



Brochure

Project Waalwijk

Deze brochure is opgesteld in verband met de financiering ten behoeve van de realisatie en exploitatie van huisvesting in Waalwijk voor flexibele arbeidskrachten.

Stichting Financiering Housing geeft 4.945 verhandelbare Obligaties ad. € 1.000 uit, derhalve in totaal € 4.945.000, via de crowdfundingdienstverlener ZIB Beleggingsonderneming B.V.

2 juni 2023

**Deelname
vanaf
€ 5.000**

**5%
rente per
jaar**



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.

Inhoudsopgave

1.	Aanwijzing vooraf.....	2
2.	Over ZIB Investments	3
3.	Beschrijving Project Waalwijk.....	5
3.1	Samenvatting projectinformatie.....	5
3.2	Doelstelling en ingangsdatum van de Obligaties.....	5
3.3	Kernpunten van de uit te geven Obligaties.....	5
3.4	Rente en Aflossing Obligaties	6
3.5	Verhandelbaarheid Obligaties	6
3.6	Jaarlijkse informatiebijeenkomst.....	7
3.7	Obligatievoorwaarden Project Waalwijk	7
4.	Informatie over de investering in de projectlocatie	8
4.1	Inleiding	8
4.2	Beschrijving van het Vastgoed	8
4.3	Verhuur en locatiebeheer.....	10
4.4	Marktsituatie huisvesting flexibele arbeidskrachten.....	10
4.5	Flexibele arbeidskrachten in Nederland	12
5.	Organisatiestructuur	14
5.1	Betrokken partijen bij de Uitgevende Instelling	15
5.2	Betrokken partijen bij het Fonds waarin geïnvesteerd wordt.....	16
6.	Financiële informatie.....	17
6.1	Investerings- en financieringsbegroting.....	17
6.2	Cashflow-prognose Fonds.....	17
6.3	Cashflow-prognose Uitgevende Instelling.....	18
7.	Kredietscore, risicokwalificatie en risico's.....	20
7.1	Inleiding	20
7.2	Kredietscore en risicokwalificatie	20
7.3	Risico's verbonden aan de Uitgevende Instelling.....	20
7.4	Risico's verbonden aan de onderliggende investering.....	20
8.	Inschrijven.....	23
8.1	Voorwaarden inschrijven voor deelname	23
8.2	Stappenplan inschrijving voor deelname	24
8.3	Toewijzing, Storting en uitgifte Obligaties.....	27
8.4	Klachten en geschillen	27
9.	Begrippenkader.....	28

1. Aanwijzing vooraf

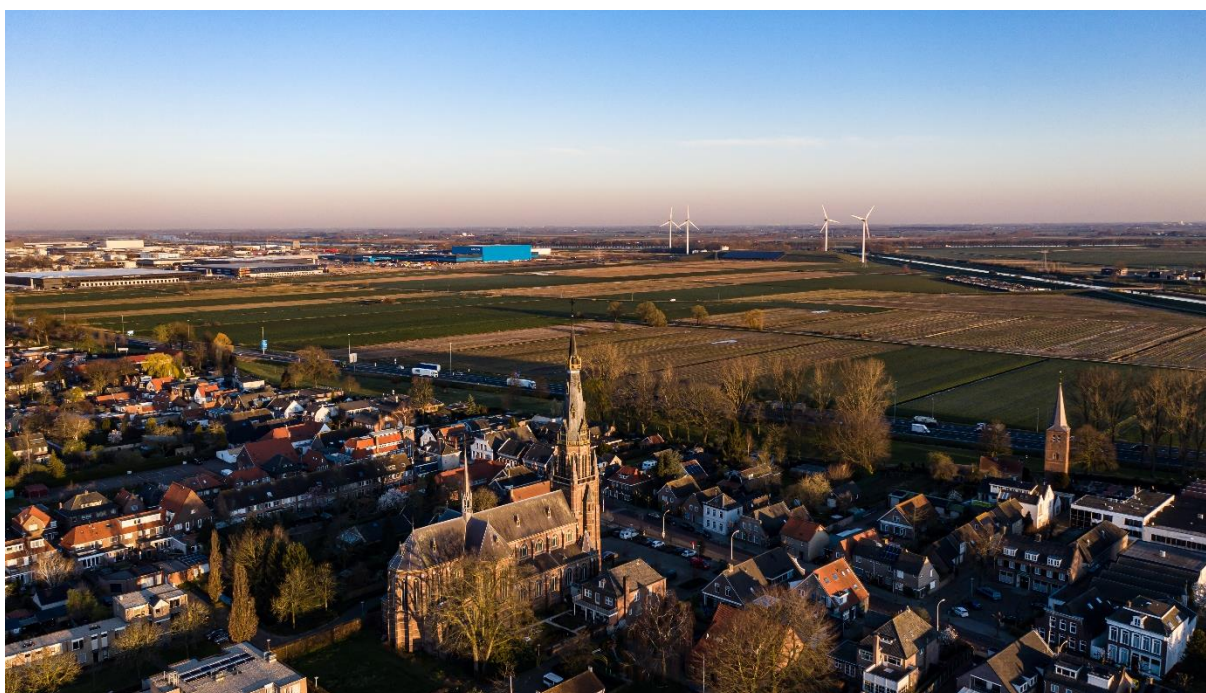
Voor u ligt de brochure van Project Waalwijk. Dit project betreft de uitgifte van een obligatielening waarbij Stichting Financiering Housing 4.945 verhandelbare Obligaties ad. € 1.000 uitgeeft, derhalve in totaal € 4.945.000. Met de opbrengst van de uitgifte worden 1.978 Participaties A ad. € 2.500 verworven in ZIB Waalwijk C.V. voor het aankopen van vastgoed in Waalwijk.

De uitgifte van de obligatielening wordt verzorgd door ZIB Beleggingsonderneming B.V. onder de Europese Crowdfundingvergunning. De betrokken partijen, Stichting Financiering Housing en ZIB Beleggingsonderneming B.V., hebben voor dit project een Blad met essentiële beleggingsinformatie opgesteld en een brochure. Het Blad met essentiële beleggingsinformatie is te downloaden via onze website www.zibinvestments.nl. Een nadere toelichting op de betrokken partijen en het structuurschema kunt u lezen in deze brochure vanaf pagina 14.

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.

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 of onder de beleggerscompensatiestelsels. 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. Iedere beslissing tot inschrijving en deelname moet zijn gebaseerd op de bestudering van het gehele Blad met essentiële beleggingsinformatie.



2. Over ZIB Investments

Sinds 1999 kunt u op verschillende manieren beleggen bij ZIB Investments, door middel van participaties in vastgoedfondsen en via verhandelbare obligaties. Onze beleggingsprojecten richten zich op recreatief vastgoed, maatschappelijk relevant vastgoed zoals zorginstellingen, huisvesting voor ouderen en studenten en ook op private equity fondsen.

Voor het uitvoeren van onze activiteiten zijn vergunningen nodig onder de Wet op het financieel toezicht ("Wft"). Wij hebben een AIFMD-vergunning voor het beheren van vastgoedfondsen en de vergunning Beleggingsonderneming en de Europese Crowdfundingvergunning voor de uitgifte van de obligaties. Hiermee staan we onder doorlopend toezicht van de Autoriteit Financiële Markten en De Nederlandsche Bank.

Succesvol trackrecord

Bij de selectie van de projecten worden hoge eisen gesteld aan de kwaliteit van het vastgoed, de debiteur en continuïteit van de kasstromen. Daarnaast wordt bij de uitoefening van de werkzaamheden samengewerkt met professionele en gerenommeerde partijen. Wij vormen een solide schakel tussen ondernemers die financiering zoeken en beleggers die rendement op hun vermogen wensen. In de meer dan 20 jaar dat wij actief zijn hebben wij een sterk trackrecord met bijna 40 projecten opgebouwd. Daarvan is een aantal in de loop van de jaren inmiddels afgerond. In 2022 hadden we ruim € 200 miljoen onder beheer.

Een greep uit onze portefeuille

Project	Start-jaar	Portefeuille	Totale investering
Trackrecord totaal projecten	1999-2022	39 projecten	€ 828,9 miljoen
Zeeland Kustgoed II (<i>afgewikkeld</i>)	2003	Roompot, bungalows en voorzieningen diverse vakantieparken	€ 49,5 miljoen
Eemhof (<i>afgewikkeld</i>)	2003	Center Parcs, Vakantiepark De Eemhof Zeewolde	€ 92,4 miljoen
Katjeskelder (<i>afgewikkeld</i>)	2004	Roompot, bungalows en voorzieningen Katjeskelder Oosterhout	€ 48,3 miljoen
Volendam (<i>afgewikkeld</i>)	2006	Roompot, woningen en voorzieningen Marinapark Volendam	€ 31,0 miljoen
Aquadelta (<i>afgewikkeld</i>)	2011	Roompot, appartementen en voorzieningen Aquadelta Bruinisse	€ 18,9 miljoen
Ziekenhuis Vlissingen	2016	crowdfunding t.b.v. aankoop en revitalisatie ziekenhuislocatie Adrz	€ 10,6 miljoen
Zandvoort	2018	Center Parcs, hotel, woningen en voorzieningen op Park Zandvoort	€ 66,7 miljoen
Private Equity	2019-2022	Investeringen in private equity BB Capital Fund Investments	€ 23,2 miljoen
Noorderlicht (<i>afgewikkeld</i>)	2020	1.061 (zorg)woningen in 7 gemeenten in de provincie Groningen	€ 74,9 miljoen
Marina Port Zélande	2021	Jachthaven en voorzieningen Marina Port Zélande Ouddorp	€ 10,8 miljoen
Bonaire	2021	Van der Valk, appartementen Plaza Beach & Dive Resort Bonaire	€ 14,4 miljoen
Campus Middelburg	2022	200 studentenwoningen, voorzieningen en kantoorruimte Middelburg	€ 20,1 miljoen
Van der Valk Solar Bonaire	2023	Zonne-energie verduurzaming Van der Valk Plaza Beach & Dive Resort Bonaire	€ 3 miljoen

Wat u van ons kunt verwachten

Per jaar heeft ZIB een aantal projecten waarbij geïnvesteerd wordt in recreatief en maatschappelijk relevant vastgoed of private equity. Persoonlijke aandacht en betrokkenheid zijn onze speerpunten. De klanten van ZIB worden als eerste op de hoogte gesteld van nieuwe projecten en krijgen zo tijdig de kans om deel te nemen en in te schrijven. De aankondiging bestaat uit de kernpunten van het project, zoals het rentepercentage, de looptijd, de aflossing, de investeringsmogelijkheden en het doel van de investering.

Daarnaast organiseert ZIB bij de livegang van een project ook diverse (online) informatiebijeenkomsten. Een dergelijke informatiesessie geeft u meer informatie over het project. Gedurende de looptijd van de projecten worden investeringen nauwgezet gevolgd. Als investeerder ontvangt u periodiek de rente over uw investering en wordt u geïnformeerd via jaarlijkse bijeenkomsten en tussentijdse nieuwsbrieven. Ook bent u altijd van harte welkom op ons kantoor om uw investering(en) bij ZIB persoonlijk te bespreken.

Jarenlange ervaring in investeringen op het gebied van recreatief- en zorgvastgoed in combinatie met betrokkenheid en persoonlijke aandacht voor onze investeerders is wat ZIB uniek maakt. Wij zijn de schakel tussen ondernemers die financiering zoeken en beleggers die rendement op hun vermogen wensen. Zo kunt u zorgeloos bij ZIB Investments investeren.

Contact

Mocht u na het doornemen van deze brochure of het Blad met essentiële beleggingsinformatie nog vragen hebben, neem dan contact met ons op via info@zibinvestments.nl of 0118 – 65 22 70. Wij staan u graag te woord en hopen uw interesse te hebben gewekt voor deze investering.



3. Beschrijving Project Waalwijk

3.1 Samenvatting projectinformatie

- Bij Project Waalwijk zal Stichting Financiering Housing (hierna te noemen de "Uitgevende Instelling") 4.945 verhandelbare Obligaties ad. € 1.000 uitgeven, in totaal € 4.945.000. De Uitgevende Instelling zal het volledige bedrag gebruiken voor de aankoop van 1.978 Participaties A ad. € 2.500 in ZIB Waalwijk C.V. (hierna te noemen het "Fonds").
- Het Fonds geeft naast Participaties A, ook Participaties B en C uit om kapitaal op te halen. Het totaal opgehaalde kapitaal van € 13.945.000 zal worden gebruikt voor het aankopen en exploiteren van het Vastgoed. Het Vastgoed betreft 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 Vastgoed is gelegen op een bedrijventerrein in Waalwijk, direct naast het belangrijkste distributiecentrum van Bol.com en is een hotspot voor logistieke bedrijven.
- Participaties A hebben een voorrangpositie ten opzichte van Participaties B en C met betrekking tot de winstuitkering, inkoop van Participaties en bij ontbinding van het Fonds.
- Deelnemen in dit project kan door middel van verhandelbare Obligaties. Geïnteresseerden kunnen inschrijven tijdens de inschrijfperiode van 2 juni 2023 tot en met 7 juli 2023, of zoveel eerder als het project is volgeschreven. De gehele inschrijfprocedure leest u in hoofdstuk 6 van deze brochure.
- Voor deelname in Project Waalwijk zijn geen emissiekosten van toepassing.
- Het Project heeft een beoogde Looptijd van zeven jaar met tussentijdse terugbetaling.

3.2 Doelstelling en ingangsdatum van de Obligaties

Met de uitgifte van de Obligaties wil de Uitgevende Instelling 4.945 verhandelbare Obligaties ad. € 1.000 uitgeven, in totaal € 4.945.000. De Uitgevende Instelling zal het volledige bedrag gebruiken voor de aankoop van 1.978 Participaties A ad. € 2.500 in ZIB Waalwijk C.V. (hierna te noemen het "Fonds"). Uit de opbrengsten van de Participaties A in het Fonds zal de Uitgevende Instelling Rente en Aflossing op de Obligaties vergoeden.

De verwachte ingangsdatum is 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.

3.3 Kernpunten van de uit te geven Obligaties

Onderstaand treft u de belangrijkste kernpunten van Project Waalwijk. Een volledige omschrijving van de kenmerken van de aanbidding en de Obligaties kunt u terugvinden in Deel D van het Blad met essentiële beleggingsinformatie.

Kernpunten	Project Waalwijk
Soort investering	Verhandelbare Obligaties
Doel uitgifte Obligaties	Aanschaffen van 1.978 Participaties A in het ZIB Waalwijk C.V.
Totaalsom uitgifte	€ 4.945.000
Rentevergoeding	5,00% per jaar over het uitstaand saldo van de Investering
Rentebetaling	Per kwartaal achteraf
Looptijd	7 jaar, jaarlijkse aflossingsmogelijkheid vanaf 2024
Deelname	Vanaf € 5.000 (Obligaties ad. € 1.000)
Stortingsdatum	7 juli 2023
Verwachte datum uitgifte	14 juli 2023

3.4 Rente en Aflossing Obligaties

Obligatiehouders ontvangen van de Uitgevende Instelling Rente over hun investering, betaalbaar per kwartaal achteraf. Daarnaast vindt er gedurende de looptijd Aflossing plaats. Hieronder lichten wij dit toe.

Rente Obligaties

De nominale rentevergoeding bedraagt 5,00% per jaar. De Rente bedraagt 5,00% (enkelvoudig, voor belasting en op jaarbasis). De uitbetaling van de Rente vindt per 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 zal worden uitbetaald. De eerste rentebetaling van de Rente is per 31 december 2023 en betreft de periode vanaf datum uitgifte van de Obligaties, naar verwachting 14 juli 2023.

Aflossing Obligaties

De Obligaties worden afgelost in jaarlijkse termijnen. Naar verwachting vindt de eerste Aflossing plaats per 30 juni 2024 en vindt de laatste Aflossing, van het restantsaldo aan Obligaties, plaats per 30 juni 2030. Uitbetaling van de Aflossing zal binnen 15 dagen na de desbetreffende aflosdatum plaatsvinden. Vervroegde aflossing van de Obligaties is door de Uitgevende Instelling gedurende de gehele looptijd mogelijk, zonder aanvullende vergoeding, mits in bedragen van minimaal € 1.000 of een veelvoud daarvan. In geval vervroegde Aflossing wordt de Rente naar rato vergoed over de verstreken dagen binnen de Renteperiode.

Obligatiehouders kunnen zich jaarlijks (vanaf 2024) in mei aanmelden bij ZIB BO om voor (gedeeltelijke) Aflossing van Obligaties in aanmerking te komen. Het bedrag dat jaarlijks voor Aflossing aan de Obligatiehouders beschikbaar is, varieert in omvang per jaar.

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.

3.5 Verhandelbaarheid Obligaties

De Obligaties zijn beperkt verhandelbaar en worden niet genoteerd op een gereguleerde markt. De Obligaties zijn direct overdraagbaar tussen Obligatiehouders en ook aan derden die in Nederland woonachtig/gevestigd zijn. De Obligaties zijn uitsluitend overdraagbaar wanneer de Obligatiehouder zelf een nieuwe koper aandraagt (rechtspersoon/natuurlijke persoon in Nederland gevestigd/woonachtig) en indien aan voor de overdracht geldende voorwaarden is voldaan. Overdracht van de Obligaties kan alleen rechtsgeldig plaatsvinden in overeenstemming met de Obligatievoorwaarden door het sluiten van een schriftelijke overeenkomst tussen overdragende en overnemende Obligatiehouder. Het overdrachtsformulier is beschikbaar bij ZIB BO. Bij overdracht van een 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 in hoofdstuk 6 van deze brochure.

Voor de verwerking van een transactie in het verzameldepot (bijvoorbeeld vanwege overdracht Obligaties) brengt ZIB BO een administratievergoeding in rekening. De kosten bedragen € 25 per Obligatie, met een maximum van € 500 per transactiedatum. Deze kosten worden in rekening gebracht bij de overdragende Obligatiehouder.

De Obligaties worden uitsluitend aangeboden aan (potentiële) Investeerders in Nederland, België en Duitsland. De Obligaties mogen niet worden aangeboden, verkocht of geleverd, direct of indirect, aan (rechts)personen die woonachtig zijn in of ingezetenen zijn van landen anders dan Nederland, België en Duitsland, waaronder, doch niet beperkt tot, de Verenigde Staten van Amerika. De Obligaties zijn niet en zullen niet geregistreerd worden onder de 'U.S. Securities Act of 1933' of geregistreerd worden bij enige toezichthouder op het effectenverkeer in een staat of in een andere jurisdictie behorende tot de Verenigde Staten van Amerika.

3.6 Jaarlijkse informatiebijeenkomst

ZIB BO informeert namens de Uitgevende Instelling de Investeerders tijdens een jaarlijks te houden informatiebijeenkomst over:

- jaarrapportage van Uitgevende Instelling;
- (financiële) ontwikkelingen bij het Fonds;
- overige bijzonderheden die relevant zijn voor Obligatiehouders.

3.7 Obligatievoorwaarden Project Waalwijk

De volledige voorwaarden van de Uitgevende Instelling waaronder de Obligaties worden uitgegeven zijn opgenomen in de Obligatievoorwaarden. Het document met de Obligatievoorwaarden is op de projectpagina op de Website geplaatst.



4. Informatie over de investering in de projectlocatie

4.1 Inleiding

De Uitgevende Instelling verwerft 1.978 Participaties A ad. € 2.500, in totaal € 4.945.000, in ZIB Waalwijk C.V. ("het Fonds") en treedt toe als commanditaire vennoot in het Fonds. Ten behoeve van de financiering van de aankoop van de Participaties A zal de Uitgevende Instelling overgaan tot de uitgifte van de Obligaties.

Het Fonds is op 22 maart 2023 specifiek opgericht voor de aankoop en exploitatie van het Vastgoed teneinde de vennoten in de opbrengst te doen delen. Het Fonds zal voor € 13.945.000 aan participaties uitgeven, in totaal 5.578 participaties, ieder groot € 2.500. Uit de opbrengst van de participaties wordt het Vastgoed aangekocht, bestaande uit vier appartementengebouwen, een separaat centrumgebouw, inventarissen, bijbehorend (parkeer)terrein en groenvoorziening en worden de bijkomende kosten voor de structurering van het Fonds betaald.

Er worden in het Fonds drie soorten participaties uitgegeven, te weten 1.978 participaties A, 3.000 Participaties B en 600 Participaties C. Alle Participaties A zullen worden uitgegeven aan Stichting Financiering Housing, de Uitgevende Instelling. Participaties B zullen worden uitgegeven aan beleggers met een deelname vanaf € 100.000, derhalve een minimale deelname van 40 participaties. De Participaties C zullen worden uitgegeven aan partijen uit het netwerk van de Beheerder van het Fonds.

De verschillende Participaties hebben ieder een ander recht op rendementsuitkering en een onderling verschillende positie in geval van uitkering van de geprognosticeerde rendementen, inkoop van Participaties en bij ontbinding van het Fonds. Het rendement is gekoppeld aan het risico van de Participaties. Participaties A hebben recht op het relatief laagste geprognosticeerd rendement (5,0% per jaar) maar hebben de hoogste voorrangpositie bij winstuitkering, bij inkoop en bij ontbinding van het Fonds en bovendien worden Participaties A naar verwachting in een periode van zeven jaar volledig ingekocht. De Participaties B hebben een rendementsprognose van 4,0% per jaar en een uitkering bij inkoop van 3,0%. Inkoop van Participaties B vindt naar verwachting plaats in de jaren 2024 tot en met 2033. Participaties C hebben recht op de jaarwinst die resteert na aftrek van de winstdeling die toekomt aan de Beherend Vennoot, de Participaties A en de Participaties B. Op de Participaties C wordt naar verwachting maximaal 3,0% per jaar uitgekeerd en verder hebben zij recht op het restresultaat bij ontbinding van het Fonds. Participaties C lopen het hoogste risico omdat zij als laatste recht hebben op uitkering van het geprognosticeerde rendement en bovendien worden Participaties C gedurende de Looptijd niet ingekocht maar pas als laatste ingekocht bij ontbinding van het Fonds.

4.2 Beschrijving van het Vastgoed

Het Vastgoed betreft een nieuw (te realiseren) complex voor de tijdelijke huisvesting van flexibele arbeidskrachten aan de Kroonweg 2a t/m e te Waalwijk, bestaande uit vier appartementengebouwen, een separaat centrumgebouw en bijbehorend (parkeer)terrein en groenvoorziening. Ieder appartementengebouw bestaat uit drie woonlagen met in totaal 20 appartementen voor vier personen met vier slaapkamers, vier appartementen voor twee stellen met twee slaapkamers en vier appartementen voor één persoon. Hierdoor biedt elk appartementengebouw huisvesting aan 100 flexibele arbeidskrachten.

Onnenstaete Vastgoed B.V. (hierna 'de verkoper') is de eigenaar van het perceel waarop het Vastgoed zal worden gebouwd en is tevens de verkoper en ontwikkelaar van het Vastgoed. Van de

gemeente Waalwijk heeft Onnenstaete Vastgoed B.V. een omgevingsvergunning gekregen voor de huisvesting van arbeidsmigranten op de locatie voor een periode van 10 jaar. De ingangsdatum van deze 10-jarige periode betreft de datum van ingebruikname van het Vastgoed, doch uiterlijk op 31 december 2023. De einddatum van de omgevingsvergunning komt overeen met de verwachte looptijd tot 31 december 2033.

Turnkey-koopovereenkomst

Het Fonds zal het Vastgoed afnemen van de verkoper op basis van een turnkey koopovereenkomst. De voorbereidingen voor realisatie van het Vastgoed zijn reeds aangevangen in februari 2023. In de investeringsbegroting is rekening gehouden met de bouwrente gedurende de periode dat de bouw is gestart tot aan de startdatum van het Fonds. Daarna zal het Fonds de bouwtermijnen betalen tot aan oplevering. Het Vastgoed zal uiterlijk 31 december 2023 aan het Fonds worden opgeleverd. Turnkey houdt in dat het Vastgoed klaar voor onmiddellijk gebruik wordt opgeleverd. Het Fonds heeft een deskundige ingehuurd die de aanneemovereenkomst en de planning van de bouw van het Vastgoed heeft geanalyseerd en deze realistisch en haalbaar heeft bevonden. Het Vastgoed zal na de oplevering door het Fonds worden verhuurd aan gerenommeerde uitzendbureaus voor flexibele arbeidskrachten.

Taxatie

Door een erkend Nederlands taxatiekantoor is een taxatie van het Vastgoed uitgevoerd. De waardepeildatum is 15 maart 2023. De taxateur heeft het Vastgoed gewaardeerd op een marktwaarde in verhuurde staat van € 12.700.000 kosten koper. Voor de taxatie van het Vastgoed is de Discounted Cash Flow methode gebruikt.



4.3 Verhuur en locatiebeheer

Verhuur van het vastgoed

Het Vastgoed zal door het Fonds volledig worden verhuurd. Er worden huurovereenkomsten gesloten voor de gehele looptijd van het Fonds. Het Fonds accepteert alleen gerenommeerde tegenpartijen als huurders die bij voorkeur beschikken over het ABU-keurmerk voor uitzendbureaus. Dit keurmerk betekent dat zij goed omgaan met hun uitzendkrachten en dat zij hierop regelmatig worden gecontroleerd. Daarnaast dienen tegenpartijen bij voorkeur ook te beschikken over het keurmerk van de Stichting Normering Flexwonen (SNF) voor het huisvesten van haar flexkrachten. Een organisatie die is opgenomen in het SNF-register voldoet aan de norm voor huisvesting van flexkrachten. Jaarlijks vindt bij deze organisaties een inspectie plaats of alle locaties zijn opgegeven bij SNF en of aan de eisen van goed werkgeverschap en toezicht en beheer wordt voldaan.

In de cashflowprognose van het Fonds zijn als uitgangspunten gehanteerd: (a) een looptijd van 10 jaar, een aanvangshuurprijs van € 2.600.000 op jaarbasis voor het gehele wooncomplex, (b) een jaarlijkse huurverhoging per 1 januari met 3,5%, voor het eerst op 1 januari 2025, (c) voor het duurzaamheidspakket (zonnepanelen en zonwerende raamfolie) wordt gedurende de gehele looptijd van de huurovereenkomsten een vaste vergoeding ontvangen van in totaal € 62.000 per jaar (geen indexatie).

Recent heeft de wetgever de normering aangepast door onder andere te bepalen dat met ingang van 1 juli 2023 1-persoonskamers standaard onderdeel gaan uitmaken van de norm voor huisvesting van flexkrachten. Bij het ontwerpen van het Vastgoed te Waalwijk is rekening gehouden met de aanpassingen waardoor het Vastgoed bij oplevering als een van de eersten volledig zal voldoen aan de nieuwste normering. Mede hierdoor zal het wooncomplex aantrekkelijk zijn voor uitzendbureaus en de bewoners die er gebruik van gaan maken.

Locatiebeheer

Voor het locatiebeheer wordt samengewerkt met een ervaren beheerder van locaties voor huisvesting van flexibele arbeidskrachten. De taken die hieronder vallen zijn beheer, technische dienst, cleaning en toezicht.

In de prognose van het Fonds is uitgegaan van een beheersovereenkomst voor de gehele looptijd van de verhuur. Onder de werkzaamheden voor het beheer valt het dagelijkse locatiebeheer van het Vastgoed. Er zullen afspraken en huisregels worden opgesteld om de veiligheid van de bewoners te waarborgen en eventuele overlast voor omwonenden en/of omliggende bedrijven te beperken. Daarnaast zullen er 24 uur per dag locatiebeheerders aanwezig zijn op het wooncomplex. De locatiebeheerders zullen erop toezien dat de afspraken en huisregels worden nageleefd. De flexibele arbeidskrachten komen uit verschillende landen uit de Europese Unie. De locatiebeheerders spreken daarom verschillende talen, wat de communicatie vergemakkelijkt.

4.4 Marktsituatie huisvesting flexibele arbeidskrachten

Midden-Brabant logistieke regio voor Europa

Het Vastgoed is gelegen in Waalwijk in Midden-Brabant. Midden-Brabant heeft zich de afgelopen decennia ontwikkeld tot een logistieke topregio in Europa; een moderne en efficiënte logistieke hotspot in de Europese transportcorridors tussen de zeehavens Rotterdam en Antwerpen en het Europese achterland. In de regio zijn zo'n 2.500 bedrijven met logistieke activiteiten gevestigd die samen circa 28.000 directe en indirecte werknemers hebben. Deze bedrijven genereren een

toegevoegde waarde van € 2,4 miljard en hebben een bereik van 160 miljoen consumenten binnen een straal van 500 kilometer.

Waalwijk

Waalwijk is een middelgrote stad gelegen aan de A59. Ten noorden van de snelweg liggen verschillende bedrijventerreinen en ten zuiden ervan ligt het stadscentrum. Op het bedrijventerrein 'Haven Acht West' zijn diverse logistieke bedrijven gevestigd, waaronder een groot logistiek centrum van Bol.com. Daarnaast is sprake van substantiële uitbreidingsplannen voor bedrijventerrein 'Haven Acht Oost' (H8O in de hieronder weergegeven afbeelding). Op dit bedrijventerrein heeft de Van Mossel Automotive Group zich als eerste gevestigd met haar hoofdkantoor en een groot logistiek centrum.

Aantrekkelijke vestigingslocatie

In de gemeente Waalwijk verblijven veel flexibele arbeidskrachten. Ten aanzien van de huisvesting arbeidsmigratie heeft Waalwijk lange termijn doelstellingen¹ die onder meer toezien op het verbeteren van het vestigingsklimaat voor flexibele arbeidskrachten en ook initiatiefnemers van grootschalige verblijfsvoorzieningen mogelijkheden bieden tot ontwikkeling van huisvestingslocaties. Daarbij wordt de voorkeur gegeven aan verblijfsmogelijkheden in de buurt van bedrijven, aangezien het veelal gaat om flexibele arbeidskrachten die voor kortere tijd in de gemeente komen werken. Doordat het aantal blijft toenemen, heeft de gemeente Waalwijk recentelijk een webapplicatie ontwikkeld om flexibele arbeidskrachten beter te informeren en integratie te bevorderen. Dit alles maakt Waalwijk een aantrekkelijke vestigingslocatie voor flexibele arbeidskrachten. De positieve houding van de gemeente heeft ertoe geleid dat er al meerdere campussen zijn gerealiseerd of een vergunning hebben verkregen voor toekomstige realisatie. Onderstaand staat een overzicht van deze campussen waarbij nummer vijf (De Kroonweg) de investering door het Fonds betreft. De geografische ligging van deze campussen is aangegeven op de hiernaast weergegeven afbeelding.



Overzicht huisvesting flexibele arbeidskrachten Waalwijk

Locatie	Ingebruikname	Aantal bewoners	Eigen slaapkamer	Vergunning
1. Pompweg	2020	447	Ja	10 jaar
2. RWB-terrein	2018	398	Nee	10 jaar
3. Oud Wärtisläpand	2018	200	Nee	10 jaar
4. Valkenvoortweg	2023 (i.o.)	270	Ja	10 jaar
5. Kroonweg	2024 (i.o.)	400	Ja	10 jaar

¹Bron: Beleidsnotitie Arbeidsmigratie 2018

4.5 Flexibele arbeidskrachten in Nederland

Vitale sectoren zoals de land- en tuinbouw, de voedingsindustrie, de logistieke- en distributiesector en de bouwnijverheid kunnen niet meer zonder flexibele arbeidskrachten. Ze vormen een structureel onderdeel van de Nederlandse economie en maatschappij. De schattingen over het aantal flexibele arbeidskrachten dat in Nederland werkzaam is lopen uiteen (afhankelijk van de definitie) van circa 600.000² tot circa 770.000³.

Huisvesting flexibele arbeidskrachten

Vaak zijn flexibele arbeidskrachten sterk afhankelijk van hun werkgever, al dan niet zijnde een uitzendbureau. Dit komt omdat ze de Nederlandse taal niet machtig zijn, de Nederlandse regelgeving niet kennen en (nog) geen sociaal netwerk hebben waarop ze kunnen terugvallen. De afhankelijkheid gaat verder dan het werk en speelt ook ten aanzien van huisvesting en de zorgverzekering omdat de werkgever dat ook vaak regelt. Er is een grote groep werkgevers die goed omgaat met flexibele arbeidskrachten. Deze werkgevers bieden eerlijk en veilig werk, zorgen voor goede huisvesting en helpen hen met het vinden van hun weg in Nederland. Er zijn ook werkgevers die gebruikmaken van de beperkte regelgeving die Nederland kent om ze te beschermen. Zij baseren hun verdienmodel op het maximaleren van de kosten voor de flexibele arbeidskracht. Tot slot zijn er werkgevers die bewust misbruik maken van de kwetsbare positie van flexibele arbeidskrachten door bijvoorbeeld niet het volledige loon te betalen of slechte huisvesting te bieden tegen een hoge huur die wordt ingehouden op het loon. De slechte huisvesting zorgt daarnaast voor problemen in dorpen en woonwijken van steden. Slechte kwaliteit huisvesting, 'verkamering' en overbewoning hebben overlast voor burens tot gevolg en brengen aanvullende risico's met zich mee zoals brand.

Door de grote toestroom vluchtelingen door de oorlog in Oekraïne is de vraag naar tijdelijke huisvesting nog groter geworden. Op sommige locaties welke waren voorzien voor flexibele arbeidskrachten worden nu ook vluchtelingen uit Oekraïne opgevangen. Daarnaast hebben veel gemeenten beleid opgesteld wat betreft verkamering van woningen via paraplubestemmingsplannen waardoor het huisvesten van flexibele arbeidskrachten in de reguliere woningen wordt beperkt.

Regelgeving naar aanleiding van Rapport

Om te zorgen voor goede omstandigheden met betrekking tot flexibele arbeidskrachten heeft de overheid in 2020 een aanjaagteam onder leiding van Emile Roemer (SP-politicus en commissaris van de Koning te Limburg) ingesteld. Dit aanjaagteam heeft in oktober 2020 een rapport uitgebracht: "Geen tweederangsburgers, aanbevelingen om misstanden bij arbeidsmigranten in Nederland tegen te gaan."⁴ De overheid heeft inmiddels de meeste van deze aanbevelingen omgezet in regelgeving. Zo moeten bijvoorbeeld alle uitzendbureaus vanaf 2024 gecertificeerd zijn.⁵ Hiermee wordt de kwetsbare positie van flexibele arbeidskrachten verbeterd en het speelveld voor alle uitleners gelijkgetrokken. Ook op het gebied van huisvesting voor arbeidsmigranten is nieuwe regelgeving ingevoerd. Vanaf 1 juli 2023 dient iedere bewoner de beschikking te hebben over een eigen slaapkamer en andere elementaire voorzieningen. Reeds bestaande verblijfslocaties krijgen drie jaar de tijd om aan deze nieuwe eisen te voldoen. Deze nieuwe regelgeving zal de kwaliteit van de huisvesting voor flexibele arbeidskrachten in algemene zin verbeteren. Maar tegelijkertijd zal ook het aanbod van passende huisvesting afnemen, omdat dit voor veel locaties zal betekenen dat de capaciteit afneemt.

Het Fonds heeft al rekening gehouden met de nieuwe regelgeving.

²Bron: "Jaarrapportage Arbeidsmigranten 2021", 17 december 2021 door Rijksoverheid

³Bron: "Arbeidsmigranten in Nederland: De cijfers", onderzoek KBA Nijmegen, eind 2020, in opdracht van de ABU en NBBU

⁴Bron: <https://www.rijksoverheid.nl/documenten/rapporten/2020/10/30/tweede-advies-aanjaagteam-bescherming-arbeidsmigranten>

⁵Bron: <https://www.rijksoverheid.nl/onderwerpen/buitenlandse-werknemers/nieuws/2022/12/09/ministerraad-akkoord-met-wetsvoorstel-verplichte-certificering-voor-uitzendbureaus>

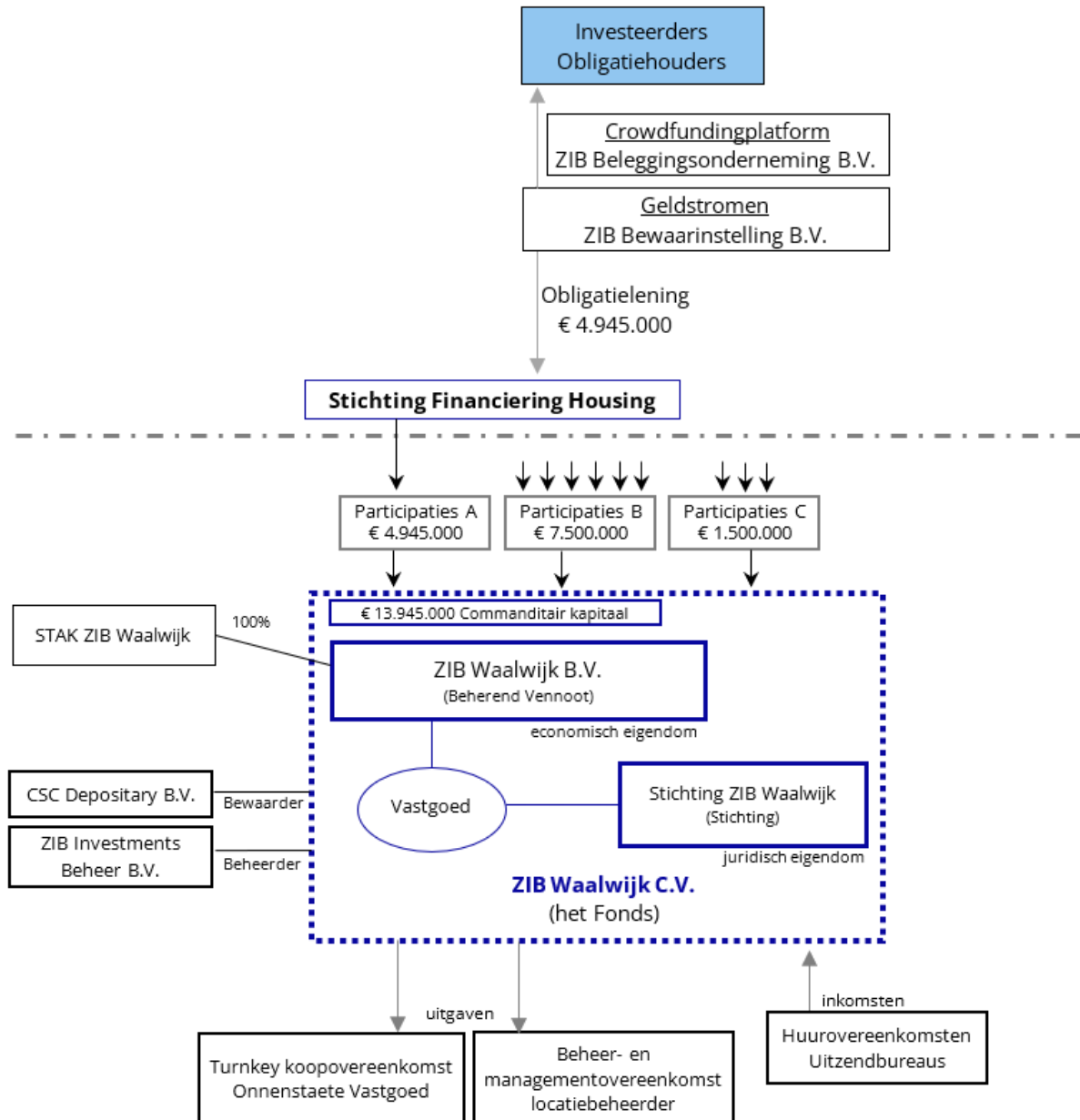
Omgevingsvergunning

Het bestemmingsplan speelt een belangrijke rol bij het huisvesten van flexibele arbeidskrachten. Om ze te mogen huisvesten, moet dit namelijk zijn toegestaan binnen het bestemmingsplan. Wanneer huisvesting van flexibele arbeidskrachten niet mogelijk is binnen het bestemmingsplan, kan een (tijdelijke) omgevingsvergunning voor de huisvesting worden aangevraagd, om zo huisvesting tóch mogelijk te maken. Een omgevingsvergunning is als het ware een officiële toestemming voor het gebruiken van een bepaalde locatie of ruimte op een manier die afwijkt van het geldende bestemmingsplan. Voor tijdelijke huisvestingslocaties is dit met name waardevol, omdat door een tijdelijke omgevingsvergunning voor bijvoorbeeld 10 jaar, toch huisvesting gerealiseerd kan worden. Voor de realisatie en exploitatie van het Vastgoed te Waalwijk heeft de gemeente Waalwijk in juni 2022 een tijdelijke omgevingsvergunning verstrekt. Deze vergunning heeft een 10- jarige looptijd en start op het moment van de eerste ingebruikname van het Vastgoed, uiterlijk op 31 december 2023.



5. Organisatiestructuur

Onderstaand treft u een schematische weergave van alle partijen en entiteiten betrokken bij de Uitgevende Instelling en het Fonds.



5.1 Betrokken partijen bij de Uitgevende Instelling

Stichting Financiering Housing

Stichting Financiering Housing is de Uitgevende Instelling en heeft als doel:

- het bijeenbrengen van gelden daaronder begrepen, het uitgeven van obligaties, schuldbrieven of andere waardepapieren, alsmede het aangaan van daarmee samenhangende overeenkomsten;
- het financieren van en investeren in en verwerven van deelnemingen in ondernemingen en vennootschappen.

De Uitgevende Instelling is opgericht naar Nederlands recht op 12 mei 2023 onder de naam Stichting Financiering Housing, ingeschreven in het Handelsregister onder nummer 90204786 en statutair gevestigd te Middelburg en kantoorhoudende aan Poelendaelesingel 12, 4335 JA te Middelburg, Nederland. Bestuurder van de Uitgevende Instelling is de heer B. Heijnsbroek.

De Uitgevende Instelling investeert de totale opbrengst van de uitgifte van de Obligaties, te weten € 4.945.000, in het Fonds door het aankopen van 1.978 Participaties A ten bedrage van € 4.945.000.

ZIB Beleggingsonderneming B.V.

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 op 20 juni 2017, ingeschreven in het Handelsregister onder nummer 69000298 en kantoorhoudende aan Poelendaelesingel 12, 4335 JA Middelburg, Nederland. ZIB BO wordt bestuurd door mevrouw A.C. Oosterlinck-Ijsebaert en de heer J.F. van den Ouden. Beiden zijn sinds aanvang verbonden aan ZIB BO en hebben ervaring in het ontwikkelen, plaatsen en beheren van investeringsproducten voor particuliere investeerders. ZIB BO heeft een vergunning voor het verlenen van crowdfundingdiensten als bedoeld in artikel 12, lid 1 van de Europese Crowdfundingdienstverleners Verordening ("ECSP") en staat bij de AFM geregistreerd onder nummer 32000027.

ZIB Bewaarinstelling B.V.

ZIB BO biedt de nevendienst bewaring aan met betrekking tot de Obligaties en faciliteert de daarmee gepaard gaande betaalstromen. Alle betaalstromen tussen de Uitgevende Instelling en de Obligatiehouders lopen via ZIB Bewaarinstelling B.V, zodat de gelden van de Obligatiehouders te allen tijde gescheiden zijn van het vermogen van ZIB BO. ZIB Bewaarinstelling B.V. is een besloten vennootschap, ingeschreven in het Handelsregister onder nummer 22062689 en kantoorhoudende aan de Poelendaelesingel 12, 4335 JA te Middelburg. ZIB Bewaarinstelling B.V. heeft een onafhankelijk bestuurder die zelfstandig bevoegd is. Het bestuur van ZIB Bewaarinstelling B.V. 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.

5.2 Betrokken partijen bij het Fonds waarin geïnvesteerd wordt

De oprichting van ZIB Waalwijk C.V. (het Fonds), heeft op 22 maart 2023 plaatsgevonden en de vennootschap is in het Handelsregister ingeschreven onder nummer 89683439. Het Fonds is statutair gevestigd te Middelburg en kantoorhoudende aan de Poelendaelesingel 12, 4335 JA te Middelburg. Het betreft een commanditaire vennootschap met enerzijds de beherend vennoot en anderzijds de Participanten als commanditaire vennoten, zoals vastgelegd in de CV-overeenkomst. Het beleggingsbeleid van het Fonds is uitsluitend het beleggen van haar vermogen voor de verkrijging van het Vastgoed teneinde de vennoten in de opbrengst te doen delen. Het doel en/of het beleggingsbeleid van het Fonds kan slechts worden aangepast nadat de vergadering van de vennoten hiertoe heeft besloten. Het Fonds is geen rechtspersoon

ZIB Waalwijk B.V. is de beherend vennoot van het Fonds, opgericht op 16 maart 2023 en ingeschreven in het Handelsregister onder nummer 89590139.

Voor het houden van het juridisch eigendom van de activa, in de zin van artikel 4:37j, eerste lid, Wft is op 16 maart 2023 Stichting ZIB Waalwijk opgericht. Stichting ZIB Waalwijk is ingeschreven in het Handelsregister onder nummer 89589971.

Het Fonds is een beleggingsfonds in de zin van de Wft. ZIB Investments Beheer B.V. (de "Beheerder") voert in opdracht van de beherend vennoot het beheer over het Fonds. ZIB Investments Beheer B.V. is opgericht op 16 april 1999 (destijds onder de naam Zeeland Investments Beheer B.V.) en staat ingeschreven in het Handelsregister onder nummer 22043648. De LEI-code van de Beheerder is 24500RWX9HX5LM9WN14. De AFM heeft de Beheerder een vergunning verleend voor het beheren van beleggingsinstellingen als bedoeld in artikel 2:65, aanhef en onder a van de Wft en de Beheerder staat als beheerder ingeschreven in het register van de AFM voor vergunning houdende AIFM's (Alternative Investment Fund Managers) onder vergunning nummer 15004320.

De heer J.F. van den Ouden en mevrouw A.C. Oosterlinck-IJsebaert zijn bestuurders van de Beheerder en zijn via deze vennootschap bestuurders van de beherend vennoot. Beiden zijn sinds vele jaren verbonden aan de beheerder en hebben ervaring in het initiëren, ontwikkelen, aanbieden en beheren van investeringsproducten voor particuliere investeerders. De bestuurders van de Beheerder zijn in het kader van het verstrekken van de vergunning door de AFM getoetst op betrouwbaarheid en geschiktheid. De Beheerder, de Bewaarder en het Fonds staan onder toezicht van de AFM en de DNB. De Beheerder heeft het Fonds aangemeld bij de AFM.

Als bewaarder in de zin van de Wft treedt op CSC Depositary B.V., opgericht op 3 januari 2014 en ingeschreven in het Handelsregister onder nummer 59654546, LEI-code 724500A0KSE3J5WPUV41. De Bewaarder heeft een vergunning als bedoeld in artikel 2:3g, eerste lid, Wft van de AFM verleend gekregen, op grond waarvan het CSC Depositary B.V. is toegestaan op te treden als bewaarder van het Fonds.

6. Financiële informatie

Stichting Financiering Housing zal de totale opbrengst van de uitgifte van de Obligaties, te weten € 4.945.000, investeren in het Fonds door het aankopen van 1.978 Participaties A ten bedrage van € 4.945.000. Ter nadere toelichting treft u in dit Hoofdstuk een overzicht van de investering die door ZIB Waalwijk C.V. wordt gedaan met de totale uitgifte van de participaties in het Fonds en specifiek een overzicht van hoe Stichting Financiering Housing de ontvangen bedragen aan rendement en terugbetaling op de Participaties A inzet voor uitbetaling van rente en aflossing op de Obligaties.

6.1 Investerings- en financieringsbegroting

De totale investerings- en financieringsbegroting voor het Fonds is opgebouwd uit de navolgende eenmalige investeringen en kosten. Het totaal bedraagt € 13.995.000.

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
Totaal financieringsbehoefte		13.995.000
Rekening courant Beherend 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
Totaal financiering		13.995.000

6.2 Cashflow-prognose Fonds

Het in deze paragraaf gepresenteerde schema betreft de cashflow-prognose voor het Fonds. Berekend vanaf het verwachte moment van de start van het Fonds tot en met 2033, het jaar waarin naar verwachting de laatste Participaties in het Fonds zullen worden ingekocht. Participaties A zullen naar verwachting per 30 juni 2030 allen ingekocht zijn.

Het Fonds is op 22 maart 2023 opgericht en daarom kan geen historisch overzicht worden gegeven van haar belangrijkste activiteiten, noch van haar jaarrekening en andere financiële informatie. Na het schema treft u een toelichting op enkele individuele posten zoals deze zijn opgenomen in de cashflow-prognose.

GEPROGNOSTICEERDE CASHFLOW ZIB Waalwijk C.V. (per 14 juli 2023 tot en met 31 december 2033, op jaarbasis, in duizenden Euro)											
	2e hj 2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033
Inkomsten¹											
Huurinkomsten	-	2.600	2.691	2.785	2.883	2.984	3.088	3.196	3.308	3.424	3.544
Vergoeding duurzaamheidspakket	-	62	62	62	62	62	62	62	62	62	62
Totale inkomsten	-	2.662	2.753	2.847	2.945	3.046	3.150	3.258	3.370	3.486	3.606
Uitgaven²											
Locatiebeheer	-	437	437	437	437	437	437	437	437	437	437
Gebruiksvergoeding grond ³	113	251	260	269	279	289	299	309	320	331	343
Gebruiksvergoeding omgevingsvergunning	96	210	210	210	210	210	210	210	210	210	210
OZB, waterschapslasten en verzekering ³	32	72	74	77	79	82	85	88	91	94	98
Beheervergoeding Beheerder ⁴	43	93	96	100	103	107	110	114	118	122	126
Vergoeding Bewaarder ³	9	12	13	13	14	14	15	15	16	16	17
Vergoeding ZIB BO ³	5	10	11	11	11	12	12	13	13	14	14
Fondskosten ³	5	44	46	47	49	50	52	54	56	58	60
Totale uitgaven	302	1.130	1.147	1.164	1.182	1.201	1.220	1.240	1.261	1.282	1.304
Saldo van inkomsten en uitgaven	-302	1.532	1.607	1.683	1.763	1.845	1.930	2.018	2.109	2.204	2.301
Aanwending saldo van inkomsten en uitgaven (in duizenden Euro) per jaartimo:											
	2e hj 2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033
Saldo van inkomsten en uitgaven	-302	1.532	1.607	1.683	1.763	1.845	1.930	2.018	2.109	2.204	2.301
Uitkering op Participaties A 5,0%	113	232	200	167	136	99	58	18	-	-	-
Inkoop Participaties A	-	600	700	600	670	780	890	705	-	-	-
Uitkering op Participaties B 4,0%	138	298	286	272	252	230	208	184	146	90	22
Inkoop Participaties B	-	300	300	500	500	600	500	800	1.400	1.500	1.100
Bonus Participaties B (bij inkoop) 3,0%	-	12	21	49	64	94	94	173	345	415	329
Uitkering op Participaties C 3,0%	21	45	45	45	45	45	45	45	45	45	45
Inkoop Participaties C	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Uitkering Beherend Venoot	8	15	15	15	15	15	15	15	15	15	15
Saldo aan uitkering en inkoop	279	1.502	1.566	1.648	1.681	1.863	1.809	1.940	1.951	2.065	1.511
Saldo na aanwending	-581	31	40	35	81	-18	121	79	159	139	791
Werkkapitaal ultimo	588	7	38	78	113	195	177	297	376	535	1.464

¹ Huurinkomsten, aanname indexatie 3,5% per 1 januari. Vergoeding duurzaamheidspakket wordt niet geïndexeerd.
² Bedragen excl. BTW, waar van toepassing.
³ Aanname indexatie 3,5% per 1 januari.
⁴ 3,5% x totale inkomsten op jaarbasis. In het aanvangsjaar wordt de vergoeding naar rato berekend over de theoretische jaarhuur.
Op het rekenmodel heeft geen accountantscontrole plaatsgevonden.
Afrondingen in het rekenmodel kunnen leiden tot afwijkingen.
De waarde van uw investering kan fluctueren. In het verleden behaalde resultaten bieden geen garantie voor de toekomst.

In de tabel Geprognosticeerde cashflow ZIB Waalwijk C.V. is de prognose van het Fonds opgenomen voor de periode 14 juli 2023 tot en met 31 december 2033. Uit de gehanteerde aannames en afspraken waaronder de cashflow-prognose tot stand is gekomen, volgt een saldo van inkomsten en uitgaven dat wordt benut voor het doen van rendementsbetalingen aan de Beherend Venoot en op de Participaties A, B en C en de inkoop van de participaties gedurende de looptijd van het Fonds.

6.3 Cashflow-prognose Uitgevende Instelling

De cashflow-prognose voor de Uitgevende Instelling is opgezet voor de periode 14 juli 2023 tot en met 30 juni 2030. Dit betreft het moment van de uitgifte van de Obligaties tot en met het einde van de verwacht looptijd van de Obligaties. Stichting Financiering Housing is op 12 mei 2023 opgericht en er kan daarom geen historisch overzicht worden gegeven van haar belangrijkste activiteiten, noch van haar jaarrekening en andere financiële informatie. Na het schema treft u een toelichting op enkele individuele posten zoals deze zijn opgenomen in de cashflow-prognose.

GEPROGNOSTICEERDE CASHFLOW STICHTING FINANCIERING HOUSING (periode 14 juli 2023 tot en met 30 juni 2030, bedragen in duizenden Euro)								
Ontvangsten	2023*	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
Uitkering participaties A (5%)	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
Totale ontvangsten	113,3	832,3	899,8	767,3	805,5	879,3	947,5	722,6
Uitgaven	2022*	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029
Rente op Obligaties (5%)	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
Totale Uitgaven	113,3	832,3	899,8	767,3	805,5	879,3	947,5	722,6
Saldo inkomsten en uitgaven	0	0	0	0	0	0	0	0
* betreft de periode 14 juli t/m 31 december								
Afrondingen in de rekensommen kunnen leiden tot afwijkingen in de totalen								

Stichting Financiering Housing geeft Obligaties uit voor een totaalbedrag van € 4.945.000. Hiermee zal zij Participaties A aanschaffen in het Fonds voor een totaalbedrag van € 4.945.000.

De betaalstromen tussen Stichting Financiering Housing en de Obligatiehouders lopen via ZIB Bewaarinstelling. Deze vennootschap heeft als doel invulling te geven aan de vereisten van de toezichthouders op de financiële markten om de gelden van de Obligatiehouders te allen tijde gescheiden te laten zijn van het vermogen van ZIB Beleggingsonderneming B.V. ZIB Bewaarinstelling heeft een onafhankelijk bestuurder die zelfstandig bevoegd is.

Toelichting geprognosticeerde ontvangsten

Uitkering op en inkoop van participaties A in het Fonds

De inkomsten van Stichting Financiering Housing bestaan uit een uitkering van 5,00% per jaar op het pro resto saldo aan 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.

Toelichting geprognosticeerde uitgaven

Rente op de Obligaties

Stichting Financiering Housing 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. De rentebetaling op de Obligaties is vier keer per jaar gedurende de Looptijd, ieder kwartaal achteraf, betaalbaar op uiterlijk de vijftiende dag na afloop van het kwartaal, voor het eerst op 15 januari 2024.

Aflossing op Obligaties

Stichting Financiering Housing lost de Obligaties jaarlijks af, voor zover zij terugbetaling ontvangt op de Participaties A in het Fonds. De Aflossingen vinden voor het eerst plaats op 30 juni 2024 en voor het laatst op 30 juni 2030. Te allen tijde zijn vervroegde aflossingen van de Obligaties door zonder extra vergoeding mogelijk. In dat geval worden de rentebetalingen pro rata vergoed over de verstreken maanden binnen de renteperiode.

Overige kosten

Stichting Financiering Housing heeft niet te maken met verdere kosten. De kosten voor het bewaren van de obligaties en het voeren van de administratie worden gedragen door ZIB Beleggingsonderneming B.V.

Het boekjaar van de Uitgevende Instelling is gelijk aan het kalenderjaar. Binnen zes maanden na afsluiting van het boekjaar wordt een jaarrapport opgemaakt. Het eerste boekjaar is een verlengd boekjaar en loopt tot en met 31 december 2024.

7. Kreditscore, risicokwalificatie en risico's

7.1 Inleiding

De aanbieding van Project Waalwijk is bestemd voor Investeerders die een deel van hun totale beleggingsportefeuille wensen te beleggen in verhandelbare Obligaties. Het is in het algemeen belangrijk dat de Investeerder zich bewust is dat beleggen risico's met zich meebrengt. Alleen met een goed inzicht in de risico's die het rendement en de waarde van de belegging kunnen beïnvloeden, kan de Investeerder een verantwoorde beleggingsbeslissing nemen. De belangrijkste risico's verbonden aan de onderliggende investering staan hier opgenomen.

7.2 Kreditscore en risicokwalificatie

ZIB BO is de crowdfundingdienstverlener voor dit project en heeft een kreditscore en risicokwalificatie opgesteld. De kreditscore is 2,30 en de risicokwalificatie is 'laag'. Op de Website leest u een toelichting op de methode die gebruikt is voor de berekening.

7.3 Risico's verbonden aan de Uitgevende Instelling

Risico van beperkte omvang eigen vermogen of enige andere vorm van financiële buffer in de uitgevende instelling De Uitgevende Instelling beschikt over een beperkt eigen vermogen en heeft geen andere financiële buffers waardoor het risico groter is dat de Uitgevende Instelling niet aan haar verplichtingen kan voldoen bij financiële tegenvallers.

7.4 Risico's verbonden aan de onderliggende investering

Debiteurenrisico Als één of meerdere huurders hun betalingsverplichtingen jegens het Fonds niet nakomen, dalen de inkomsten van het Fonds waarvan zij volledig afhankelijk is om betalingen te kunnen doen op de Participaties. De Uitgevende Instelling is financieel volledig afhankelijk van haar inkomsten uit het Fonds. Indien deze inkomsten afnemen heeft dit tot gevolg dat de Uitgevende Instelling niet, of niet volledig, aan haar betalingsverplichtingen jegens de Obligatiehouders kan voldoen.

Afbouwrisico Indien de oplevering van het Vastgoed later plaatsvindt dan 31 december 2023 vangen de huurinkomsten van het Fonds later aan dan geprognosticeerd waardoor het Fonds dan niet, of niet volledig, de rendementsuitkeringen op de Participaties kan voldoen en/of het kan zijn dat de Participaties niet of later door het Fonds kunnen worden ingekocht. De Uitgevende Instelling is financieel volledig afhankelijk van haar inkomsten uit het Fonds. Indien deze inkomsten afnemen heeft dit tot gevolg 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 inkomsten dusdanig lager worden dan begroot, dat zij de cashflow van het Fonds op een negatieve wijze kunnen beïnvloeden.

Liquiditeitsrisico Het liquiditeitsrisico is het risico dat het Fonds niet op tijd aan haar betalingsverplichtingen kan voldoen omdat het Fonds over te weinig liquiditeit beschikt waardoor het Fonds dan niet, of niet volledig, de rendementsuitkeringen op de Participaties kan voldoen en/of dat de Participaties niet of later door het Fonds kunnen worden ingekocht. De Uitgevende Instelling is financieel volledig afhankelijk van haar inkomsten uit het Fonds. Indien deze inkomsten afnemen heeft dit tot gevolg dat de Uitgevende Instelling niet, of niet volledig, aan haar betalingsverplichtingen jegens de Obligatiehouders kan voldoen.

Politieke beleidswijzigingen omtrent (huisvesting) flexibele arbeidskrachten Mogelijke politieke beleidswijzigingen omtrent flexibele arbeidskrachten en de huisvesting ervan kunnen gevolgen hebben voor de resultaten van het Fonds. De situatie kan zich voordoen dat het Fonds dan niet, of niet volledig, de rendementsuitkeringen aan de Participanten kan voldoen en/of dat de Participaties niet of later door het Fonds kunnen worden ingekocht. De Uitgevende Instelling is financieel volledig afhankelijk van haar inkomsten uit het Fonds. Indien deze inkomsten afnemen heeft dit tot gevolg dat de Uitgevende Instelling niet, of niet volledig, aan haar betalingsverplichtingen jegens de Obligatiehouders kan voldoen.

Concentratierisico Omdat het Fonds maar in één vastgoedproject in Waalwijk belegt, zullen negatieve ontwikkelingen in de vraag naar huisvesting voor flexibele arbeidskrachten in de regio Waalwijk mogelijk direct doorwerken op de resultaten van het Fonds waarvan zij volledig afhankelijk is om rendementsuitkeringen te kunnen doen of Participaties in te kopen. De Uitgevende Instelling is financieel volledig afhankelijk van haar inkomsten uit het Fonds. Indien deze inkomsten afnemen heeft dit tot gevolg dat de Uitgevende Instelling niet, of niet volledig, aan haar betalingsverplichtingen jegens de Obligatiehouders kan voldoen.

Onverzekerbare schade Schades die - als gevolg van bijvoorbeeld natuur- of milieurampen, klimaatverandering, ontploffing van munitie, terreur en/of oorlog - niet te verzekeren zijn komen uiteindelijk (in)direct voor rekening en risico van het Fonds en derhalve voor rekening en risico van de Participanten.

Risico van projectwijziging De beheerder van het Fonds kan worden geconfronteerd met onvoorziene omstandigheden waardoor de uitgangspunten, die bij het opzetten van het Fonds zijn gehanteerd, worden gewijzigd. In het algemeen kan worden gesteld dat de beheerder, ingeval van gewijzigde omstandigheden, alsdan naar bevind van zaken zal handelen en alsnog naar beste kunnen zal meewerken aan de uitvoering op basis van de alsdan nieuw ontstane uitgangspunten.

Risico's op het gebied van duurzaamheid Gebeurtenissen op ecologisch, sociaal of governance gebied kunnen invloed hebben op de waarde van uw investering en voor de waarde van het vastgoed.

Risico van niet nakoming van contracten en overeenkomsten Het risico bestaat dat contractpartijen niet aan hun verplichtingen kunnen of willen voldoen waardoor het Fonds juridische kosten zal moeten maken om nakoming af te dwingen, hetgeen van invloed kan zijn op de mogelijkheden van het Fonds om aan de verwachtingen van de Participanten te voldoen.

Aansprakelijkheidsrisico Crediteuren of andere schuldeisers van het Fonds kunnen zich verhalen op het vermogen van het Fonds dat door de Stichting ZIB Waalwijk in juridisch eigendom wordt gehouden ten titel van beheer en derhalve voor rekening en risico van de Participanten. Participanten zijn in principe maximaal aansprakelijk te houden voor hun inleg.

Risico van belangenverstrengeling en belangenconflicten In de samenwerking en de transacties met de bij het Fonds, de Participanten, de Beheerder, de beherend vennoot en haar certificaathouders, de verkoper en ZIB Beleggingsonderneming B.V. betrokken partijen, is belangenverstrengeling niet uit te sluiten. Samenwerking of transacties vinden onder marktconforme voorwaarden plaats en, indien dat niet het geval zou zijn, wordt aan de Participanten opgave van redenen gedaan.

Fiscale en juridisch wetgevingsrisico Als gevolg van wijzigingen in fiscale en/of juridische wetgeving kunnen de uitgangspunten op basis waarvan Participanten hun investeringsbeslissing hebben genomen veranderen. Eventuele nieuwe regelgeving kan ertoe leiden dat de verwachte rendementen in de toekomst (extra) belast worden of dat de uitgaven voor het Fonds hoger uitkomen. De Obligatiehouders lopen het risico een lager rendement te realiseren dan beoogd.

Risico van samenloop van omstandigheden Een samenloop van verschillende risicofactoren kan leiden tot een situatie waarbij de resterende risico's voor de Participanten significant zijn, hetgeen gevolgen kan hebben voor de rendementsuitkeringen aan de Participanten en de inkoop van Participaties. De Uitgevende Instelling is financieel volledig afhankelijk van haar inkomsten uit het Fonds. Indien deze inkomsten afnemen heeft dit tot gevolg 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 door omstandigheden tijdelijk of definitief haar diensten niet kan leveren.

Risico van illiquiditeit van de belegging Hoewel de Obligaties verhandelbaar zijn, bestaat het risico dat het niet lukt de Obligatie te verkopen omdat er geen koper gevonden kunnen worden. De Obligaties worden niet via een gereglementeerde markt, handelsplatform of andere vorm van beurs verhandeld.

Risico van vervroegde terugbetaling van de belegging De Uitgevende Instelling heeft de mogelijkheid om de Obligaties vervroegd af te lossen. De Investeerders beschikken dan eerder over hun inleg dan van te voren ingecalculeerd en zullen op zoek moeten gaan naar een nieuwe beleggingsmogelijkheid om ook voor de resterende periode rendement te realiseren.

8. Inschrijven

8.1 Voorwaarden inschrijven voor deelname

In totaal worden 4.945 verhandelbare Obligaties, ieder groot € 1.000, aangeboden aan het publiek. De verwachte ingangsdatum is 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 aanbieder van de obligatie-uitgifte daaraan voorafgaand heeft ingetrokken. De ingangsdatum zal door de Uitgevende Instelling, met inachtneming van bovenstaande beperking, worden vastgesteld en per e-mail aan de Obligatiehouders worden gecommuniceerd.

Geïnteresseerden kunnen via 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 Uitgevende Instelling is bevoegd de inschrijfperiode te verlengen of te verkorten. Inschrijven kan via de www.zibinvestments.nl of door het insturen van de Inschrijfdocumenten (zie de Website) naar info@zibinvestments.nl of ZIB Beleggingsonderneming B.V., Postbus 160, 4330 AD Middelburg.

Met betrekking tot de inschrijving geldt het volgende:

- Deelname voor Investeerders staat open voor in Nederland, België en Duitsland woonachtige particulieren alsmede voor in Nederland, België en Duitsland gevestigde rechtspersonen maar niet voor naar Nederlands fiscaal recht transparante entiteiten, zoals een maatschap of commanditaire vennootschap;
- De nominale waarde per Obligatie bedraagt € 1.000 per stuk. De minimale inschrijving voor aanschaffen van Obligaties bedraagt per geïnteresseerde € 5.000 (5 Obligaties);
- De Inschrijvingen worden gedurende de Inschrijfperiode behandeld op volgorde van binnenkomst van het volledig ingevulde en ondertekende Inschrijfformulier (voorzien van de aanvullende documentatie);
- ZIB BO kan zonder opgaaf van reden een inschrijving weigeren, de inschrijfperiode verlengen, verkorten of opschorten dan wel de aanbieder van de Obligaties intrekken voorafgaande, gedurende of na afloop van de inschrijfperiode;
- De stortingsdatum voor de investeerder is gepland op 7 juli 2023.

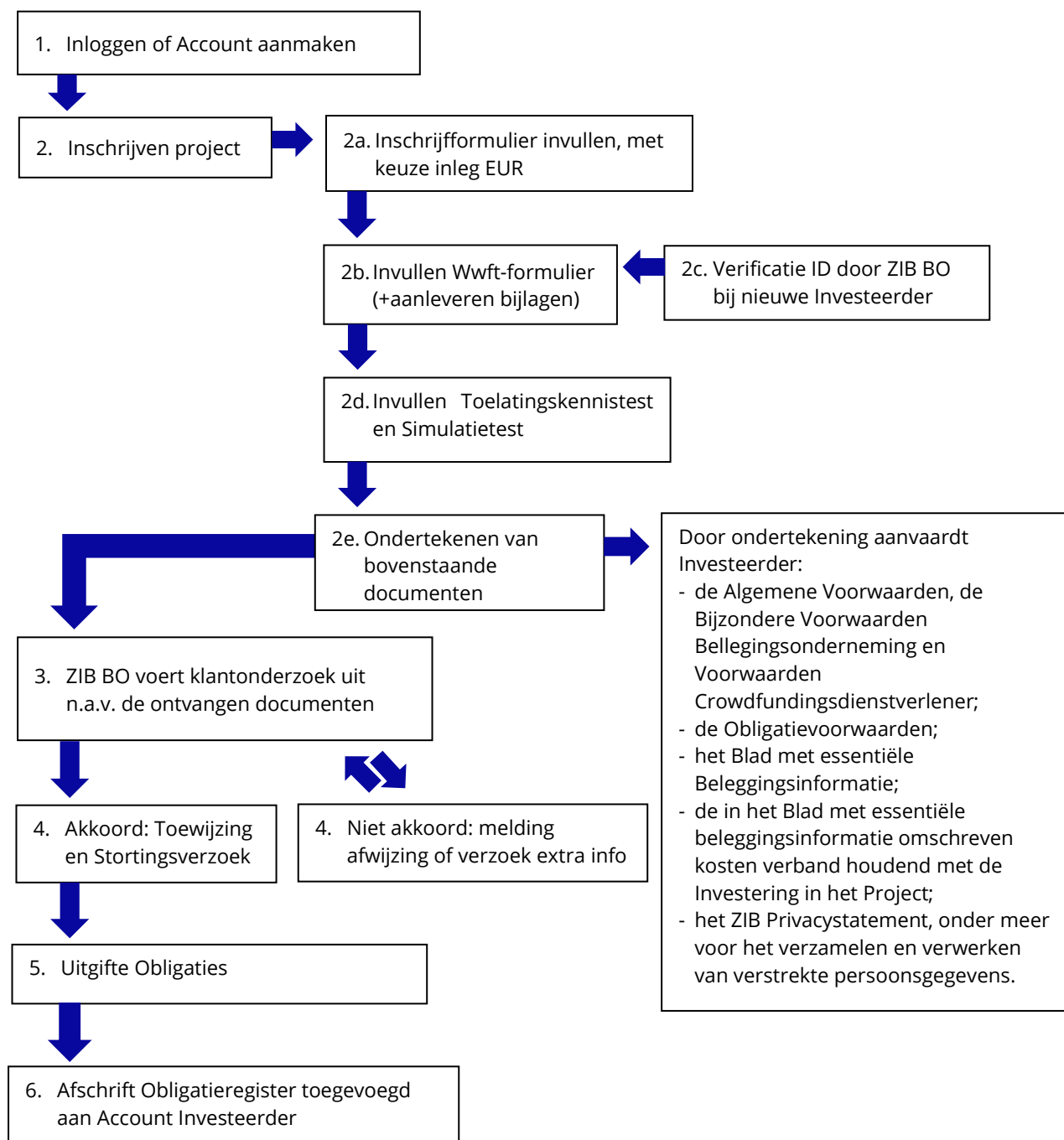
Voor deelname in Project Waalwijk zijn geen emissiekosten van toepassing.

Niet-ervaren beleggers beschikken over een bedenktijd die zij tijdens 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 wettelijke bedenktijd begint op het moment waarop de niet-ervaren aspirant-belegger een beleggingsaanbod doet/inschrijft en verstrijkt na vier kalenderdagen. Niet-ervaren beleggers kunnen hun aanbod herroepen door een e-mail te sturen naar info@zibinvestments.nl waarin de volgende gegevens worden vermeld: volledige naam, naam van het project, oorspronkelijke investeringsbedrag en de wens om de investering te herroepen. Aan deze herroeping zijn geen kosten verbonden.

Over de inschrijvingen van Investeerders is niemand gemachtigd informatie te verschaffen of verklaringen af te leggen die niet in het Blad met essentiële beleggingsinformatie zijn opgenomen, zonder schriftelijke toestemming vooraf van de directie van ZIB BO.

8.2 Stappenplan inschrijving voor deelname

Hieronder vindt u een schematische weergave van de stappen die worden doorlopen voor een volledige afronding van een inschrijving voor deelname.



Benodigde gegevens voor inschrijving

stap 1. Inloggen bestaand Account of nieuw Account aanmaken

Voor deelname logt de potentiële Investeerder in op zijn persoonlijk Account op de Website www.zibinvestments.nl. Een potentiële Investeerder die nog niet eerder een Account heeft aangemaakt, registreert zich eerst als Gebruiker op www.zibinvestments.nl/inloggen. Na het aanmaken van een account doorloopt u de verificatie. Hierbij worden de volgende gegevens gevraagd: type investeerder (particulier of zakelijk), bedrijfsnaam (*alleen van toepassing voor aanmelding als rechtspersoon), naam, adres, woonplaats, land, KvK-nummer*, geboorteplaats en -datum, telefoonnummer en e-mailadres. ZIB BO krijgt na het invullen van deze gegevens een bericht om de verificatie goed te keuren. Tussentijds kan alvast een inschrijving worden gestart.

stap 2. Inschrijven project

Op de online klantomgeving van ZIB BO kan de Investeerder digitaal inschrijven. Voor het doen van een inschrijving is een aantal documenten vereist, die de Investeerder online doorloopt. Een inschrijving is pas compleet en kan pas in behandeling worden genomen wanneer alle documenten en de bijlagen zijn ontvangen. De te completeren documenten voor inschrijving zijn: Inschrijfformulier, Wwft-formulier, Toelatingskennistest en Simulatietest. Door ondertekening van het Inschrijfformulier bevestigt de Investeerder zijn inleg en gaat akkoord met de bijbehorende documenten (zie Inschrijfdocumenten op de Website).

stap 2a. Inschrijfformulier

Ter completering van het Inschrijfformulier worden de volgende gegevens gevraagd: hoogte gewenste Investering (het minimumbedrag is € 5.000, veelvoud van € 1.000); IBAN-bankrekeningnummer; beantwoorden vragen en uploaden documentatie ten behoeve van klantonderzoek (Wwft-formulier met benodigde bijlagen); beantwoorden kennis- en ervaring vragen en beleggingsdoelstelling bij het invullen van de Toelatingskennistest en financiële gegevens bij het invullen Simulatietest.

stap 2b. Wwft-formulier

Bij inschrijving is Inschrijver verplicht het Wwft-formulier in te vullen en ZIB BO te voorzien van de gevraagde documenten. Het Wwft-formulier bestaat uit de volgende elementen:

- Voor natuurlijk persoon: identificeren en verifiëren van identiteit van Investeerder; PEP analyse (analyse of de Investeerder een politiek prominent persoon is).
- Voor rechtspersoon: identificeren en verifiëren van identiteit van rechtspersoon (door verstrekken van KvK uittreksel); identificeren en verifiëren van identiteit van wettelijk vertegenwoordiger en aanwijzing uiteindelijke belanghebbende(n) (UBO's)*; PEP analyse (analyse of de Investeerder, de vertegenwoordiger van de Investeerder en/of de uiteindelijke belanghebbende(n) (UBO's) een politiek prominent persoon zijn).

*] In gevolge artikel 3 van het Uitvoeringsbesluit Wwft 2018 dienen de volgende personen te worden aangemerkt als UBO:

- Voor B.V.'s en N.V.'s is dat de natuurlijk persoon die direct of indirect voor meer dan 25% economisch gerechtigd is tot de vennootschap, dan wel degene die de zeggenschap uitoefent.
- Voor stichtingen en verenigingen is dat de natuurlijke persoon die direct of indirect een eigendomsbelang heeft van meer dan 25%, dan wel meer dan 25% van de stemmen kan uitoefenen ingeval van een statutenwijziging, dan wel de feitelijke zeggenschap heeft over de rechtspersoon.
- In het geval van een kerkgenootschap zijn de UBO's de natuurlijke personen die bij ontbinding van het kerkgenootschap als rechtsopvolger in het statuut van het kerkgenootschap zijn benoemd.

- Ook natuurlijke personen met een kleiner belang kunnen als uiteindelijk belanghebbende worden aangemerkt, bijvoorbeeld omdat zij op andere wijze de uiteindelijke zeggenschap over een cliënt hebben.
- Als er op grond van aandelen, stemrecht of eigendom geen UBO te achterhalen is, wordt een persoon of de personen behorend tot het hoger leidinggevend personeel genoteerd als UBO(s) (de 'Pseudo-UBO').

stap 2c. Toelatingskennistest en Simulatietest

Voorafgaand aan iedere investering bij ZIB BO dienen beleggers een Toelatingskennistest en een Simulatietest in te vullen. De Toelatingskennistest en Simulatietest bestaan uit diverse vragen waarbij er informatie wordt opgevraagd omtrent uw ervaring met eerdere beleggingen, beleggingsdoelstellingen en financiële situatie en uw basisinzicht in de risico's verbonden aan beleggen in het algemeen alsmede beleggen in obligaties. De Simulatietest simuleert de ruimte die u als belegger heeft om verlies te dragen.

ZIB BO kan geen advies verlenen over een investering of anderszins; het is de verantwoordelijkheid van de Investeerder zelf om eventueel gewenst advies over een investering en/of het Project in te winnen bij een daartoe bevoegde derde.

Klantonderzoek

Bij inschrijving ten behoeve van de Investering voert ZIB BO een klantonderzoek uit op de Inschrijver. Het klantonderzoek bestaat uit, maar is niet beperkt tot het beoordelen van: 1) het Inschrijfformulier, 2) het Wwft-formulier, 3) de Toelatingskennistest en 4) de uitkomst Simulatietest. ZIB BO is bevoegd in het kader van het klantonderzoek aanvullende informatie op te vragen bij de potentiële Investeerder dan wel bij derden. ZIB BO is op basis van de Wwft (Wet ter voorkoming van witwassen en financieren van terrorisme) verplicht dit klantonderzoek uit te voeren alvorens een relatie met de Inschrijver wordt aangegaan. Bij een nieuwe Investeerder (natuurlijk persoon) die nog niet bekend is bij ZIB BO, zal ZIB BO conform de Wwft contact opnemen met de Investeerder om diens identiteit te verifiëren. Dit kan fysiek op kantoor van ZIB BO of online via een videogesprek plaatsvinden.

Klantclassificatie

ZIB BO maakt conform de Europese Crowdfundingvergunning onderscheid tussen twee verschillende groepen Investeerders, namelijk:

- niet-ervaren-beleggers: Investeerders die niet voldoen aan de criteria voor ervaren belegger (en in aanmerking komende tegenpartij). Dit zijn bijvoorbeeld alle natuurlijke personen, kleine vennootschappen (waaronder pensioen B.V.'s), stichtingen en kleine en middelgrote ondernemingen.
- ervaren beleggers: Dit zijn Investeerders waarvan verondersteld wordt dat zij de kennis, ervaring en deskundigheid bezitten om zelf beleggingsbeslissingen te nemen en de daaraan verbonden risico's kunnen inschatten, met een bijbehorend bepaald eigen vermogen/inkomen. Alle genoemde criteria voor de ervaren-belegger kunt u op de Website van ZIB BO vinden.

ZIB BO classificeert en informeert de Investeerder hierover. De Investeerder kan ZIB BO schriftelijk verzoeken om classificatie als ervaren-belegger. Hierbij hoort een lager beschermingsniveau. ZIB BO bepaalt of Inschrijver in een andere groep kan worden ingedeeld en kan een verzoek tot wijziging weigeren zonder opgaaf van reden. Tevens kunnen aan indeling in een andere groep aanvullende voorwaarden worden verbonden. De Inschrijver is gehouden meteen elke wijziging door te geven die kan leiden tot indeling bij een andere groep beleggers. Niet-ervaren beleggers die als ervaren beleggers willen worden aangemerkt, dienen via het Formulier verzoek ervaren-

belegger (te downloaden op de Website) een verzoek bij ZIB BO in om als ervaren belegger te worden behandeld, welke een geldigheidsduur van twee jaar heeft. Ervaren beleggers die hun status van ervaren belegger willen behouden na het verstrijken van de geldigheidsduur, dienen hiervoor bij ZIB BO een nieuw verzoek in. Voor een uitgebreide omschrijving van de klantclassificatie verwijzen we naar onze Website.

8.3 Toewijzing, Storting en uitgifte Obligaties

De Inschrijvingen worden behandeld op volgorde van binnenkomst van het volledig ingevulde inschrijfformulier (voorzien van de aanvullende documentatie). Wanneer ZIB BO of de Uitgevende Instelling een Inschrijving niet (geheel) accepteert, zal zij dit zo snel mogelijk melden aan de Inschrijver. Indien meer wordt ingeschreven dan beschikbaar is voor toewijzing, kunnen Inschrijvingen geheel of gedeeltelijk niet in aanmerking komen voor toewijzing. Indien op het Project onverhoopt onvoldoende wordt ingeschreven, komt de Investering niet tot stand en worden alle Investeerders hierover per e-mail of per post geïnformeerd. Omdat er door investeerders nog niet gestort is op het Project volgen hieruit geen terugboekingen van gelden.

Na toewijzing van de Obligaties, ontvangt de Inschrijver per e-mail van ZIB BO een verzoek om zijn investering op de Stortingsdatum te storten op de bankrekening van ZIB Bewaarinstelling B.V.: IBAN NL93 INGB 0664 9887 33 onder vermelding van zijn klantnummer en 'Project Waalwijk'. In verband met identificatie van de investeerder dient de betaling te worden gedaan van een IBAN-bankrekening op naam van de investeerder. Het bankrekeningnummer dient geadmistreerd te zijn bij een kredietinstelling in één van de lidstaten van de Europese Economische Ruimte.

De stortingsdatum door de Investeerders is gepland op 7 juli 2023.

Levering van de Obligaties door inschrijving in het Register

De aan een Inschrijver toegewezen Obligaties, waarop tevens volledige betaling van het te storten bedrag is ontvangen, worden ingeschreven in het Register. Het Register zal namens de Uitgevende Instelling door ZIB BO worden onderhouden. Iedere Obligatiehouder ontvangt een bevestiging van inschrijving als Obligatiehouder in het Register per e-mail. De Uitgevende Instelling verstrekt geen fysieke Obligaties. De Obligatievoorwaarden waaronder de Obligaties worden uitgegeven door de Uitgevende Instelling, zijn opgenomen op de projectpagina op de Website en als hyperlink in het Blad met essentiële beleggingsinformatie. Op de inschrijving zijn de Algemene Voorwaarden en de Bijzondere Voorwaarden Beleggingsonderneming en de Bijzondere Voorwaarden Crowdfundingdienstverlener van toepassing (beschikbaar op de Website).

8.4 Klachten en geschillen

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. Het klachtenformulier kunt u via de e-mail indienen (klachten@zibinvestments.nl) of per post (Postbus 160, 4330 AD Middelburg).

9. Begrippenkader

De navolgende definities dienen ter interpretatie van begrippen in deze brochure alsmede de aanvullende stukken. Zie ook de begripsbepalingen zoals opgenomen in de Algemene Voorwaarden en de Bijzondere Voorwaarden Beleggingsonderneming en de Bijzondere Voorwaarden Crowdfundingdienstverlener en de Obligatievoorwaarden.

Aflossing:	Een terugbetaling op (een gedeelte van) de Obligaties door de Uitgevende Instelling aan de Obligatiehouders. De Obligaties dienen in ieder geval aan het eind van de Looptijd volledig te zijn afgelost;
AFM:	De Stichting Autoriteit Financiële Markten;
Algemene Voorwaarden ZIB:	Deze algemene voorwaarden, inclusief de Bijzondere Voorwaarden Beleggingsonderneming en de Bijzondere Voorwaarden Crowdfundingdienstverlener, welke van toepassing zijn op de dienstverlening van ZIB, ZIB BO, ZIB Bewaarinstelling en Stichting Zekerheden. Deze algemene voorwaarden zijn gedeponereerd bij de Kamer van Koophandel.
Beheerder:	ZIB Investments Beheer B.V., statutair gevestigd te Middelburg en kantoorhoudende aan Poelendaelesingel 12, 4335 JA te Middelburg, ingeschreven in het Handelsregister onder nummer 22043648, in deze optredend als beheerder van ZIB Waalwijk C.V. in de zin van art. 2:66a Wft, vergunningnummer 15004320.
Crowdfundingdienstverlener:	ZIB BO wanneer zij Crowdfundingdiensten of Crowdfundingnevendiensten verleent.
Emissie:	De uitgifte en plaatsing van Obligaties zoals beschreven in deze brochure en het Blad met essentiële beleggingsinformatie.
Euro, EUR of €:	De officiële munteenheid van de deelnemende lidstaten van de Europese Unie die tezamen de eurozone vormen.
Blad met essentiële beleggingsinformatie:	Het Blad met essentiële beleggingsinformatie opgesteld door de Uitgevende Instelling en dat via de Website door ZIB BO wordt verstrekt in het kader van het verlenen van Crowdfundingdiensten aan aspirant-beleggers in overeenstemming met artikel 23 en bijlage I van de Crowdfunding Verordening.
Fonds:	De te Middelburg gevestigde Commanditaire Vennootschap genaamd ZIB Waalwijk C.V., opgericht op 22 maart 2023 door middel van een C.V.-overeenkomst.
Ingangsdatum:	De startdatum voor de berekening van de Rentebetaling. Heeft dezelfde betekenis als Uitgiftedatum.
Inschrijver:	Een Gebruiker die een Inschrijving heeft afgerond.

Inschrijving:	Een door Gebruiker volledig ingevuld en ondertekend Inschrijfformulier (beschikbaar op de Website) voorzien van alle vereiste bijlagen waarmee Inschrijver een aanbod aan de Uitgevende Instelling doet om Obligaties te verwerven.
Investerder:	Een particulier (al dan niet een rechtspersoon), die tenminste vijf Obligaties neemt in Project Waalwijk. Zie ook Obligatiehouder.
Looptijd:	De beoogde looptijd van de Obligaties, zijnde zeven jaar (84 maanden) en derhalve eindigend op 30 juni 2030.
Obligatie(s):	De Obligaties (zoals gedefinieerd in de Algemene Voorwaarden) die krachtens de Transactiedocumentatie op de Uitgiftedatum door de Uitgevende Instelling worden uitgegeven ter financiering van Project Waalwijk met een denominatie van € 1.000 per stuk.
Obligatiehouder:	Een natuurlijk of rechtspersoon ten behoeve van wie aan ZIB BO in overeenstemming met de Wge één of meer Obligaties zijn geleverd en ten behoeve van wie ZIB BO de Obligaties houdt en administreert in het verzameldepot zoals volgt uit het Register.
Participant:	Een participant in ZIB Waalwijk C.V.
Participatie(s) A:	Eén of meerdere deelnemingen in het commanditair kapitaal van ZIB Waalwijk C.V. van € 2.500 per stuk (met een minimum van € 100.000), met een maximaal direct winstrecht in het Fonds van 5,00% op jaarbasis.
Participatie(s) B:	Eén of meerdere deelnemingen in het commanditair kapitaal van ZIB Waalwijk C.V. van € 2.500 per stuk (met een minimum van € 100.000), met een maximaal direct winstrecht in het Fonds van 4,00% op jaarbasis en een maximaal (indirect) bonuswinstrecht van 3,0% op jaarbasis bij inkoop van de Participatie, uit te betalen bij inkoop van Participaties B.
Participatie(s) C:	Eén of meerdere deelnemingen in het commanditair kapitaal van ZIB Waalwijk C.V. van € 2.500 per stuk (met een minimum van € 100.000), met een maximaal direct winstrecht in het Fonds van 4,00% op jaarbasis en een evenredige aanspraak op het restresultaat bij ontbinding van het Fonds.
Privacy Statement:	Het privacy statement van ZIB dat van kracht is per 25 mei 2018 dat beschikbaar is op de Website, zoals gewijzigd van tijd tot tijd.
Project Waalwijk:	Uitgifte van Obligaties door Stichting Financiering Housing ten behoeve van de aankoop van 1.978 Participaties A in ZIB Waalwijk C.V. voor een bedrag van in totaal € 4.945.000.
Register:	De administratie van het verzameldepot met betrekking tot de Obligaties dat ZIB BO ten behoeve van de Obligatiehouders bijhoudt en waaruit in ieder geval de namen, adressen en

bankrekeningnummers van de Obligatiehouders blijken alsmede het aandeel in het betreffende verzameldepot van een individuele Obligatiehouder, welk aandeel correspondeert met het aantal genummerde Obligaties die aan ZIB BO in overeenstemming met de Wet giraal effectenverkeer ten behoeve van de betreffende Obligatiehouder zijn geleverd en die ZIB BO voor de Obligatiehouder houdt en administreert in het verzameldepot.

- Rente:** 5,0% op jaarbasis betaalbaar over de hoofdsom of het restant daarvan zoals nader omschreven in artikel 6 van deze Obligatievoorwaarden, die beschikbaar zijn op de Website.
- Renteperiode:** Voor de berekening van de Rente is een kalenderjaar gesteld op 360 (driehonderdzestig) dagen en een maand op 30 (dertig) dagen.
- Uitgevende Instelling:** Stichting Financiering Housing, Poelendaelesingel 12, 4335 JA te Middelburg, ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 90204786.
- Vastgoed:** Een nieuw (te realiseren) complex voor tijdelijke huisvesting aan de Kroonweg 2a t/m e te Waalwijk, bestaande uit vier appartementengebouwen, een separaat centrumgebouw en bijbehorend (parkeer)terrein en groenvoorziening.
- Website:** De door de Uitgevende Instelling gebruikte Website waarop het Blad met essentiële beleggingsinformatie te downloaden is en Investeerders online kunnen inschrijven, www.zibinvestments.nl.
- Wft:** Wet op het financieel toezicht.
- Wwft:** Wet ter voorkoming van witwassen en financieren van terrorisme.
- ZIB Bewaarinstelling:** ZIB Bewaarinstelling B.V., statutair gevestigd te Middelburg, feitelijk adres Poelendaelesingel 12, 4335 JA Middelburg, geregistreerd bij de Kamer van Koophandel met het nummer 22062689, welke vennootschap tot doel heeft het verrichten van betalingstransacties in verband met dienstverlening op effecten, met inbegrip van uitkeringen op effecten ten behoeve van ZIB BO, waaraan de bewaarneming van financiële instrumenten is toegestaan.
- ZIB BO:** ZIB Beleggingsonderneming B.V., statutair gevestigd te Middelburg, feitelijk adres Poelendaelesingel 12, 4335 JA Middelburg, geregistreerd bij de Kamer van Koophandel met het nummer 69000298, welke vennootschap beschikt over een vergunning als beleggingsonderneming ingevolge artikel 2:96 Wft en als zodanig is geregistreerd in het openbare register van de AFM, alsook beschikt over een vergunning als crowdfundingdienstverlener als bedoeld in artikel 12, lid 1 van de Crowdfunding Verordening en als zodanig is geregistreerd in de openbare registers van de ESMA en de AFM.



© ZIB BO (ZIB Beleggingsonderneming B.V.) Alle rechten voorbehouden. De waarde van uw investering kan fluctueren. In het verleden behaalde resultaten bieden geen garantie voor de toekomst. Niets uit deze uitgave mag worden verveelvoudigd, opgeslagen in een geautomatiseerd gegevensbestand, of openbaar gemaakt, in enige vorm of op enige wijze, hetzij elektronisch, mechanisch, door fotokopieën, opnamen of op enige andere manier, zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de uitgever. De illustraties in deze brochure zijn slechts bedoeld om een indruk te geven. Aan het beeldmateriaal kunnen geen rechten worden ontleend.



ZIB Middelburg
Poelendaelesingel 12

ZIB Rotterdam
Weena 79

Postbus 160
4330 AD Middelburg

☎ 0118 - 65 22 70

✉ info@zibinvestments.nl

🌐 www.zibinvestments.nl