

## BLAD MET ESSENTIËLE BELEGGINGSINFORMATIE

Dit crowdfundingaanbod is niet geverifieerd noch goedgekeurd door de Autoriteit Financiële Markten (AFM) of de Europese Autoriteit voor effecten en markten (ESMA). De geschiktheid van uw ervaring en kennis is niet noodzakelijkerwijs beoordeeld voordat u toegang hebt gekregen tot deze belegging. Door deze belegging te doen, neemt u het volledige risico op u van deze belegging, waaronder het risico van gedeeltelijk of volledig verlies van het belegde geld.

### Risicowaarschuwing

Beleggen in dit crowdfundingproject brengt risico's met zich mee, waaronder het risico van geheel of gedeeltelijk verlies van het belegde geld. Uw belegging valt niet onder de depositogarantieregelingen die zijn ingesteld overeenkomstig Richtlijn 2014/49/EU van het Europees Parlement en de Raad <sup>(1)</sup>. Evenmin valt uw belegging onder de beleggerscompensatiestelsels die zijn ingesteld overeenkomstig Richtlijn 97/9/EG van het Europees Parlement en de Raad <sup>(2)</sup>. U ontvangt mogelijk geen rendement op uw belegging. Dit is geen spaarproduct en wij raden u aan niet meer dan 10% van uw nettovermogen in crowdfundingprojecten te beleggen. U kunt de beleggingsinstrumenten mogelijk niet verkopen wanneer u dat wenst. Zelfs als u ze wel kunt verkopen, zult u mogelijk verlies lijden.

<sup>(1)</sup> Richtlijn 2014/49/EU van het Europees Parlement en de Raad van 16 april 2014 inzake de depositogarantiestelsels (PB L 173 van 12.6.2014, blz. 149).

<sup>(2)</sup> Richtlijn 97/9/EG van het Europees Parlement en de Raad van 3 maart 1997 inzake de beleggerscompensatiestelsels (PB L 84 van 26.3.1997, blz. 22).

### Precontractuele bedenktijd voor niet-ervaren beleggers

Niet-ervaren beleggers beschikken over een bedenktijd gedurende welke zij hun beleggingsaanbod of blijk van belangstelling voor het crowdfundingaanbod te allen tijde kunnen intrekken zonder opgave van redenen en zonder daarvan enig nadeel te ondervinden. De bedenktijd begint op het ogenblik waarop de niet-ervaren aspirant-belegger een beleggingsaanbod doet of blijk geeft van belangstelling, en verstrijkt na vier kalenderdagen.

Niet-ervaren beleggers kunnen hun aanbod herroepen door een e-mail te sturen naar [info@zibinvestments.nl](mailto:info@zibinvestments.nl) waarin de niet-ervaren belegger de volgende gegevens vermeldt: zijn/haar volledige naam, de naam van het project en oorspronkelijke investeringsbedrag en de wens om zijn/haar investering te herroepen. Aan deze herroeping zijn geen kosten verbonden.

### Achtergrond van het crowdfundingaanbod

Identificatiecode van het aanbod	724500EW08P79CY71C81
Projecteigenaar en projectnaam	Stichting Financiering Housing – Project Waalwijk
Soort aanbod en soort instrument	Uitgifte van 4.945 verhandelbare obligaties ad. € 1.000
Beoogd doelbedrag	€ 4.945.000
Deadline	De uitgiftedatum staat gepland op 14 juli 2023, of zoveel eerder of later als mogelijk/noodzakelijk, of uiterlijk 60 dagen na sluiting van de inschrijfperiode, tenzij de projecteigenaar de aanbieding van de obligatie-uitgifte daaraan voorafgaand heeft ingetrokken.
Datum publicatie	2 juni 2023

## Deel A: Informatie over de projecteigenaar en het crowdfundingproject

a)	<b>Projecteigenaar en crowdfundingproject</b> <table border="1"><tr><td data-bbox="268 275 496 383">Identiteit</td><td data-bbox="504 275 1377 383">Stichting Financiering Housing, gevestigd te Middelburg, ingeschreven in het Handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 90204786.</td></tr><tr><td data-bbox="268 394 496 421">Rechtsvorm</td><td data-bbox="504 394 1377 421">Stichting</td></tr><tr><td data-bbox="268 432 496 495">Contact-gegevens</td><td data-bbox="504 432 1377 495">Stichting Financiering Housing, Poelendaelesingel 12, 4335 JA Middelburg, tel. 0118 – 65 22 70, e-mailadres: info@zibinvestments.nl</td></tr><tr><td data-bbox="268 506 496 533">Eigendom</td><td data-bbox="504 506 1377 533">Het betreft een stichting met één bestuurder.</td></tr><tr><td data-bbox="268 544 496 607">Bestuur</td><td data-bbox="504 544 1377 607">De bestuurder van Stichting Financiering Housing is de heer B. Heijnsbroek.</td></tr></table>	Identiteit	Stichting Financiering Housing, gevestigd te Middelburg, ingeschreven in het Handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 90204786.	Rechtsvorm	Stichting	Contact-gegevens	Stichting Financiering Housing, Poelendaelesingel 12, 4335 JA Middelburg, tel. 0118 – 65 22 70, e-mailadres: info@zibinvestments.nl	Eigendom	Het betreft een stichting met één bestuurder.	Bestuur	De bestuurder van Stichting Financiering Housing is de heer B. Heijnsbroek.
Identiteit	Stichting Financiering Housing, gevestigd te Middelburg, ingeschreven in het Handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 90204786.										
Rechtsvorm	Stichting										
Contact-gegevens	Stichting Financiering Housing, Poelendaelesingel 12, 4335 JA Middelburg, tel. 0118 – 65 22 70, e-mailadres: info@zibinvestments.nl										
Eigendom	Het betreft een stichting met één bestuurder.										
Bestuur	De bestuurder van Stichting Financiering Housing is de heer B. Heijnsbroek.										
b)	<b>Verantwoordelijkheid voor de in dit Blad met essentiële beleggingsinformatie verstrekte informatie</b> <p>De projecteigenaar verklaart dat er, voor zover hem bekend, geen informatie is weggelaten en geen wezenlijk misleidende of onnauwkeurige informatie wordt verstrekt. De projecteigenaar is verantwoordelijk voor het opstellen van dit Blad met essentiële beleggingsinformatie. De verklaring van bovengenoemde rechtspersoon met betrekking tot haar verantwoordelijkheid voor de in dit Blad met essentiële beleggingsinformatie verstrekte informatie overeenkomstig artikel 23, lid 9, van Verordening (EU) 2020/1503 van het Europees Parlement en de Raad is verstrekt door Stichting Financiering Housing, gevestigd te Poelendaelesingel 12, 4335 JA Middelburg.</p>										
c)	<b>Belangrijkste activiteiten van de projecteigenaar; door de projecteigenaar aangeboden producten of diensten</b> <p>Stichting Financiering Housing (hierna de "Uitgevende Instelling") is op 12 mei 2023 opgericht. De Uitgevende Instelling heeft ten doel: a) het lenen en bijeenbrengen van gelden, daaronder begrepen het uitgeven van obligaties, schuldbrieven of andere waardepapier, alsmede het aangaan van daarmee samenhangende overeenkomsten; b) het participeren, investeren en verwerven van deelnemingen in ondernemingen en (personen) vennootschappen, en al hetgeen met vorenstaande verband houdt of daartoe bevorderlijk kan zijn, alles in de ruimste zin des woord. De Uitgevende Instelling zal 4.945 verhandelbare obligaties ad. € 1.000 uitgeven, door middel van een obligatielening, van in totaal € 4.945.000. Met de opbrengst van de uitgifte worden 1.978 participaties A ad. € 2.500 verworven in het ZIB Waalwijk C.V. (hierna het "Fonds") voor het aankopen van vastgoed in Waalwijk.</p>										
d)	<b>a) Hyperlink naar de meest recente jaarrekening van de projecteigenaar</b> <p>Vanwege de recente oprichting van de Uitgevende Instelling op 12 mei 2023 is er nog geen jaarrekening beschikbaar.</p>										
e)	<b>Belangrijkste jaarlijkse financiële cijfers en percentages van de projecteigenaar van de laatste drie jaar Presentatie van de belangrijkste jaarlijkse financiële cijfers en percentages</b> <p>Gegevens niet beschikbaar in verband met de recente oprichting van de Uitgevende Instelling per 12 mei 2023.</p>										
f)	<b>Beschrijving van het crowdfundingproject, met inbegrip van het doel en de belangrijkste kenmerken ervan, alsmede het beoogde gebruik van de aangetrokken gelden</b> <p>Stichting Financiering Housing is de Uitgevende Instelling. Met de uitgifte van 4.945 obligaties ad. € 1.000 wil de Uitgevende Instelling in totaal € 4.945.000 ophalen. ZIB Beleggingsonderneming B.V. (hierna "ZIB BO") verzorgt in opdracht van de Uitgevende Instelling de uitgifte van de obligaties en de bewaring van de obligaties. Deelnemen in dit project kan door middel van verhandelbare obligaties. De verwachte ingangsdatum is 14 juli 2023, of zoveel eerder of later als mogelijk. De looptijd van het crowdfundingproject bedraagt zeven jaar. De Uitgevende Instelling investeert de totale opbrengst van de uitgifte</p>										

van obligaties, te weten € 4.945.000, in het Fonds door het aankopen van 1.978 participaties A, ad. € 2.500, in totaal ten bedrage van € 4.945.000. Er zijn geen bijkomende kosten voor de Uitgevende Instelling.

Het Fonds is specifiek opgericht voor de aankoop en exploitatie van het vastgoed: een nieuw (te realiseren) complex voor tijdelijke huisvesting van flexibele arbeidskrachten in Waalwijk, bestaande uit vier appartementengebouwen, een separaat centrumgebouw en bijbehorend (parkeer)terrein en groenvoorziening. Het centrumgebouw wordt ingericht voor vrijetijdsbesteding van de bewoners van het complex en ten behoeve van de werkzaamheden van de locatiebeheerder. Het vastgoed is gelegen op een bedrijventerrein in Waalwijk, direct naast het belangrijkste distributiecentrum van Bol.com. en is een hotspot voor logistieke bedrijven. Het vastgoed wordt gebouwd op een perceel van circa 18.719 m<sup>2</sup> dat in eigendom blijft van de verkoper. Het Fonds vestigt daarom een recht van opstal op het perceel. Het Vastgoed zal door het Fonds worden verhuurd aan gerenommeerde uitzendbureaus voor flexibele arbeidskrachten.

Het Fonds geeft in totaal 5.578 participaties ad. € 2.500 uit om de aankoop van het vastgoed en de bijkomende kosten te financieren. De totale investerings- en financieringsbegroting van het Fonds is opgebouwd uit de navolgende eenmalige investeringen en kosten:

Investerings- en financieringsbegroting	€	€
Turnkey koopsom vastgoed	11.350.000	
Investering inventaris (te betalen bij oplevering)	500.000	
Investering duurzaamheidspakket	400.000	
Vergoedingen tijdens bouw	266.610	
Totaal investering		12.516.610
<u>Bijkomende kosten:</u>		
Initiatievergoeding	480.000	
Structureringsvergoeding	200.000	
Notaris- en adviseurskosten	150.000	
Taxatiekosten	10.000	
Marketingkosten	<u>50.000</u>	
Totaal		890.000
Werkkapitaal		588.390
<b>Totaal financieringsbehoefte</b>		<b>13.995.000</b>
Rekening courant behorend vennoot		50.000
<u>Commanditair kapitaal</u>		
Kapitaal participaties A	4.945.000	
Kapitaal participaties B	7.500.000	
Kapitaal participaties C	<u>1.500.000</u>	
Totaal commanditair kapitaal		13.945.000
<b>Totaal financiering</b>		<b>13.995.000</b>

Voor de oprichting van het Fonds, de onderliggende structuur en voor de bouw van het Vastgoed worden verschillende uitgaven gedaan. Hieronder volgt een toelichting op een aantal posten uit de begroting bij aanvang.

Het vastgoed wordt gekocht van de Onnenstaete Vastgoed B.V. (hierna de "Verkoper") voor een turnkey koopsom van € 11.350.000. De Verkoper heeft een aannemer opdracht gegeven voor de bouw van het vastgoed. De bouw van het vastgoed is reeds gestart en de (turnkey)oplevering zal uiterlijk 31 december 2023 plaats vinden. De inventaris wordt eveneens verzorgd door de Verkoper. De investering in de inventaris bedraagt € 500.000. De investering van € 400.000 in het duurzaamheidspakket betreft de installatie van zonnepanelen op de vier appartementengebouwen en het aanbrengen van zonwerende folie op de ramen. De vergoeding tijdens de bouw bestaat uit de bouwrente inclusief gebruiksvergoeding voor de grond en omgevingsvergunning. De bouwrente is voor de periode tussen de aanvang van de bouw (gerekend is vanaf 1 april 2023) en de uitgifte van de participaties door het Fonds. Verder betreft het een gebruiksvergoeding ten gunste van de Verkoper voor de omgevingsvergunning alsmede het gebruik van het perceel voor de periode 1 april 2023 tot en met 14 juli 2023.

#### *Bijkomende kosten*

De initiatievergoeding van € 480.000 komt ten gunste van de ZIB Investments Beheer B.V. (hierna de "Beheerder") voor het initiëren van het Fonds. De Beheerder gaat het Fonds beheren. De initiatievergoeding wordt na aankoop van het vastgoed en de uitgifte van de participaties in rekening gebracht bij het Fonds en dient ter dekking van de selectie van het Vastgoed, alsmede de risico's die zij loopt met betrekking tot het structureren van het Fonds, de kosten van de werkzaamheden terzake van het voeren van de onderhandelingen en het uitvoeren van diverse onderzoeken en de uitgifte van de participaties. De structureringsvergoeding van € 200.000 komt ten gunste van de Beheerder van het Fonds en dient als dekking voor vergoedingen aan partijen voor hun werkzaamheden met betrekking tot de structurering van het Fonds. Externe partijen die door de Beheerder zijn ingeschakeld zijn onder andere ZuidWest Bedrijfsadviseurs en De Heij Investments. Voor de notaris- en adviseurskosten is een bedrag meegenomen van € 150.000. Dit bedrag wordt door de Beheerder van het Fonds in rekening gebracht en dient voor de kosten van onder meer VAD Notarissen, BDO Accountancy, Tax & Legal B.V., Maatschap WEA Zuid-West, Scaldis Invest, Steijns Legal, LJ Leisuremanagement B.V., Dentons en FG Lawyers. De taxatiekosten van in totaal € 10.000 betreft de vergoeding aan de taxateur voor de waardering van het vastgoed. Verder ontvangt de Beheerder van het Fonds een vergoeding van € 50.000 voor te maken marketingkosten. De marketingkosten betreffen de kosten van marketingactiviteiten zoals onder meer de ontwerp- en drukkosten van het prospectus, kosten website, advertentiekosten en kosten voor informatiemateriaal.

## Deel B: Belangrijkste kenmerken van het crowdfundingproces en voorwaarden voor het aantrekken van kapitaal

- a) **Minimaal in één crowdfundingaanbod beoogde aan te trekken kapitaal**  
€ 4.945.000.

#### **Het aantal aanbiedingen (openbare of niet-openbare) dat reeds door de projecteigenaar of de crowdfundingdienstverlener is voltooid**

Voor de Uitgevende Instelling (projecteigenaar) is dit het eerste crowdfundingproject. Sinds de oprichting in 2018 is ZIB BO (crowdfundingdienstverlener) betrokken geweest bij de succesvolle uitgiftes van 15 beleggingsprojecten (zie onderstaand het overzicht) waarvan er inmiddels twee zijn afgewikkeld. Op dit moment zijn er 13 lopende projecten.

Soort aanbod en aangeboden instrumenten	Datum van voltooiing	Aangetrokken bedrag en beoogd bedrag	Investering project
Obligaties	12-12-2018	€ 4.950.000	Zandvoort BO
Obligaties	01-06-2019	€ 4.995.000	Private Equity I

Obligaties*	01-08-2019	€ 4.990.000	Zevenbergen
Obligaties	02-12-2019	€ 4.231.000	Private Equity II
Obligaties*	02-06-2020	€ 9.825.000	Noorderlicht
Obligaties	01-12-2020	€ 2.500.000	Private Equity III
Obligaties	01-12-2020	€ 4.995.000	Zandvoort II
Obligaties	16-03-2021	€ 2.832.000	Private Equity IV
Obligaties	07-06-2021	€ 4.500.000	Marina Port Zélande BO
Obligaties	24-12-2021	€ 4.995.000	Van der Valk Bonaire BO
Obligaties	01-03-2022	€ 2.893.000	Private Equity V
Obligaties	01-07-2022	€ 3.750.000	Private Equity VI
Obligaties	31-10-2022	€ 4.995.000	Campus Middelburg
Obligaties	01-12-2022	€ 2.000.000	Private Equity VII
Obligaties	01-03-2023	€ 3.000.000	Van der Valk Solar Bonaire

*\*Deze projecten zijn inmiddels afgewikkeld.*

- b) Termijn voor het bereiken van het beoogde aan te trekken kapitaal**  
De uitgiftedatum staat gepland voor 14 juli 2023, of zoveel eerder of later als mogelijk/noodzakelijk, of uiterlijk 60 dagen na sluiting van de inschrijfperiode, tenzij de Uitgevende Instelling de aanbidding van de obligatie-uitgifte daaraan voorafgaand heeft ingetrokken.
- c) Informatie over de gevolgen indien het beoogde kapitaal niet tijdig wordt aangetrokken**  
Indien op het project onverhoopt onvoldoende wordt ingeschreven en het beoogde kapitaal niet tijdig kan worden aangetrokken, kan met goedkeuring van de Uitgevende Instelling de inschrijvingsperiode worden verlengd. Indien het beoogde kapitaal ook niet gehaald wordt binnen de verlengingsperiode, komt het project niet tot stand en worden alle beleggers hierover per e-mail of per post geïnformeerd. Omdat er door beleggers nog niet gestort is op het project volgen hieruit geen terugboekingen van gelden. Aan de inschrijvers op het project worden geen kosten in rekening gebracht.
- d) Het maximumbedrag van het aanbod indien verschillend van het beoogde kapitaal bedoeld in punt a)**  
Niet van toepassing.
- e) Het bedrag aan eigen middelen dat door de projecteigenaar is uitgetrokken voor het crowdfundingproject**  
De Uitgevende Instelling beschikt niet over een eigen vermogen.
- f) Wijziging van de samenstelling van het kapitaal van de projecteigenaar in verband met het crowdfundingaanbod**  
De totale investeringsbegroting van de Uitgevende Instelling bedraagt € 4.945.000. Dit volledige bedrag wordt aangetrokken door middel van een obligatie-uitgifte en betreft vreemd vermogen (schuld). De Uitgevende Instelling zal met het totaalbedrag van de obligatie-uitgifte participaties A in het Fonds aanschaffen. Hierna wordt de uitwerking weergegeven van de cashflow-prognose van de Uitgevende Instelling in verband met het crowdfundingproject. Het overzicht toont de prognose vanaf het moment van de Uitgifte van de Obligaties tot en met het einde van de looptijd (30 juni 2030).
- De inkomsten van de Uitgevende Instelling bestaan uit een uitkering van 5,00% per jaar op het pro resto saldo participaties A in het Fonds, te ontvangen achteraf per kwartaal. Bovendien wordt vanaf 30 juni 2024 jaarlijks een terugbetaling, variërend in omvang, op de participaties A ontvangen.
- De Uitgevende Instelling vergoedt de volledige rendementsuitkering op participaties A die zij ontvangt, aan de Obligatiehouders in de vorm van 5,00% rente over het uitstaand saldo van de obligaties op jaarbasis, gedurende de gehele looptijd, voor zover de opbrengst uit participaties A dit toelaat. Meer informatie over de rente leest u in Deel D, afdeling h. De Uitgevende Instelling lost de obligaties jaarlijks af uit de terugbetaling die zij ontvangt op de Participaties A in het Fonds, voor zover deze aanwezig is. Meer informatie over de

Aflossing leest u in Deel D, afdeling g.

GEPROGNOSTICEERDE CASHFLOW STICHTING FINANCIERING HOUSING (periode 14 juli 2023 tot en met 30 juni 2030, bedragen in duizenden Euro)								
<b>Inkomsten</b>	<b>2023*</b>	<b>2024</b>	<b>2025</b>	<b>2026</b>	<b>2027</b>	<b>2028</b>	<b>2029</b>	<b>2030</b>
Uitkering Participaties A (5,00%)	113,3	232,3	199,8	167,3	135,5	99,3	57,5	17,6
Inkoop Participaties A	0,0	600,0	700,0	600,0	670,0	780,0	890,0	705,0
<b>Totale inkomsten</b>	<b>113,3</b>	<b>832,3</b>	<b>899,8</b>	<b>767,3</b>	<b>805,5</b>	<b>879,3</b>	<b>947,5</b>	<b>722,6</b>
<b>Uitgaven</b>	<b>2023*</b>	<b>2024</b>	<b>2025</b>	<b>2026</b>	<b>2027</b>	<b>2028</b>	<b>2029</b>	<b>2030</b>
Rente Obligaties (5,00%)	113,3	232,3	199,8	167,3	135,5	99,3	57,5	17,6
Aflossing Obligaties	0,0	600,0	700,0	600,0	670,0	780,0	890,0	705,0
Overige kosten	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
<b>Totale uitgaven</b>	<b>113,3</b>	<b>832,3</b>	<b>899,8</b>	<b>767,3</b>	<b>805,5</b>	<b>879,3</b>	<b>947,5</b>	<b>722,6</b>
<b>Saldo inkomsten en uitgaven</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
* Betreft de periode 14 juli t/m 31 december 2023								
Afrondingen in de rekensommen kunnen leiden tot afwijkingen in de totalen								

## Deel C: Risicofactoren

**Presentatie van de hoofdrisico's** ZIB BO is de crowdfundingdienstverlener voor dit project en heeft een kredietscore en risicokwalificatie opgesteld. De kredietscore is 2,30 en de risicokwalificatie is 'laag'. Op de website van ZIB BO, [www.zibinvestments.nl/waalwijk](http://www.zibinvestments.nl/waalwijk), leest u een toelichting op de methode die gebruikt is voor de berekening.

**Risico van beperkte omvang eigen vermogen of enig andere vorm van financiële buffer in de uitgevende instelling** De Uitgevende Instelling heeft een eigen vermogen van beperkte omvang (nihil) en heeft geen andere financiële buffers. Ten aanzien van het voldoen van haar verplichtingen jegens de obligatiehouders is de Uitgevende Instelling volledig afhankelijk van de rendementsbetalingen en de ontvangsten uit hoofde van de inkoop van participaties A door het Fonds. Indien deze inkomsten achterblijven ten opzichte van de cashflow-prognose van de Uitgevende Instelling kan er door de Uitgevende Instelling niet aan haar verplichtingen jegens de obligatiehouders worden voldaan.

**Debiteurenrisico** Het risico dat één of meerdere huurders in betalingsproblemen komt/komen waardoor er een huurachterstand ontstaat en het Fonds haar verplichtingen niet kan nakomen. Indien dit voordoet -door bijvoorbeeld gewijzigde marktomstandigheden, lagere resultaten, verslechterde solvabiliteit, opzegging kredietfaciliteiten of faillissement- blijven de inkomsten van het Fonds achter bij de prognose. Hoe langer de leegstand aanhoudt des te groter zal de financiële impact zijn voor het Fonds. De inkomsten van de Uitgevende Instelling zijn volledig afhankelijk van de inkomsten vanuit het Fonds op participaties A. Indien deze inkomsten achterblijven kan dit tot gevolg hebben dat de Uitgevende Instelling niet, of niet volledig, aan haar betalingsverplichtingen jegens de obligatiehouders kan voldoen.

**Afbouwriscio** In de turnkey koopovereenkomst is overeengekomen dat de oplevering van het Vastgoed aan het Fonds op uiterlijk 31 december 2023 plaats vindt. In de cashflow-prognose van het Fonds is gerekend met huurinkomsten vanaf 1 januari 2024. Mocht de oplevering onverhoopt later plaatsvinden dan 31 december 2023 dan loopt het Fonds huurinkomsten mis. Om dit risico vroegtijdig te signaleren, zodat hierop geanticipeerd kan worden, heeft het Fonds

aanvullende voorwaarden opgenomen in de turnkey koopovereenkomst en de huurovereenkomsten. Zo verplicht de aannemer zich om uiterlijk twee maanden voor geplande oplevering te melden of er sprake is van vertragingen. Daarnaast is in de aanneemovereenkomst tussen Verkoper en aannemer een boetebepaling opgenomen ingeval van te late oplevering. De boete bedraagt € 12.000 per week per gebouw. Deze boetebepaling is eveneens opgenomen in de turnkey koopovereenkomst. In de turnkey koopovereenkomst en aanneemovereenkomst is een step-in-recht opgenomen. Dit houdt in dat indien Verkoper niet kan voldoen aan de termijnbetalingen van de aannemer, het Fonds het contract met de aannemer kan overnemen zodat de bouw volgens afspraak kan worden afgerond. De aannemer heeft ontwerp, calculaties en inkoop van materiaal ten behoeve van de bouw van het vastgoed reeds uitgevoerd. Toch kan door onvoorziene omstandigheden de situatie ontstaan dat de aannemer failliet gaat of om andere redenen de bouw niet kan afronden, waardoor het risico ontstaat dat het Fonds het Vastgoed of een gedeelte ervan niet kan verhuren waardoor het geen (huur)inkomsten heeft of extra kosten moet maken waardoor het Fonds dan niet, of niet volledig, de rendementsuitkeringen aan de participanten kan voldoen en/of dat de participaties pas later door het fonds kunnen worden ingekocht. De inkomsten van de Uitgevende Instelling zijn volledig afhankelijk van de inkomsten vanuit het Fonds op participaties A. Indien deze inkomsten achterblijven kan dit tot gevolg hebben dat de Uitgevende Instelling niet, of niet volledig, aan haar betalingsverplichtingen jegens de obligatiehouders kan voldoen.

**Inflatierisico:** Indien de inflatie langdurig op een hoger of lager niveau is dan het inflatiecijfer van 3,5% waarmee is gerekend, kunnen de kosten dusdanig toenemen of kunnen de werkelijk inkomsten lager zijn dan van tevoren berekend. Dit kan de cashflow van het Fonds op een negatieve wijze beïnvloeden. De inkomsten van de Uitgevende Instelling zijn volledig afhankelijk van de inkomsten vanuit het Fonds op participaties A. Indien deze inkomsten achterblijven kan dit tot gevolg hebben dat de Uitgevende Instelling niet, of niet volledig, aan haar betalingsverplichtingen jegens de obligatiehouders kan voldoen.

**Sectorrisico/risico op politieke beleidswijzigingen** Mogelijke politieke beleidswijzigingen omtrent flexibele arbeidskrachten en de huisvesting ervan kunnen gevolgen hebben voor het Fonds. De standpunten van diverse politieke partijen lopen uiteen. Het Vastgoed voldoet aan de nieuwste regelgeving die wordt gesteld aan de woonomstandigheden (zoals bijvoorbeeld 1 persoonskamers voor iedereen om privacy te waarborgen). Toekomstige politieke beleidswijzigingen op dit vlak kunnen gevolgen hebben voor de resultaten van het Fonds en dus ook voor de inkomsten op participaties A voor de Uitgevende Instelling. Indien deze inkomsten achterblijven kan dit tot gevolg hebben dat de Uitgevende Instelling niet, of niet volledig, aan haar betalingsverplichtingen jegens de obligatiehouders kan voldoen.

**Risico dat het platform uitvalt** Het risico dat het crowdfundingplatform van ZIB BO tijdelijk of definitief haar diensten niet kan leveren. Het is belangrijk om toekomstige incidenten die een significante impact kunnen hebben op de diensten van ZIB BO tijdig te identificeren en te beoordelen. ZIB BO heeft daarom maatregelen getroffen ter voorkoming van ernstige onderbrekingen in de bedrijfsvoering en ter bescherming van (primaire) bedrijfsprocessen ten gevolge van omvangrijke (ver)storingen of calamiteiten met het oog op de voortzetting van kritieke dienstverlening in verband met bestaande beleggingen en een degelijk beheer van overeenkomsten in geval van het uitvallen van ZIB BO. Onder kritieke diensten wordt verstaan: ICT dienstverlening, betaaldienstverlening, bezetting key personeel en beschikbaarheid bestuur. Indien ZIB BO haar dienstverlening en/of bedrijfsvoering niet (tijdelijk) meer kan voortzetten, treedt het bedrijfscontinuïteitsbeleid in werking, waarbij het klantbelang centraal staat.

**Risico van illiquiditeit van de belegging** Hoewel de obligaties verhandelbaar zijn en een

obligatiehouder dus voor het einde van de looptijd zou kunnen besluiten de obligaties te verkopen, is het onzeker of er daadwerkelijk kopers gevonden kunnen worden. De obligaties worden niet via een gereguleerde markt, handelsplatform of andere vorm van beurs verhandeld. Het risico bestaat dan ook dat het een obligatiehouder niet lukt de obligatie te verkopen. Vanwege de beperkte verhandelbaarheid dient een obligatiehouder er tevens rekening mee te houden dat de prijs die voor de obligaties wordt ontvangen lager kan zijn dan de prijs die ervoor betaald is. Daarnaast kan de waarde van de obligatie in het economisch verkeer lager of hoger zijn dan de uitstaande hoofdsom, vanwege een respectievelijke hogere dan wel lagere marktrente dan de vaste rente op de obligatie. Samenvattend: een obligatiehouder kan met zijn obligaties blijven zitten. De Uitgevende Instelling of ZIB BO zal ook geen rol spelen bij het verkopen van de obligaties.

**Risico van vervroegde terugbetaling van de belegging** Het risico bestaat dat het Fonds gebruikmaakt van de mogelijkheid om de Participaties, waaronder ook participaties A van de Uitgevende Instelling vervroegd in te kopen. Redenen waarom het Fonds hiervoor zou kunnen kiezen zouden bijvoorbeeld kunnen liggen in kostenbesparingen, (gedeeltelijke) herfinanciering en/of vervreemding van (delen) van de activa van het Fonds. De Uitgevende Instelling zal vervolgens gebruikmaken van de mogelijkheid om de obligaties eveneens zonder extra kosten vervroegd af te lossen. De obligatiehouder beschikt dan eerder over zijn inleg dan van tevoren ingecaluleerd en zal op zoek moeten gaan naar een nieuwe beleggingsmogelijkheid om ook voor de resterende periode rendement te realiseren.

**Risico van interpretatieverschillen met betrekking tot het niet nakomen van contracten en overeenkomsten** Het risico bestaat dat, ondanks de zorgvuldigheid bij het aangaan van diverse contracten en overeenkomsten, een verschil van mening tussen contractpartijen ontstaat omdat bijvoorbeeld interpretatieverschillen ontstaan of partijen niet aan hun verplichtingen kunnen/willen voldoen. Dit kan leiden tot extra kosten voor het inschakelen van juridische hulp. Afwijkingen in de gemaakte afspraken door niet voorziene omstandigheden kunnen van invloed zijn op de mogelijkheden van de Uitgevende Instelling om aan de verplichtingen jegens de obligatiehouders te voldoen.

## Deel D: Informatie over het aanbieden van effecten

a)	<b>Totale aantal en soort effecten die zullen worden aangeboden</b> In totaal worden 4.945 obligaties ad. € 1.000 aangeboden. Naast de uit te geven obligaties met een totale waarde van € 4.945.000, wordt er door de Uitgevende Instelling geen ander vermogen aangetrokken. Het beoogd doelbedrag ad € 4.945.000 wordt aangewend om 1.978 participaties A ad. € 2.500 in het Fonds te kopen. De houder van participaties A (de Uitgevende Instelling) heeft een voorrangpositie ten opzichte van de overige uit te geven participaties B en C met betrekking tot de winstuitkering, inkoop van participaties en bij ontbinding van het Fonds, bijvoorbeeld in geval van insolventie van het Fonds.
b)	<b>Inschrijvingsprijs</b> € 1.000 per obligatie met een minimale inleg van vijf obligaties, in totaal € 5.000.
c)	<b>Of overinschrijvingen worden aanvaard en de wijze waarop zij worden toegewezen</b> Overinschrijving is niet mogelijk boven het gestelde maximumbedrag. Indien het maximumbedrag is behaald zal de mogelijkheid tot inschrijving worden gesloten.
d)	<b>Voorwaarden van inschrijving en betaling</b> – Geïnteresseerden kunnen via de website van ZIB BO inschrijven gedurende de inschrijfperiode van 2 juni 2023 tot en met 7 juli 2023, of zoveel eerder als het project volgeschreven is;



- De mogelijkheid om als belegger deel te nemen staat open voor in Nederland, België of Duitsland woonachtige particulieren alsmede voor in Nederland, België of Duitsland gevestigde rechtspersonen maar niet voor naar Nederlands fiscaal recht transparante entiteiten, zoals een maatschap of commanditaire vennootschap;
- De inschrijvingen worden behandeld op volgorde van binnenkomst van het volledig ingevulde inschrijfformulier, de toelatingskennistest en de simulatietest (voorzien van de aanvullende documentatie), welke beschikbaar zijn op de website van ZIB BO;
- ZIB BO kan zonder opgave van reden een inschrijving weigeren, de inschrijfperiode verlengen, verkorten of opschorten dan wel de aanbieding van de obligaties intrekken voorafgaande, gedurende of na afloop van de inschrijfperiode;
- De stortingsdatum voor de deelnemende beleggers is gepland op 7 juli 2023.

ZIB BO biedt de Nevendienst bewaring aan met betrekking tot de Obligaties en faciliteert de daarmee gepaard gaande betaalstromen in overeenstemming met artikel 3 sub i van PSD2 en artikel 1:5a lid 2 sub i van de Wft uit hoofde haar MiFID II vergunning nevendienst a (bewaring). Alle betaalstromen tussen de Uitgevende Instelling en de obligatiehouders lopen via ZIB Bewaarinstelling B.V. Deze vennootschap heeft als doel om de gelden van de obligatiehouders te allen tijde gescheiden te laten zijn van het vermogen van ZIB BO.

ZIB Bewaarinstelling B.V., statutair gevestigd te Middelburg en kantoorhoudende aan de Poelendaelesingel 12, 4335 JA te Middelburg, is opgericht naar Nederlands recht en de statuten zijn laatstelijk gewijzigd op 23 februari 2018. De vennootschap is ingeschreven in het Handelsregister onder nummer 22062689. ZIB Bewaarinstelling B.V. heeft een onafhankelijk bestuurder die zelfstandig bevoegd is. Het bestuur van ZIB Bewaarinstelling wordt gevormd door T.W. van der Have Management B.V., welke vertegenwoordigd wordt door haar bestuurder de heer T.W. van der Have AA.

Voor een uitgebreide toelichting op het (online) inschrijfproces en de daaraan verbonden voorwaarden verwijzen wij u naar de brochure en de inschrijfdocumenten die geplaatst zijn op de projectpagina van de website van ZIB BO, die te vinden is via de volgende hyperlink: [www.zibinvestments.nl/waalwijk](http://www.zibinvestments.nl/waalwijk).

**e) Bewaring en levering van effecten aan beleggers**

ZIB Beleggingsonderneming B.V. (ZIB BO) verzorgt in opdracht van de Uitgevende Instelling de uitgifte en de bewaring van de obligaties. ZIB BO is een besloten vennootschap opgericht naar Nederlands recht, op 20 juni 2017, en ingeschreven in het Handelsregister onder nummer 69000298, statutair gevestigd te Middelburg en kantoorhoudende aan Poelendaelesingel 12, 4335 JA Middelburg, Nederland en is bereikbaar via het e-mailadres [info@zibinvestments.nl](mailto:info@zibinvestments.nl) of telefoonnummer 0118 – 65 22 70. ZIB BO wordt bestuurd door mevrouw A.C. Oosterlinck-Ijsebaert en de heer J.F. van den Ouden en beschikt over een vergunning voor het verlenen van crowdfundingdiensten als bedoeld in artikel 12, lid 1 van de Europese crowdfundingdienstverleners Verordening (ECSP) en staat bij de Autoriteit Financiële Markten (AFM) geregistreerd onder nummer 32000027.

De leveringsdatum van de obligaties is gepland 14 juli 2023.

De aan een inschrijver toegewezen obligaties, waarop tevens volledige betaling van het te storten bedrag is ontvangen, worden ingeschreven in het register. Het register wordt namens de Uitgevende Instelling door ZIB BO onderhouden. Iedere obligatiehouder ontvangt een bevestiging van inschrijving als obligatiehouder in het register per e-mail. De Uitgevende Instelling verstrekt geen fysieke obligaties. Voor de volledige omschrijving van de kenmerken van de obligaties wordt verwezen naar de Obligatievoorwaarden van Project

Waalwijk, welke te downloaden is op de website van ZIB BO. De obligatiehouders zijn geen vergoeding verschuldigd aan ZIB BO voor de bewaarneming. De omschrijving van de zekerheden voor de obligatiehouders en de wijze waarop deze worden geëffectueerd wordt hieronder beschreven in afdeling f).

**f) Informatie over de garantie of de zekerheden waarmee de belegging wordt gewaarborgd**  
*Voorrangspositie in het fonds*

Het beoogd doelbedrag ad € 4.945.000 wordt door de Uitgevende Instelling aangewend om 1.978 participaties A ad. € 2.500 in het Fonds aan te schaffen. De houder van participaties A (de Uitgevende Instelling) heeft een voorrangspositie ten opzichte van de houders van de overige uit te geven participaties B en C door het Fonds met betrekking tot de winstuitkering, inkoop van participaties en bij ontbinding van het Fonds. Het voorgaande is vastgelegd in de C.V.-Overeenkomst van het Fonds.

*Overige zaken vastgelegd in C.V.-Overeenkomst*

Het vastgoed is niet bezwaard met hypothecaire inschrijvingen. In de C.V.-Overeenkomst is vastgelegd dat een (toekomstige) bezwaring van het vastgoed alleen kan plaats vinden met instemming van de meerderheid van de participanten.

**g) Informatie met betrekking tot een vaste toezegging om de effecten te kopen**

*Beschrijving van de terugkoopregeling, hierna te noemen "Aflossing"*

De obligaties worden afgelost in jaarlijkse termijnen per 30 juni van elk jaar. De aflossingsbedragen variëren in omvang. Naar verwachting vindt de eerste Aflossing plaats per 30 juni 2024 en de laatste Aflossing op 30 juni 2030 aan het einde van de looptijd van zeven jaar. Vervroegde Aflossing is gedurende de gehele looptijd mogelijk, zonder aanvullende vergoeding, mits in bedragen van minimaal € 1.000 of een veelvoud daarvan. Uitbetaling van de Aflossing zal binnen 15 dagen na de desbetreffende aflosdatum plaats vinden. De obligatiehouder kan zich jaarlijks in mei aanmelden bij ZIB BO. Bij onvoldoende aanmelding wordt het restant van het in dat jaar af te lossen bedrag bij (notariële) loting op basis van klantnummer, in gedeelten van één obligatie, pro rata het aantal door hem gehouden obligaties, verdeeld over de overige obligatiehouders. Indien er sprake is van meerdere aanmeldingen waardoor het voor Aflossing beschikbare bedrag wordt overschreden, wordt het in dat jaar beschikbare bedrag voor Aflossing, in gedeelten van één obligatie, pro rata het aantal door hem gehouden obligaties, verdeeld onder de aanmelders.

**Aflosschema**

Jaar	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	
30/6		600	700	600	670	780	890	705	
Totaal	0	600	700	600	670	780	890	705	4.945

*Bedragen x € 1.000.*

**h) Informatie over de rentevoet en de vervaldag**

*Nominale rentevoet*

De nominale Rente bedraagt 5,00% per jaar (enkelvoudig en voor belasting), en wordt ieder kwartaal per 31 maart, 30 juni, 30 september en 31 december berekend. De te ontvangen rente wordt berekend aan de hand van het uitstaand saldo van de obligaties. Voor de berekening van de Rente wordt een kalenderjaar op 360 dagen gesteld en een maand op 30 dagen. Hieronder is een schema van de rentebetalingen weergegeven.

*Datum vanaf wanneer Rente verschuldigd is*

De Rente is verschuldigd vanaf de uitgiftedatum van de obligaties (naar verwachting 14 juli 2023). De eerste rentebetaling is per 31 december 2023 en betreft de periode vanaf uitgifte van de obligaties.

### Vervaldata voor betalingen Rente en Aflossing

De uitbetaling van de Rente vindt elk kwartaal plaats, uiterlijk binnen 15 dagen na 31 maart, 30 juni, 30 september en 31 december waardoor de Rente uiterlijk op 15 april, 15 juli, 15 oktober en 15 januari wordt uitgekeerd. Vanaf 30 juni 2024 vindt jaarlijks een Aflossing plaats. De aflossingsbedragen variëren in omvang. De uitbetaling van de Aflossing vindt uiterlijk binnen 15 dagen plaats na 30 juni van het desbetreffende jaar waardoor de Aflossing uiterlijk op 15 juli wordt uitgekeerd. De laatste Aflossing vindt plaats op 30 juni 2030. De uitbetaling van deze Aflossing en de laatste betaling van de Rente vindt uiterlijk binnen 15 dagen plaats na 30 juni, zijnde 15 juli 2030.

### Rente

Jaar	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
Rente 31/3		62	54	46	38	30	20	9
Rente 30/6		62	54	46	38	30	20	9
Rente 30/9		54	46	38	30	20	9	0
Rente 31/12	113	54	46	38	30	20	9	0
Totaal	113	232	200	167	136	99	58	18

Bedragen x € 1.000, afgerond. Uitgaande van aanvang investering per 14 juli 2023.

## DEEL E: Informatie over special purpose vehicles (SPV)

- a) Staat er een SPV tussen de projecteigenaar en de belegger in  
Nee.
- b) a) Contactgegevens van het SPV  
Niet van toepassing.

## DEEL F: Rechten van beleggers

- a) **Belangrijkste rechten verbonden aan de effecten**  
ZIB BO zal de obligatiehouders jaarlijks informeren over de jaarrapportage van de Uitgevende Instelling en overige bijzonderheden omtrent het project die relevant zijn voor de obligatiehouders. Voor alle rechten verbonden aan de obligaties verwijzen wij u naar de Algemene Voorwaarden en de Bijzondere Voorwaarden Beleggingsonderneming en de Bijzondere Voorwaarden Crowdfundingdienstverlener, en de Obligatievoorwaarden van project Waalwijk, welke op projectpagina op de website van ZIB BO zijn opgenomen: [www.zibinvestments.nl/waalwijk](http://www.zibinvestments.nl/waalwijk).
- b) **Beperkingen waaraan effecten zijn onderworpen en beperking van overdracht van de instrumenten**  
Niet van toepassing.
- c) **Voor eigenvermogensinstrumenten: verdeling van kapitaal en stemrechten vóór en na de kapitaalverhoging als gevolg van het aanbod (in de veronderstelling dat op alle effecten zal worden ingeschreven)**  
Niet van toepassing.
- d) **Mogelijkheden voor de beleggers om uit de belegging te stappen**  
De obligaties zijn beperkt verhandelbaar en worden niet genoteerd op een gereguleerde markt. De obligaties zijn direct overdraagbaar tussen obligatiehouders en tevens overdraagbaar aan derden die in Nederland, België of Duitsland woonachtig/gevestigd zijn. De obligaties zijn uitsluitend overdraagbaar wanneer de obligatiehouder zelf een nieuwe koper aandraagt (rechtspersoon/natuurlijke personen die in Nederland, België of Duitsland woonachtig/gevestigd zijn) en aan de overdracht geldende voorwaarden is voldaan. Overdracht van de Obligaties kan alleen rechtsgeldig plaatsvinden in overeenstemming met de Obligatievoorwaarden en door het sluiten van een schriftelijke

overeenkomst tussen de overdragende en overnemende obligatiehouder. Voor overdracht is een overdrachtsformulier beschikbaar bij ZIB BO. Bij overdracht van de obligatie dient de nieuwe obligatiehouder altijd te voldoen aan de bepalingen van het cliënt acceptatieproces en de klantclassificatie zoals gehanteerd door ZIB BO en omschreven is op de website ([www.zibinvestments.nl](http://www.zibinvestments.nl)). Voor de verwerking van een transactie in het verzameldepot (bijvoorbeeld vanwege overdracht van obligaties) brengt ZIB BO kosten in rekening (administratievergoeding). De kosten bedragen € 25 per obligatie, met een maximum van € 500 per transactie. De kosten worden in rekening gebracht bij de overdragende obligatiehouder. Tevens kunnen obligatiehouders zich vanaf 2024 jaarlijks in mei aanmelden bij ZIB BO om voor (gedeeltelijke) Aflossing van obligaties in aanmerking te komen. We verwijzen hiervoor naar Deel D, afdeling g.

ZIB BO kan in overeenstemming met artikel 6 van de Bijzondere Voorwaarden Crowdfundingdienstverlener en de op de website beschikbare informatie een prikbord beheren waarop obligatiehouders koop- en verkoopintenties kunnen adverteren voor obligaties, die oorspronkelijk via ZIB BO werden aangeboden.

## DEEL G: Openbaarmaking in verband met leningen

Niet van toepassing.

## DEEL H: Vergoedingen, informatie en verhaal

- a) **Door de belegger gedragen vergoedingen en kosten met betrekking tot de belegging (met inbegrip van administratieve kosten die voortvloeien uit de verkoop van voor crowdfunding toegelaten instrumenten)**

Deze afdeling bevat een presentatie in tabelvorm van alle directe en indirecte vergoedingen, provisies, kosten en heffingen die de belegger draagt in verband met zijn belegging en de uitstap uit die belegging. Wanneer bedragen in euro's (of andere toepasselijke munteenheden) en percentages worden vermeld, worden zij berekend voor een hypothetische belegging van € 10.000 en op jaarbasis.

Vergoedingen, lasten en andere kosten		In €	Als % van het totale investeringsbedrag	Voorbeelden (niet-limitatief)
Enmalig	Emissiekosten	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
	Uitstapkosten	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
Recurent		n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
Incidenteel	Prestatievergoedingen/ carried interest	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
	Overdrachtskosten	€ 25 per obligatie	2,50%	Bij overdracht van uw obligaties betaalt u € 25 per obligatie met een maximum van € 500 per transactie.

- b) **Waar en hoe extra informatie over het crowdfundingproject, de projecteigenaar kosteloos kan worden verkregen**

Extra informatie over het crowdfundingproject, de Uitgevende Instelling Stichting Financiering Housing en de cashflow prognose van het Fonds is te vinden in de brochure, die geplaatst is op de website van ZIB BO, [www.zibinvestments.nl/waalwijk](http://www.zibinvestments.nl/waalwijk).

- c) **Hoe en bij wie de belegger een klacht kan indienen over de belegging of over het gedrag van de projecteigenaar of de crowdfundingdienstverlener**

Mocht u een klacht of geschil hebben over de producten of dienstverlening van ZIB BO, dan kunt u een klacht indienen door middel van het klachtenformulier wat via de website gedownload kan worden: <https://www.zibinvestments.nl/klachtenprocedure-zib-beleggingsonderneming-b.v.> Het klachtenformulier kunt u via de e-mail indienen ([klachten@zibinvestments.nl](mailto:klachten@zibinvestments.nl)) of per post (Postbus 160, 4330 AD Middelburg).