



INVESTMENTS
CROWDFUNDING

Brochure

Project Marina Port Zélande

Investeren in recreatief vastgoed in Ouddorp

16 april 2021

Deelname
vanaf
€ 5.000

Tot 4%
rente per
jaar



**Let op! U belegt buiten AFM-toezicht.
Geen prospectusplicht voor deze activiteit.**



Aanwijzing vooraf

Bij project Marina Port Zélande heeft u de mogelijkheid om te beleggen in recreatief vastgoed in Ouddorp. U investeert hierbij in de jachthaven Marina Port Zélande via een Crowdfunding lening (project Marina Port Zélande CF) en/of verhandelbare Obligaties (project Marina Port Zélande BO).

De betrokken partijen, Stichting Financiering Recreatie, ZIB Crowdfunding en ZIB Beleggingsonderneming, hebben voor deze projecten twee Informatie Memoranda geschreven. Een uitgebreide toelichting op de betrokken partijen alsmede het structuurschema kunt u lezen in hoofdstuk 5 van de Informatie Memoranda. U kunt de Informatie Memoranda via onze website www.zibinvestments.nl downloaden. Alle informatie in deze brochure is afkomstig uit de Informatie Memoranda.

Wij bevelen potentiële beleggers aan de Informatie Memoranda te lezen voordat ze een beleggingsbeslissing nemen. Dit is nodig om volledig te begrijpen welke potentiële risico's en voordelen er zijn in verband met de beslissing te investeren. Iedere beslissing met betrekking tot de aanbidding dient te zijn gebaseerd op de bestudering van de gehele Informatie Memoranda.

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

Inhoudsopgave

Aanwijzing vooraf	1
Inhoudsopgave	1
1. De organisatie	2
2. Project Marina Port Zélande	4
3. Kenmerken van de Lening CF en de Obligaties	4
4. De jachthaven Marina Port Zélande	5
5. De huurder	6
6. Risicofactoren	7
7. Financiële en fiscale aspecten	7
8. Rente, aflossing en verhandelbaarheid	8
9. Deelnemen in project Marina Port Zélande	10

1. De organisatie

Sinds 1999 is ZIB Investments Beheer B.V. succesvol met innovatieve beleggingsproducten. Samen met ZIB Crowdfunding B.V. en met ZIB Beleggingsonderneming B.V. (beide opgericht door de initiatiefnemers van ZIB Investments Beheer B.V.) beheert ZIB projecten in recreatief vastgoed en maatschappelijk relevant vastgoed, zoals zorgvastgoed en ouderenhuisvesting.

Succesvol track record

Bij de selectie van het vastgoed worden hoge eisen gesteld aan de kwaliteit van het vastgoed en de continuïteit in de kasstromen. Daarnaast wordt bij de uitoefening van de werkzaamheden samengewerkt met professionele en gerenommeerde partijen. ZIB vormt een solide schakel tussen ondernemers die financiering zoeken en beleggers die rendement op hun vermogen wensen.

Een greep uit onze portefeuille

ZIB heeft sinds de oprichting in 1999 ruim 30 projecten gerealiseerd. Met de hulp van ruim 2.500 investeerders kon ZIB 900 miljoen euro investeren in diverse projecten door middel van beleggingsfondsen, crowdfunding en de uitgifte van obligaties. Hieronder een greep uit onze portefeuille van projecten.

Project	Investering	Totaal investering	Start	Eind
CV Zeeland Kustgoed	Woningen Roompot Buitenhof Domburg en Résidence De Banjaard	€ 10,9 mln	1999	2008
ZIB Ouddorp C.V.	Appartementen en bungalows Center Parcs Port Zélande	€ 7,0 mln	2002	2011
ZIB Eemhof C.V.	Woningen en centrumvoorzieningen Center Parcs Eemhof	€ 92,4 mln	2003	2018
ZIB Volendam C.V.	Woningen en hotel Roompot Marina Park Volendam	€ 31,0 mln	2006	2019
ZIB Maas en Dal C.V.	Woningen en centrumvoorzieningen Roompot park Hunzedal en Klein Vink	€ 25,6 mln	2010	2018
Ziekenhuis Vlissingen	Ziekenhuislocatie Adrz Vlissingen	€ 20,6 mln	2016	Loopt
ZIB Zandvoort C.V.	Woningen en centrumvoorzieningen Center Parcs Park Zandvoort	€ 66,7 mln	2018	Loopt
Estea Noorderlicht C.V.	Ouderenhuisvesting op 8 locaties in de provincie Groningen	€ 74,8 mln	2020	Loopt

Wat u kunt verwachten

Persoonlijke aandacht en betrokkenheid zijn de speerpunten van ZIB. Gedurende de looptijd van de projecten worden investeringen nauwgezet gevolgd. U ontvangt periodiek de rente over uw investering. ZIB informeert investeerders met jaarlijkse bijeenkomsten en tussentijdse nieuwsbrieven. Jarenlange ervaring in investeringen op het gebied van recreatief- en zorgvastgoed, gecombineerd met persoonlijke aandacht voor investeerders, is wat ZIB uniek maakt. Zo kunt u zorgeloos bij ZIB investeren.

Toezicht AFM en DNB

ZIB Investments Beheer B.V., ZIB Crowdfunding B.V. en ZIB Beleggingsonderneming B.V. vallen onder toezicht van de AFM en DNB en beschikken over de noodzakelijke vergunningen en ontheffingen.



2. Project Marina Port Zélande

Project Marina Port Zélande biedt u de mogelijkheid om te investeren in recreatief vastgoed in Ouddorp. Deelnemen kan door middel van een Crowdfunding lening (Lening CF) en/of verhandelbare Obligaties. Stichting Financiering Recreatie zal de Lening CF verstrekken ter hoogte van € 2.500.000 en voor € 4.500.000 aan verhandelbare Obligaties uitgeven.

Stichting Financiering Recreatie is op 25 maart 2021 specifiek opgericht om de Lening CF te verstrekken en de Obligaties uit te geven. Met de investeringsgelden zal de Stichting Participaties A en B aanschaffen in ZIB Marina Port Zélande C.V. (het Fonds).

Het Fonds financiert de aankoop van de jachthaven Marina Port Zélande, bestaande uit circa 850 ligplaatsen en voorzieningen, de bijbehorende (on)roerende zaken en 100 camperplaatsen, gelegen op een toeristisch knooppunt op de Brouwersdam en aan het Grevelingenmeer (verder ook: Jachthaven MPZ).

3. Kenmerken van Lening CF en de Obligaties

Een volledige omschrijving van de kenmerken van de Lening CF en de Obligaties kunt u vinden in de Informatie Memoranda. Onderstaand treft u een opsomming van de belangrijkste kenmerken en de verschillen tussen beide projecten.

Kenmerken	Marina Port Zélande CF	Marina Port Zélande BO
Doel	Aankoop 1.000 Participaties A ad. € 2.500 in het Fonds	Aankoop 1.800 Participaties B ad. € 2.500 in het Fonds
Soort investering	Crowdfunding (Lening CF)	Obligaties
Rente	3,5% per jaar	4,% per jaar
Rentebetalingen	Per kwartaal	Per kwartaal
Aflossing	Halfjaarlijks vanaf 2022	Jaarlijks vanaf 2023
Looptijd	Max. 10 jaar	Max. 13 jaar
Verhandelbaarheid	Niet mogelijk	Wel mogelijk
Minimale deelname	€ 5.000, daarna in veelvoud van € 2.500	€ 5.000 (2 Obligaties ad. € 2.500)
Maximale deelname	€ 80.000 voor particulieren incl. eerdere crowdfunding deelnames bij ZIB Crowdfunding	Geen maximale deelname
Emissiekosten	Eenmalig 2,0% bij inschrijving	Eenmalig 2,0% bij inschrijving
Doelbedrag investering	€ 2.500.000	€ 4.500.000

4. De jachthaven Marina Port Zélande

De jachthaven

De Jachthaven MPZ beschikt over 13 aanlegsteigers voor circa 850 ligplaatsen, die grotendeels verhuurd worden aan vaste ligplaatshouders. Alle ligplaatsen hebben een eigen aansluiting voor elektra, kabeltelevisie en wifi. Daarnaast zijn er bijbehorende (on)roerende zaken. Er zijn 2 gebouwen met sanitaire voorzieningen. Verder biedt de jachthaven voorzieningen zoals een speeltuin en voetbalkooi, een Yachtclub (restaurant), een watersportwinkel, een zeilmakerij, boten- en sloepverhuur en fietsenverhuur. Op het terrein bevindt zich tevens een bedrijf dat nieuwe motorboten verkoopt alsmede een jachtmakelaar. Ook is er een zomer- en winterstalling voor boten en een Service Center.

Service Center

Het Service Center wordt geëxploiteerd door MPZ B.V. en voert onderhouds- en reparatiewerkzaamheden uit aan boten onder andere op het gebied van motoren, laadsystemen, apparatuur, boeg- en hekschroefinstallaties, mastwerk, spuit- en lakwerkbehandelingen.

Camperplaatsen

De Brouwersdam is een populaire bestemming voor camperhouders. In het hoogseizoen staan vele campers overdag geparkeerd langs de Brouwersdam om te genieten van het strand en alle watersportactiviteiten. Wildkamperen is verboden en er is daarom veel vraag naar camperplaatsen op en in de nabije omgeving van de Brouwersdam. Naast het parkeerterrein van Jachthaven MPZ worden 100 camperplaatsen met een begroeide duinwal eromheen gerealiseerd. Tussen de camperplaatsen worden groenvoorzieningen zoals duingrassen aangelegd. Verder worden sanitaire voorzieningen gerealiseerd en zal het terrein worden voorzien van een slagboom en cameratoezicht. De aanleg van de camperplaatsen is al gestart en nagenoeg afgerond.

Ligging

De Jachthaven MPZ is gelegen op een unieke locatie, in de gemeente Ouddorp aan de oostzijde van de Brouwersdam aan het Grevelingenmeer. Het Grevelingenmeer is een voormalige zeearm van de Noordzee en ligt tussen de eilanden Goeree-Overflakkee en Schouwen-Duiveland, op de grens van Zuid-Holland en Zeeland. Via de Grevelingensluis bij Bruinisse zijn de wateren van zowel Zeeland als Zuid-Holland te bereiken. Aan de westzijde van de Brouwersdam ligt een breed strand met verschillende strandpaviljoens. Direct naast de jachthaven ligt het vakantiepark CenterParcs Port Zélande met diverse (binnen)faciliteiten zoals een subtropisch zwemparadijs. De dorpen Scharendijke, Renesse en Ouddorp liggen op fietsafstand. Aan beide zijden van de Brouwersdam worden watersporten beoefend waaronder windsurfen en kitesurfen. Met name vanwege de ligging en de vele faciliteiten in de nabije omgeving is de jachthaven Marina Port Zélande een aantrekkelijke jachthaven die ook populair is onder passanten die dan vaak meerdere dagen in de haven verblijven.

5. De huurder

De huurder

MPZ B.V. huurt en exploiteert de jachthaven Marina Port Zélande (Jachthaven MPZ) sinds het jaar 2016. Met MPZ B.V. is een nieuw huurcontract overeengekomen. Het huurcontract heeft een looptijd van ruim 25 jaar tot 30 juni 2046. De huur wordt jaarlijks per 1 januari geïndexeerd op basis van CPI. De huur is in halfjaartermijnen achteraf verschuldigd, namelijk per 1 mei en 1 november. Het betreft een zogenaamde 'triple net' huurcontract waarbij in de overeenkomst is vastgelegd dat alle onderhoudskosten, vervangingen, belastingen, eigenaarslasten en verzekeringspremies voor rekening van de huurder komen. Daarnaast is vastgelegd dat gedeeltelijk onderverhuur, onder bepaalde voorwaarden, is toegestaan.

Onderhuur

Een aantal aanverwante activiteiten op de Jachthaven MPZ wordt niet door MPZ B.V. zelf geëxploiteerd maar door andere partijen. MPZ B.V. onderverhuurt aan deze partijen. Het gaat hierbij om de Yachtclub (restaurant), de watersportwinkel, een zeilmakerij, de hal waar motorboten worden verkocht, een ruimte voor opslag van equipment voor water- en strandactiviteiten, een jachtmakelaar, een bovenwoning en 6 parkeergarages.

De onderverhuurcontracten hebben verschillende looptijden variërend van 1 tot 4 jaar met uitzondering van de parkeergarages die voor kortere periodes worden verhuurd, bijvoorbeeld voor de opslag van (bij)boten en trailers.



6. Risicofactoren

Het in de Informatie Memoranda beschreven aanbod tot inschrijving op de Lening CF en de verwerving van Obligaties is bestemd voor Investeerders die een deel van hun totale beleggingsportefeuille wensen te beleggen in vastgoedproducten of producten die daaraan gerelateerd zijn. Het is in het algemeen belangrijk dat de Investeerder zich bewust is dat beleggen risico's met zich meebrengt.

De belangrijkste risico's zijn toekomstverwachtingen omtrent Covid-19, Debiteurenrisico en Restwaarderisico.

7. Financiële en fiscale effecten

Investerings- en financieringsbegroting Fonds

De totale investerings- en financieringsbegroting voor het Fonds is opgebouwd uit de navolgende investeringen en kosten.

Stichting Financiering Recreatie ontvangt inkomsten uit het Fonds die worden gebruikt voor betaling van Rente en Aflossing op de Lening CF en op de Obligaties.

De investeringsbegroting voor het Fonds bedraagt in totaal € 10.805.000. Een toelichting op deze begroting vindt u terug in hoofdstuk 6 van de Informatie Memoranda.

Investerings- en financieringsbegroting	€	€
Investering Jachthaven MPZ	9.525.000	
Aanleg camperplaatsen	575.000	
Totaal		10.100.00
<u>Bijkomende kosten:</u>		
• Plaatsingsvergoeding	200.000	
• Structureringsvergoeding	75.000	
• Notaris- en adviseurskosten	100.000	
• Taxatiekosten	10.000	
• Marketingkosten	<u>50.000</u>	
Totaal		435.000
Werkkapitaal		270.000
Totale investering		10.805.000
Kapitaal Participaties A		2.500.000
Kapitaal Participaties B		4.500.000
Kapitaal Participaties C		2.500.000
Achtergestelde Lening		1.300.000
Eigen Vermogen Beherend Vennoot		5.000
Totale financiering		10.805.000

Fiscale informatie

In de Informatie Memoranda is een hoofdstuk Fiscale aspecten opgenomen. Hierin vindt u informatie over de fiscale aspecten waarmee u als Investeerder te maken krijgt, zoals inkomstenbelasting of vennootschapsbelasting. Het betreft algemene informatie. Als u wilt deelnemen als Investeerder raden wij u aan een fiscaal adviseur te raadplegen over de gevolgen voor uw persoonlijke financiële situatie.

8. Rente, Aflossing en verhandelbaarheid

Over uw investering ontvangt u jaarlijks Rente en gedurende de looptijd wordt uw investering afgelost. Hieronder lichten wij dit toe.

Rente Lening CF

De Rente van de Lening CF is 3,5% op jaarbasis. Deze wordt per kwartaal uitbetaald, op uiterlijk de 15e dag na afloop van het kwartaal. Per uiterlijk 15 oktober 2021 vindt de eerste rentebetaling plaats. De Rente wordt berekend aan de hand van uw Investering minus Aflossing in de betreffende Renteperiode.

Rente Obligaties

De Rente van de Obligaties is 4% op jaarbasis. Deze wordt uitbetaald per kwartaal, op uiterlijk de 15e dag na afloop van het kwartaal. De eerste rentebetaling vindt plaats per uiterlijk 15 oktober 2021. De Rente wordt berekend aan de hand van de Investering minus Aflossing in de betreffende Renteperiode.

Aflossing Lening CF

De verwachte looptijd van de Lening CF is 10 jaar. De Lening CF wordt afgelost in halfjaarlijkse termijnen. De eerste aflossing staat gepland per 30 juni 2022 en de (slot-)Aflossing per 31 december 2031, tenzij er sprake is van vervroegde Aflossing. Als Investeerder kunt u zich twee keer per jaar aanmelden om in aanmerking te komen voor (gedeeltelijke) Aflossing. Dit kan in mei en november. Meer hierover leest u in het Informatie Memorandum onder hoofdstuk 4.4. De Lening CF is niet overdraagbaar of verhandelbaar.

Aflossing Obligaties

De verwachte looptijd van de Obligaties is circa 13 jaar. De Aflossing op de Obligaties wordt één keer per jaar gedaan. De eerste aflossing vindt plaats per 30 juni 2023. De Obligaties kunnen boetevrij eerder worden afgelost. Om voor de (gedeeltelijke) aflossing in aanmerking te komen, kunt u zich jaarlijks in mei aanmelden. Naast de jaarlijkse aflosmogelijkheid kunt u zich in het 13e jaar aanmelden voor aflossing van al uw Obligaties. Meer hierover leest u in de aanvulling achter het Informatie Memorandum. De Obligaties zijn daarnaast ook verhandelbaar, zoals hieronder beschreven.

Verhandelbaarheid Obligaties

De Obligaties zijn direct verhandelbaar tussen u en andere Obligatiehouders, maar ook aan derden die in Nederland woonachtig/gevestigd zijn. Overdracht van de Obligaties is mogelijk door het sluiten van een schriftelijke overeenkomst. ZIB Beleggingsonderneming B.V. verzorgt de administratieve afhandeling. De kosten voor u als overdragende Obligatiehouder zijn € 50 per Obligatie met een maximum van € 500 per transactiedatum. Meer hierover leest u in hoofdstuk 4.5 van het Informatie Memorandum.



9. Inschrijven in project Marina Port Zélande

Wilt u deelnemen in het project Marina Port Zélande? Leest u, voordat u besluit tot deelname, de gehele Informatie Memoranda. De Informatie Memoranda zijn te downloaden via de website of op te vragen bij ZIB Investments Crowdfunding. Deelname is mogelijk voor in Nederland woonachtige particulieren en voor in Nederland gevestigde rechtspersonen.

Deelname Lening CF

Instappen kan al vanaf € 5.000 en daarna in veelvoud van € 2.500. Voor crowdfunding geldt een wettelijk maximum van € 80.000 voor een particuliere deelname per platform. Voor ondernemingen geldt geen maximum.

Deelname Obligaties

De minimale deelname is met 2 Obligaties (€ 5.000). De nominale waarde van een Obligatie is € 2.500. Er geldt geen maximumbedrag voor deelname door particulieren en ondernemingen.

Emissiekosten

Wanneer u deelneemt via de Lening CF en/of Obligaties betaalt u bij storting eenmalige kosten over uw investering: Emissiekosten. Deze bedragen bij inschrijving 2,0% over uw geïnvesteerde bedrag. Als u bijvoorbeeld met € 5.000 deelneemt, betaalt u naast de € 5.000 eenmalig € 100 aan Emissiekosten. Er zijn geen overige kosten voor de Investeerders.

Inschrijven

U kunt eenvoudig online inschrijven via www.zibinvestments.nl, een online inschrijving kan snel worden verwerkt. Uiteraard kunt u ook schriftelijk inschrijven. Het Inschrijfformulier met bijbehorende documenten kunt u sturen naar info@zibinvestments.nl of per post naar Park Veldzigt 2, 4336 DX Middelburg. De stortingsdatum staat gepland op 6 mei 2021 en de ingang van de investering op uiterlijk 17 mei 2021.

Op onze website en in de bijlagen bij de Informatie Memoranda vindt u het Inschrijfformulier en bijbehorende documenten. De inschrijvingen worden behandeld op volgorde van binnenkomst van het volledige inschrijfformulier (voorzien van alle aanvullende documentatie).

Contact

Heeft u na het lezen van deze brochure vragen? U kunt dan contact met ons opnemen via info@zibinvestments.nl of 0118 - 65 22 70, wij beantwoorden uw vragen graag.



ZIB Middelburg
Park Veldzigt 2

ZIB Rotterdam
Hofplein 20

Postbus 160
4330 AD Middelburg



0118 - 65 22 70



info@zibinvestments.nl



www.zibinvestments.nl

