

Essentiële-informatiedocument (EID)

Doel

In dit document wordt u essentiële informatie gegeven over dit beleggingsproduct. Het is geen marketing-materiaal. Deze informatie is wettelijk voorgeschreven om u te helpen de aard, risico's, de kosten, de mogelijke winsten en verliezen van dit product te begrijpen en u te helpen het met andere producten te vergelijken.

Product

Participaties in het kapitaal van ZIB Campus Middelburg C.V. (het "Fonds"), een commanditaire vennootschap die wordt beheerd door ZIB Investments Beheer B.V. (de "Beheerder"). De Nederlandse Autoriteit Financiële Markten (de "AFM") is belast met het toezicht op de Beheerder in verband met dit document. Dit essentiële informatiedocument is opgesteld op 28-10-2022.

Waarschuwing: u staat op het punt een product te kopen dat niet eenvoudig en misschien moeilijk te begrijpen is.

Wat is dit voor een product?

Soort

Het Fonds is een closed-end beleggingsinstelling en kwalificeert als alternatieve beleggingsinstelling (abi) in de zin van de AIFM-richtlijn. Er worden 3 soorten participaties uitgegeven: 1.998 Participaties A, 2.060 Participaties B en 400 Participaties C. De verschillende participaties hebben een andere voorrangpositie in geval van uitkering van de rendementen, inkoop van participaties en bij ontbinding van het Fonds. De verschillende winstrechten op de participaties worden pas uitgekeerd nadat door het Fonds aan alle andere financiële verplichtingen is voldaan. Dit essentieel informatiedocument is van toepassing voor het product Participaties A, B en C. Het geprognosticeerde gemiddeld totaalrendement (enkelvoudig, vóór belasting en op jaarbasis) bedraagt voor Participaties A maximaal 5,0% over het nominale kapitaal van de Participaties A, voor Participaties B maximaal 8,0% over het nominale kapitaal van de Participaties B (waarvan 4,0% direct op jaarbasis en een bonusuitkering van 4,0% per jaar bij inkoop van Participaties B) en voor Participaties C maximaal 3,0% over het nominale kapitaal van de Participaties C. Daarnaast hebben Participaties C recht op het restresultaat bij ontbinding van het Fonds.

Doelstellingen

Het doel van het Fonds is haar vermogen aan te wenden voor de verwerving en exploitatie van het vastgoed, teneinde het rendement op de participaties uit te keren aan de participanten en de participaties gedurende de looptijd in te kopen. Het beleid van de Beheerder is gericht op het behalen van een zo hoog mogelijke opbrengst uit de verhuur en de (eventuele) verkoop van de activa van het Fonds. Het Fonds geeft 4.458 participaties uit en een trekt een hypothecaire financiering van € 9.000.000 aan om de aankoop van het vastgoed en de bijkomende kosten te financieren. Nadat alle participaties zijn uitgegeven zal het Fonds geen participaties meer uitgeven. Het vastgoed bestaat uit een perceel aan de Poelendaelesingel 2-4-10 te Middelburg met het daarop gelegen gebouwencomplex bestaande uit kantoorruimte en studentenwoningen. Het Fonds zal in de toekomst geen andere objecten verwerven. Het rendement van het Fonds wordt enerzijds bepaald door de huuropbrengst van het vastgoed minus de financieringslasten en de fondskosten.

Doelgroep

De participaties in het Fonds worden aangeboden aan zowel professionele als niet-professionele beleggers die zowel natuurlijke- als rechtspersonen kunnen zijn. Deelname is mogelijk vanaf € 100.000 (40 participaties ad. € 2.500), exclusief 2,0% emissiekosten. Beleggers dienen een beleggingshorizon van min. 10 jaar voor ogen te hebben en te beschikken over voldoende financiële reserves om tegenvallende rendementen of zelfs verliezen tot max. het geïnvesteerde bedrag te kunnen dragen.

Looptijd van het product

Het Fonds heeft een looptijd van onbepaalde duur, de verwachte investeringshorizon bedraagt 10 jaar. De Participaties zijn niet verhandelbaar, maar beperkt overdraagbaar. Vervroegde inkoop van het Fonds is mogelijk conform de fondsvoorwaarden. Door inkoop van de laatste participatie wordt het Fonds geliquideerd. De Beheerder kan het Fonds niet eenzijdig ontbinden.

Nadere informatie

Voor meer informatie over het Fonds verwijzen wij u naar het prospectus en bijlagen van het Fonds. Hierin kunt u meer informatie vinden over de beleggingsdoelstellingen, de voorwaarden, het rendement, de risico's en de kosten van het Fonds. Deze zijn te vinden op de website van de Beheerder: www.zibinvestments.nl.

Hoe kan ik een klacht indienen?

Indien u een klacht over het product of over de Beheerder heeft, kunt u uw klacht indienen via de e-mail: klachten@zibinvestments.nl of per post: Postbus 160, 4330 AD Middelburg. De Beheerder is aangesloten bij de geschilleninstantie Klachteninstituut Financiële Dienstverlening Kifid (aansluitnummer 400.000364).

Wat zijn de risico's en wat kan ik ervoor terugkrijgen?

Samenvattende Risico-indicator

De samenvattende risico-indicator is een richtsnoer voor het risiconiveau van dit product ten opzichte van andere producten. De indicator van schaal 1 – 7 laat zien hoe groot de kans is dat beleggers verliezen op het product wegens marktontwikkelingen of doordat er geen geld voor betaling is. De risico-indicator is vastgesteld op basis van een maatstaf voor marktrisico en kredietrisico per participatie. Hieronder treft u de samenvattende risico-indicator aan voor het Fonds en per Participatie.

PRIIP-tranche	VEV	Berekende MMR	Definitieve MMR	MKR	SRI
Fonds	-1,91 ⁴ %	1	2	-	2
Participatie A	-8,45%	1	2	-	2
Participatie B	2,53%	2	3	-	3
Participatie C	⁶ %	7	7	-	7

**) VEV: VaR equivalente volatiliteit, MMR: Maatstaf Marktrisico, MKR: Maatstaf Kredietrisico en SRI: Samenvattende risico-indicator*

Prestatiescenario's

De prestatiescenario's laten zien hoeveel geld u zou kunnen terugkrijgen in de komende 10 jaar, in verschillende scenario's, als u € 10.000 inlegt. De weergegeven scenario's omvatten een gunstig scenario, gematigd scenario, ongunstig scenario en een stress scenario. Voor elk van de scenario's kunt u zien wat u kunt terugkrijgen na aftrek van de kosten bij een bepaalde beleggingsperiode. Er worden drie verschillende beleggingsperioden weergegeven: aan het eind van het eerste jaar, aan het eind van het jaar waarin de aanbevolen periode van bezit voor de helft is verstreken en aan het eind van de aanbevolen periode van bezit.

Scenario's bij een belegging van € 10.000*		1 jaar	5 jaar	10 jaar
Gunstig	Wat kunt u terugkrijgen na kosten	€ 10.500,00	€ 12.762,80	€ 16.288,90
	Gemiddeld rendement per jaar	5,00%	5,00%	5,00%
Neutraal	Wat kunt u terugkrijgen na kosten	€ 10.500,00	€ 12.762,80	€ 16.288,90
	Gemiddeld rendement per jaar	5,00%	5,00%	5,00%
Ongunstig	Wat kunt u terugkrijgen na kosten	€ 10.500,00	€ 12.762,80	€ 16.288,90
	Gemiddeld rendement per jaar	5,00%	5,00%	5,00%
Stress	Wat kunt u terugkrijgen na kosten	€ 10.500,00	€ 12.762,80	€ 16.288,90
	Gemiddeld rendement per jaar	5,00%	5,00%	5,00%

**) Prestatiescenario's voor een 1 jaars, 5 jaars en 10 jaars beleggingshorizon voor participatie A*

Scenario's bij een belegging van € 10.000*		1 jaar	5 jaar	10 jaar
Gunstig	Wat kunt u terugkrijgen na kosten	€ 10.800,00	€ 14.693,30	€ 21.589,20
	Gemiddeld rendement per jaar	8%	8,00%	8,00%
Neutraal	Wat kunt u terugkrijgen na kosten	€ 10.800,00	€ 14.693,30	€ 21.589,20
	Gemiddeld rendement per jaar	8%	8,00%	8,00%
Ongunstig	Wat kunt u terugkrijgen na kosten	€ 10.800,00	€ 14.693,30	€ 21.589,20
	Gemiddeld rendement per jaar	8%	8,00%	8,00%
Stress	Wat kunt u terugkrijgen na kosten	€ 10.800,00	€ 14.693,30	€ 21.589,20
	Gemiddeld rendement per jaar	8%	8,00%	8,00%

**) Prestatiescenario's voor een 1 jaars, 5 jaars en 10 jaars beleggingshorizon voor participatie B*

Scenario's bij een belegging van € 10.000*		1 jaar	5 jaar	10 jaar
Gunstig	Wat kunt u terugkrijgen na kosten	€ 22.566,40	€ 112.331,90	€ 356.638,50
	Gemiddeld rendement per jaar	125,56%	62,22%	42,96%
Neutraal	Wat kunt u terugkrijgen na kosten	€ 15.154,60	€ 80.245,30	€ 260.968,70
	Gemiddeld rendement per jaar	51,55%	51,66%	38,57%
Ongunstig	Wat kunt u terugkrijgen na kosten	€ 8.786,30	€ 53.633,30	€ 183.190,40
	Gemiddeld rendement per jaar	-12,14%	39,92%	33,75%
Stress	Wat kunt u terugkrijgen na kosten	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
	Gemiddeld rendement per jaar	-100,00%	-100,00%	-100,00%

**) Prestatiescenario's voor een 1 jaars, 5 jaars en 10 jaars beleggingshorizon voor participatie C*

Wat gebeurt er als de Beheerder niet kan uitbetalen?

De activa van het Fonds worden gescheiden gehouden van de Beheerder. Een uitbetaling van de activa van het product wordt dus niet beïnvloed door de financiële positie of mogelijke wanbetaling van de Beheerder. Wanbetaling door huurders van het Vastgoed kan wel leiden tot lagere uitbetalingen. Beleggers in het Fonds kunnen hiervoor geen gebruik maken van een garantiestelsel of een compensatieregeling.

Wat zijn de kosten

Hieronder vindt u een overzicht van de kosten, zowel de directe als de indirecte kosten, die samenhangen met het investeren in het Fonds. Deze gestandaardiseerde fondskostenstructuur van de PRIIPS-verordening verdeelt de totale fondskosten in verschillende kostentypes: eenmalige, terugkerende kosten en prestatie kosten. De instapkosten worden berekend over de inleg, terugkerende kosten worden jaarlijks als vast percentage in rekening gebracht of de fondswaarde op jaareinde. Het kostenoverzicht is weergegeven op fondsniveau als ook per participatie.

Gehele Fonds - Indien u verkoopt na:	1 jaar	5 jaar	10 jaar
Totale kosten	€ 646,48	€ 2.792,14	€ 6.803,72
Effect op rendement (RIY) per jaar	7,32%	4,96%	4,18%
Geaccumuleerd belegd bedrag	€ 10.000	€ 10.000	€ 10.000

Participatie A - Indien u verkoopt na:	1 jaar	5 jaar	10 jaar
Totale kosten	€ 0	€ 0	€ 0
Effect op rendement (RIY) per jaar	0%	0%	0%
Geaccumuleerd belegd bedrag	€ 10.000	€ 10.000	€ 10.000

Participatie B - Indien u verkoopt na:	1 jaar	5 jaar	10 jaar
Totale kosten	€ 0	€ 0	€ 0
Effect op rendement (RIY) per jaar	0%	0%	0%
Geaccumuleerd belegd bedrag	€ 10.000	€ 10.000	€ 10.000

Participatie C - Indien u verkoopt na:	1 jaar	5 jaar	10 jaar
Totale kosten*	€ 7.175,94	€ 30.922,79	€ 74.221,34
Effect op rendement (RIY) per jaar	81,53%	15,89%	7,94%
Geaccumuleerd belegd bedrag	€ 10.000	€ 10.000	€ 10.000

Onderstaande tabel laat zien hoe de verschillende kosten van invloed zijn op het behaalde rendement en heeft betrekking op het neutrale scenario met een investeringshorizon van 10 jaar. Het totale effect op het rendement (RIY) per jaar is gelijk aan de waarde in bovenstaand kostenoverzicht, voor het gehele Fonds. Het effect van de individuele kostenposten op het rendement is berekend door de absolute waarde van de individuele kostenpost te delen door de totale absolute waarde van de kosten en vervolgens te vermenigvuldigen met het percentage van het totale effect op het rendement per jaar. Dit is hieronder weergegeven voor het gehele Fonds.

Effect kosten op het rendement per jaar	Reduction in Yield (RIY)	
Eenmalige kosten	Instapkosten	0,12%
	Uitstapkosten	0,00%
Lopende kosten (Management fee	2,57%
	Rentekosten	1,48%
Incidentele kosten	Prestatievergoeding	0,00%
	Carried interest	0,00%
Totaal	4,18%	

Hoe lang moet ik de belegging houden en kan ik er eerder geld uit halen?

Het Fonds is opgericht voor onbepaalde tijd, de verwachte looptijd van het Fonds is 10 jaar. Gelet op het risico- en rendementsprofiel van het Fonds is de aanbevolen periode van bezit 10 jaar. De mogelijkheden om uw belegging eerder te stoppen en uw geld uit het Fonds te halen zijn beperkt. De participaties zijn conform de fondsvoorwaarden beperkt overdraagbaar. Bij een overdracht bent u administratiekosten ad. € 750 exclusief BTW verschuldigd aan de Beheerder.