



Project Campus Middelburg

Stichting Financiering
Vastgoed



INFORMATIE MEMORANDUM

Dit Informatie Memorandum wordt gepubliceerd in verband met de financiering ten behoeve van de aankoop en exploitatie van vastgoed in Middelburg, onder andere bestaande uit kantoorruimte en 200 zelfstandige studentenwoningen.

Stichting Financiering Vastgoed geeft maximaal 4.995 verhandelbare Obligaties uit. Ieder met een nominale waarde van € 1.000 per stuk, derhalve in totaal € 4.995.000 via ZIB Beleggingsonderneming B.V.

Dit document is opgesteld op **28 september 2022**.

Met dit document kunt u de risico's, de kosten en het rendement van de belegging beter begrijpen.

Let op! Dit document en deze aanbieding zijn niet door de AFM getoetst.

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



Voorwoord

Voor u ligt het Informatie Memorandum van Project Campus Middelburg. Dit project betreft de uitgifte van een obligatielening ad. € 4.995.000 door Stichting Financiering Vastgoed. Met de opbrengst van de uitgifte worden 1.998 Participaties A ad. € 2.500 verworven in ZIB Campus Middelburg C.V. voor het aankopen van vastgoed in Middelburg. De uitgifte van de obligatielening wordt verzorgd door ZIB Beleggingsonderneming B.V. In dit Informatie Memorandum hebben wij alle relevante informatie verzameld over het Project en de investering, zoals deze op het moment van publicatie van dit Informatie Memorandum tot onze beschikking staat.

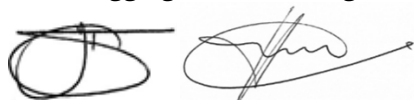
Voor uiteenlopende investeerders structureren en beheren wij beleggingsprojecten. In de meer dan 20 jaar dat wij actief zijn hebben wij een sterk trackrecord met ruim 30 projecten opgebouwd. Via ZIB Beleggingsonderneming B.V. zijn er de afgelopen jaren 12 beleggingsprojecten met verhandelbare obligaties succesvol uitgegeven. Bij de uitoefening van onze werkzaamheden werken wij samen met professionele en gerenommeerde partijen. Wij vormen een solide schakel tussen ondernemers die financiering zoeken en investeerders die rendement op hun vermogen wensen. Persoonlijke aandacht en betrokkenheid zijn hierbij de speerpunten. Gedurende de looptijd van de projecten volgen we de investeringen nauwgezet en sturen bij indien nodig. Wij informeren onze investeerders met jaarlijkse bijeenkomsten en tussentijdse nieuwsbrieven.

ZIB Beleggingsonderneming B.V. is in 2018 opgericht door ZIB Investments Beheer B.V. Sinds 1999 is ZIB Investments Beheer B.V. actief met als doel investeerders tegen een relatief laag instapbedrag te laten investeren in beleggingsprojecten en hen hierop een jaarlijks rendement en terugbetaling van inleg tijdens de looptijd te doen ontvangen. Samen met ZIB Crowdfunding B.V. (opgericht in 2016 door ZIB Investments Beheer B.V.) en met ZIB Beleggingsonderneming B.V. beheert ZIB Investments projecten in onder andere recreatief en maatschappelijk vastgoed voor particuliere en zakelijke beleggers. Wij verrichten onze werkzaamheden vanuit Middelburg en Rotterdam. ZIB Investments valt onder toezicht van de AFM en de DNB en beschikt over de noodzakelijke vergunningen en ontheffingen.

In dit Informatie Memorandum wordt Project Campus Middelburg verder toegelicht en omschreven. Daarnaast worden alle inhoudelijke zaken rondom de structuur, de exploitatie, de betrokken partijen, de risico's en overige relevante informatie verder toegelicht.

Mocht u na het doornemen van dit Informatie Memorandum 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.

Middelburg, 28 september 2022
ZIB Beleggingsonderneming B.V.



Nathalie Oosterlinck-Ijsebaert en Coos van den Ouden

Inhoudsopgave

1.	Inleiding	3
2.	Samenvatting.....	5
2.1	Kernpunten aanbieding	5
2.2	Inschrijvingsperiode en toewijzing	5
2.3	Projectinformatie	6
3.	Beschrijving van de aanbieding	7
3.1	Doelstelling van de Obligaties	7
3.2	Ingangsdatum van de Obligaties	7
3.3	Belangrijkste kenmerken van de uit te geven Obligaties	8
3.4	Rente en Aflossing Obligaties	9
3.5	Verhandelbaarheid Obligaties.....	11
3.6	Jaarlijkse informatiebijeenkomst	11
3.7	Obligatievoorwaarden Stichting Financiering Vastgoed.....	11
4.	Informatie over het project	12
4.1	Inleiding	12
4.2	Uitgevende Instelling	12
4.3	Beschrijving van het Vastgoed.....	13
4.4	Taxatie	14
4.5	Huurovereenkomsten en huurders.....	16
4.6	Marktsituatie studentenhuisvesting Middelburg	18
4.7	Organisatiestructuur	21
4.8	Betrokken partijen bij de Uitgevende Instelling.....	21
4.8.1	Stichting Financiering Vastgoed.....	21
4.8.2	ZIB Beleggingsonderneming B.V.	22
4.8.3	ZIB Bewaarinstelling B.V.	23
4.9	Betrokken partijen bij het Fonds waarin geïnvesteerd wordt	23
4.9.1	Het Fonds	23
4.9.2	Beherend Venoot	23
4.9.3	Stichting ZIB Campus Middelburg.....	24
4.9.4	Beheerder.....	24
4.9.5	Bewaarder	25
5.	Financiële Informatie	26
5.1	Investerings- en financieringsbegroting Fonds.....	26
5.2	Cashflow-prognoses	29
5.2.1	Cashflow-prognose ZIB Campus Middelburg C.V.....	29
5.3.1	Cashflow-prognose Stichting Financiering Vastgoed.....	33

6.	Risicofactoren.....	35
6.1	Inleiding.....	35
6.2	Risico's verbonden aan de Uitgevende Instelling	35
6.3	Risico's verbonden aan de onderliggende investering	35
7.	Fiscale informatie (beperkt)	44
7.1	Algemeen	44
7.2	Inkomstenbelasting	44
7.3	Vennootschapsbelasting	45
7.4	Erf- en schenkbelasting	45
7.5	Omzet- en overdrachtsbelasting.....	45
8.	Inschrijven.....	46
8.1	Voorwaarden inschrijven voor deelname.....	46
8.2	Emissiekosten	46
8.3	Stappenplan inschrijving voor deelname	47
8.4	Toewijzing, storting en uitgifte Obligaties.....	50
8.5	Levering van de Obligaties door inschrijving in het Register	51
8.6	Klachten en geschillen.....	51
9.	Overige informatie	52
9.1	Contactgegevens betrokken partijen	52
9.2	Overige Informatie.....	52
10.	Begrippenkader.....	53

Bijlagen

- I. Algemene Voorwaarden ZIB en Bijzondere Voorwaarden ZIB BO april 2019
- II. Inschrijfformulier Project Campus Middelburg
- III.a Wwft formulier natuurlijk persoon
- III.b Wwft formulier rechtspersoon
- IV.a Investeerderstoets
- IV.b Herhaalde investeerderstoets
- V. Obligatievoorwaarden Stichting Financiering Vastgoed Project Campus Middelburg

1. Inleiding

Bestudering van het gehele Informatie Memorandum

Dit hoofdstuk moet worden gelezen als een inleiding op het Informatie Memorandum. Iedere beslissing tot inschrijving en de verwerving van Obligaties voor de financiering van Stichting Financiering Vastgoed (hierna te noemen de "Uitgevende Instelling"), moet zijn gebaseerd op de bestudering van het gehele Informatie Memorandum, door degene die investeert.

Bij project Campus Middelburg zal de Uitgevende Instelling 4.995 verhandelbare Obligaties ad. € 1.000 uitgeven, derhalve in totaal € 4.995.000. De Uitgevende Instelling zal het volledige bedrag gebruiken om 1.998 Participaties A, ieder nominaal groot € 2.500, aan te schaffen in ZIB Campus Middelburg C.V. (hierna te noemen het "Fonds"). Naast Participaties A zal het Fonds ook Participaties B en Participaties C uitgeven. In totaal wordt door het Fonds voor € 11.145.000 aan kapitaal opgehaald. Het Fonds geeft in totaal 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.

Het Fonds is specifiek opgericht voor de aankoop en exploitatie van het Vastgoed teneinde de vennoten in de opbrengst te doen delen. Het Vastgoed bestaat uit een perceel van 11.311m² aan Poelendaelesingel 2-4-10 te Middelburg met het daarop gelegen gebouwencomplex van meerdere etages. Het complex omvat kantoorruimte van 3.500m² met 70 parkeerplaatsen waarvan 10 overdekt en een wooncomplex met 200 zelfstandige studentenwoningen (gemiddeld 24m²) en de daarbij behorende voorzieningen met 25 parkeerplaatsen. Het Vastgoed is verhuurd aan PZEM N.V. en APV Housing Middelburg B.V. De bestaande huurcontracten worden door het Fonds overgenomen.

Het Fonds verwerft het Vastgoed voor € 18.000.000 kosten koper. Door Cushman & Wakefield Netherlands B.V. (hierna: Cushman & Wakefield) is een taxatie van het Vastgoed uitgevoerd. Cushman & Wakefield heeft het Vastgoed gewaardeerd op een marktwaarde in verhuurde staat van € 21.000.000 kosten koper. De waardepeildatum is 28 maart 2022 en de rapportagedatum van de taxatie is 25 mei 2022.

In het algemeen kan gesteld worden dat aan het investeren in (de financiering van) vastgoed, risico's verbonden zijn. Betrokken partijen hebben getracht deze risico's, ten behoeve van (potentiële) Investeerders, te beperken. In Hoofdstuk 6 van dit Informatie Memorandum zijn de materiële risicofactoren omschreven en toegelicht. Indien deze risico's zich voordoen kan dit tot gevolg hebben dat de rentebetalingen en aflossingen niet of later door de Uitgevende Instelling worden uitbetaald en kan het zijn dat Investeerders minder terugkrijgen dan zij hebben ingelegd.

Vanwege het risicodragende karakter van deze financiering is het niet aan te raden dat een Investeerder deelneemt die zich niet kan permitteren zijn Investering geheel of gedeeltelijk te verliezen.

Aanwijzingen vooraf

Voor inschrijving dient iedere Investeerder zich, naar mening van de directie van ZIB Beleggingsonderneming B.V. (hierna te noemen "ZIB BO"), bewust te zijn van de navolgende aandachtspunten:

- U dient kennis te hebben genomen van de volledige tekst van dit Informatie Memorandum;
- In het algemeen wordt aangeraden niet deel te nemen met geleend geld;

- U dient voldoende liquiditeit aan te houden om op de (middel)lange termijn te kunnen blijven voldoen aan uw (financiële) verplichtingen (inclusief onvoorziene uitgaven);
- In het geval dat de rentevergoeding lager is dan verwacht en/of de aflossingen niet of later worden betaald, dient u dit te kunnen compenseren met uw vermogen en/of andere inkomsten;
- De opbrengst van de uitgifte van de Obligaties zal worden aangewend voor de aanschaf van 1.998 Participaties A in het Fonds in totaal € 4.995.000, zoals in dit Informatie Memorandum beschreven staat;
- Het gaat om een lange termijn belegging omdat de investeringshorizon circa 10 jaar bedraagt. Er wordt uitgegaan van tussentijdse aflossingen waardoor de mogelijkheid bestaat dat uw Investering eerder wordt terugbetaald;
- In het algemeen wordt aangeraden maximaal 20% van uw beleggingsportefeuille in vastgoed of in vergelijkbare beleggingscategorieën te investeren;
- In het algemeen wordt aangeraden uw investeringen te spreiden over verschillende projecten;
- ZIB BO geeft geen beleggings- of investeringsadvies;
- Dit Informatie Memorandum is geen prospectus in de zin van de Wet Financieel Toezicht ('Wft') en is niet ter goedkeuring voorgelegd aan de AFM. Nadrukkelijk wordt vermeld dat de Uitgevende Instelling Stichting Financiering Vastgoed geen vergunningplicht heeft ingevolge de Wft en niet onder toezicht staat van de AFM;
- Begrippen en afkortingen in dit Informatie Memorandum die beginnen met een hoofdletter zijn opgenomen in het Hoofdstuk 10 Begrippenkader of zijn terug te vinden in de Algemene Voorwaarden en de Bijzondere Voorwaarden van ZIB BO;
- Op de inschrijving zijn de Algemene Voorwaarden en de Bijzondere Voorwaarden van ZIB BO april 2019 van toepassing (Bijlage I bij dit Informatie Memorandum);
- Op deelname als Investeerder zijn van toepassing de voorwaarden als vermeld in de Obligatievoorwaarden (Bijlage V bij dit Informatie Memorandum);
- De waarde van uw investering kan fluctueren. In het verleden behaalde resultaten bieden geen garantie voor de toekomst.

Leesaanwijzing vooraf

In dit Informatie Memorandum wordt de mogelijkheid beschreven om over te gaan tot de aanschaf van Obligaties.

Stichting Financiering Vastgoed wordt in dit Informatie Memorandum aangeduid als Uitgevende Instelling. De Investeerder wordt aangeduid als Obligatiehouder.

2. Samenvatting

2.1 Kernpunten aanbieding

- Uitgifte 4.995 verhandelbare Obligaties, totaal € 4.995.000;
- Minimale deelname € 10.000 (10 Obligaties ad. € 1.000);
- 5,0% rente per jaar, rentebetaling per kwartaal achteraf;
- Looptijd 10 jaar, gedurende de looptijd tussentijdse terugbetaling;
- U betaalt éénmalig 2,0% emissiekosten;
- Aankoop en exploitatie van Vastgoed bestaande uit een gebouw met kantoorruimte en een gebouw met 200 zelfstandige studentenwoningen;
- Rente en aflossing van de Obligaties worden volledig opgebracht uit de opbrengsten uit de Participaties A in ZIB Campus Middelburg C.V. ("het Fonds"), dat haar inkomsten realiseert uit de huuropbrengsten van het Vastgoed.

2.2 Inschrijvingsperiode en toewijzing

Geïnteresseerden kunnen inschrijven gedurende de Inschrijfperiode van 28 september 2022 tot en met 21 oktober 2022, of zoveel eerder als het project volgeschreven is. De Uitgevende Instelling is bevoegd de inschrijfperiode te verlengen of te verkorten. Inschrijven kan via de Website www.zibinvestments.nl of door het insturen van het Inschrijfformulier met bijbehorende documenten (zie Bijlagen bij dit Informatie Memorandum) naar ZIB Beleggingsonderneming B.V., Postbus 160, 4330 AD Middelburg. De Inschrijvingen worden door ZIB BO gedurende de Inschrijfperiode behandeld op volgorde van binnenkomst, op basis van volledig ingevulde en ondertekende inschrijfdocumentatie (het Inschrijfformulier, het Wwft-formulier, de (Herhaalde) investeerders (voorzien van de aanvullende documentatie)).

Toewijzing van de Obligaties zal als volgt geschieden: eerst wordt aan iedere Inschrijver - op volgorde van binnenkomst - het aantal Obligaties toegewezen waarvoor is ingeschreven met een maximum van 100 Obligaties, te weten € 100.000 (te vermeerderen met Emissiekosten) waarbij meerdere inschrijvingen van dezelfde (rechts)persoon getotaliseerd worden. Indien dan niet alle Obligaties zijn geplaatst, heeft ZIB BO het recht de resterende Obligaties toe te wijzen.

De verwachte ingangsdatum is 31 oktober 2022, of zoveel eerder of later als mogelijk/noodzakelijk, of uiterlijk 60 dagen na sluiting van de Inschrijfperiode, tenzij de Uitgevende Instelling, de aanbieding 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.

2.3 Projectinformatie

- Bij Project Campus Middelburg worden er 4.995 verhandelbare Obligaties uitgegeven, ieder groot € 1.000, in totaal € 4.995.000. De Uitgevende Instelling zal het volledige bedrag van de uitgifte gebruiken om 1.998 Participaties A à € 2.500, in totaal € 4.995.000, aan te schaffen in ZIB Campus Middelburg C.V. ("het Fonds").
- Het Fonds geeft naast Participaties A, ook Participaties B en C uit om kapitaal op te halen. Het totaal opgehaalde kapitaal en de aanvullende Hypothecaire Financiering van € 9.000.000 zullen worden gebruikt voor het aankopen en exploiteren van het Vastgoed. Het Vastgoed bestaat uit een perceel van 11.311m² aan Poelendaelesingel 2-4-10 te Middelburg met het daarop gelegen gebouwencomplex van meerdere etages. Het complex omvat kantoorruimte van 3.500m² met 70 parkeerplaatsen waarvan 10 overdekt en een wooncomplex met 200 zelfstandige studentenwoningen (gemiddeld 24m²) en de daarbij behorende voorzieningen met 25 parkeerplaatsen. Het Vastgoed is verhuurd aan PZEM N.V. en APV Housing Middelburg B.V. De bestaande huurcontracten worden door het Fonds overgenomen.
- Participaties A hebben een voorrangspositie ten opzichte van Participaties B en C met betrekking tot de winstuitkering, inkoop van Participaties en bij ontbinding van het Fonds.
- Het Fonds heeft een beoogde looptijd van 10 jaar.
- De Obligaties zijn verhandelbaar en direct overdraagbaar tussen Obligatiehouders en tevens overdraagbaar aan derden die in Nederland woonachtig/gevestigd zijn.

Deze aanbieding is niet vergunningplichtig en dit Informatie Memorandum is geen prospectus in de zin van de Wet Financieel Toezicht ('Wft') en is niet ter goedkeuring voorgelegd aan de AFM. Nadrukkelijk wordt vermeld dat de Uitgevende Instelling geen vergunningplicht heeft ingevolge de Wft en niet onder toezicht staat van de AFM.

ZIB Beleggingsonderneming B.V. voldoet aan de eisen die de Wet op het financieel toezicht (Wft) stelt. De beleggingsonderneming heeft van de Autoriteit Financiële Markten (AFM) een vergunning ontvangen als bedoeld in artikel 2:96 Wft, voor het in Nederland verlenen van beleggingsdiensten en staat geregistreerd onder nummer 14005017.

In het algemeen kan gesteld worden dat aan het investeren in (de financiering van) vastgoed, risico's verbonden zijn. In Hoofdstuk 6 van dit Informatie Memorandum zijn de materiële risicofactoren omschreven en toegelicht. Indien deze risico's zich voordoen kan dit tot gevolg hebben dat de rentebetalingen en aflossingen niet of later door de Uitgevende Instelling worden uitbetaald en kan het zijn dat Investeerders minder terugkrijgen dan zij hebben ingelegd.

Vanwege het risicodragende karakter van deze financiering is het niet aan te raden dat een Investeerder deelneemt die zich niet kan permitteren zijn Investering geheel of gedeeltelijk te verliezen.

Iedere beslissing tot inschrijving en deelname in het Project, moet zijn gebaseerd op de bestudering van het gehele Informatie Memorandum en de bijlagen, door degene die investeert.

3. Beschrijving van de aanbieding

3.1 Doelstelling van de Obligaties

Met de uitgifte van de Obligaties wil de Uitgevende Instelling in totaal € 4.995.000 ophalen. De Uitgevende Instelling zal het volledige bedrag gebruiken om 1.998 Participaties A in het Fonds te kopen, per stuk met een nominale waarde van € 2.500, in totaal € 4.995.000. Uit de opbrengsten van de Participaties A in het Fonds zal de Uitgevende Instelling Rente en Aflossing op de Obligaties vergoeden.

Met het bedrag aan Participaties A zal het Fonds, tezamen met het overige op te halen kapitaal en een aanvullende Hypothecaire Financiering, een gebouwencomplex aankopen bestaande uit een perceel van 11.311m² aan de Poelendaelesingel 2-4-10 te Middelburg met het daarop gelegen gebouwencomplex van meerdere etages. Het complex omvat kantoorruimte van 3.500m² met 70 parkeerplaatsen waarvan 10 overdekt en een wooncomplex met 200 zelfstandige studentenwoningen (gemiddeld 24m²) en de daarbij behorende voorzieningen met 25 parkeerplaatsen ("het Vastgoed").

De kantoorruimte is in 2020 gerenoveerd en is met bijbehorende parkeerplaatsen nog ruim zeven jaar verhuurd aan PZEM N.V. De studentenwoningen zijn in 2021 en 2022 gerealiseerd en opgeleverd en zijn met bijbehorende parkeerplaatsen op basis van twee separate huurcontracten nog bijna 13 jaar verhuurd aan APV Housing Middelburg B.V. Het Fonds zal de bestaande huurcontracten van de huidige eigenaar van het Vastgoed overnemen en voortzetten.

3.2 Ingangsdatum van de Obligaties

In totaal worden 4.995 Obligaties, nominaal groot € 1.000, aangeboden aan het publiek. De verwachte ingangsdatum is 31 oktober 2022, of zoveel eerder of later als mogelijk/noodzakelijk, of uiterlijk 60 dagen na sluiting van de inschrijfperiode, tenzij de Uitgevende Instelling de aanbieding 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.

3.3 Belangrijkste kenmerken van de uit te geven Obligaties

Uitgevende Instelling	Stichting Financiering Vastgoed
Doel uitgifte Obligaties	Het aanschaffen van 1.998 Participaties A à € 2.500 in totaal € 4.995.000 in ZIB Campus Middelburg C.V.
Totaalsom uitgifte	Maximaal € 4.995.000 verdeeld over 4.995 Obligaties à € 1.000
Vergoeding	Een rentevergoeding van 5,0% op jaarbasis over het uitstaand saldo van de Investering
Looptijd	10 jaar en 2 maanden, behoudens verlenging of eerdere aflossing
Nominale waarde	€ 1.000 (1 Obligatie)
Minimale deelname	10 Obligaties, in totaal € 10.000
Emissiekosten bij uitgifte	2,0% bij inschrijving
Rentebetaling	Gedurende de Looptijd van de Obligaties, per kwartaal achteraf, betaalbaar op uiterlijk de 15 ^e dag na afloop van het kwartaal, voor het eerst op uiterlijk 15 januari 2023
Aflossing	In halfjaarlijkse termijnen. Naar verwachting voor het eerst per 31 december 2023 en voor het laatst met een slotaflossing per 31 december 2032. Aflossingen zijn betaalbaar op uiterlijk de 15 ^e dag na de datum van Aflossing. Vervroegde Aflossing van de Obligaties is door de Uitgevende Instelling zonder aanvullende vergoeding mogelijk, mits in bedragen van minimaal € 1.000 of een veelvoud daarvan. In geval van vervroegde aflossing wordt de Rente naar rato vergoed over de verstreken dagen binnen de Renteperiode
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 per e-mail een bevestiging van inschrijving als Obligatiehouder in het Register. De Uitgevende Instelling verstrekt geen fysieke Obligaties. Voor de volledige omschrijving van de kenmerken van de Obligaties wordt verwezen naar de Obligatievoorwaarden, Bijlage V

3.4 Rente en Aflossing Obligaties

Rente

Obligatiehouders ontvangen van de Uitgevende Instelling een vaste Rente, betaalbaar per kwartaal achteraf. De te ontvangen Rente wordt berekend aan de hand van de Investering minus Aflossing in de betreffende Renteperiode. De Rente bedraagt 5,0% op jaarbasis. De eerste rentebetaling betreft de periode vanaf uitgifte van de Obligaties (naar verwachting 31 oktober 2022) tot en met 31 december 2022 en zal plaatsvinden uiterlijk op 15 januari 2023.

Aflossing

De Obligaties worden afgelost in halfjaarlijkse termijnen. Naar verwachting vindt de eerste aflossing plaats per 31 december 2023 en vindt de laatste (slot-)Aflossing per 31 december 2032 plaats. Vervroegde aflossing is gedurende de gehele looptijd mogelijk, zonder aanvullende vergoeding, mits in bedragen van minimaal € 1.000 of een veelvoud daarvan.

De Obligatiehouder kan zich vanaf het jaar 2023 in november en daarna halfjaarlijks in mei en/of november aanmelden bij ZIB BO om in aanmerking te komen voor (gedeeltelijke) Aflossing van zijn Obligaties per 30 juni c.q. per 31 december van het betreffende jaar. Het saldo van de door de Uitgevende Instelling gemelde Aflossing is, behoudens vervroegde Aflossing, het maximale bedrag dat in dat jaar voor Aflossing aan Obligatiehouders beschikbaar is. Bij onvoldoende aanmelding wordt het restant van het in dat jaar af te lossen bedrag bij loting op basis van Klantnummer, in gedeelten van 1 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 1 Obligatie, pro rata het aantal door hem gehouden Obligaties, verdeeld onder de aanmelders.

Overzicht van de Rente en Aflossing van de Obligaties

Rente

Jaar	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032
Rente 31/3		62,4	60,3	58,4	57,3	56,2	55,1	53,6	51,1	48,6	43,6
Rente 30/6		62,4	60,3	58,4	57,3	56,2	55,1	53,6	51,1	48,6	43,6
Rente 30/9		62,4	59,4	57,9	56,8	55,6	54,3	52,3	49,8	46,1	42,0
Rente 31/12	41,6	62,4	59,4	57,9	56,8	55,6	54,3	52,3	49,8	46,1	42,0
Totaal	41,6	249,8	239,4	232,6	228,1	223,6	218,8	211,8	201,8	189,3	171,1

Bedragen x € 1.000, afgerond. Uitgaande van aanvang Investering per 31 oktober 2022.

Aflossing

Jaar	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032
30/6	0	0	75	45	45	45	60	100	100	200	125
31/12	0	170	75	45	45	45	60	100	100	200	3.360
Totaal	0	170	150	90	90	90	120	200	200	400	3.485

Bedragen x € 1.000.

Effectief rendement

In de volgende tabel treft u een overzicht van het effectief rendement van het totaal aan Obligaties, rekenend met de verwachte looptijd van 10 jaar en 2 maanden.

Hierbij zijn de volgende uitgangspunten gehanteerd:

- Bij aanvang van de Investering, per 31 oktober 2022, betaalt u éénmalig vooraf 2,0% Emissiekosten over de Investering. Dit is over het totaal aan Obligaties ad. € 4.995.000 in totaal € 99.900. Voor de berekening van het effectief rendement zijn deze kosten gelijkmatig verdeeld over de Looptijd. In 2022 betreffen het twee maanden, van jaar 2023 tot en met jaar 2032 betreffen het volledige jaren.
- Er is rekening gehouden met het aflosschema van de Obligaties tot en met 2032, waarbij halfjaarlijks op 30 juni en op 31 december bedragen worden afgelost, ingaande op 31 december 2023.
- Gedurende de Looptijd van de Obligatie ontvangt u een Rente van 5,0% op jaarbasis.
- Gedurende de Looptijd wordt in totaal € 2.207.800 aan Rente uitbetaald. Het verwachte nettorendement op de totale investering inclusief Emissiekosten bedraagt daarmee gemiddeld 4,77% op jaarbasis.
- Afrondingen in de rekensommen kunnen leiden tot afwijkingen in de totalen.

Jaar	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	Totaal
Looptijd	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	
Saldo Obligaties	4.995	4.995	4.825	4.675	4.585	4.495	4.405	4.285	4.085	3.885	3.485	
Aflossing per 30/6	0	0	75	45	45	45	60	100	100	200	125	795
Aflossing per 31/12	0	170	75	45	45	45	60	100	100	200	3360	4.200
Emissie-kosten	1,6	9,83	9,83	9,83	9,83	9,83	9,83	9,83	9,83	9,83	9,83	99,9
Rente per jaar 5%	41,6	249,8	239,4	232,6	228,1	223,6	218,8	211,8	201,8	189,3	171,1	2.208
Rendement eff. per jaar	4,80%	4,80%	4,79%	4,79%	4,78%	4,78%	4,78%	4,77%	4,76%	4,74%	4,71%	4,77%

Bedragen x € 1.000, afgerond. Uitgaande van aanvang Investering per 31 oktober 2022.

Toelichting berekening effectief rendement. Voorbeeldberekening voor het jaar 2026.

Voor de berekening van het effectief rendement is een voorbeeldberekening gemaakt voor het jaar 2026. De berekening is als volgt:

- Op 1 januari 2026 bedraagt het saldo van de nog uitstaande Obligaties € 4.585.000. Op 30 juni 2026 wordt er € 45.000 afgelost. Vanaf 1 juli 2030 bedraagt het saldo van de nog uitstaande Obligaties € 4.540.000. Het gemiddelde uitstaande saldo aan Obligaties in 2026 bedraagt € 4.562.500 ((€ 4.585.000 + € 4.540.000) / 2 = € 4.562.500).
- De uitbetaalde Rente ('Rente per jaar 5,0%') op het totale saldo is € 228.100.
- De totale Emissiekosten van € 99.900 verdeeld over de totale Looptijd betekent in 2026 € 9.826 aan Emissiekosten ten laste van het totale rendement.

Het effectief rendement in 2026 is dan 4,78% ($(€ 228.100 - € 9.826) / € 4.562.500 = 4,78\%$).

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 tevens overdraagbaar aan derden die in Nederland woonachtig/gevestigd zijn. De Obligaties zijn uitsluitend overdraagbaar wanneer de Obligatiehouder zelf een nieuwe koper aandraagt (rechtspersoon/natuurlijke personen die in Nederland woonachtig/gevestigd zijn) en aan de voor overdracht geldende voorwaarden is voldaan.

Overdracht van de Obligaties kan slechts rechtsgeldig plaatsvinden door het sluiten van een schriftelijke overeenkomst tussen overdragende en overnemende Obligatiehouder. Voor overdracht is een overdrachtsformulier beschikbaar bij ZIB BO. Bij overdracht van een Obligatie dient de nieuwe Obligatiehouder te allen tijde te voldoen aan de bepalingen van het cliënt acceptatieproces en de klantclassificatie zoals gehanteerd door ZIB BO en omschreven is op de Website (www.zibinvestments.nl).

Voor de verwerking van een transactie in het verzameldepot (bijvoorbeeld vanwege overdracht van Obligaties) brengt ZIB BO kosten in rekening (administratievergoeding). De kosten bedragen € 50 per Obligatie, met een maximum van € 500 per transactiedatum. De kosten worden in rekening gebracht bij de overdragende Obligatiehouder.

Niet verhandelbaar buiten Nederland

De Obligaties worden uitsluitend aangeboden aan Nederlandse Investeerders. De Obligaties mogen niet worden aangeboden of verkocht, buiten Nederland, 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 de Uitgevende Instelling;
- de (financiële) ontwikkelingen bij het Fonds;
- overige bijzonderheden die relevant zijn voor Obligatiehouders.

3.7 Obligatievoorwaarden Stichting Financiering Vastgoed

De volledige voorwaarden waaronder de Obligaties worden uitgegeven zijn opgenomen als Bijlage V bij dit Informatie Memorandum.

4. Informatie over het project

4.1 Inleiding

Stichting Financiering Vastgoed (de Uitgevende Instelling) verwierft 1.998 Participaties A in ZIB Campus Middelburg 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 over tot uitgifte van Obligaties.

Op 28 juni 2022 is het Fonds opgericht specifiek voor de aankoop en de exploitatie van het Vastgoed teneinde de vennoten in de opbrengst te doen delen. Het Fonds zal voor € 11.145.000 aan participaties uitgeven, in totaal 4.458 participaties, ieder groot € 2.500. Uit de opbrengst van de uitgifte van de participaties en een aanvullende hypothecaire financiering van € 9.000.000 wordt voor een bedrag van € 18.000.000 het Vastgoed aangekocht. Uit het resterende bedrag worden de overdrachtsbelasting en de bijkomende kosten voor de structurering van het Fonds betaald.

Er worden in het Fonds drie soorten participaties uitgegeven, te weten 1.998 Participaties A, 2.060 Participaties B en 400 Participaties C. De Participaties A zullen worden uitgegeven aan Stichting Financiering Vastgoed, de Uitgevende Instelling. Participaties B zullen worden uitgegeven aan beleggers met een deelname vanaf € 100.000 (exclusief 2,0% emissiekosten), derhalve een minimale deelname van 40 participaties. De Participaties C zullen worden uitgegeven aan partijen uit het netwerk van de Beheerder.

De verschillende participaties hebben ieder een ander recht op rendementsuitkering en een onderling verschillende positie in geval van uitkering van de geprognoseerde rendementen, inkoop van participaties en bij ontbinding van het Fonds. Het rendement is gekoppeld aan het risico van de participaties. De reden hiervoor is als volgt. Participaties A hebben recht op het relatief laagste geprognoseerd 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 gedurende de Looptijd naar verwachting deels ingekocht. Daarna volgen Participaties B, zij hebben recht op een geprognoseerd rendement van 4,0% per jaar plus een geprognoseerde bonusuitkering van 4,0% (op jaarbasis) bij inkoop. Inkoop van Participaties B vindt naar verwachting plaats bij einde looptijd van het Fonds. Participaties C hebben recht op de jaarwinst die resteert na aftrek van de winstdeling die toekomt aan de Participaties A, de Participaties B en de Beherend Vennoot, waarmee maximaal naar verwachting 3% per jaar wordt uitgekeerd aan Participaties C. Daarnaast 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 geprognoseerde rendement en bovendien worden Participaties C gedurende de looptijd niet ingekocht maar pas als laatste ingekocht bij ontbinding van het Fonds.

4.2 Uitgevende Instelling

De Uitgevende Instelling is Stichting Financiering Vastgoed. De aanbieding betreft de financiering van de Uitgevende Instelling, door middel van de uitgifte van Obligaties voor in totaal € 4.995.000 (4.995 Obligaties ad. € 1.000). De Uitgevende Instelling zal het volledige bedrag gebruiken om 1.998 Participaties A à € 2.500 in totaal € 4.995.000 aan te schaffen in het Fonds.

4.3 Beschrijving van het Vastgoed

Het door het Fonds aan te kopen Vastgoed is gelegen aan de Poelendaelesingel, net buiten de historische kern van Middelburg. Middelburg is een plaats gelegen in de provincie Zeeland op Walcheren. De stad telt circa 42.000 inwoners en is de hoofdstad van de provincie. Het Vastgoed bestaat uit een perceel van 11.311m², gelegen aan de Poelendaelesingel 2-4-10 te Middelburg met een daarop gelegen gebouwencomplex.

Het gebouwencomplex bestaat uit twee gebouwen, gebouw B en gebouw C. Gebouw B bevat een kantoorruimte van 3.500m² met 70 parkeerplaatsen waarvan er 10 overdekte parkeerplaatsen zijn. Naast de kantoorruimte bevat gebouw B in totaal 81 zelfstandige studentenwoningen. In gebouw C zijn 119 zelfstandige studentenwoningen aanwezig. Daarnaast zijn er 25 parkeerplaatsen aanwezig bij gebouw C. Alle studentenwoningen zijn gemiddeld 24m² groot en hebben de beschikking over bijbehorende voorzieningen.

Gebouw B is gelegen aan de voorzijde van het perceel en bestaat uit vier bouwlagen. Door middel van een loopbrug op de eerste verdieping is gebouw B aan de achterzijde verbonden met gebouw C, welke bestaat uit drie woonlagen.

De Verkoper, Zeeland Nuts B.V., heeft het Vastgoed in 2019 aangekocht.

In 2020 heeft de Verkoper de kantoorruimte grondig gerenoveerd en deze heeft een hoog afwerkingsniveau. Dit is terug te zien in de gekozen materialen, aanwezige pantry's etc. De kantoorruimte bestaat uit een centrale hal met trappenhuis en lift. Op de eerste en tweede verdieping zijn er open kantoorvloeren en diverse werk- en spreekkamers. De derde verdieping bestaat voornamelijk uit het bedrijfsrestaurant.



De Verkoper heeft in 2021 studentenwoningen in gebouw B gerealiseerd en in 2022 is gebouw C met studentenwoningen gerealiseerd. De oplevering van de studentenwoningen heeft in delen plaatsgevonden tussen 2020 en 2022. Alle studentenwoningen zijn voorzien van eigen sanitaire voorzieningen en een (kleine) keuken. Op de begane grond en in het souterrain zijn er algemene voorzieningen in de vorm van was- en studieruimte. In het souterrain zal dit verder worden uitgebreid met een ruimte voor vrijetijdsactiviteiten. De verdiepingen zijn bereikbaar middels een trap en een lift.

Het buitenterrein is verhard met klinkers en ingericht als parkeerterrein. Het terrein is beveiligd met camera's en de toegang wordt geregeld door middel van slagbomen. Het Vastgoed maakt onderdeel uit van een groter complex, dat verder nog bestaat uit het monumentale gebouw A, genaamd het "Stockholmgebouw". Dit gebouw is recentelijk in opdracht van de Verkoper gerenoveerd en getransformeerd tot een bedrijfsverzamelgebouw waar tevens de Beheerder haar kantoor houdt. Verder bevinden zich op het terrein enkele gebouwen die in aanmerking komen voor sloop en herontwikkeling. Deze onderdelen maken geen deel uit van het Fonds.

Het Fonds is met de Verkoper of diens rechtsopvolger als eigenaar of gerechtigde van gebouw A, een voorkeursrecht tot koop overeengekomen. Dit voorkeursrecht is opgenomen in de koopovereenkomst en houdt in dat indien het Fonds het Vastgoed of een gedeelte daarvan wenst te verkopen zij verplicht is dit eerst aan Verkoper of diens rechtsopvolger aan te bieden die dan 15 dagen de tijd heeft om aan te geven of hij bereid is tegen gelijke koopprijs en -voorwaarden wenst af te nemen. Indien van dit voorkeursrecht geen gebruik wordt gemaakt is het Fonds gerechtigd het Vastgoed binnen een periode van 12 maanden te verkopen aan derden tegen de aan Verkoper of diens rechtsopvolger gemelde-, of voor het Fonds gunstiger koopprijs en voorwaarden.

4.4 Taxatie

Door Cushman & Wakefield is een taxatie van het Vastgoed uitgevoerd. De waardepeildatum is 28 maart 2022 en de rapportagedatum van de taxatie is 25 mei 2022. Cushman & Wakefield heeft het Vastgoed gewaardeerd op een marktwaarde in verhuurde staat van € 21.000.000 kosten koper.

Voor de taxatie van het Vastgoed zijn de volgende methoden gebruikt:

Discounted Cash Flow methode

De DCF-methode is een waarderingsmethode dat de marktwaarde schat door het contant maken van cashflows die uit de exploitatie en de toekomstige verkoop voortkomen. Deze berekening is de meest gecompliceerde van de methodieken doordat meer inputvariabelen nodig zijn: totale inkomsten over de gehele aanhoudperiode, toekomstige kasstromen en markt disconteringsvoet. De input van meer variabelen kan de nauwkeurigheid van de marktwaarde ten goede komen wanneer de variabelen markt gerelateerd zijn. Daarentegen kunnen kleine verschillen in de variabelen significante afwijkingen in de marktwaarde veroorzaken. De DCF-methode biedt meer inzicht in de kasstromen en is daardoor goed toepasbaar bij sterk wisselende kasstromen (bijvoorbeeld incentives, investeringen en uitponden).

Comparatieve methode

De comparatieve methode is gebaseerd op het vergelijken van in de markt gerealiseerde transacties met het te waarderen object. De fundamentele gedachte achter deze methode is dat de waarde van een object gelijk wordt verondersteld aan de prijzen van vergelijkbare objecten +/- aanpassingen voor verschillen. Rationele kopers zullen niet met een hogere prijs genoegen nemen

dan de prijs van een substituuat. Deze methode is het meest geschikt voor homogeen en courant onroerend goed. Naargelang minder vergelijkingen beschikbaar zijn, is de verkoopprijs moeilijker te voorspellen. Deze methode vereist om die reden voldoende transactiegegevens van vergelijkbare objecten.

Kapitalisatiemethode

De ingeschatte bruto markthuur of huurherzieningshuur wordt na aftrek van de ingeschatte exploitatielasten (netto markthuur) gekapitaliseerd tegen een bepaald netto aanvangsrendement (NAR). Vervolgens wordt deze waarde gecorrigeerd voor onder andere leegstandsperiode, verhuurkosten, incentives en overige correcties, alsmede de contante waarde van meer-/minder huur gedurende de looptijd van het contract/de contracten. Deze gecorrigeerde waarde betreft een vrij op naam (v.o.n.) waarde en hier dienen (indien van toepassing) overdrachtsbelasting en overige transactiekosten op in mindering te worden gebracht.

Cushman & Wakefield is gereguleerd door de RICS en bekend onder firmanummer 047501. De taxaties worden uitgevoerd conform de regels van de IVS/RICS, hetgeen betekent dat de Code of Conduct van de IVS/RICS van toepassing is. De RICS-taxateurs van Cushman & Wakefield voldoen tevens aan de eisen van de RICS-taxateursregistratie (VR).

Het taxatierapport ligt ter inzage ten kantore van de Beheerder en is voor (potentiële) Obligatiehouders in te zien gedurende de Looptijd van het Fonds.



4.5 Huurovereenkomsten en huurders

Met de aankoop van het Vastgoed gaan de huurovereenkomsten van de Verkoper over op het Fonds. Het Vastgoed is verhuurd aan twee verschillende huurders waarmee in totaal drie huurovereenkomsten zijn afgesloten:

1. PZEM N.V., huurovereenkomst kantoorruimte gebouw B, inclusief parkeerkelder;
2. APV Housing Middelburg B.V., huurovereenkomst gebouw B (begane grond en eerste verdieping), inclusief 13 parkeerplaatsen;
3. APV Housing Middelburg B.V., huurovereenkomst gebouw C inclusief 12 parkeerplaatsen.

Huurder PZEM N.V.

PZEM N.V. is een producent en leverancier van energie voor de zakelijke markt. PZEM N.V. is ondermeer eigenaar van de Sloecentrale te Ritthem en de kerncentrale te Borssele. PZEM N.V. heeft een zeer diverse klantenportefeuille van middelgrote zakelijke klanten en grote industriële eindgebruikers. Het bedrijf vindt zijn oorsprong in 1919 en is al sinds 1937 gevestigd aan de Poelendaelesingel 10 te Middelburg. De aandeelhouders van PZEM N.V. zijn partijen met een publiek karakter, allen zijn gemeenten of provincies.

PZEM N.V. heeft een financiële positie met een eigen vermogen van € 1,38 miljard op een balanstotaal van € 2,23 miljard. In 2020 werd een omzet gerealiseerd van € 549 miljoen (2019: € 574 miljoen) waarbij een verlies werd gerealiseerd van € 22 miljoen ten opzichte van een winst in 2019 van € 20 miljoen. PZEM N.V. wijdt het verlies van 2020 grotendeels aan de negatieve effecten van de coronacrisis op de resultaten van de handels- en business-to-business activiteiten. Meer informatie over PZEM N.V. is te vinden op www.pzem.nl.

Huurovereenkomst kantoorruimte gebouw B, inclusief Parkeerkelder

Met PZEM N.V. is door de Verkoper, met ingangsdatum 30 december 2019, een 10-jarige huurovereenkomst afgesloten voor de kantoorruimte van circa 3.500m² aan de voorzijde van het pand, inclusief een parkeerkelder van 1.250m² en buitenruimte. De huursom bedraagt voor het jaar 2022 € 464.637,91 op jaarbasis en wordt jaarlijks per 1 januari geïndexeerd conform CPI. De huur wordt in kwartaaltermijnen vooraf betaald. Het huurcontract loopt tot 30 december 2029 en zal bij verlenging worden omgezet in een huurcontract voor onbepaalde tijd met een opzegtermijn van één jaar. De onderhoudskosten voor het door PZEM gehuurde deel van gebouw B komen voor rekening van het Fonds.

Bij aanvang van de huurovereenkomst is de huur voor de eerste vijf jaar door de Verkoper vooruit ontvangen tegen verlening van een huurkorting van viermaal € 62.500. De nog uitstaande vooruitbetaalde huur, betreffende de termijn tot en met 2024, zal aan het Fonds jaarlijks door de Verkoper worden voldaan. De financiële positie van Verkoper is voorafgaand aan deze transactie beoordeeld op basis waarvan is geconcludeerd dat geen aanvullende zekerheden nodig zijn.

Huurder APV Housing Middelburg B.V.

APV Housing Middelburg B.V. is actief onder de naam APV Student Housing en houdt zich al 20 jaar bezig met de verhuur en het beheer van studentenkamers in Vlissingen en Middelburg. Studentenkamers worden door APV Student Housing volledig gemeubileerd verhuurd. APV Housing Middelburg B.V. is in 2020 opgericht en middels APV Holding B.V. eigendom van twee aandeelhouders, te weten de heer A.C. Wisse en de heer D.M. Corbijn. APV Housing Middelburg B.V. heeft een solvabiliteit van 28%. Meer informatie over APV Student Housing is te vinden op www.apvvlissingen.com.

Huurovereenkomst gebouw B (begane grond en 1e verdieping), inclusief 13 parkeerplaatsen

Met APV Housing Middelburg B.V. is door de Verkoper een 15-jarige huurovereenkomst afgesloten voor een gedeelte van gebouw B met daarin 81 verhuurbare studio's gelegen op de begane grond en een gedeelte van de eerste verdieping inclusief gemeenschappelijke ruimtes, een kantoor voor de beheerder en 13 parkeerplaatsen op het parkeerterrein buiten. Het huurcontract heeft een looptijd tot 14 augustus 2035. De huursom bedraagt voor het jaar 2022 € 323.676 op jaarbasis. Met ingang van 1 augustus 2024 wordt de huur jaarlijks met 1,5% geïndexeerd. De huur wordt maandelijks betaald. Alle kosten met betrekking tot het gehuurde zijn voor rekening van de huurder, inclusief het onderhoud, met uitzondering van de onroerendezaakbelasting, de riool- en waterschapsbelasting welke voor rekening van het Fonds zijn.

Huurovereenkomst gebouw C, inclusief 12 parkeerplaatsen

Met APV Housing Middelburg B.V. is eveneens een 15-jarige huurovereenkomst afgesloten voor gebouw C bestaande uit 119 verhuurbare studio's gelegen op de begane grond, eerste en tweede verdieping, centrale ruimtes voor activiteiten alsmede een loopbrug naar gebouw B en 12 parkeerplaatsen op het parkeerterrein buiten. De huursom bedraagt € 475.524 en wordt jaarlijks met 1,5% geïndexeerd. De huur wordt maandelijks betaald. Het huurcontract heeft een looptijd tot 14 augustus 2035. Alle kosten met betrekking tot het gehuurde zijn voor rekening van de huurder, inclusief het onderhoud, met uitzondering van de onroerendezaakbelasting, de riool- en waterschapsbelasting welke voor rekening van de verhuurder (en derhalve het Fonds) zijn.



4.6 Marktsituatie studentenhuisvesting Middelburg

Onderwijsinstellingen

Op Walcheren zijn twee hogere onderwijsinstellingen gevestigd, te weten HZ University of Applied Sciences (HZ) en University College Roosevelt (UCR). Deze onderwijsinstellingen richten zich op zowel Nederlandse als internationale studenten. Beide onderwijsinstellingen zijn gelegen in de directe omgeving van het Vastgoed, de HZ is gelegen op circa 250 meter afstand en de UCR is gelegen op circa 900 meter afstand. Daarnaast is het treinstation van Middelburg op slechts 750 meter afstand gelegen van het Vastgoed.

De HZ biedt een variëteit aan Hbo-opleidingen aan in Vlissingen, Middelburg en Roosendaal. In Middelburg biedt de HZ sinds 2018, op de locatie Groene Woud, verscheidene technische opleidingen aan waaronder Watermanagement, Civiele Techniek en de master River Delta Development. Op de locatie Middelburg wordt tevens het nieuwe Joint Research Center Zeeland (JRCZ) gebouwd. Na realisering van het JRCZ zal het HZ ook haar opleidingen Engineering en Chemie overbrengen naar Middelburg. Het JRCZ is een onderzoekscentrum waar de samenwerking centraal staat tussen onderwijsinstellingen van verschillende niveaus, bedrijven en onderzoekers van andere kennisinstellingen voor het doen van onderzoek naar oplossingen voor vraagstukken die belangrijk zijn in een deltagebied als Zeeland.

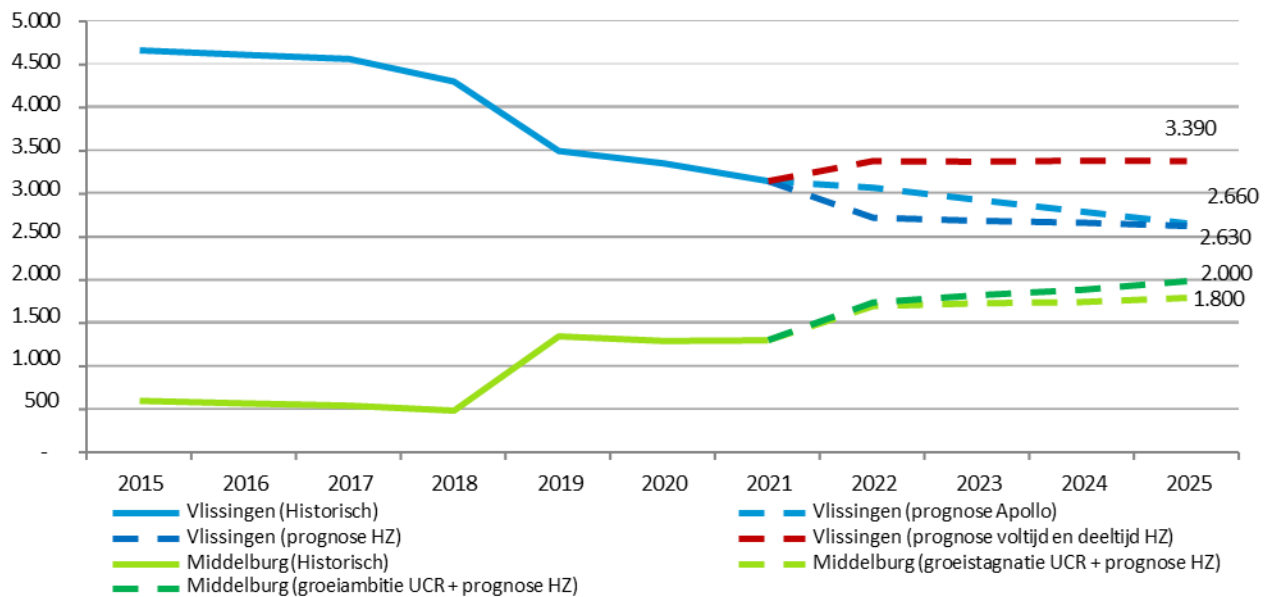
Het UCR is een kleinschalige Engelstalige driejarige bacheloropleiding in 'Liberal Arts & Sciences', gevestigd te Middelburg. Het UCR is de enige universiteit van Zeeland. UCR is een financieel onafhankelijk instituut voor hoger onderwijs in nauwe samenwerking met de Universiteit Utrecht. Bij het UCR wonen alle studenten gedurende de gehele opleiding verplicht op de studentencampus van het UCR. Het UCR maakt gebruik van verscheidene locaties in Middelburg om haar studenten te huisvesten.



Toename studenten Middelburg

Middelburg telt momenteel ongeveer 1.310 studenten, 450 studenten van het UCR en circa 860 studenten die een studie aan de HZ volgen. Doordat in 2018 een aantal opleidingen van de HZ van Vlissingen naar Middelburg verhuisden is de afgelopen jaren het aantal studenten in Middelburg toegenomen, terwijl in Vlissingen juist sprake was van een daling van het aantal studenten. Voor Middelburg wordt voor de komende jaren een groei van het aantal studenten geprognosticeerd op basis van afgegeven prognoses van het UCR en de HZ.

Totaal aantal (voltijd)studenten per gemeente, historisch en prognose



Bron: University College Roosevelt (2021), ABF Apollo (2020), bewerking Stec Groep (2021).

Groeiende behoefte studentenhuisvesting Middelburg

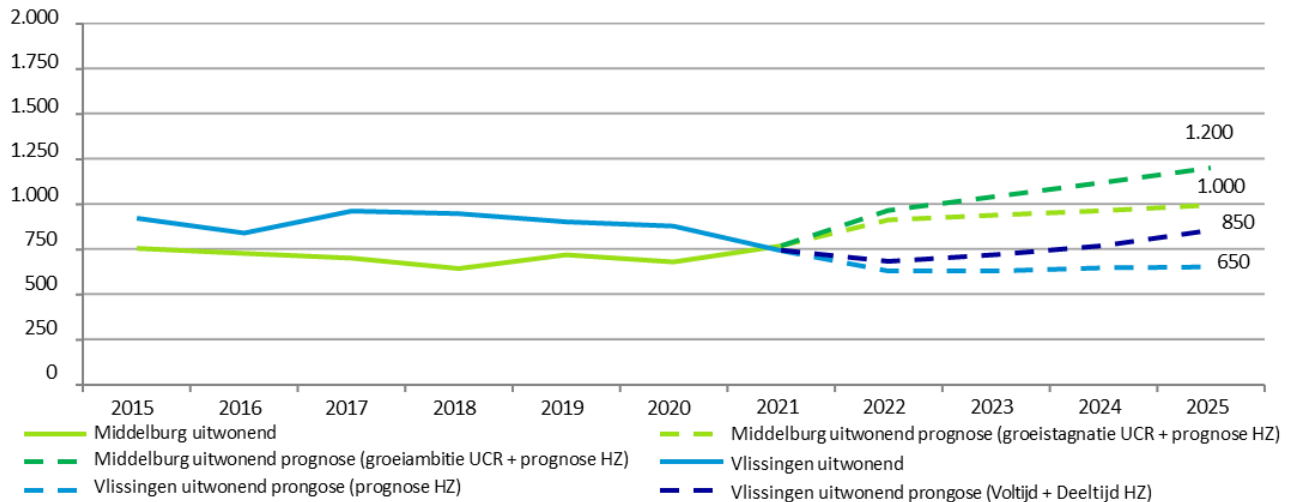
De HZ gaat voor de komende jaren uit van groei in het aantal uitwonende studenten in Middelburg. Op basis van de huidige ramingen stijgt dit aantal van circa 320 in 2021 tot 550 uitwonende studenten in 2025. Deze aantallen zijn niet alleen gebaseerd op een groeiend aantal HZ-studenten maar is ook gebaseerd op een verwachte stijging van het aantal HZ studenten dat in Middelburg: van 36% nu tot circa 41% in 2025.

Middelburg telt momenteel zo'n 770 uitwonende studenten. Daarvan zijn 60% UCR-studenten, oftewel 450 studenten. Voor hen is het wonen op een campuslocatie standaard gekoppeld aan de studie.

In de hierna weergegeven grafiek geeft de lichtgroene stippellijn de prognose voor de komende jaren weer van de behoefte aan studentenhuisvesting in Middelburg op basis van een gelijkblijvend aantal studenten aan de UCR, 450 studenten, in combinatie met de verwachte 550 uitwonende HZ-studenten zoals hiervoor benoemd. Het totaal komt in het lage scenario uit op circa 1.000 uitwonende studenten in Middelburg in 2025.

De donkergroene stippellijn geeft de prognose voor de komende jaren weer van de behoefte aan studentenhuisvesting in Middelburg op basis van het groeiambitie scenario van de UCR tot 650 studenten in combinatie met de verwachte 550 uitwonende HZ-studenten. Het totaal komt in dit groeiscenario uit op circa 1.200 uitwonende studenten in Middelburg in 2025.

Uitwonende studenten per gemeente (NL en internationaal), historisch en prognose



Bron: HZ University of Applied Sciences (2021), University College Roosevelt (2021), ABF Apollo (2020), bewerking Stec Groep (2021).

Aanbod Studentenhuisvesting Middelburg

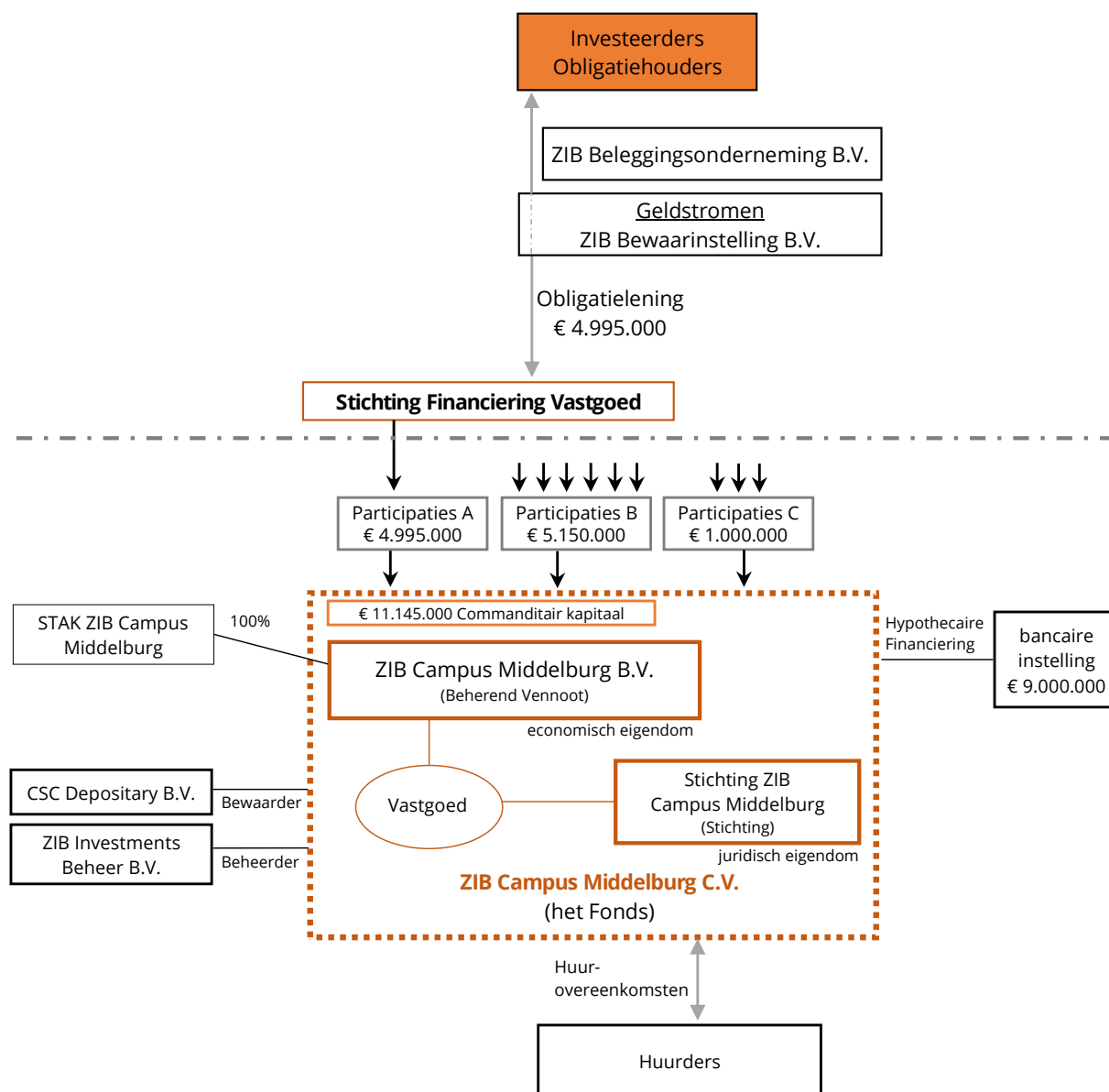
Het aanbod van studentenhuisvesting in Middelburg is geconcentreerd op een paar locaties. Tot 2019 bestond het beschikbare aanbod uit ongeveer 740 studentenkamers, verspreid over verschillende locaties in Middelburg: Roggeveenhof, Koestraat, Bagijnhof, Bachtensteene en overige kleinere locaties. Tegelijkertijd met het groeiend aantal opleidingen in Middelburg en de hieruit voortvloeiende toegenomen vraag naar studentenhuisvesting is ook het aanbod aan studentenhuisvesting de laatste jaren toegenomen.

In 2020-2021 zijn er twee grote studentencomplexen in Middelburg bijgebouwd. Zo is de locatie Campus Middelburg aan de Poelendaelesingel beschikbaar gekomen met 200 studentenkamers (onderdeel van het Vastgoed uit onderhavig Informatie Memorandum). Al deze studentenkamers zijn inmiddels verhuurd. Daarnaast is er aan de Kanaalweg een nieuwbouwcomplex neergezet waar maximaal 119 studentenkamers worden aangeboden. In de praktijk blijkt echter dat deze locatie ook in trek is bij veel starters op de huurwoningmarkt waardoor niet alle kamers aan de Kanaalweg ter beschikking staan om studenten te huisvesten.

In de PZC van 17 juni 2022 is een artikel gepubliceerd over de studentenhuisvesting. Hierin is te lezen dat ondanks de flinke uitbreiding van het aanbod de afgelopen jaren, de vraag naar studentenkamers het aanbod nog steeds blijkt te overtreffen. Zo heeft APV Student Housing alweer een wachtlijst voor studenten die op zoek zijn naar een kamer voor het studiejaar 2022/2023.

4.7 Organisatiestructuur

Onderstaand treft u een schematische weergave van alle partijen en entiteiten betrokken bij de Uitgevende Instelling (boven de stippellijn) en het Fonds (onder de bovenste stippellijn).



4.8 Betrokken partijen bij de Uitgevende Instelling

4.8.1 Stichting Financiering Vastgoed

Stichting Financiering Vastgoed 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 juni 2019 onder de naam Stichting Financiering Zevenbergen, ingeschreven in het Handelsregister onder nummer

75059045 en statutair gevestigd te Middelburg en kantoorhoudende aan Poelendaelesingel 12, 4335 JA te Middelburg, Nederland. De Uitgevende instelling heeft eerder een obligatie-uitgifte gedaan voor de financiering van project Zevenbergen. Op 12 mei 2022 zijn de hiervoor uitgegeven obligaties, met uitbetaling van laatste rente, volledig afgelost. Na 12 mei 2022 hebben er geen activiteiten meer plaats gevonden in de Uitgevende Instelling. De Uitgevende Instelling heeft een eigen vermogen van nihil en op de balans staan geen activa en passiva. Op 19 augustus 2022 heeft een statutenwijziging van de Uitgevende Instelling plaatsgevonden en is de naam gewijzigd naar Stichting Financiering Vastgoed. Bestuurder van de Uitgevende Instelling is de heer M.A. Bierens.

De Uitgevende Instelling investeert de totale opbrengst van de uitgifte van Obligaties, te weten € 4.995.000, in het Fonds door het aankopen van Participaties A ten bedrage van € 4.995.000.

4.8.2 ZIB Beleggingsonderneming B.V.

ZIB Beleggingsonderneming B.V. ("ZIB BO") verzorgt in opdracht van de Uitgevende Instelling de uitgifte van de Obligaties. ZIB BO is een besloten vennootschap opgericht naar Nederlands recht, op 20 juni 2017, en ingeschreven in het Handelsregister onder nummer 69000298. ZIB BO is statutair gevestigd te Middelburg en kantoorhoudende aan Poelendaelesingel 12, 4335 JA Middelburg, Nederland.

ZIB BO voldoet aan de eisen die de Wft stelt. ZIB BO beschikt over een vergunning ex. artikel 2:96 Wft, op grond waarvan het haar is toegestaan in Nederland beleggingsdiensten te verlenen. ZIB BO staat bij de AFM geregistreerd onder nummer 14005017.

Sinds de oprichting in 2018 is ZIB BO betrokken geweest bij de succesvolle uitgifte van 12 beleggingsprojecten, waarvan er inmiddels 2 zijn afgewikkeld. Op dit moment zijn er 10 lopende projecten met een totaal geïnvesteerd beleggersvermogen van € 40.621.000.

Project		Portefeuille	Obligatie-uitgifte
Zandvoort BO	2018	Center Parcs Park Zandvoort	€ 4.950.000
Private Equity I	2019	Private Equity	€ 4.995.000
Zevenbergen (afgewikkeld)	2019	Ouderenhuisvesting "De Westhoek"	€ 4.990.000
Private Equity II	2019	Private Equity	€ 4.231.000
Noorderlicht (afgewikkeld)	2020	1.061 (zorg)woningen in Groningen	€ 9.825.000
Private Equity III	2020	Private Equity	€ 2.500.000
Zandvoort II	2020	Center Parcs Park Zandvoort	€ 4.995.000
Private Equity IV	2021	Private Equity	€ 2.832.000
Marina Port Zélande BO	2021	Jachthaven Marina Port Zélande	€ 4.500.000
Van der Valk Bonaire BO	2021	Appartementen Van der Valk Bonaire	€ 4.995.000
Private Equity V	2022	Private Equity	€ 2.893.000
Private Equity VI	2022	Private Equity	€ 3.750.000

ZIB BO zal de contacten met de investeerders onderhouden, zorgdragen voor een juiste en tijdige informatievoorziening en het organiseren van de jaarlijks te houden informatiebijeenkomst.

Bestuurders ZIB BO

De dagelijkse leiding van ZIB BO is in handen van 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.

Ten aanzien van deze bestuurders geldt het volgende:

- er zijn geen veroordelingen in verband met fraudemisdrijven;
- beiden zijn niet betrokken geweest bij eventuele faillissementen, surseances of liquidaties in het kader van één van de door hen vervulde bestuurlijke functies;
- beiden zijn niet onderhevig geweest aan, door wettelijke of toezichhoudende autoriteiten (met inbegrip van erkende beroepsorganisaties), officieel en openbaar geuite beschuldigingen en/of opgelegde sancties waarvan de bestuurders het voorwerp waren en geen van de bestuurders is ooit door een rechterlijke instantie onbekwaam verklaard om te handelen als lid of in het kader van de bestuurlijke, leidinggevende of toezichhoudende organen van een financiële instelling;
- tussen de bestuurders van ZIB BO bestaat geen familieband.

De bestuurders mevrouw A.C. Oosterlinck-IJsebaert en de heer J.F. van den Ouden nemen via hun respectievelijke personal holdings Maig Beheer B.V. en Sonate Holding B.V. ieder deel voor 20% als certificaathouder in STAK ZIB Campus Middelburg, de aandeelhouder van ZIB Campus Middelburg B.V.

4.8.3 ZIB Bewaarinstelling B.V.

ZIB Bewaarinstelling B.V. verzorgt de uitbetaling van de Rente en Aflossing op de Obligaties. De Uitgevende Instelling is voor wat betreft deze activiteiten dan ook afhankelijk van ZIB Bewaarinstelling. ZIB Bewaarinstelling is door ZIB BO opgericht gelijktijdig met de ontvangst van de vergunning. De onderneming heeft het doel invulling te geven aan de vereisten van de toezichhouders op de financiële markten om de gelden van de Obligatiehouders te allen tijde gescheiden te laten zijn van het vermogen van ZIB BO.

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

4.9 Betrokken partijen bij het Fonds waarin geïnvesteerd wordt

4.9.1 Het Fonds

De oprichting van ZIB Campus Middelburg C.V. (het "Fonds") heeft op 28 juni 2022 plaatsgevonden en de vennootschap is in het Handelsregister ingeschreven onder nummer 86955934. Het Fonds is statutair gevestigd te Middelburg en kantoorhoudende op het adres van de beheerder te weten: Poelendaelesingel 12, 4335 JA Middelburg. Het betreft een commanditaire vennootschap met enerzijds de Beherend Vennoot en anderzijds de participanten als commanditaire vennoten, zoals vastgelegd in de C.V.-overeenkomst. Het beleggingsbeleid van het Fonds is uitsluitend het beleggen van haar vermogen voor de verkrijging van het Vastgoed teneinde de vennoten in de opbrengsten te doen delen. Het doel en/of het beleggingsbeleid van het Fonds kan slechts worden aangepast nadat de vergadering van vennoten hiertoe heeft besloten.

4.9.2 Beherend Vennoot

ZIB Campus Middelburg B.V. (de "Beherend Vennoot"), statutair gevestigd te Middelburg en kantoorhoudende aan Poelendaelesingel 12, 4335 JA te Middelburg, is een besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid naar Nederlands recht, opgericht op 14 juni 2022 en is beherend vennoot van het Fonds. De Beherend Vennoot is ingeschreven in het Handelsregister onder

nummer 86666401. De Beheerder is de enig bestuurder van de Beherend Vennoot. De Beherend Vennoot heeft geen werknemers in dienst.

Alle aandelen in de Beherend Vennoot worden gehouden door Stichting Administratiekantoor ZIB Campus Middelburg. Deze aandelen zijn gecertificeerd. Het bestuur wordt gevormd door Jimar B.V. en De Heij Investments B.V. De certificaten van aandelen worden gehouden door Recogida B.V. (20,22%), Sonate Holding B.V. (20,22%), Maig Beheer B.V. (20,22%), H.J. van Koeveringe Beheer B.V. (13,10%), Jimar B.V. (13,10%) en 't Woelig Nest B.V. (13,12%).

4.9.3 Stichting ZIB Campus Middelburg

Stichting ZIB Campus Middelburg, statutair gevestigd te Middelburg en kantoorhoudende aan Poelendaelesingel 12, 4335 JA te Middelburg, is op 16 juni 2022 speciaal opgericht ten behoeve van dit Fonds en ingeschreven in het Handelsregister onder nummer 86700529.

Stichting ZIB Campus Middelburg heeft als enig statutair doel het bewaren van de activa van het Fonds en het houden van het juridisch eigendom van de activa, in de zin van artikel 4:37j, eerste lid, Wft. Tot de taken van Stichting ZIB Campus Middelburg behoren (onder meer) het openen en aanhouden van een of meerdere bankrekeningen waarop alle gelden die het Fonds toebehoren worden gestort en het op aanwijzing van de Beheerder (meewerken aan het) verrichten van rechts- en beschikkingshandelingen met betrekking tot het vermogen van het Fonds. Alle uit te voeren taken van Stichting ZIB Campus Middelburg zijn nader vermeld in de overeenkomst terzake van de administratie, het beheer, de bewaring en het management van ZIB Campus Middelburg C.V. en haar activa.

Stichting ZIB Campus Middelburg heeft een onafhankelijk bestuurder, de heer A.C. Steijns. Bij ontstentenis of belet van de heer Steijns is notarieel vastgelegd dat de heer H.J.L. de Kraa tot opvolgend bestuurslid van de stichting in functie zal treden.

4.9.4 Beheerder

ZIB Investments Beheer B.V. (de "Beheerder") voert in opdracht van de Beherend Vennoot het beheer over het Fonds. De Beheerder, statutair gevestigd te Middelburg en kantoorhoudende aan Poelendaelesingel 12, 4335 JA te Middelburg, is opgericht op 16 april 1999 (destijds onder de naam Zeeland Investments Beheer B.V.) en treedt op als Beheerder van het Fonds. De Beheerder is ingeschreven in het Handelsregister onder nummer 22043648. De LEI-code van de Beheerder is 24500RWX9HX5LM9WN14.

Het Fonds is een beleggingsfonds in de zin van de Wft. 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 ingeschreven in het register van de AFM voor vergunning houdende AIFM's (Alternative Investment Fund Managers) onder nummer 15004320. Op grond van deze vergunning is het de Beheerder toegestaan op de te treden als beheerder van het Fonds. De vergunningsbrief van de AFM is opgenomen op de Website.

Sinds de oprichting in 1999 is de Beheerder betrokken geweest bij de introductie en/of beheer van 27 beleggingsinstellingen, waarvan er inmiddels 23 zijn afgewikkeld.

De Beheerder zal zorgdragen voor een zorgvuldig (dagelijks) beheer en een verantwoorde exploitatie van het Fonds. Het beheer van het Fonds wordt in opdracht van de Beherend Vennoot uitgevoerd door de Beheerder. Deze taken van de Beherend Vennoot zijn middels de Overeenkomst terzake van de administratie, het beheer, de bewaring en het management van

ZIB Campus Middelburg C.V. en haar activa aan de Beheerder overgedragen. De Beherend Vennoot mag onder haar verantwoordelijkheid taken door derden laten uitvoeren.

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 DNB. De Beheerder heeft het Fonds aangemeld bij de AFM.

4.9.5 Bewaarder

Als Bewaarder in de zin van de Wft treedt op CSC Depository B.V., een besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid. De Bewaarder is statutair gevestigd te Utrecht en kantoorhoudende te (3953 ME) Maarsbergen, Woudenbergseweg 13, opgericht op 3 januari 2014 en ingeschreven in het Handelsregister onder nummer 59654546 met 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 de Bewaarder is toegestaan op te treden als Bewaarder van het Fonds.

Ten behoeve van de diensten die de Bewaarder verleent aan het Fonds is de bestaande overeenkomst van bewaarneming tussen de Beheerder van het Fonds en de Bewaarder uitgebreid met de bewaaractiviteiten voor dit Fonds. Deze overeenkomst kan worden ingezien bij de Beheerder. Indien de overeenkomst van bewaring met de Bewaarder gedurende de Looptijd van het Fonds eindigt, draagt de Beheerder er zorg voor dat een nieuwe Bewaarder wordt aangesteld. De overeenkomst van bewaring voorziet erin dat de Bewaarder in functie blijft totdat een nieuwe bewaarder is aangesteld.

De taken van de Bewaarder, artikel 21 AIFMD-richtlijn (2011/61/EU), zijn geformuleerd vanuit de doelstelling dat het belang van de investeerders bewaakt moet worden. Het zwaartepunt van de werkzaamheden van de Bewaarder ligt in het houden van toezicht op de Beheerder; de Bewaarder ziet erop toe dat de Beheerder handelt conform de fondsvoorwaarden en de bepalingen bij of krachtens de relevante wet- en regelgeving. De taken van de Bewaarder vallen uiteen in de volgende drie deelgebieden:

- toezicht houden op alle relevante kasstromen van het Fonds;
- controleren van de aanwezigheid van eigendomstitels betreffende gedane investeringen door het Fonds;
- toezicht houden op het beheer van het Fonds conform alle afspraken met de investeerders van het Fonds.

De Bewaarder is aansprakelijk voor door het Fonds en investeerders geleden verliezen voor zover zij die ondervinden doordat de Bewaarder zijn verplichtingen uit hoofde van de AIFMD-richtlijn (2011/61/EU) met opzet of door nalatigheid niet naar behoren nakomt, ook indien de Bewaarder de bewaring geheel of gedeeltelijk aan een derde heeft uitbesteed.

De Beheerder en de Bewaarder zijn juridisch onafhankelijk van elkaar.

5. Financiële Informatie

5.1 Investerings- en financieringsbegroting Fonds

Bij de bepaling van de hoogte van het investeringsbedrag zijn als belangrijkste uitgangspunten gehanteerd:

- de (bijkomende) kosten en reserveringen zijn voldoende gebudgetteerd;
- alle bedragen zijn exclusief BTW, voor zover van toepassing;
- de door verkoper verstrekte informatie is volledig en juist.

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

Investerings- en financieringsbegroting	€	€
Koopsom Vastgoed	18.000.000	
Overdrachtsbelasting	<u>1.440.000</u>	19.440.000
<u>Bijkomende kosten:</u>		
Initiatievergoeding	200.000	
Structureringsvergoeding	200.000	
Notaris- en adviseurskosten	100.000	
Taxatiekosten en kosten bank	44.000	
Marketingkosten	50.000	
Niet te verrekenen BTW	<u>34.040</u>	
Totaal		628.040
Werkkapitaal/onvoorzien		76.960
Totale investering		20.145.000
Hypothecaire financiering		9.000.000
<u>Kapitaal van het Fonds:</u>		
Kapitaal Participaties A	4.995.000	
Kapitaal Participaties B	5.150.000	
Kapitaal Participaties C	<u>1.000.000</u>	
Totaal		11.145.000
Totale financiering		20.145.000

Toelichting investeringsbegroting

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

De overdrachtsbelasting ad. € 1.440.000 betreft 8,0% overdrachtsbelasting over de koopsom van € 18.000.000 voor het Vastgoed.

De initiatievergoeding van € 200.000 komt ten gunste van de Beheerder voor het initiëren van het Fonds. De initiatievergoeding wordt na aankoop van het Vastgoed en de uitgifte van de Participaties in rekening gebracht bij het Fonds en dient ter dekking van de selectie van het Vastgoed, alsmede de risico's die zij loopt met betrekking tot het structureren van het Fonds, de kosten van de werkzaamheden terzake van het voeren van de onderhandelingen en het uitvoeren van diverse onderzoeken.

De structureringsvergoeding van € 200.000 komt ten gunste van de Beheerder en dient als dekking voor vergoedingen aan partijen voor hun werkzaamheden met betrekking tot de structurering van het Fonds. Externe partijen die door de Beheerder zijn ingeschakeld zijn onder andere ZuidWest Bedrijfsadviseurs B.V., Maatschap WEA Zuid-West en De Heij Investments B.V.

Voor de notaris- en adviseurskosten is een bedrag meegenomen van € 100.000. Dit bedrag wordt door de Beheerder in rekening gebracht en dient voor de kosten van onder meer VAD Notarissen N.V., BDO Accountants & Belastingadviseurs, Meijburg Legal en FG Lawyers.

Onder de afsluitprovisie/taxatiekosten van in totaal € 44.000 valt de vergoeding aan de bank ad. € 32.000 voor het afsluiten van de Hypothecaire Financiering alsmede de vergoeding aan de taxateur voor het taxeren van het Vastgoed.

Verder ontvangt de Beheerder een vergoeding van € 50.000 voor te maken marketingkosten. De marketingkosten betreffen de kosten van marketingactiviteiten zoals onder meer de ontwerp- en drukkosten van het prospectus, kosten Website, advertentiekosten en kosten voor informatiemateriaal.

De hiervoor genoemde bedragen zijn exclusief BTW. De te betalen BTW is slechts gedeeltelijk aftrekbaar voor het Fonds. Ter compensatie is in de investeringsbegroting hiervoor € 34.040 meegenomen in de bijkomende kosten.

Opbouw totale financiering door het Fonds

De totale investering van € 20.145.000 zal met de navolgende middelen worden gefinancierd.

Kapitaal Participaties A, B, en C

Het kapitaal dat bijeengebracht wordt door de houders van Participaties A, B en C bedraagt gezamenlijk € 11.145.000.

Hypothecaire Financiering

Naast het door de Participanten bijeengebrachte kapitaal wordt het Vastgoed voor het overige gefinancierd met een Hypothecaire Financiering verstrekt door een Nederlandse bancaire instelling. De totale investering in het Vastgoed zal voor maximaal 45% met een Hypothecaire Financiering worden gefinancierd. Er wordt een Hypothecaire Financiering aangetrokken in hoofdsom groot € 9.000.000. De bank kan zich uitsluitend verhalen op het Vastgoed en de aan de bank verpande huuropbrengsten.

Het financieringsvoorstel ligt ter inzage bij de Beheerder. Bij de te verstrekken Hypothecaire Financiering is rekening gehouden met de volgende uitgangspunten:

Kredietnemers	ZIB Campus Middelburg C.V., ZIB Campus Middelburg B.V., tezamen met Stichting ZIB Campus Middelburg			
<u>Leningdelen</u>	<u>Hoofdsom</u>	<u>Rentetarief*</u>	<u>Looptijd</u>	<u>Rentevast</u>
Leningdeel I	€ 293.100	5,50%	60 maanden	60 maanden
Leningdeel II	€ 1.670.000	1,90%	120 maanden	22 maanden
Leningdeel III	€ 2.505.000	2,10%	120 maanden	56 maanden
Leningdeel IV	€ 1.428.080	2,05%	120 maanden	56 maanden
Leningdeel V	€ 3.103.820	5,50%	120 maanden	60 maanden
Rentebetaling	Per kwartaal achteraf			
Aflossing				
Leningdeel I	€ 58.620 per jaar			
Leningdeel II	Algehele aflossing bij einde looptijd lening			
Leningdeel III	Algehele aflossing bij einde looptijd lening			
Leningdeel IV	€ 166.380 per jaar			
Leningdeel V	Algehele aflossing bij einde looptijd lening			
Afsluitprovisie	€ 32.000			
Zekerheden	<ul style="list-style-type: none"> - een hypothecaire inschrijving ad. € 21.000.000 (plus rente- en kosten), eerste in rang, op het Vastgoed; - een eerste pandrecht op huurinkomsten uit de huurovereenkomsten; - een hoofdelijke medeschuldenaarstelling door de Beherend Venoot en Stichting ZIB Campus Middelburg. 			
Overige bepalingen	- Driejaarlijkse taxatie, met tussentijds een jaarlijkse update van de waardebepaling, van het Vastgoed op kosten van kredietnemer.			

* Deze rentetarieven zijn indicatief en gebaseerd op een indicatie door de bank. Voor leningdelen I en V dient nog een rente te worden overeengekomen. Voor deze leningdelen is in het model gerekend met een rekenrente van 5,50% voor de eerste vijf jaar. Vanaf het moment van opname zal de rente gefixeerd worden voor een periode van vijf jaar. De werkelijke rente kan bij fixatie op de leveringsdatum hoger of lager zijn dan de genoemde indicatie en/of rekenrente. Na een periode van vijf jaar dienen de leningen te worden geherfinancierd. In het rekenmodel is vanaf moment herfinanciering gerekend met een rekenrente van 5,50%.

Het Fonds maakt gebruik van leverage. Dit wil zeggen dat het Fonds gebruikmaakt van geleende gelden om de verwerving van het Vastgoed (mede) te realiseren. Het totaal aan maximaal geleend geld middels hefboomfinanciering bedraagt derhalve € 9.000.000. Ingeval het Fonds aanvullende externe financieringen zou willen aangaan en dus de maximale hefboomfinanciering zou willen verhogen, is daarvoor de goedkeuring van de vergadering van vennoten vereist. Tevens is goedkeuring van de vergadering van vennoten vereist bij verdere bezwaring van het Vastgoed of een herfinanciering.

5.2 Cashflow-prognoses

5.2.1 Cashflow-prognose ZIB Campus Middelburg C.V.

Het in deze paragraaf gepresenteerde schema betreft de cashflow-prognose van het Fonds, voor de periode 1 oktober 2022 tot en met 31 december 2032. De startdatum van het Fonds hangt af van een aantal factoren maar wordt naar alle waarschijnlijkheid 31 oktober 2022, of zoveel eerder of later als mogelijk of nodig is.

Het Fonds is op 28 juni 2022 opgericht en derhalve 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 CAMPUS MIDDELBURG C.V.											
(per 1 oktober 2022 tot en met 31 december 2032, op jaarbasis, in duizenden Euro)											
	Q4 2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032
Inkomsten¹											
Huurinkomsten	442	1.317	1.351	1.378	1.406	1.435	1.464	1.494	1.524	1.552	1.417
Totale inkomsten	442	1.317	1.351	1.378	1.406	1.435	1.464	1.494	1.524	1.552	1.417
Uitgaven²											
OZB/Waterschapslasten	14	57	59	61	63	64	66	68	70	72	75
Verzekering	8	35	36	37	38	39	40	41	42	44	45
Onderhoudskosten Casco	-	15	15	16	16	17	17	18	18	19	20
Rentelasten Hypothecaire Financiering	76	299	349	347	350	444	432	423	414	407	406
Bancaire aflossing	56	225	225	225	225	210	166	166	166	55	-
Vergoeding Beheerder ³	15	60	62	64	66	68	70	72	74	76	78
Vergoeding Bewaarder ³	5	10	10	11	11	11	12	12	12	13	13
Vergoeding ZIB BO	0	5	5	5	5	4	4	4	4	4	3
Fondskosten ³	2	38	39	40	41	42	43	45	46	48	49
Niet te verrekenen BTW (aanname)	1	11	12	12	12	13	13	14	14	15	15
Totale uitgaven	178	755	811	816	826	913	865	863	862	753	704
Saldo van inkomsten en uitgaven	264	562	540	562	580	522	599	631	662	799	713
Aanwending saldo van inkomsten en uitgaven (in duizenden Euro) per jaarultimo:											
	Q4 2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032
Saldo van inkomsten en uitgaven	264	562	540	562	580	522	599	631	662	799	713
Uitkering op participaties A 5,0%	62	250	239	233	228	224	219	212	202	189	168
Inkoop participaties A	-	170	150	90	90	90	120	200	200	400	250
Uitkering op participaties B 4,0%	52	206	206	206	206	206	206	206	206	206	206
Inkoop participaties B	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Bonus part. B (bij inkoop) 4,0%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Uitkering op participaties C 3,0%	8	30	30	30	30	30	30	30	30	30	30
Inkoop participaties C	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Uitkering Beherend Vennoot	1	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5
Saldo aan uitkering en inkoop	123	661	630	564	559	555	580	653	643	830	659
Saldo na aanwending	142	-99	-90	-2	21	-33	20	-22	19	-31	54
Werkkapitaal ultimo	77	219	120	30	28	49	16	36	14	33	56

¹ Huur PZEM indexatie CPI, gerekend is met 3,0%; Huur APV vaste index 1,5% m.i.v. augustus 2024.

² Bedragen excl. BTW, waar van toepassing.

³ Aanname indexatie 3% per 1 januari.

Op het rekenmodel heeft geen accountantscontrole plaatsgevonden.

Afrondingen in het rekenmodel kunnen leiden tot afwijkingen.

Bruto huurinkomsten

De bruto huurinkomsten bestaan uit de inkomsten uit drie onderliggende huurcontracten waarvan één contract met PZEM N.V. en twee contracten met APV Housing Middelburg B.V.

De huur van PZEM N.V. bedraagt voor de laatste drie maanden van 2022 € 116.159 (gebaseerd op een jaarhuur van € 464.637,91). De huur wordt jaarlijks per 1 januari geïndexeerd op basis van het door het Centraal Plan Bureau voor de Statistiek (CBS) te berekenen gemiddelde consumenten prijsindexcijfer (CPI 2015=100). In de cashflow-prognose is gerekend met een CPI van 3,0% per jaar. In verband met de door het Fonds te betalen glasbewassing van het door PZEM N.V. gehuurde, is een bedrag van € 5.000 op jaarbasis in mindering gebracht op de jaarlijkse huuropbrengst uit de verhuur aan PZEM N.V. PZEM N.V. betaalt de huur per kwartaal vooraf. Omdat de Verkoper van het Vastgoed destijds met PZEM N.V. is overeengekomen dat de huur voor de eerste vijf jaar van het huurcontract in één bedrag vooruit werd betaald, is in de koopovereenkomst vastgelegd dat het Fonds tot en met 2024 een gedeelte van de huur bij aanvang van ieder kwartaal van de Verkoper ontvangt. De huurverhoging als gevolg van de jaarlijkse indexatie wordt door PZEM N.V. rechtstreeks aan het Fonds voldaan. Vanaf 2025 zal het Fonds het volledige huurbedrag rechtstreeks van PZEM N.V. ontvangen.

De huur van APV Housing Middelburg B.V., bestaande uit twee onderliggende huurcontracten, betreft voor de laatste drie maanden van 2022 € 207.458. Voor het jaar 2023 is een huurverhoging overeengekomen van € 10 per verhuurbare studio, hetgeen resulteert in een huurverhoging van € 24.000 voor APV Housing Middelburg B.V. in 2023. Vanaf 2024 zal de huur voor APV Housing Middelburg B.V. jaarlijks per 1 augustus worden geïndexeerd met 1,5%.

Onderhoudskosten casco

De onderhoudskosten van het casco van het Vastgoed komen voor rekening van het Fonds. Gezien de recente renovatie, waarbij zo veel mogelijk is gewerkt met duurzame onderhoudsarme materialen, worden in de eerste jaren geen onderhoudskosten voorzien. In de Cashflow-prognose wordt voorzichtigheidshalve € 15.000 gebudgetteerd voor deze onderhoudskosten, jaarlijks te indexeren met 3,0% voor inflatie.

Verzekering

De kosten voor de verzekering ad. € 33.510 per jaar (2022) betreft de opstalverzekering voor de kantoorruimte en de parkeerkelder die gehuurd wordt door PZEM N.V. De kosten voor deze opstalverzekering worden in de cashflow-prognose geïndexeerd voor inflatie met een percentage van 3,0% per jaar. Met APV Housing Middelburg B.V. is overeengekomen dat zij de opstalverzekering voor eigen rekening neemt.

OZB en Waterschapslasten

De onroerend zaak-, riool- en waterschapsbelasting bedraagt € 55.533 per jaar (2022) en wordt in de cashflow-prognose geïndexeerd voor inflatie met een percentage van 3,0% per jaar.

Netto huurinkomsten

De netto huurinkomsten betreffen de bruto huurinkomsten minus de verzekeringskosten en de WOZ- en waterschapslasten die door het Fonds betaald worden.

Rentelasten bank

De rentelasten betreffen vijf leningdelen van de Hypothecaire Financiering. De rekenrente verschilt per leningdeel en varieert tussen de 1,90% en 5,50% op jaarbasis. De gewogen gemiddelde rekenrente voor alle leningdelen samen bedraagt 4,06% per jaar. De rentelooptijd van de leningdelen varieert van 22 tot 60 maanden. De gewogen gemiddelde rentelooptijd voor alle leningdelen bedraagt 47 maanden. Na afloop van de rentelooptijd van de verschillende leningdelen is de rekenrente per leningdeel gesteld op 5,50% op jaarbasis.

Aflossing bank

Op de Hypothecaire Financiering is sprake van een aflossingsverplichting bij aanvraag groot € 225.000 per jaar dalend naar € 166.380 vanaf 2028 tot € 55.445 in 2031.

Fondskosten

De Fondskosten zijn in aanvang begroot op € 112.500 op jaarbasis en worden jaarlijks vanaf 2023 geïndexeerd met 3,0% voor inflatie. De Fondskosten zijn opgebouwd uit meerdere delen en ingeschat op de volgende basis: a) vergoeding voor de Bewaarder € 10.000 per jaar; b) vergoeding accountant voor het controleren van de jaarrekening € 15.000 per jaar; c) vergoeding taxateur voor de jaarlijkse taxatie € 10.000 per jaar; d) vergoeding voor het bestuur van Stichting ZIB Campus Middelburg € 2.500 per jaar; e) bestandsvergoeding van 0,1% aan ZIB Beleggingsonderneming B.V. over het uitstaande saldo aan Participaties A; f) beheervergoeding Beheerder € 60.000 per jaar; g) overige fondskosten € 10.005 per jaar voor te maken kosten voor informatieverstrekking, drukwerk, vergaderingen van vennoten en onvoorziene kosten.

Bij vroegtijdige beëindiging van de C.V., anders dan toerekenbaar aan de Beheerder, is de Beheerder gerechtigd tot een vergoeding voor gedeerde beheervergoeding. In geval van beëindiging van de C.V. voor 31 december 2027 bedraagt de vergoeding 50% van de alsdan geldende totale beheervergoeding op jaarbasis berekend over de jaren na moment van beëindiging tot en met 31 december 2032. In geval van beëindiging van de C.V. na 31 december 2027 maar voor 31 december 2032, bedraagt de vergoeding 25% van de alsdan geldende totale beheervergoeding op jaarbasis berekend over de jaren na moment van beëindiging tot en met 31 december 2032.

Niet te verrekenen BTW

De BTW is voor het Fonds voor slechts 36% verrekenbaar. Dit komt doordat alleen de huurovereenkomst met PZEM N.V. inclusief BTW is en de huurovereenkomsten met APV Housing Middelburg B.V. exclusief BTW zijn. De huur van APV Housing Middelburg B.V. beslaat 64% van de totale huurinkomsten waardoor ook 64% van de BTW niet verrekenbaar is voor het Fonds. (percentages gebaseerd op huurverhouding bij aanvang Fonds).

Mogelijke BTW-compensatie

Omdat de Beheerder is geregistreerd bij de AFM en een vergunning heeft als bedoeld in artikel 2:65 Wft, staan de Beheerder en het Fonds onder toezicht van de AFM en DNB. Vanuit BTW- perspectief kan dit tot gevolg hebben dat een (gedeeltelijke) vrijstelling van toepassing is op de beheersdiensten die de Beheerder verricht aan het Fonds. Dit kan ertoe leiden dat BTW, welke toerekenbaar is aan de beheersdiensten, niet aan het Fonds in rekening kan worden gebracht (vrijstelling) waardoor het aftrekrecht bij de Beheerder kan verminderen. Indien deze situatie zich voordoet behoudt de Beheerder zich het recht voor om hiervoor een aparte vergoeding (BTW- compensatie) in rekening te brengen aan het Fonds. Dit kan voor het Fonds tot extra kosten leiden. Tegelijkertijd bestaat de mogelijkheid dat hierdoor bij het Fonds een kostenbesparing gerealiseerd kan worden omdat in de cashflowprognose rekening is gehouden met deels niet

verrekenbare BTW op de beheersdiensten dat als gevolg van de BTW-compensatie wordt verminderd.

Saldo inkomsten en uitgaven

Het saldo inkomsten en uitgaven is de cashflow die beschikbaar is voor de rendementsbetalingen op de Participaties, de vergoeding voor de Beherend Vennoot en de inkoop van Participaties.

Rendementsbetalingen Participaties A, B, C en Beherend Vennoot

Gedurende de beoogde Looptijd van het Fonds keert het Fonds, op basis van de jaarwinst en de beschikbare kasstroom, ieder kwartaal rendement uit aan de houders van de Participaties. Voor de houders van de Participaties A, B en C bedraagt het directe rendement per jaar respectievelijk maximaal 5,0%, 4,0% en 3,0% over het pro resto saldo van de uitstaande Participaties A, B en C. Daarnaast ontvangen de houders van Participaties B een bonusrendement van 4,0% per jaar, uit te betalen bij inkoop van Participaties B, naar verwachting aan het einde van de beoogde Looptijd van het Fonds in het jaar 2032. De jaarwinst die resteert na aftrek van de winstdeling die toekomt aan de Participaties A, de Participaties B en de Beherend Vennoot, valt toe aan de Participaties C, waarvan maximaal 3,0% per jaar als direct rendement wordt uitgekeerd, zoals hierboven omschreven. Participaties C zijn daarnaast gerechtigd tot het restresultaat bij ontbinding van het Fonds. De Beherend Vennoot is gerechtigd tot een jaarlijkse vergoeding van € 5.000 van de jaarwinst alsmede een rendementsuitkering ter grootte van 2,0% van de jaarwinst die resteert na aftrek van de winstdeling die toekomt aan de Participaties A en de Participaties B en wordt jaarlijks achteraf voldaan.

Inkoop Participaties A, B en C

Inkoop van Participaties A vindt plaats vanaf 31 december 2023 voor zover de kasstroom van het Fonds dat toelaat. Gedurende de gehele beoogde Looptijd van het Fonds vindt in principe geen inkoop plaats van Participaties B en Participaties C. Het Fonds is voornemens om de resterende Participaties A, Participaties B en Participaties C aan het einde van de Looptijd in te kopen uit de verkoopopbrengst van het Vastgoed danwel een alsdan te realiseren herfinanciering.

Rangorde bij ontbinding van het Fonds

In het geval dat het Fonds, om welke reden dan ook, zal worden ontbonden zullen de opbrengsten van de activa in onderstaande rangorde worden aangewend:

- a) aan de bank ter voldoening van de schuld van de Hypothecaire Financiering en openstaande renteverplichtingen en kosten;
- b) voor de kosten van de ontbinding van het Fonds;
- c) voor de crediteuren;
- d) voor het creëren van redelijke reserves voor de kosten, aansprakelijkheid en of andere verplichtingen van het Fonds;
- e) voor de inkoop van en de nog openstaande rendementsuitkeringen op Participaties A;
- f) voor de inkoop van en de nog openstaande rendementsuitkeringen op Participaties B;
- g) voor de nog openstaande winstuitkeringen aan de Beherend Vennoot;
- h) voor de inkoop van en de nog openstaande rendementsuitkeringen op Participaties C;
- i) het restresultaat valt toe aan Participaties C.

5.3.1 Cashflow-prognose Stichting Financiering Vastgoed

Hieronder wordt de uitwerking weergegeven van de cashflow-prognose voor de Uitgevende Instelling, voor de periode 31 oktober 2022 tot en met 31 december 2032. Het overzicht toont de prognose vanaf het moment van de uitgifte van de Obligaties door de Uitgevende Instelling tot en met het einde van de Looptijd van de Obligaties.

GEPROGNOSTICEERDE CASHFLOW STICHTING FINANCIERING VASTGOED											
(periode 31 oktober 2022 tot en met 31 december 2032, bedragen in duizenden Euro)											
Ontvangsten	2022*	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032
Uitkering Participaties A (5%)	41,6	249,8	239,4	232,6	228,1	223,6	218,8	211,8	201,8	189,3	171,1
Inkoop Participaties A	0,0	170,0	150,0	90,0	90,0	90,0	120,0	200,0	200,0	400,0	3485,0
Totale ontvangsten	41,6	419,8	389,4	322,6	318,1	313,6	338,8	411,8	401,8	589,3	3656,1
Uitgaven	2022*	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032
Rente op Obligaties (5%)	41,6	249,8	239,4	232,6	228,1	223,6	218,8	211,8	201,8	189,3	171,1
Aflossing Obligaties	0,0	170,0	150,0	90,0	90,0	90,0	120,0	200,0	200,0	400,0	3485,0
Overige kosten	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Totale Uitgaven	41,6	419,8	389,4	322,6	318,1	313,6	338,8	411,8	401,8	589,3	3656,1
Saldo inkomsten en uitgaven	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

* betreft de periode 31 oktober t/m 31 december
Afrondingen in de rekensommen kunnen leiden tot afwijkingen in de totalen

De Uitgevende Instelling doet een uitgifte van Obligaties voor een totaalbedrag van € 4.995.000. Hiermee zal de Uitgevende Instelling Participaties A aanschaffen in het Fonds voor een totaalbedrag van € 4.995.000.

De betaalstromen tussen de Uitgevende Instelling en de Obligatiehouders lopen via ZIB Bewaarinstelling B.V. 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 BO. ZIB Bewaarinstelling B.V. heeft een onafhankelijk bestuurder die zelfstandig bevoegd is.

Toelichting geprognosticeerde inkomsten

Uitkering en terugbetaling Participaties A in het Fonds

De inkomsten van de Uitgevende Instelling bestaan uit een uitkering van 5,0% per jaar op het pro resto saldo Participaties A in het Fonds, te ontvangen achteraf per kwartaal. Bovendien wordt vanaf 31 december 2023 elke half jaar een terugbetaling, variërend in omvang, op Participaties A ontvangen.

Toelichting geprognosticeerde uitgaven

Rente op de Obligaties

De Uitgevende Instelling vergoedt de volledige rendementsuitkering op Participaties A die zij ontvangt, aan de Obligatiehouders in de vorm van 5,0% 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 van de Obligaties, ieder kwartaal achteraf, betaalbaar op uiterlijk de vijftiende dag na afloop van het kwartaal, voor het eerst op 15 januari 2023.

Aflossing op de Obligaties

De Uitgevende Instelling lost de Obligaties af uit de terugbetaling die zij ontvangt op de Participaties A in het Fonds voor zover deze aanwezig is. De aflossingen vinden voor het eerst plaats op 31 december 2023 en voor het laatst op 31 december 2032 behoudens verlenging van de Looptijd. Te allen tijde zijn vervroegde aflossingen van de Obligaties door de Uitgevende Instelling zonder extra vergoeding mogelijk. In dat geval worden de rentebetalingen pro rata vergoed over de verstreken maanden binnen de renteperiode.

Externe verslaglegging

Het boekjaar van de Uitgevende Instelling is gelijk aan het kalenderjaar. Binnen zes maanden na afsluiting van het boekjaar wordt een jaarrapport opgemaakt.



6. Risicofactoren

6.1 Inleiding

Het in dit Informatie Memorandum beschreven aanbod tot inschrijving 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. Alleen met een goed inzicht in de risico's die de rente en de waarde van de belegging kunnen beïnvloeden, kan de Investeerder een verantwoorde beleggingsbeslissing nemen.

Hieronder staan de meest materiële risico's omschreven die verbonden zijn aan de investering in Obligaties. De beschrijving van de risico's is opgesteld met de huidige kennis van zaken aan de hand van de meest recente gegevens en omstandigheden. Deze risico's kunnen elkaar versterken. Het is echter niet uit te sluiten dat andere, niet beschreven risico's, zich op enig moment voordoen die van invloed zijn op de waarde en rente van de Obligaties. Indien zich onverhoopt een calamiteit of een onvoorziene situatie voordoet, dan zou dit van invloed kunnen zijn op de waarde van de investering en/of op de geprognosticeerde cashflow van het Fonds en de geprognosticeerde cashflow van de Uitgevende Instelling en het rendement. Als gevolg hiervan zou de situatie zich kunnen voordoen dat de vierjaarlijkse rentebetalingen aan de Obligatiehouders niet casu quo gedeeltelijk plaatsvinden en kan het zijn dat de Obligatiehouders minder terugkrijgen dan zij hebben ingelegd.

6.2 Risico's verbonden aan de Uitgevende Instelling

Risico van gebrek aan reserves of enige andere vorm van financiële buffer in de Uitgevende Instelling.

De Uitgevende Instelling beschikt niet over reserves of enige andere vorm van financiële buffer. De Uitgevende Instelling is ten aanzien van het voldoen van haar verplichtingen jegens de Obligatiehouders volledig afhankelijk van de rendementsbetalingen en de ontvangsten uit hoofde van de inkoop van Participaties A die zij vanuit het Fonds ontvangt op de Participaties A. Indien de rendementsbetalingen en de inkoop van Participaties A achterblijven ten opzichte van de cashflow-prognose van het Fonds kan er door de Uitgevende Instelling niet (volledig) aan haar verplichtingen jegens de Obligatiehouders worden voldaan. Een Obligatiehouder kan dientengevolge schade lijden doordat hij of zij zijn/haar inleg geheel of gedeeltelijk kwijtraakt, dan wel minder rendement genereert op zijn of haar inleg.

6.3 Risico's verbonden aan de onderliggende investering

Debiteurenrisico

Het debiteurenrisico is het risico dat één of beide huurders in betalingsproblemen komt/komen waardoor er een huurachterstand ontstaat en het Fonds haar verplichtingen niet kan nakomen. De inkomsten van het Fonds zijn volledig afhankelijk van de huurinkomsten van twee huurders, te weten PZEM N.V. en APV Housing Middelburg B.V. Indien één van deze huurders zijn verplichtingen aan het Fonds niet meer (volledig) kan betalen -bijvoorbeeld door gewijzigde marktomstandigheden, lagere resultaten, verslechterde solvabiliteit, opzegging kredietfaciliteiten of faillissement- zullen de inkomsten van het Fonds achterblijven bij de prognose. Hierdoor kan het Fonds genoodzaakt zijn de huurrelatie met de huurder te verbreken en kan de situatie zich voordoen dat er (tijdelijk) geen nieuwe huurder gevonden kan worden. Daarnaast heeft de huurovereenkomst met PZEM N.V. een looptijd tot 30 december 2029, korter dan de verwachte

Looptijd van het Fonds. Mogelijk leidt het vinden van vervangende huurders tot hogere kosten voor het Fonds bijvoorbeeld doordat er extra kosten gemaakt moeten worden voor aanpassingen aan het Vastgoed om een nieuwe huurder/nieuwe huurders aan te trekken, of kan slechts tegen een lagere huuropbrengst een nieuwe huurovereenkomst worden gesloten. Hoe langer de leegstand aanhoudt des te groter zal de financiële impact zijn voor het Fonds. De situatie kan zich voordoen dat het Fonds dan niet, of niet volledig, de rendementsuitkeringen aan de Participanten en de inkoop van de Participaties kan voldoen. Ook kan het zich voordoen dat het Fonds niet aan haar verplichtingen onder de Hypothecaire Financiering kan voldoen, waardoor de bank(en) de bedongen zekerheden kunnen uitwinnen om zich op de opbrengsten daarvan te kunnen verhalen, waaronder het pandrecht op huurinkomsten en het hypotheekrecht op het Vastgoed. Hoewel na volledige aflossing van de Hypothecaire Financiering(en) een eventueel resterend executiesaldo toekomt aan het Fonds, zal het Fonds dan niet of niet volledig, de rendementsuitkeringen aan de Participanten en de inkoop van de Participaties kunnen voldoen.

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.

Renterisico

In de cashflow-prognose van het Fonds is gerekend met een gewogen gemiddelde rekenrente van 4,06% op de verschillende leningdelen van de Hypothecaire Financiering over de eerste vijf jaar. Na afloop van de rentelooptijd van deze verschillende leningdelen is gerekend met een rekenrente van 5,50%. De rente op de Hypothecaire Financiering kan pas worden gefixeerd bij aanvang van het Fonds. De rentevast termijnen van de verschillende leningdelen zijn allemaal maximaal 60 maanden. De beoogde Looptijd van het Fonds bedraagt tien jaar. Het Fonds loopt derhalve een renterisico omdat de rente kan stijgen voor aanvang van het Fonds. Tevens kan na afloop van de rentelooptijd sprake zijn van een hoger rentepercentage. Door fluctuatie van de rente verschuldigd op de Hypothecaire Financiering(en) loopt het Fonds na 60 maanden een renterisico. Indien de rente uitstijgt boven de rekenrente in de cashflow-prognose van het Fonds kan de situatie zich voordoen dat de geprognosticeerde cashflow door het Fonds niet wordt gerealiseerd. 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.

Marktrisico

De waardeontwikkeling van vastgoed kan door marktomstandigheden veranderen bijvoorbeeld door een gewijzigde vraag naar en het aanbod van vastgoed maar ook als gevolg van een stijgende rente, een opleving van het Covid-19 virus of stijgende energieprijzen welke kunnen leiden tot negatieve economische ontwikkelingen. Het Vastgoed is voor een deel gefinancierd met een Hypothecaire Financiering. Negatieve waardeontwikkelingen kunnen hierdoor versterkt doorwerken in de resultaten van het Fonds. Bij een negatieve waardeontwikkeling ontstaat het risico dat het Fonds niet langer aan de overeengekomen financieringsratio's voldoet waardoor de financier hogere aflossingen kan verlangen. Tevens kan als gevolg van een negatieve waardeontwikkeling een restwaarderisico ontstaan zoals in deze paragraaf nader omschreven. Als gevolg hiervan kan er een cashflow tekort ontstaan bij het Fonds waardoor het Fonds niet in staat zal zijn om aan haar verplichtingen jegens de Uitgevende Instelling te voldoen. De Obligatiehouders lopen het risico een lager rendement te realiseren dan beoogd dan wel dat zij hun inleg geheel of gedeeltelijk verliezen.

Inflatierisico

In de cashflow-prognose van het Fonds is uitgegaan van inkomsten op basis van huurovereenkomsten. Met huurder PZEM N.V. is overeengekomen dat de huur jaarlijks per

1 januari conform het consumenten prijsindexcijfer (CPI) wordt verhoogd. De huursom van PZEM N.V. omvat circa 36% van de totale huurinkomsten van het Fonds. Dit betekent dat de huur voor dit deel mee stijgt met de inflatie. Met de andere huurder, APV Housing Middelburg B.V., is overeengekomen dat de huur jaarlijks (met ingang van 2024) per 1 augustus met een percentage van 1,5% per jaar wordt verhoogd. Dit betreft circa 64% van de totale huurinkomsten van het Fonds. Voor de kosten van het Fonds is uitgegaan van een inschattingen van zowel de hoogte van de kosten als ook de stijging van deze kosten. Er is gerekend met een gemiddeld inflatiecijfer van 3,0% voor de komende jaren. De inflatie is op het moment van schrijven van dit Informatie Memorandum aanzienlijk hoger. Ondanks dat de kosten die aan inflatie onderhevig zijn voor het Fonds relatief beperkt zijn, bestaat het risico dat indien de inflatie langdurig op een hoog niveau blijft deze kosten dusdanig zullen toenemen, dat zij de cashflow van het Fonds op een negatieve wijze kunnen beïnvloeden. De situatie kan zich voordoen dat het Fonds dan niet, of niet volledig, de rendementsuitkeringen aan de Participanten kan voldoen en/of kunnen de Participaties niet of later door het Fonds 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.

Financieringsrisico

Het Fonds heeft een financiering aangetrokken bij een bank bestaande uit verschillende leningdelen met een gemiddelde looptijd van 9 jaar en 10 maanden. Indien het Fonds gedurende de looptijd van de financiering niet voldoet aan de betalingsverplichtingen aan de bank die voortvloeien uit de Financiering vanwege rentebetalingen en periodieke aflossingen, is het Fonds in verzuim en wordt de financiering opeisbaar. Dit kan ontstaan indien de huurinkomsten onvoldoende blijken te zijn. In dit geval zal de Beheerder bezien of de bank die de financiering heeft verstrekt, bereid is andere afspraken te maken. Deze afspraken kunnen een uiteenlopend karakter hebben, bijvoorbeeld verlenging van de looptijd, het vestigen van extra zekerheden of het verkopen van (een deel) van het Vastgoed om met de opbrengst hiervan de uitstaande financiering te verlagen. Het risico bestaat dat deze afspraken niet kunnen worden gemaakt. De bank kan dan haar financiering opeisen en bijvoorbeeld overgaan tot uitwinning van het hypotheekrecht. Dit betekent dat de bank het Vastgoed zal doen laten verkopen en de verkoopopbrengst zal gebruiken voor aflossing van de door haar verstrekte financiering. In het geval dat het Vastgoed door de bank wordt verkocht zal het Fonds geen huuropbrengsten meer ontvangen. Daardoor zullen de directe rendementen op de Participaties lager zijn of zelfs helemaal ophouden. Ingeval het Vastgoed door de bank wordt verkocht tegen een prijs die lager of gelijk is dan de uitstaande schuld bij de bank raken de Participanten hun gehele inleg kwijt. Indien de verkoopopbrengst hoger is dan de uitstaande schuld bij de bank zal de resterende opbrengst worden verdeeld conform de rangorde bij ontbinding van het Fonds, zoals beschreven in paragraaf 5.2.1 van dit Informatie Memorandum. De situatie zou zich bij een ontbinding kunnen voordoen dat het Fonds alsdan onvoldoende middelen heeft om alle Participaties in te kopen. De Uitgevende Instelling is financieel volledig afhankelijk van haar inkomsten uit het Fonds waardoor zij de inleg van de Obligatiehouders niet of niet volledig zal kunnen terug betalen.

Herfinancieringsrisico

De Hypothecaire Financiering(en), te verstrekken door een Nederlandse bancaire instelling, bestaat uit verschillende leningdelen met looptijden variërend van 60 tot 120 maanden en met een gemiddelde looptijd van 9 jaar en 10 maanden. Nadien kunnen deze leningen verlengd worden c.q. kan met een andere financierer een nieuwe lening worden afgesloten. In het geval dat er geen financiering wordt verkregen c.q. dat een financiering wordt verkregen met gewijzigde voorwaarden en/of condities (bijvoorbeeld een hogere jaarlijkse aflossing of een hogere rente), loopt het Fonds risico's. 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.

Restwaarderisico

Dit is het risico dat de waarde van het Vastgoed bij vervreemding lager ligt dan het totaal van de gedane investeringen. Het restwaarderisico doet zich niet alleen voor bij ontbinding van het Fonds aan het einde van de beoogde Looptijd maar kan zich ook vóór het einde van de beoogde Looptijd van het Fonds voordoen. Het restwaarderisico kan zich bijvoorbeeld voordoen op het moment dat één van de huurders of beide huurders, om wat voor reden dan ook, het huurcontract verbreken en het Fonds geen nieuwe huurder(s) kan vinden en besluit om het Vastgoed te verkopen. Op dat moment zal moeten blijken wat de restwaarde is van het Vastgoed en of dit voldoende is om de bank, alle crediteuren en Participanten te betalen. Waardeschommelingen doen zich meestal voor bij wijzigende marktomstandigheden (vraag en aanbod). Daarnaast hebben onder meer de volgende factoren invloed op de waarde: verhuursituatie, inflatie, rentestand, staat van onderhoud, courantheid etc. De opbrengst die het Fonds ontvangt uit hoofde van de verkoop van het Vastgoed zal aangewend worden om de resterende schuld uit hoofde van de Hypothecaire Financiering(en) bij de bank af te lossen, en de crediteuren te voldoen, de Participaties in te kopen en de rendementsuitkeringen te voldoen. De verdeling zal geschieden conform de rangorde van ontbinding zoals opgenomen in de C.V.-overeenkomst (zie ook paragraaf 5.2.1 van dit Informatie Memorandum). De situatie zou zich bij een ontbinding kunnen voordoen dat het Fonds alsdan onvoldoende middelen heeft om alle Participaties in te kopen. Aangezien de Uitgevende Instelling financieel volledig afhankelijk is van de inkomsten uit het Fonds heeft dit tot gevolg dat de Uitgevende Instelling mogelijk de inleg van de Obligatiehouders niet of niet volledig kan terug betalen.

Liquiditeitsrisico

Het liquiditeitsrisico is het risico dat het Fonds niet op tijd aan haar betalingsverplichtingen kan voldoen omdat het te weinig geld in kas heeft. Deze situatie zou zich bijvoorbeeld kunnen voordoen indien één of beide huurders hun betalingsverplichtingen aan het Fonds later dan overeengekomen of helemaal niet nakomen. 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

Het Fonds belegt maar in één vastgoedproject in Middelburg met slechts twee huurders waarvan het volledig afhankelijk is. De inkomsten van het Fonds en de waardeontwikkeling van het Vastgoed zijn onder meer afhankelijk van de markt voor studentenhuisvesting en de kantorenmarkt in Middelburg alsmede lokale ontwikkelingen in Middelburg. Negatieve ontwikkelingen in de vraag naar studentenhuisvesting en/of op de kantorenmarkt of in Middelburg kunnen leiden tot leegstand en een waardedaling van het Vastgoed. Het Fonds heeft weinig tot geen speelruimte om deze verliezen goed te maken. 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.

Onderhouds- en vervangingsrisico

Bij vastgoed is de staat van onderhoud van groot belang. Het onderhoud van het casco van het complex komt voor rekening van het Fonds. Het casco is volledig voorzien van kunststof kozijnen en recent gedeeltelijk voorzien van gevelbeplating. Het dak van gebouw C is volledig vernieuwd vanwege plaatsing van een nieuwe etage tijdens de recente renovatie van dit gedeelte van het complex. Indien de onderhoudskosten (veel) hoger blijken dan geprognoseerd heeft dit een negatieve impact op de cashflow van het Fonds. Zowel met huurder APV Housing Middelburg B.V. als met huurder PZEM is overeengekomen dat de onderhouds- en vervangingskosten voor het gehuurde inclusief de installaties voor rekening van de huurder zijn. Indien de huurder(s) niet aan haar verplichtingen voldoet komt het onderhoud en de vervanging voor rekening en risico van het Fonds. Dit leidt tot hogere kosten voor het Fonds dan geprognoseerd waardoor er een lagere cash flow wordt gerealiseerd dan beoogd. 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 daarom voor rekening en risico van de Participanten. 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.

Risico met betrekking tot toekomstverwachting in relatie tot Covid-19

In dit document worden toekomstverwachtingen gepresenteerd omtrent Covid-19 die zijn gebaseerd op aannames en informatie die per 28 september 2022 ter beschikking staan van de Beheerder. Hierbij is de Beheerder ervan uitgegaan dat het Fonds bij de verhuur van het Vastgoed geen nadelige gevolgen ondervindt met betrekking tot Covid-19. Hoewel deze verwachtingen zo realistisch mogelijk zijn gepresenteerd, bestaat de mogelijkheid dat als gevolg van een (regionale) opleving van bijvoorbeeld nieuwe varianten van het Covid-19 virus onderwijsinstellingen door overheidsmaatregelen haar fysieke locaties moeten sluiten en (tijdelijk) gedwongen wordt tot het geven van digitaal onderwijs. Dit kan negatieve gevolgen hebben voor de vraag naar studentenhuysvesting waardoor APV Housing Middelburg B.V. mogelijk in betalingsproblemen komt en de huur aan het Fonds niet, niet volledig of niet tijdig kan betalen. In dat geval bestaat de mogelijkheid dat de huurder (APV Housing Middelburg B.V.) zich bij het Fonds meldt met het verzoek voor een (tijdelijke) huurkorting. Op dat moment zal door het Fonds worden bezien in hoeverre zij hierin mee kan en wil gaan. Voor huurder PZEM N.V. speelt dit risico een kleinere rol vanwege de aard van de activiteiten. Tijdelijke huurkortingen kunnen een negatieve impact hebben op de cashflow van het Fonds. De situatie kan zich voordoen dat het Fonds dan niet, of niet volledig, de rendementsuitkeringen aan de Participanten kan voldoen Participaties te 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 op Participaties A in het Fonds om aan haar verplichtingen jegens de Obligatiehouders te voldoen. De Obligatiehouders lopen het risico een lager rendement te realiseren dan beoogd dan wel dat zij hun inleg geheel of gedeeltelijk verliezen.

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. Dit betekent dat het Fonds mogelijk niet in staat zal zijn om aan haar verplichtingen jegens de Uitgevende Instelling te voldoen. De Obligatiehouders lopen het risico een lager rendement te realiseren dan beoogd.

Risico van projectwijziging

De Beheerder 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 van belangenverstrengeling en belangenconflicten

In de samenwerking en de transacties met de bij het Fonds, de Participanten, de Beheerder, de Beherend Vennoot, Zeeland Nuts B.V. (de Verkoper van het Vastgoed) en/of ZIB BO 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 voor de anders dan marktconforme voorwaarden gedaan. De Beheerder is gehouden om belangenconflicten zoveel mogelijk te beperken en, voor zover deze onvermijdelijk zijn, te onderkennen, beheerden, te controleren en in beginsel bekend te maken met als doel dat eventuele belangenconflicten geen schade toebrengen aan de belangen van het Fonds en de Participanten. Als de Beheerder deze verplichting niet of onvoldoende nakomt, kan het Fonds schade lijden waardoor de Participaties in waarde kunnen dalen en/of kunnen de Participaties niet of eerder of later door het Fonds worden ingekocht en/of kunnen de uitkeringen van het rendement aan de Participanten niet c.q. slechts gedeeltelijk plaatsvinden. Dit betekent dat het Fonds mogelijk niet in staat zal zijn om aan haar verplichtingen jegens de Uitgevende Instelling te voldoen. De Obligatiehouders lopen het risico een lager rendement te realiseren dan beoogd dan wel dat zij hun inleg geheel of gedeeltelijk verliezen.

Risico's met betrekking tot toekomstverwachtingen

In dit document worden toekomstverwachtingen gepresenteerd die zijn gebaseerd op aannames, verwachtingen en informatie die per 28 september 2022 ter beschikking staan van de Beheerder. Iedere Participant dient te beseffen dat men deze toekomstverwachtingen met de nodige voorzichtigheid moet interpreteren. Hoewel de verwachtingen zo realistisch mogelijk zijn gepresenteerd, bestaat de mogelijkheid dat zij niet met de werkelijkheid overeenkomen.

Risico's op het gebied van duurzaamheid

Het Fonds heeft niet tot doel ecologische of sociale kenmerken of een combinatie daarvan te promoten, of een duurzame belegging te bieden in de zin van artikel 8 en artikel 9 van de Sustainable Finance Disclosure Regulation (EU) 2019/2088 (SFDR). De onderliggende beleggingen van dit financiële product houden geen rekening met de EU-criteria voor ecologische duurzame economische activiteiten.

Voor de belegging in Vastgoed zijn wel specifieke duurzaamheidsrisico's relevant in de zin van artikel 6 SFDR. Duurzaamheidsrisico's zijn gebeurtenissen of omstandigheden van ecologische, sociale of governance aard die, indien ze zich voordoen, een werkelijk of mogelijk of wezenlijk negatief effect op de waarde van de belegging kunnen veroorzaken.

Ecologische risico's kunnen ontstaan als gevolg van klimaatverandering. Door klimaatverandering stijgt onder andere de zeespiegel en is er een toename aan stormen en extremere

weersomstandigheden. Hierdoor bestaat het risico dat het Vastgoed overstroomt of anderszins schade oploopt. Herstel hiervan kan grote onvoorziene kosten met zich meebrengen. De kans dat ecologische risico's leiden tot schade is gezien de bouwaard van het complex niet hoog.

Sociale risico's zijn onder andere relevant bij de verhuur van woningen en kantoren. Het onvoldoende behartigen van huurdersbelangen, zoals achterstallig onderhoud in het Vastgoed, kan leiden tot een lage huurderstevredenheid, negatieve aandacht in het nieuws of het besluit van de huurder om de huurovereenkomst niet te verlengen. Op dat moment zal het Fonds nieuwe huurders moeten zoeken. Vanwege de grote afhankelijk van het Fonds van de huurinkomsten kan de situatie zich voordoen dat het Fonds door het (tijdelijk) ontbreken van nieuwe huurders niet, of niet volledig, de rendementsuitkeringen aan de Participanten en de inkoop van de Participaties kan voldoen. De impact van sociale risico's op het Fonds als geheel wordt vanwege de courantheid van de woningen als laag ingeschat.

Tevens bestaat het risico dat de overheid op termijn aanvullende eisen stelt aan bijvoorbeeld het energieverbruik van woningen en kantoren. Indien onvoorziene investeringen nodig zijn als uitvloeisel van strengere isolatie en/of energieprestatie eisen kan dit gevolgen hebben voor de cashflow-prognose van het Fonds. Op grond van de recente renovatie en bouwaard en uitrustingsniveau van de delen van het complex welke gehuurd worden door APV Housing Middelburg B.V. kan worden uitgegaan van beperkte gevoeligheid voor duurzaamheidseisen. Voor de studentenwoningen geldt dat deze recent zijn gerealiseerd op basis van de actuele bouwnormen. Bovendien geldt dat van toepassing zijnde bouwbesluiten ten tijde van de bouw van woningen normaliter langjarig worden gerespecteerd. Het gedeelte dat gehuurd wordt door PZEM kent een meer traditionele bouwaard. Op basis van de huurovereenkomst is PZEM (mede) verantwoordelijk om te voldoen aan duurzaamheidseisen. De mogelijkheid dat het duurzaamheidsrisico van nieuwe investeringen ten behoeve van isolatie- of energieprestatie eisen binnen 10 jaar actueel zal worden, wordt als laag ingeschat.

Gebeurtenissen op ecologisch, sociaal of governance gebied kunnen op deze manier invloed hebben op de waarde van het Vastgoed. Als gevolg hiervan kunnen de Participaties in waarde dalen en/of kunnen de Participaties niet of later door het Fonds worden ingekocht en/of kunnen de uitkeringen van het rendement aan de Participanten niet c.q. slechts gedeeltelijk plaatsvinden. De Uitgevende Instelling is financieel volledig afhankelijk van haar inkomsten op Participaties A in 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 van niet nakoming van contracten en overeenkomsten

Het risico bestaat dat, ondanks de zorgvuldigheid bij het aangaan van diverse contracten en overeenkomsten, een verschil van mening tussen contractpartijen ontstaat omdat bijvoorbeeld interpretatieverschillen ontstaan of partijen niet aan hun verplichtingen kunnen/willen voldoen. Het Fonds zal dan mogelijk juridische kosten moeten maken om via de rechtsspraak haar gelijk te krijgen waarbij de gerechtelijke uitspraak ook in het nadeel van het Fonds zou kunnen uitpakken. Het (tijdelijk) niet nakomen van overeenkomsten door contractpartijen en het maken van juridische kosten kunnen van invloed zijn op de mogelijkheden van het Fonds om aan de verwachtingen van de Participanten te voldoen. De Uitgevende Instelling is financieel volledig afhankelijk van haar inkomsten op Participaties A in het Fonds om aan haar verplichtingen jegens de Obligatiehouders te voldoen.

Aansprakelijkheidsrisico

Crediteuren van het Fonds kunnen zich verhalen op het vermogen van het Fonds dat door Stichting ZIB Campus Middelburg in juridisch eigendom wordt gehouden ten titel van beheer en derhalve voor rekening en risico van de Participanten. De Beherend Vennoot is hoofdelijk aansprakelijk voor alle schulden van het Fonds worden verricht. De commanditaire Vennoten, waaronder ook de Uitgevende Instelling, zijn aansprakelijk voor maximaal het bedrag van ieders deelname in het commanditair kapitaal mits zij geen daden van beheer verrichten of niet werkzaam zijn in de zaken van het Fonds.

Risico van samenloop van omstandigheden

Een belangrijk risico is ook gelegen in de samenloop van verschillende risicofactoren. Een dergelijke samenloop kan leiden tot een situatie waarbij de resterende risico's voor de Obligatiehouders significant zijn, hetgeen gevolgen kan hebben voor de uitbetaling van de Rente en Aflossing op de Obligaties.

Risico van beperkte liquiditeit van de Obligaties

Hoewel de Obligaties verhandelbaar zijn en een Obligatiehouder dus voor het einde van de looptijd zou kunnen besluiten zijn of haar Obligaties te verkopen, is het onzeker of er daadwerkelijk kopers gevonden kunnen worden. De Obligaties worden niet via een gereguleerde markt, handelsplatform of andere vorm van beurs verhandeld. Het risico bestaat dan ook dat het een Obligatiehouder niet lukt de Obligatie te verkopen. Samenvattend: een Obligatiehouder kan met zijn Obligaties blijven zitten. De Uitgevende Instelling zal ook geen rol spelen bij het verkopen van de Obligaties. Vanwege de beperkte verhandelbaarheid dient een Obligatiehouder er tevens rekening mee te houden dat de prijs die hij of zij voor de Obligaties ontvangt lager is dan de prijs die ervoor betaald is.

Risico van gebrek aan (formele) waardering van de Obligaties

Het is mogelijk dat gedurende de looptijd van de Obligaties de waarde van de Obligaties niet objectief bepaald kan worden omdat er geen openbare koers voor de Obligaties is. Bij een eventuele overdracht van Obligaties bestaat de kans dat niet tegen de gewenste of reële waarde van de Obligatie gehandeld kan worden omdat er mogelijk geen tegenpartij is die de door de verkopende partij gewenste prijs wil betalen. Indien de Obligatiehouder zich desondanks genoodzaakt ziet zijn Obligatie te verkopen kan de situatie zich voordoen dat de Obligatiehouder tegen een lagere waarde dient te verkopen en hij minder ontvangt dan zijn inleg.

Risico van waarde fluctuaties van de Obligaties

Het risico bestaat dat de waarde van de Obligaties fluctueert. Omdat uitgegaan wordt van een vaste Rente, is de waarde van de Obligatie afhankelijk van de ontwikkeling van de marktrente. Een stijging van de marktrente leidt in beginsel tot een tussentijdse waardedaling van de Obligaties. Een daling van de marktrente leidt in beginsel tot een tussentijdse waardestijging van de Obligaties. Dit betekent dat op het moment dat een Obligatiehouder zijn Obligaties wenst te verkopen, de waarde van de Obligaties in het economisch verkeer lager of hoger kan zijn dan de uitstaande hoofdsom, vanwege een respectievelijke hogere dan wel lagere marktrente dan de vaste rente op de Obligatie.

Vervroegde terugbetaling Obligatiehouders

Het risico bestaat dat het Fonds gebruikmaakt van de mogelijkheid om de participaties, waaronder ook de Participaties A van de Uitgevende Instelling vervroegd in te kopen. Redenen waarom het Fonds kiest voor een vervroegde inkoop zouden bijvoorbeeld kunnen liggen in kostenbesparingen, (gedeeltelijke) herfinanciering en/of door vervreemding van (delen) van de activa van het Fonds. De Uitgevende Instelling zal vervolgens gebruikmaken van de mogelijkheid om de Obligaties eveneens zonder extra kosten vervroegd af te lossen.

Voor de Obligatiehouder zal dit de implicatie hebben dat hij/zij een lager effectief rendement realiseert doordat de eenmalige Emissiekosten zwaarder drukken op het rendement bij een kortere looptijd dan bij een langere looptijd. De Obligatiehouder beschikt dan eerder over zijn inleg dan van tevoren ingecalculeerd en zal op zoek moeten gaan naar een nieuwe beleggingsmogelijkheid om ook voor de resterende periode rendement te realiseren.



7. Fiscale informatie (beperkt)

7.1 Algemeen

Deze fiscale paragraaf is opgesteld in samenwerking met WEA Zuid-West te Zierikzee en Goes en geldt uitsluitend voor inwoners van Nederland. Deze paragraaf is gebaseerd op de stand van de fiscale wetgeving en de jurisprudentie per 10 mei 2022. Veranderingen in inzichten van de overheid of in wettelijke regelingen komen voor rekening en risico van de Investeerders. De belastingwetgeving van de lidstaat van de Investeerder en van het land van oprichting van de Uitgevende Instelling kan een weerslag hebben op de inkomsten uit de effecten.

Onderstaand volgt een korte uiteenzetting van de fiscale aspecten als Investeerder. Daarbij wordt er, voor wat de inkomstenbelasting en de erf- en schenkbelasting betreft, van uitgegaan dat de Investeerders in Nederland woonachtige natuurlijke personen zijn, die de vordering uit hoofde van de aangeschafte Obligaties tot hun inkomen uit sparen en beleggen (box 3) moeten rekenen.

Deze informatie is van algemene aard, geïnteresseerden die willen deelnemen als Investeerder wordt geadviseerd overleg te plegen met een fiscaal adviseur over de effecten van deze deelname op hun persoonlijke positie.

7.2 Inkomstenbelasting

Obligaties aangeschaft en gehouden door natuurlijke personen worden voor de inkomstenbelasting belast in box 3 (inkomen uit sparen en beleggen), behoudens uitzonderingen. In box 3 is over de bezittingen minus de schulden van de Investeerder vermogensrendementsheffing verschuldigd. De Investeerder is de vermogensrendementsheffing pas verschuldigd indien het totale vermogen het heffingsvrije vermogen overtreft. Het heffingsvrije vermogen bedraagt in 2022 per belastingplichtige € 50.650. Het heffingsvrije vermogen van de fiscale partner kan op gezamenlijk verzoek worden overgedragen aan de belastingplichtige, zodat het heffingsvrije vermogen alsdan € 101.300 bedraagt.

De vermogensrendementsheffing betekent dat de Investeerders in de inkomstenbelasting worden betrokken voor een forfaitair rendement (variërend van 1,82% tot 5,53%) over de waarde in het economisch verkeer van de vordering uit hoofde van het pro resto saldo van de nog gehouden Obligaties op 1 januari van enig jaar.

Tabel berekening rendement op vermogen in 2022:

Schijf	Uw (deel) van de grondslag sparen en beleggen	Percentage 0,01%	Percentage 5,53%	Percentage Gemiddeld Rendement
1	Tot € 50.650	67%	33%	1,82%
2	Vanaf € 50.650 tot € 950.650	21%	79%	4,37%
3	Vanaf € 950.650	0%	100%	5,53%

Het hanteren van een forfaitair rendement heeft tot gevolg dat er niet geheven wordt over de reële opbrengsten, ook als die hoger of lager zijn dan het genoemde fictieve rendement. Daar staat tegenover dat er geen ruimte is voor aftrek van kosten, zoals bijvoorbeeld financieringsrente.

Over het forfaitaire rendement is 31% inkomstenbelasting verschuldigd. Per saldo is over de waarde van de vordering uit hoofde van het pro resto saldo van de verstrekte lening (eventueel

na aftrek van de daarop betrekking hebbende schulden en het heffingsvrije vermogen) minimaal 0,5636% en maximaal 1,7143% aan inkomstenbelasting verschuldigd.

Omdat het vermogen als gevolg van deelname niet wijzigt, verandert ook de belastingheffing niet. Door deelname verandert alleen de samenstelling van het vermogen.

Op 24 december 2021 heeft de Hoge Raad der Nederlanden geoordeeld dat box 3, in de huidige vorm, de fundamentele rechten van belastingplichtigen schendt en onhoudbaar is. Thans is nog niet bekend hoe box 3 er uit zal komen te zien na 24 december 2021.

Voor de belastingjaren 2023 en 2024 zal overbruggende wetgeving voor box 3 worden ontworpen. Deze wetgeving zal het huidige box 3-stelsel vervangen voor die jaren en wordt gebaseerd op de voor het rechtsherstel gekozen oplossingen, de forfaitaire spaarvariant. Met het wetsvoorstel wordt box 3 met ingang van belastingjaar 2023 in lijn gebracht met het EVRM (Europees Verdrag tot bescherming van de rechten van de mens en de fundamentele vrijheden).

Over het toekomstige stelsel op basis van werkelijk rendement hoopt de Staatssecretaris van Financiën op afzienbare termijn met de Tweede Kamer van gedachten te wisselen (bron: Brief Ministerie van Financiën, 28 april 2022, 022-0000132649).

7.3 Vennootschapsbelasting

Indien een aan de Nederlandse vennootschapsbelasting onderworpen rechtspersoon deelneemt als Investeerder, wordt het totale rendement van de Investeerder aan de heffing van vennootschapsbelasting onderworpen. In de onderstaande tabel worden de tarieven uiteengezet.

	Eerste schijf	Tarief	Tweede schijf	Tarief
2022	€ 0 – € 395.000	15,0%	Meer dan € 395.000	25,8%

7.4 Erf- en schenkbelasting

In geval van overlijden van een Investeerder (natuurlijk persoon), wordt de vordering in de heffing van de Nederlandse erfbelasting betrokken tegen de waarde in het economische verkeer. De hoogte van het tarief evenals de toepassing van een vrijstelling, is afhankelijk van de mate van verwantschap en de omvang van de nalatenschap.

De hierboven beschreven fiscale gevolgen beogen slechts een algemeen kader te schetsen. Individuele situaties dienen door de Investeerders met de eigen fiscale adviseur of met WEA Zuid- West te Zierikzee en Goes te worden afgestemd.

7.5 Omzet- en overdrachtsbelasting

Over de aanschaf van Obligaties is geen overdrachtsbelasting dan wel omzetbelasting verschuldigd.

Aangezien de inkomsten van de Uitgevende Instelling uitsluitend bestaan uit rendementsvergoedingen op Participaties A en inkoop van Participaties A en de uitgaven uitsluitend bestaan uit rentevergoedingen op en aflossingen van Obligaties is BTW niet van toepassing.

8. Inschrijven

8.1 Voorwaarden inschrijven voor deelname

In totaal worden 4.995 verhandelbare Obligaties, nominaal groot € 1.000, aangeboden aan het publiek. De verwachte ingangsdatum is 31 oktober 2022, 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 daarna 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 inschrijven gedurende de Inschrijfperiode van 28 september 2022 tot en met 21 oktober 2022, of zoveel eerder als het project volgeschreven is. De Uitgevende Instelling is bevoegd de inschrijfperiode te verlengen of te verkorten. Inschrijven kan via de Website www.zibinvestments.nl of door het insturen van het Inschrijfformulier met bijbehorende documenten (zie Bijlagen bij dit Informatie Memorandum) naar ZIB Beleggingsonderneming B.V., Postbus 160, 4330 AD Middelburg.

Met betrekking tot de inschrijving geldt het volgende:

- De mogelijkheid om als Investeerder deel te nemen staat open voor in Nederland woonachtige particulieren alsmede voor in Nederland 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 € 10.000 (10 Obligaties);
- De Inschrijvingen worden door ZIB BO gedurende de Inschrijfperiode behandeld op volgorde van binnenkomst, op basis van volledig ingevulde en ondertekende inschrijfdocumentatie (het Inschrijfformulier, het Wwft-formulier, de (Herhaalde) investeerders (voorzien van de aanvullende documentatie));
- Toewijzing van de Obligaties zal als volgt geschieden: eerst wordt aan iedere Inschrijver – op volgorde van binnenkomst – het aantal Obligaties toegewezen waarvoor is ingeschreven met een maximum van 100 Obligaties (te weten € 100.000) waarbij meerdere inschrijvingen van dezelfde (rechts)persoon getotaliseerd worden. Indien dan niet alle Obligaties zijn geplaatst, heeft ZIB BO het recht de resterende Obligaties toe te wijzen.
- ZIB BO kan zonder opgaaf van reden een inschrijving weigeren, de inschrijfperiode verlengen, verkorten of opschorten dan wel de aanbidding van de Obligaties intrekken voorafgaande, gedurende of na afloop van de inschrijfperiode.

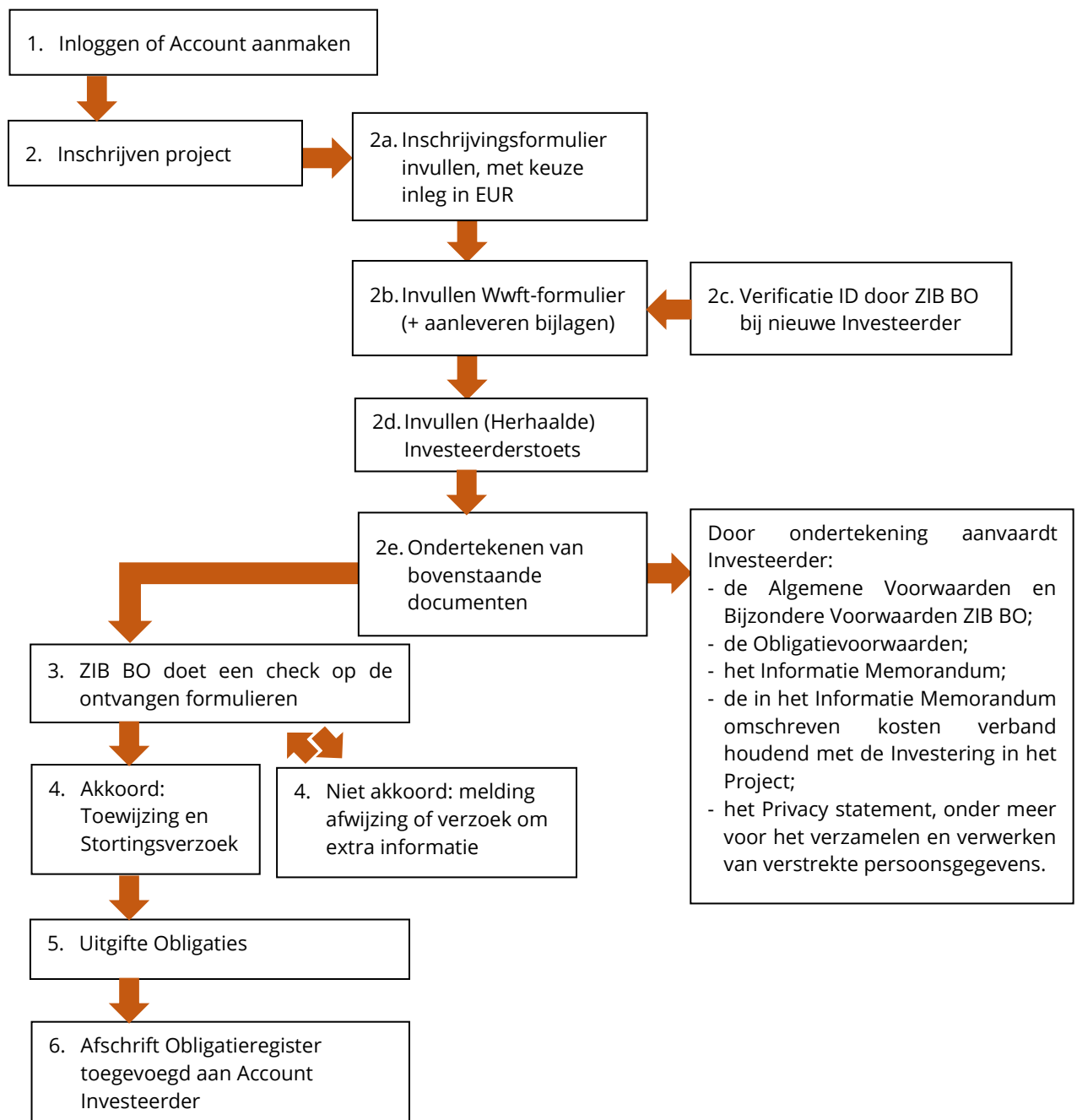
Over de inschrijvingen van Investeerders is niemand gemachtigd informatie te verschaffen of verklaringen af te leggen die niet in het Informatie Memorandum zijn opgenomen, zonder schriftelijke toestemming vooraf van de directie van ZIB.

8.2 Emissiekosten

Investeerders die Obligaties verwerven betalen bij storting eenmalig 2,0% emissiekosten. Deze kosten verhogen het te storten bedrag en worden niet meegenomen bij de berekening van het rendement. Er zijn geen overige kosten voor de Investeerders, anders dan de kosten bij overdracht van Obligaties.

8.3 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 via de Website. Een potentiële Investeerder die nog niet eerder een Account heeft aangemaakt, registreert zich eerst als Gebruiker op de Website www.zibinvestments.nl. Hierbij worden de volgende gegevens gevraagd:

- type investeerder: particulier of zakelijk
- (bedrijfs*)naam, adres, woonplaats, land
- KvK-nummer*
- geboorteplaats en -datum
- telefoonnummer, e-mailadres

* Deze gegevens zijn alleen van toepassing voor aanmelding als een rechtspersoon.

stap 2. Inschrijven project

Voor het doen van een inschrijving is een aantal documenten vereist. Een inschrijving is pas compleet en kan pas in behandeling worden genomen wanneer alle documenten en de bijlagen zijn ontvangen. De te complementeren documenten voor inschrijving zijn:

- Inschrijfformulier;
- Wwft-formulier;
- (Herhaalde) Investeerderstoets.

Door ondertekening van het Inschrijfformulier bevestigt de Investeerder zijn inleg en gaat akkoord met de bijbehorende documenten (zie Bijlagen bij dit Informatie Memorandum).

Een Investeerder heeft tot en met 14 dagen na Inschrijving de mogelijkheid om, zonder opgaaft van reden, de Inschrijving terug te trekken.

stap 2a. Inschrijfformulier

Ter completering van het Inschrijfformulier worden de volgende gegevens gevraagd:

- hoogte gewenste Investering (het minimumbedrag is € 10.000, veelvoud van € 1.000);
- IBAN-bankrekeningnummer;
- beantwoorden vragen en uploaden documentatie ten behoeve van klantenonderzoek (Wwft-formulier met benodigde bijlagen);
- beantwoorden vragen (Herhaalde) investeerderstoets.

Klantenonderzoek

Bij inschrijving ten behoeve van de Investering voert ZIB BO een klantenonderzoek uit op de Inschrijver. Het klantenonderzoek bestaat uit maar is niet beperkt tot het beoordelen van:

- 1) het Inschrijfformulier;
- 2) het Wwft-formulier;
- 3) de (Herhaalde) Investeerderstoets.

ZIB BO is bevoegd in het kader van het klantenonderzoek 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 klantenonderzoek 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.

stap 2b. Wwft-formulier

Voor het klantenonderzoek wordt gebruikgemaakt van de door de Inschrijver aangeleverde gegevens ingevolge de Wwft. 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. (Herhaalde) Investeerderstoets

Sinds 1 april 2016 geldt voor beleggen een verplichte investeerderstoets (zie Bijlage IV.a van dit Informatie Memorandum). Voorafgaand aan iedere Investering wordt deze toets afgenomen. De toets is bedoeld om investeerders bewust te maken van de mogelijke risico's die verbonden zijn aan investeren. Op basis van uw antwoorden beoordeelt u zelf of u het verantwoord vindt om te investeren. De toets bestaat uit diverse vragen en is bedoeld om u bewust te maken of u voldoende kennis en ervaring heeft met de financiële sector, beleggen in het algemeen en obligaties in het bijzonder, en of u zich bewust bent van de daarmee gepaard gaande risico's.

De investeerderstoets wordt afgenomen bij een eerste deelname via ZIB BO of voorafgaand aan iedere investering die voor het eerst het bedrag van € 500 overschrijdt. Vervolgens wordt bij iedere volgende deelname waarbij het totaal geïnvesteerde bedrag van respectievelijk € 5.000, € 10.000, € 20.000, en € 40.000 wordt overschreden, een beperktere toets (de herhaalde investeerderstoets, Bijlage IV.b van dit Informatie Memorandum) afgenomen.

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.

Klantclassificatie

ZIB BO maakt onderscheid tussen drie verschillende groepen Investeerders die de Wft (Wet op het financieel toezicht) noemt, namelijk:

- niet-professionele beleggers: Investeerders die niet voldoen aan de criteria voor professionele belegger (en in aanmerking komende tegenpartij). Dit zijn bijvoorbeeld alle natuurlijke personen, kleine vennootschappen (waaronder pensioen B.V.'s), overheidsinstellingen, lokale overheidsorganisaties, gemeentes, stichtingen en kleine en middelgrote ondernemingen.
- professionele 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. Het gaat hierbij om partijen zoals banken, beleggingsondernemingen, pensioenfondsen, nationale overheden en grote ondernemingen.
- in aanmerking komende tegenpartijen: bijvoorbeeld verzekeraars, beleggingsfondsen of centrale banken.

Bij iedere groep Investeerders hoort een mate van bescherming. Zo heeft een niet-professionele Investeerder recht op meer bescherming (beleggerscompensatiestelsel) dan een professionele Investeerder. ZIB BO classificeert de Investeerder en informeert hem/haar hierover. De Investeerder kan ZIB BO schriftelijk verzoeken om classificatie als professionele Investeerder. 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.

Voor een uitgebreide omschrijving van de klantclassificatie en het beleggerscompensatiestelsel verwijzen we naar onze Website.

8.4 Toewijzing, storting en uitgifte Obligaties

De Inschrijvingen worden door ZIB BO gedurende de Inschrijfperiode behandeld op volgorde van binnenkomst, op basis van volledig ingevulde en ondertekende inschrijfdocumentatie (het Inschrijfformulier, het Wwft-formulier, de (Herhaalde) investeerders (voorzien van de aanvullende documentatie).

Toewijzing van de Obligaties zal als volgt geschieden: eerst wordt aan iedere Inschrijver - op volgorde van binnenkomst - het aantal Obligaties toegewezen waarvoor is ingeschreven met een maximum van 100 Obligaties, te weten € 100.000 (te vermeerderen met Emissiekosten) waarbij meerdere inschrijvingen van dezelfde (rechts)persoon getotaliseerd worden. Indien dan niet alle Obligaties zijn geplaatst, heeft ZIB BO het recht de resterende Obligaties toe te wijzen.

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 binnen vijf werkdagen te storten op de bankrekening van ZIB Bewaarinstelling B.V.: IBAN NL93 INGB 0664 9887 33 onder vermelding van zijn klantnummer en 'Project Campus Middelburg'. 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. Bovenop de inleg dienen de emissiekosten over de inleg te worden betaald. De stortingsdatum door de Investeerders is gepland op 25 oktober 2022.

8.5 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 als Bijlage V bij dit Informatie Memorandum.

Op de inschrijving zijn de Algemene Voorwaarden van ZIB en de Bijzondere Voorwaarden van ZIB BO april 2019 van toepassing (Bijlage I bij dit Informatie Memorandum en beschikbaar op de Website).

8.6 Klachten en geschillen

ZIB BO hecht veel belang aan een zorgvuldige afhandeling van klachten. Het stelt de organisatie in staat om de processen en de dienstverlening te verbeteren. Bij klachten of geschillen over de dienstverlening van ZIB BO kunnen Investeerders zich in eerste instantie wenden tot de klachtenfunctionaris van ZIB BO via de Website, via e-mail klachten@zibinvestments.nl of postbus 160, 4330 AD Middelburg.

De klacht kan worden ingediend op basis van de klachten- en geschillenregeling van ZIB BO welke is vastgelegd in de Algemene Voorwaarden van ZIB BO en vermeld wordt op de Website. In de regeling is omschreven op welke wijze klachten worden vastgelegd, vertrouwelijk en tijdig worden behandeld, en afgehandeld, eventueel vergezeld van passende maatregelen binnen de organisatie om herhaling te voorkomen.

ZIB BO is aangesloten bij de geschilleninstantie Klachteninstituut Financiële Dienstverlening KiFiD (aansluitnummer 300.017130). ZIB BO zal zich conformeren aan het principe van bindend advies en in voorkomende gevallen de uitspraak van KiFiD onvoorwaardelijk uitvoeren. Wanneer geen overeenstemming wordt bereikt, heeft de indiener van de klacht de mogelijkheid zijn klacht voor te leggen bij KiFiD.

9. Overige informatie

9.1 Contactgegevens betrokken partijen

Coördinator van de aanbidding

ZIB Beleggingsonderneming B.V.
Poelendaelesingel 12
4335 JA Middelburg
www.zibinvestments.nl
Tel. 0118 – 65 22 70

Uitgevende Instelling

Stichting Financiering Vastgoed
Poelendaelesingel 12
4335 JA Middelburg
Tel. 0118 – 65 22 70

Notaris

VAD Notarissen N.V.
Lichtenauerlaan 102 (Brainpark II)
3062 ME Rotterdam
Tel. 010 – 24 25 400
www.vadnotarissen.nl

Fiscaal adviseurs

BDO Accountants & Belastingadviseurs B.V.
Krijgsman 9
1186 DM Amstelveen
Tel. 020 – 543 21 00
www.bdo.nl

WEA Zuid-West
Grevelingenstraat 10a
4301 XX Zierikzee
Tel. 0111 – 45 37 00
www.weazuidwest.nl

Juridisch adviseurs (toezichtrechtelijk)

Meijburg Legal
Laan van Langerhuize 9
1186 DS Amstelveen
Tel: 088 – 909 1000
www.meijburg.nl

FG Lawyers
Wanningstraat 6
1071 LB Amsterdam
Tel: 020 – 760 31 31
www.fglawyersamsterdam.com

9.2 Overige Informatie

De onderlinge samenwerking en de transacties tussen de diverse vennootschappen en de hiervoor genoemde betrokken partijen worden uitgevoerd tegen marktconforme voorwaarden. Het is echter niet uit te sluiten dat in de toekomst deze samenwerking en/of transacties zouden kunnen leiden tot mogelijke belangenverstrengeling. Bij iedere besluitvorming op dit punt zal de directie van ZIB BO, voor zover mogelijk, handelen in het belang van de Investeerders.

Dit Informatie Memorandum is vastgesteld te Middelburg op 28 september 2022 en is tot stand gekomen onder de verantwoordelijkheid van ZIB BO, gevestigd te Middelburg. Na het treffen van alle redelijke maatregelen om zulks te garanderen en voor zover aan ZIB BO bekend, is per de datum van publicatie de informatie in dit Informatie Memorandum in overeenstemming met de werkelijkheid en is geen informatie weggelaten waarvan vermelding de strekking van het Informatie Memorandum zou wijzigen.

Op het kantoor van ZIB BO wordt in ieder geval tot vijf jaar na de dag waarop de Obligaties zijn afgewikkeld de volgende documenten bewaard: de Algemene Voorwaarden ZIB en de Bijzondere Voorwaarden ZIB BO, de Obligatievoorwaarden, de ontheffing van de AFM, de vergunning van de AFM, alsmede de informatie die betreffende de structurering, investering, financiering en exploitatie van de Onderneming/Uitgevende Instelling is ingewonnen.

10. Begrippenkader

De navolgende definities dienen ter interpretatie van begrippen in het Informatie Memorandum alsmede de aanvullende stukken. Zie ook de begripsbepalingen zoals opgenomen in Bijlage I, de Algemene Voorwaarden en Bijlage V, de Obligatievoorwaarden.

Aanbieder:	ZIB Beleggingsonderneming B.V. een besloten vennootschap opgericht naar Nederlands recht, statutair gevestigd te Middelburg en kantoorhoudende aan Poelendaelesingel 12 te 4335 JA Middelburg en ingeschreven in het Handelsregister onder nummer 69000298.
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:	Autoriteit Financiële Markten, gevestigd en kantoorhoudende aan de Vijzelgracht 50, 1017 HS Amsterdam, onder meer gedragstoezichthouder op het gedrag van financiële ondernemingen in Nederland en de Nederlandse financiële markten en uitvoerder van de Wft.
Algemene Voorwaarden ZIB:	De Algemene Voorwaarden, inclusief de Bijzondere Voorwaarden ZIB BO en de Bijzondere Voorwaarden ZIB CF, welke van toepassing zijn op de dienstverlening van ZIB BO, ZIB Bewaarinstelling, Stichting Derdengelden en Stichting Zekerheden. Deze Algemene Voorwaarden zijn gedeponeerd bij de Kamer van Koophandel.
Beheerder:	ZIB Investments Beheer B.V., statutair gevestigd te Middelburg en kantoorhoudende aan Poelendaelesingel 12 te 4335 JA Middelburg, ingeschreven in het Handelsregister onder nummer 22043648 in deze optredend als beheerder van ZIB Campus Middelburg C.V. in de zin van art. 2:66a Wft.
Beherend Venoot:	ZIB Campus Middelburg B.V., statutair gevestigd te Middelburg en kantoorhoudende aan Poelendaelesingel 12, 4335 JA te Middelburg, ingeschreven in het Handelsregister onder nummer 86666401. Bestuurder van de Beherend Venoot is de Beheerder.
Bewaarder:	CSC Depositary B.V., kantoorhoudende aan Woudenbergse-weg 13, 3953 ME te Maarsbergen, ingeschreven in het Handelsregister onder nummer 59654546 in deze optredend als bewaarder van het Fonds (depositary) in de zin van art. 2:3g, eerste lid, Wft.

Bijlage(n):	Een bijlage bij dit Informatie Memorandum.
Bijzondere Voorwaarden ZIB BO:	De bepalingen zoals opgenomen in onderdeel C van de Algemene Voorwaarden ZIB.
Emissie:	De uitgifte en plaatsing van Obligaties zoals beschreven in dit Informatie Memorandum.
Emissiekosten:	Eénmalige vergoeding van 2,0% over de nominale waarde van de aan te kopen Obligaties per Investeerder, voor ZIB BO voor haar werkzaamheden bij het aanbieden van dit Project.
Euro, EUR of €:	De officiële munteenheid van de deelnemende lidstaten van de Europese Unie die tezamen de eurozone vormen.
Fonds:	De te Middelburg statutair gevestigde Commanditaire Vennootschap genaamd ZIB Campus Middelburg C.V., opgericht op 28 juni 2022 door middel van een C.V.-overeenkomst.
Hypothecaire Financiering(en):	De hypothecaire leningovereenkomsten die overeenkomstig de voorwaarden als beschreven in dit Informatie Memorandum en het financieringsvoorstel op de dag van aankoop van het Vastgoed worden aangegaan met een Nederlandse bancaire instelling door het Fonds, de Beherend Vennoot en Stichting ZIB Campus Middelburg.
Informatie Memorandum:	Het onderhavige Informatie Memorandum d.d. 28 september 2022 dat algemeen verkrijgbaar is gesteld.
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 voorzien van alle vereiste bijlagen waarmee Inschrijver een aanbod aan de Uitgevende Instelling doet om Obligaties te verwerven;
Investeerder:	Een rechtspersoon of natuurlijk persoon die tenminste 10 Obligaties neemt in Project Campus Middelburg. Zie ook Obligatiehouder.
Looptijd:	De beoogde maximale looptijd van de Obligaties zijnde 10 jaar en 2 maanden.

Obligatie:	Een Obligatie de volgens dit Informatie Memorandum op de Uitgiftedatum door de Uitgevende Instelling wordt uitgegeven ter financiering van Project Campus Middelburg met een nominale waarde van € 1.000 per stuk en exclusief Emissiekosten.
Obligatiehouder:	Een rechtspersoon of natuurlijk persoon 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(en)	Een participant in ZIB Campus Middelburg C.V.
Participatie(s) A:	Eén of meerdere deelnemingen in het commanditair kapitaal van ZIB Campus Middelburg C.V. van € 2.500 per stuk (met een minimum van € 100.000), met een maximaal direct winstrecht in het Fonds van 5,0% op jaarbasis.
Participatie(s) B:	Eén of meerdere deelnemingen in het commanditair kapitaal van ZIB Campus Middelburg C.V. van € 2.500 per stuk (met een minimum van € 100.000), met een maximaal direct winstrecht in het Fonds van 4,0% op jaarbasis en een maximaal (indirect) bonuswinstrecht van 4,0% op jaarbasis aan het eind van het Fonds.
Participatie(s) C:	Eén of meerdere deelnemingen in het commanditair kapitaal van ZIB Campus Middelburg C.V. van € 2.500 per stuk (met een minimum van € 100.000), met een maximaal direct winstrecht in het Fonds van 3,0% op jaarbasis en een evenredige aanspraak op het restresultaat aan het eind van het Fonds.
Privacy statement:	Het door ZIB BO gehanteerde privacy statement.
Project Campus Middelburg:	Uitgifte van Obligaties door Stichting Financiering Vastgoed ten behoeve van de aankoop van 1.998 Participaties A in ZIB Campus Middelburg C.V. voor een bedrag van in totaal € 4.995.000.
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 omschreven in artikel 6 van de Obligatievoorwaarden (Bijlage V).
Renteperiode:	Voor de berekening van de rente is een kalenderjaar op 360 dagen gesteld en een maand op 30 dagen.
Stichting Financiering Vastgoed/ Uitgevende Instelling:	Stichting Financiering Vastgoed, statutair gevestigd te Middelburg, kantoorhoudende aan Poelendaelesingel 12 te 4335 JA Middelburg en ingeschreven in het Handelsregister onder nummer 75059045.
Stichting ZIB Campus Middelburg:	Stichting ZIB Campus Middelburg, statutair gevestigd te Middelburg, kantoorhoudende aan Poelendaelesingel 12, 4335 JA te Middelburg en ingeschreven in het Handelsregister onder nummer 86700529. Heeft als enige taak het houden van de juridisch eigendom van de activa van het Fonds in de zin van art. 4:37j, eerste lid, Wft.
Vastgoed:	Een perceel van 11.311m ² aan Poelendaelesingel 2-4-10 te Middelburg met het daarop gelegen gebouwencomplex van meerdere etages. Het complex omvat kantoorruimte van 3.500m ² met 70 parkeerplaatsen waarvan 10 overdekt en een wooncomplex met 200 zelfstandige studenten-woningen (gemiddeld 24m ²) en de daarbij behorende voorzieningen met 25 parkeerplaatsen.
Verkoper:	Zeeland Nuts B.V., statutair gevestigd te Kruiningen en kantoorhoudende aan Westhoek 15, 4416 PX te Kruiningen, ingeschreven in het Handelsregister onder nummer 20142190.
Website:	De door de Uitgevende Instelling gebruikte website waarop het Informatie Memorandum 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 en kantoorhoudende aan Poelendaelesingel 12 te 4335 JA Middelburg en ingeschreven in het Handelsregister onder nummer 22062689. Verzorgt de uitbetaling van Rente en Aflossing op de Obligaties.
ZIB BO:	ZIB Beleggingsonderneming B.V., gevestigd te Middelburg, kantoorhoudende aan Poelendaelesingel 12 te 4335 JA Middelburg en ingeschreven in het Handelsregister onder nummer 69000298.

BIJLAGEN

- I. Algemene Voorwaarden ZIB en Bijzondere Voorwaarden ZIB BO april 2019
- II. Inschrijfformulier Project Campus Middelburg
- III.a Wwft formulier natuurlijk persoon
- III.b Wwft formulier rechtspersoon
- IV.a Investeerderstoets
- IV.b Herhaalde investeerderstoets
- V. Obligatievoorwaarden Stichting Financiering Vastgoed Project Campus Middelburg

ALGEMENE VOORWAARDEN

ZIB Beleggingsonderneming B.V. en ZIB Crowdfunding B.V.

INHOUDSOPGAVE

DEEL A - ALGEMENE VOORWAARDEN	3
INTRODUCTIE.....	3
BEGRIPSBEPALINGEN	3
1 Toepasselijkheid Algemene Voorwaarden	7
2 Account.....	8
3 Aanmelden Project door Onderneming	8
4 Inschrijving op Project door Investeerder	9
5 Classificatie van Investeerder	9
6 Investeerderstoets	10
7 Maximaal te investeren bedrag - Investeerder, zijnde een consument	10
8 Totstandkoming van een Financiering van een Project.....	10
9 Rechten en Verplichtingen gedurende de looptijd van een Financiering	11
10 Stichting Zekerheden.....	11
11 Kosten	12
12 Administratie en verwerking (persoons)gegevens.....	12
13 Aansprakelijkheid en Vrijwaringen	12
14 Risico's verbonden aan het investeren in Projecten.....	13
15 Klachtenprocedure.....	13
16 Wijzigingen.....	13
17 Contactgegevens ZIB	14
18 Website	14
19 Toepasselijk recht en forumkeuze	14
DEEL B – BIJZONDERE VOORWAARDEN ZIB CF	15
1 Vermogensscheiding – Stichting Derdengelden.....	15
2 Kosten dienstverlening ZIB CF	15
3 Ontbindingsrecht	15
DEEL C – BIJZONDERE VOORWAARDEN ZIB BO	16
1 Vermogensscheiding Obligaties – ZIB BO	16
2 Vermogensscheiding gelden – ZIB Bewaarinstelling	16
3 Kosten Beleggingsdiensten en Nevendiensten.....	17
4 Belangenconflicten	17
5 Beleggerscompensatiestelsel	17
6 Ontbindingsrecht	18

DEEL A - ALGEMENE VOORWAARDEN

INTRODUCTIE

ZIB Beleggingsonderneming B.V. ("ZIB BO") en ZIB Crowdfunding B.V. ("ZIB CF") stellen zich beide ten doel om via een digitaal platform (dat wordt aangeboden op de website www.zibinvestments.nl) ondernemingen die geld wensen te lenen enerzijds en (rechts)personen die gelden ter leen beschikbaar wensen te stellen anderzijds bijeen te brengen. Deze wijze van financieren staat beter bekend als 'Crowdfunding'. De bedrijfsvoering van ZIB BO kwalificeert als 'investment based crowdfunding' en de bedrijfsvoering van ZIB CF als 'loan based crowdfunding'. ZIB BO en ZIB CF zijn zelfstandige ondernemingen, maar de diensten kunnen complementair aan elkaar worden aangeboden. ZIB BO en ZIB CF zijn ieder zelfstandig bevoegd om de Crowdfunding activiteiten te mogen uitvoeren. ZIB BO en ZIB CF verlenen de diensten op basis van '**execution only**'. De informatie die tijdens de dienstverlening wordt verschaft kwalificeert niet als een advies in de zin van artikel 1:1 Wft, en dient niet als zodanig te worden opgevat. Indien een advies gewenst is, dan raden wij u aan contact op te nemen van een financieel adviseur. Meer algemene informatie over de dienstverlening van ZIB BO en ZIB CF is opgenomen op de website www.zibinvestments.nl.

BEGRIPSBEPALINGEN

<i>Account</i>	een account van een Gebruiker, via welk account de Gebruiker toegang krijgt tot informatie over Projecten, zich kan inschrijven voor een Investering, periodiek informatie ontvangt over zijn/haar lopende Investeringen overige communicatie zoals vermeld in artikel 2.4 van deze Algemene Voorwaarden;
<i>AFM</i>	de Stichting Autoriteit Financiële Markten;
<i>Akte van Uitgifte Obligaties</i>	een onderhandse akte van uitgifte van Obligaties welke door een Onderneming worden uitgegeven in het kader van een Project waarin de Obligaties worden geleverd aan ZIB BO ter opname in een Verzameldepot in overeenstemming met de Wge;
<i>Algemene Voorwaarden</i>	deze algemene voorwaarden, inclusief de Bijzondere Voorwaarden ZIB BO en de Bijzondere Voorwaarden ZIB CF, welke van toepassing zijn op de dienstverlening van ZIB, ZIB Bewaarinstelling, Stichting Derdengelden en Stichting Zekerheden. Deze algemene voorwaarden zijn gedeponeerd bij de Kamer van Koophandel;
<i>Beleggingsdienst(en)</i>	de diensten zoals vermeld in artikel 1:1 Wft onder (a) - doorgeven en ontvangen van orders (<i>in de uitoefening van een beroep of bedrijf ontvangen en doorgeven van orders van cliënten met betrekking tot financiële instrumenten</i>) en (f) - plaatsten van financiële instrumenten zonder plaatsingsgarantie (<i>in de uitoefening van beroep of bedrijf plaatsen van financiële instrumenten bij aanbidding ervan zonder plaatsingsgarantie</i>);
<i>Bijzondere Voorwaarden ZIB BO</i>	de bepalingen zoals opgenomen in onderdeel C van de Algemene Voorwaarden;
<i>Bijzondere Voorwaarden ZIB CF</i>	de bepalingen zoals opgenomen in onderdeel B van de Algemene Voorwaarden;

<i>Cliënt</i>	een Investeerder en/of Onderneming;
<i>Crowdfunding Voorschriften</i>	de voorschriften ten aanzien van de bedrijfsvoering van crowdfundingplatformen die de AFM oplegt aan ZIB CF als <i>lending based</i> crowdfunding platform, zoals gewijzigd van tijd tot tijd, en waaraan ZIB BO zich conformeert voor zover niet strijdig of conflicterend met op ZIB BO van toepassing zijnde wet- en regelgeving;
<i>Financiering</i>	het totale bedrag dat door Investeerders gezamenlijk aan een Onderneming ten behoeve van een Project ter beschikking wordt gesteld;
<i>Gebruiker</i>	een gebruiker van de Website, een rechtspersoon of natuurlijke persoon met een Account op de Website en/of een Cliënt;
<i>Geldleningsovereenkomst</i>	de onderhandse geldleningsovereenkomst tussen een Onderneming en de Investeerders waarin de wederzijdse rechten en verplichtingen van de Onderneming en de Investeerders worden vastgelegd met betrekking tot de Financiering die door de Investeerders wordt verstrekt in de vorm van een Lening aan de Onderneming via het platform van ZIB CF en waarin deze Algemene Voorwaarden en de Bijzondere Voorwaarden ZIB CF van toepassing worden verklaard;
<i>Informatie Memorandum</i>	informatiedocument opgesteld in overeenstemming met toepasselijke wet- en regelgeving dat via de Website ter beschikking wordt gesteld ten aanzien van een Project. Afhankelijk van de wijze waarop de Financiering voor een Project wordt vormgegeven, zal het informatiedocument onder meer rekening houden met de vereisten voortvloeiende uit de Wft, de Prospectusverordening (verordening (EU) 2017/1129), de Vrijstellingsregeling Wft en/of de Crowdfunding Voorschriften;
<i>Inschrijfformulier</i>	het formulier, zoals beschikbaar gesteld via de Website, via welk formulier een Gebruiker zich kan inschrijven voor een Project en krachtens welke een Gebruiker (i) de Overeenkomst Investeerder aangaat met ZIB. en (ii)(a) voor zover de Investering het aanschaffen van Obligaties betreft: een aanbod doet aan de Onderneming om Obligaties te kopen van de Onderneming, of (ii)(b) voor zover de Investering het verstrekken van een Lening betreft: een aanbod doet aan de Onderneming om de Lening, geheel of gedeeltelijk, te verstrekken, elk krachtens de beoogde Transactiedocumentatie;
<i>Investeerder</i>	rechtspersoon of natuurlijke persoon die een Investering doet;
<i>Investering</i>	het ter beschikking stellen van een geldbedrag door een Investeerder aan een Onderneming ten behoeve van de Financiering van een Project door middel van het verstrekken van een Lening dan wel het aanschaffen van Obligaties via de Website;
<i>Investeerderstoets</i>	toets opgesteld in overeenstemming met toepasselijke wet- en regelgeving die een Investeerder dient af te nemen alvorens de diensten van ZIB BO en/of ZIB CF te kunnen afnemen en welke toets periodiek wordt herhaald;

<i>Klachten- en Geschillencommissie</i>	een commissie bestaande uit drie (3) personen, die is ingesteld ter beoordeling van klachten van Cliënten aangaande de dienstverlening van ZIB. De samenstelling van de commissie staat vermeld op de Website;
<i>Lening</i>	een bedrag, al dan niet verdeeld in één of meer <u>niet</u> verhandelbare leningdelen, dat via de dienstverlening van ZIB CF ter beschikking wordt gesteld door Investeerders aan een Onderneming ten behoeve van de Financiering van een Project door middel van het aangaan van een Geldleningsovereenkomst;
<i>Nevendienst(en)</i>	de nevendiensten zoals vermeld in artikel 1:1 Wft onder (a) - <i>bewaring en beheer van financiële instrumenten voor rekening van cliënten, met inbegrip van bewaarneming en daarmee samenhangende diensten zoals contanten- of zekerhedenbeheer</i> , en (c) - <i>advisering aan ondernemingen inzake kapitaalstructuur, bedrijfsstrategie en daarmee samenhangende aangelegenheden, alsmede advisering en dienstverrichting op het gebied van fusies en overnames van ondernemingen</i> ;
<i>Obligatie</i>	een in overeenstemming met de Wge gegeneraliseerde verhandelbare obligatie of verhandelbaar schuldinstrument welke door een Onderneming wordt uitgegeven krachtens een Akte van Uitgifte Obligaties en waarop de Obligatievoorwaarden van toepassing zijn, welke via de dienstverlening van ZIB BO wordt geplaatst bij een Investeerder tegen betaling van een koopprijs door de Investeerder aan de Onderneming ter Financiering van het Project en welke ten behoeve van de Investeerder wordt gehouden en geadmistreerd door ZIB BO in overeenstemming met de Wge. Een Obligatie kwalificeert als een effect in de zin van artikel 1:1 Wft;
<i>Obligatievoorwaarden</i>	de voorwaarden die van toepassing zijn op de Obligaties en waarin deze Algemene Voorwaarden en de Bijzondere Voorwaarden ZIB BO van toepassing worden verklaard;
<i>Onderneming</i>	rechtspersoon of natuurlijke persoon handelend in de uitoefening van zijn beroep of bedrijf, die niet kwalificeert als een consument in de zin van artikel 1:1 Wft, die Financiering voor een Project wenst aan te trekken van Investeerders;
<i>Overeenkomst Investeerder</i>	de overeenkomst van opdracht tussen de Investeerder als opdrachtgever en ZIB als opdrachtnemer ten aanzien van de dienstverlening van ZIB in het kader van de Investering in een Project zoals vervat in het Inschrijfformulier en waarvan deze Algemene Voorwaarden onderdeel uitmaken;
<i>Overeenkomst Onderneming</i>	de overeenkomst van opdracht tussen de Onderneming als opdrachtgever en ZIB als opdrachtnemer ten aanzien van de dienstverlening van ZIB in het kader van de Financiering van het Project en waarvan deze Algemene Voorwaarden onderdeel uitmaken;
<i>Parallele Schuld</i>	een separate en zelfstandige verplichting van de Onderneming tot betaling aan Stichting Zekerheden van een bedrag dat te allen

tijde gelijk is aan de dan uitstaande Principale Schuld van de Onderneming aan de Investeerders

<i>Principale Schuld</i>	de totale verplichtingen van de Onderneming jegens de Investeerders onder een Geldleningsovereenkomst en/of Obligaties in het kader van een door de Investeerders verstrekte Financiering voor een Project
<i>Project</i>	een project ten behoeve waarvan een Onderneming Financiering behoeft, welk project het aanmeldproces van ZIB heeft doorlopen en op de Website staat vermeld met een unieke naam;
<i>Stichting Derdengelden</i>	Stichting Derdengelden ZIB Crowd, statutair gevestigd te Middelburg, feitelijk adres Park Veldzicht 2, 4336 DX Middelburg, geregistreerd bij de Kamer van Koophandel met het nummer 66206324, welke stichting zich ten doel heeft gesteld het ontvangen, tijdelijk beheren, het betalen of overdragen van derdengelden en andere vermogensbestanddelen, ten behoeve en voor rekening en risico van de rechthebbende(n) of degene(n) die zal/zullen blijken rechthebbende(n) te zijn, zodat het vermogen van Investeerders en Ondernemingen niet wordt vermengd met het vermogen van ZIB CF;
<i>Stichting Zekerheden</i>	Stichting Zekerheden ZIB Crowd, statutair gevestigd te Middelburg, feitelijk adres Park Veldzicht 2, 4336 DX Middelburg, geregistreerd bij de Kamer van Koophandel onder het nummer 66124786, welke stichting zich ten doel heeft gesteld om als zekerheidsgerechtigde voor de Investeerders op te treden, waaronder het verkrijgen, vestigen, beheren en uitwinnen van zekerheidsrechten ten behoeve van de Investeerders en het uitoefenen van de aan de stichting toegekende rechten;
<i>Transactiedocumentatie</i>	<ul style="list-style-type: none">(i) voor wat betreft (het deel van) de Financiering dat krachtens een Lening wordt aangetrokken van de Investeerders door de Onderneming: de Geldleningsovereenkomst, getekend door de Onderneming en door ZIB CF namens de Investeerders; en(ii) voor wat betreft (het deel van) de Financiering dat krachtens de uitgifte van Obligaties wordt aangetrokken van de Investeerders door de Onderneming: de Akte van Uitgifte Obligaties en de Obligatievoorwaarden;
<i>Verzameldepot</i>	een per Project afzonderlijk verzameldepot zoals bedoeld in de Wge waarin de Obligaties worden geadmistreerd door ZIB BO;
<i>Website</i>	www.zibinvestments.nl
<i>Werkdag</i>	maandag tot en met vrijdag, met uitzondering van nationale (wettelijke) feestdagen;
<i>Wft</i>	Wet op het financieel toezicht, zoals gewijzigd van tijd tot tijd;
<i>Wge</i>	Wet giraal effectenverkeer, zoals gewijzigd van tijd tot tijd;

<i>Wwft</i>	Wet ter voorkoming van witwassen en financieren van terrorisme, zoals gewijzigd van tijd tot tijd;
<i>Wwft-formulier</i>	formulier dat voorafgaand aan de totstandkoming van een zakelijke relatie met ZIB ten behoeve van het cliëntenonderzoek naar waarheid dient te worden ingevuld door een Cliënt;
<i>ZIB</i>	ZIB BO (voor zover relevant in samenwerking met ZIB Bewaarinstelling en/of Stichting Zekerheden) en/of ZIB CF (voor zover relevant in samenwerking met Stichting Derdengelden en/of Stichting Zekerheden);
<i>ZIB BO</i>	ZIB Beleggingsonderneming B.V., statutair gevestigd te Middelburg, feitelijk adres Park Veldzicht 2, 4336 DX 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, op basis waarvan ZIB BO bevoegd is om de Beleggingsdiensten en Nevendiensten te verlenen aan Cliënten waaronder het plaatsen van Obligaties bij Investeerders en het ontvangen en doorgeven van orders van Investeerders in Obligaties;
<i>ZIB Bewaarinstelling</i>	ZIB Bewaarinstelling B.V., statutair gevestigd te Middelburg, feitelijk adres Park Veldzicht 2, 4336 DX 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;
<i>ZIB CF</i>	ZIB Crowdfunding B.V., statutair gevestigd te Middelburg, feitelijk adres Park Veldzicht 2, 4336 DX Middelburg, geregistreerd bij de Kamer van Koophandel met het nummer 63311682, welke vennootschap beschikt over een ontheffing ingevolge artikel 4:3 Lid 4 Wft en als zodanig is geregistreerd in het openbare register van de AFM, op basis waarvan ZIB CF bevoegd is om te als tussenpersoon werkzaamheden te verrichten bij het aantrekken of ter beschikking verkrijgen van een Lening door de Onderneming van de Investeerders; en
<i>ZIB Privacy Statement</i>	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.

1 Toepasselijkheid Algemene Voorwaarden

- 1.1 De Algemene Voorwaarden zijn van toepassing op het gebruik van de Website, het online platform dat geboden worden door ZIB en/of de diensten die worden verleend door ZIB en de aan deze diensten gerelateerde dienstverlening door ZIB Bewaarinstelling, Stichting Zekerheden en Stichting Derdengelden.
- 1.2 De Nederlandse tekst van de Algemene Voorwaarden is bepalend voor de uitleg van de bepalingen opgenomen in de Algemene Voorwaarden.
- 1.3 Indien enige bepaling uit deze Algemene Voorwaarden nietig is of vernietigd wordt, zullen de overige bepalingen van deze Algemene Voorwaarden van kracht blijven.

- 1.4 Voor zover enige bepaling in het eerste deel van deze Algemene Voorwaarden geheel of gedeeltelijk afwijkt van enige bepaling die in de Bijzondere Voorwaarden ZIB CF of Bijzondere Voorwaarden ZIB BO is opgenomen, krijgen de Bijzondere Voorwaarden voorrang. Voor zover enige bepaling in deze Algemene Voorwaarden geheel of gedeeltelijk afwijkt van enige bepaling in de Transactiedocumentatie, krijgt de Transactiedocumentatie voorrang.
- 1.5 Op verzoek van een Gebruiker wordt een kopie van de Algemene Voorwaarden kosteloos per e-mail of per post verstrekt.
- 1.6 Alle gedefinieerde begrippen hebben de betekenis zoals hierboven vermeld onder het kopje 'Begripsbepalingen'.

2 Account

- 2.1 Het is niet toegestaan dat meerdere Gebruikers gebruikmaken van één Account. Per Gebruiker dient met een uniek e-mailadres een Account te worden aangemaakt.
- 2.2 Aan ieder Account dat is gecreëerd op de Website wordt een uniek klantnummer gekoppeld.
- 2.3 Gebruiker is verplicht om de inloggegevens (gebruikersnaam en wachtwoord) van zijn/haar Account strikt geheim te houden en niet aan derden te verstrekken.
- 2.4 In het Account heeft een Investeerder inzicht in zijn persoonlijke gegevens (NAW, e-mailadres, bankrekeningnummer), de Transactiedocumentatie en de status van zijn Investerings (uitbetaalde aflossingen, rente en een samenvattend (jaar)overzicht).
- 2.5 Door het aanmaken van een Account aanvaardt een Gebruiker dat bepaalde informatie alleen ter beschikking wordt gesteld aan de Gebruiker via de Website en/of het Account. Alleen wanneer een Gebruiker bij het aanmaken van zijn Account heeft aangegeven de gegevens in zijn Account ook per post te willen ontvangen, wordt de informatie in zijn Account per post verstrekt.
- 2.6 Gebruiker is zelf verantwoordelijk voor alle (rechts)handelingen die van zijn/haar Account worden verricht.
- 2.7 Gebruiker is verplicht om zijn/haar Account regelmatig te controleren indien Gebruiker participeert in een Financiering, om te waarborgen dat tijdig kennis wordt genomen van periodiek verstrekte informatie over een Financiering.
- 2.8 Het opzeggen van een Account is alleen mogelijk indien de Gebruiker niet meer participeert in een Financiering. Gedurende de looptijd van een Financiering kan het Account niet worden opgezegd. Opzeggen van een Account dient te geschieden door middel van een schriftelijk verzoek gericht aan ZIB, dat kan worden verzonden naar ZIB in overeenstemming met artikel 17 (*Contactgegevens ZIB*) van de Algemene Voorwaarden.
- 2.9 ZIB behoudt zich het recht voor om een Account te verwijderen indien (1) het Account is aangemaakt door het gebruik van onjuiste of onvolledige gegevens, (2) de Gebruiker onrechtmatig heeft gehandeld jegens ZIB of een bij de dienstverlening van ZIB betrokken derde dan wel (3) de Gebruiker handelt in strijd met deze Algemene Voorwaarden en/of, elk voor zover van toepassing, de Bijzondere Voorwaarden ZIB CF, de Bijzondere Voorwaarden ZIB BO, Transactiedocumentatie, de Overeenkomst Investeerder, de Overeenkomst Onderneming en/of enige wettelijke verplichting, waaronder bedoeld de mogelijke sancties voortvloeiende uit de Sanctiewet en/of de Wwft.

3 Aanmelden Project door Onderneming

- 3.1 Alle informatie die een Onderneming aan ZIB verstrekt ten aanzien van een Project dient begrijpelijk, juist, volledig en niet misleidend te zijn en dient de Investeerder in staat te stellen om een geïnformeerde investeringsbeslissing te kunnen maken.
- 3.2 ZIB verricht een klantonderzoek voordat ZIB overgaat tot het accepteren van de Onderneming en het Project. Onderdeel van het klantonderzoek is een screening van het financieringsverzoek (met

onderbouwing). ZIB is bevoegd om in het kader van het klantonderzoek en de acceptatie van het Project aanvullende informatie op te vragen bij de Onderneming dan wel bij derden.

- 3.3 Indien de uitkomst van het klantonderzoek naar het oordeel van ZIB negatief is, zal ZIB de Onderneming niet assisteren bij het aantrekken van een Financiering.
- 3.4 Indien de uitkomst van het klantonderzoek naar het oordeel van ZIB positief is, gaan ZIB en de Onderneming een Overeenkomst Onderneming aan.
- 3.5 Op basis van de door de Onderneming verstrekte informatie, stelt ZIB het Informatie Memorandum op in overleg met de Onderneming. Het Informatie Memorandum wordt tijdig beschikbaar gesteld in overeenstemming met toepasselijke wet- en regelgeving waaronder de Crowdfunding Voorschriften.

4 Inschrijving op Project door Investeerder

- 4.1 Gebruikers dienen het Informatie Memorandum te hebben bestudeerd voordat zij overgaan tot het aanmaken van een Account en het inschrijven op een Project. ZIB verstrekt geen adviezen. Een investering in een Project is volledig voor rekening en risico van de Investeerder. Bij vragen over het Informatie Memorandum kunt u contact opnemen met ZIB via de contactgegevens opgenomen in Artikel 17 (*Contactgegevens ZIB*) van de Algemene Voorwaarden.
- 4.2 Een Gebruiker dient te voldoen aan onderstaande vereisten om zich te kunnen inschrijven op een Project en te participeren als Investeerder in een Financiering:
 - de Gebruiker dient te beschikken over een bankrekeningnummer geadmineistreerd bij een kredietinstelling met zetel in één van de Lidstaten van de Europese Economische Ruimte;
 - een natuurlijke persoon dient minimaal achttien (18) jaar oud te zijn; indien de Gebruiker jonger is dan achttien (18) jaar dient de Gebruiker rechtsgeldig te worden vertegenwoordigd door zijn/haar wettelijke vertegenwoordiger;
 - de Gebruiker dient handelingsbekwaam te zijn.
- 4.3 Een inschrijving op een Project wordt alleen door ZIB in behandeling genomen indien de Gebruiker alle gevraagde informatie en documentatie aanlevert, voor zover nodig voorzien van een handtekening, waaronder in ieder geval een getekende versie van het Inschrijfformulier en de daarbij behorende bijlagen, waaronder in ieder geval de Investeerderstoets en het Wwft-formulier. Door zich in te schrijven, doet een Gebruiker een aanbod aan de Onderneming, welk aanbod in overeenstemming met het allocatiebeleid al dan niet door de Onderneming wordt aanvaard in overeenstemming met het bepaalde in Artikel 8 (*Totstandkoming van een Financiering van een Project*) van de Algemene Voorwaarden.
- 4.4 ZIB verricht een klantenonderzoek voordat ZIB overgaat tot het accepteren van een Gebruiker als Investeerder. Het klantenonderzoek bestaat uit maar is niet beperkt tot het beoordelen van (1) de Investeerderstoets, (2) het Wwft-formulier en (3) het Inschrijfformulier. ZIB is bevoegd om in het kader van het klantenonderzoek aanvullende informatie op te vragen bij de Gebruiker dan wel bij derden. ZIB is bevoegd om op basis van haar moverende redenen een Gebruiker als Investeerder te weigeren.
- 4.5 Indien de uitkomst van het klantonderzoek naar het oordeel van ZIB positief is, gaan ZIB en de Investeerder een Overeenkomst Investeerder aan.

5 Classificatie van Investeerder

- 5.1 ZIB maakt een onderscheid tussen drie verschillende groepen Investeerders, namelijk:
 - niet-professionele belegger;
 - professionele belegger; en
 - in aanmerking komende tegenpartijen (zoals verzekeraars, beleggingsfondsen en banken).
- 5.2 ZIB informeert een Investeerder schriftelijk over de wijze waarop een Investeerder is geclassificeerd door ZIB op basis van de door de Investeerder aan ZIB verstrekte informatie. Een

Investeerder kan ZIB schriftelijk verzoeken om een andere classificatie te krijgen. ZIB kan een dergelijk verzoek zonder opgave van redenen weigeren.

- 5.3 Investeerdere dienen zich ervan bewust te zijn dat de categorieën professionele belegger en in aanmerking komende tegenpartij een lager niveau van bescherming genieten dan de niet-professionele belegger.

6 Investeerderstoets

- 6.1 Inschrijven op een Project is in beginsel alleen mogelijk indien uit de Investeerderstoets blijkt dat een Gebruiker over voldoende kennis en ervaring beschikt om te investeren in een Project.
- 6.2 Indien uit de Investeerderstoets blijkt dat een Gebruiker niet over voldoende kennis en ervaring beschikt om te investeren in een Project of wanneer onvoldoende informatie is verstrekt om dit te kunnen beoordelen, is inschrijving alleen mogelijk indien de Gebruiker verklaart zich bewust te zijn van de aan de Investering verbonden risico's.

7 Maximaal te investeren bedrag - Investeerder, zijnde een consument

- 7.1 Het maximaal via de Website in Leningen te investeren bedrag door een Investeerder die handelt als natuurlijk persoon en niet in zijn/haar beroep of bedrijf, bedraagt EUR 80.000 (tachtigduizend euro).
- 7.2 Het totaal door een Investeerder ingelegde bedrag is de optelsom van (het uitstaand saldo van) alle Investeringen in Leningen gedaan via de Website.
- 7.3 Per Project kan een minimum in te leggen bedrag per Investeerder gelden. Een dergelijk minimum wordt in het Informatie Memorandum van het betreffende Project omschreven.
- 7.4 Een Investeerder die handelt als natuurlijk persoon en niet in zijn/haar beroep of bedrijf dient te waarborgen dat slechts een verantwoord deel (niet meer dan 10%) van zijn/haar vrij belegbare vermogen wordt geïnvesteerd in crowdfunding, al dan niet via de betrokkenheid van ZIB CF.

8 Totstandkoming van een Financiering van een Project

- 8.1 Indien de Financiering van een Project geen doorgang vindt om welke reden dan ook, komen alle reeds aan ZIB toegezonden inschrijvingen te vervallen. De Gebruiker zal per e-mail (of indien aangegeven in zijn Account, per post) hierover worden geïnformeerd.
- 8.2 Zodra een Project doorgang vindt, ontvangt de Onderneming een voorstel van allocatie van de Leningen dan wel Obligaties. Door allocatie aanvaardt de Onderneming de inschrijving van de Investeerder op het Project en komt wilsovereenstemming tot stand tussen de Onderneming en de Investeerder. De Onderneming behoudt het recht om een voorstel van allocatie te wijzigen en heeft het recht om inschrijvingen van Investeerdere, geheel of gedeeltelijk, niet te aanvaarden.
- 8.3 Indien een Project doorgang vindt en een Lening of Obligatie aan de Investeerder wordt gealloceerd, ontvangt een Investeerder een bevestiging samen met het verzoek om zijn/haar betalingsverplichting onder de Lening dan wel de Obligatie binnen tien (10) Werkdagen te voldoen, inclusief de kosten zoals bedoeld in Artikel 11.1 (*Kosten*) aan Stichting Derdengelden en/of ZIB Bewaarinstelling. Betalingen dienen plaats te vinden vanaf een bankrekeningnummer van de Investeerder die geadmistreerd wordt bij een kredietinstelling met zetel in één van de Lidstaten van de Europese Economische Ruimte. Indien een Investeerder niet tijdig betaalt is hij/zij van rechtswege in verzuim zonder dat een ingebrekestelling is vereist en is de Onderneming, al dan niet vertegenwoordigd door ZIB, bevoegd de Geldleningsovereenkomst met de betreffende Investeerder dan wel de Obligatie gealloceerd aan de betreffende Investeerder met onmiddellijke ingang te beëindigen.
- 8.4 Cliënten ontvangen, op de wijze als omschreven in 2.5 van de Algemene Voorwaarden, nadat de Financiering is verstrekt een door de Onderneming en door ZIB namens de Investeerdere ondertekend exemplaar van de relevante Transactiedocumentatie.

- 8.5 Stichting Derdengelden en/of ZIB Bewaarinstelling houden de van Cliënten ontvangen gelden niet langer dan technisch en organisatorisch noodzakelijk onder zich en streven er naar om de derdengelden binnen 5 dagen na ontvangst over te boeken naar de begunstigde. Indien de Financiering niet binnen tachtig (80) dagen wordt geformaliseerd en uitgekeerd, heeft de Onderneming het recht om de relevante Transactiedocumentatie te beëindigen. Eventuele door Stichting Derdengelden en/of ZIB Bewaarinstelling van Investeerders ontvangen gelden worden in dat geval teruggeboekt aan de Investeerders.
- 8.6 Er wordt geen rente vergoed over enig bedrag dat tijdelijk onder beheer van Stichting Derdengelden en/of ZIB Bewaarinstelling voor enige Cliënt wordt gehouden.

9 Rechten en Verplichtingen gedurende de looptijd van een Financiering

- 9.1 De rechten en verplichtingen van de Onderneming enerzijds en de Investeerders anderzijds onder de Leningen en/of de Obligaties volgen uit de van toepassing zijnde Transactiedocumentatie waarin deze Algemene Voorwaarden, de Bijzondere Voorwaarden ZIB CF en/of de Bijzondere Voorwaarden ZIB BO van toepassing zijn verklaard.
- 9.2 Betaalstromen lopen te allen tijde via Stichting Derdengelden (voor wat betreft Leningen) of ZIB Bewaarinstelling (voor wat betreft Obligaties) in overeenstemming met de van toepassing zijnde Transactiedocumentatie.
- 9.3 ZIB zal gedurende de looptijd van een Financiering jaarlijks per Project een bijeenkomst organiseren voor alle bij de betreffende Financiering betrokken Investeerders voor het verstrekken van informatie over het desbetreffende Project, de dienstverlening van ZIB, de voor Investeerders relevante ontwikkelingen van ZIB en de Onderneming en voor het bespreken van de informatieverstrekking, kosten en passendheid van de Investering ten opzichte van de behoeftes en verwachtingen van de Investeerders.

10 Stichting Zekerheden

- 10.1 Gelijktijdig met het tot stand komen van de Lening onder de Geldleningsovereenkomst of de uitgifte van de Obligaties onder de Akte van Uitgifte Obligaties in overeenstemming met de Obligatievoorwaarden, verplicht de Onderneming zich onherroepelijk en onvoorwaardelijk tot het betalen aan Stichting Zekerheden van de Parallele Schuld, welke Parallele Schuld te allen tijde exact gelijk is aan en derhalve gespiegeld is met de Principale Schuld.
- 10.2 Een tekortkoming in de nakoming met betrekking tot de Principale Schuld brengt met zich dat Onderneming tevens van rechtswege in verzuim is ten aanzien van zijn verplichtingen onder de Parallele Schuld zonder dat een ingebrekestelling vereist is.
- 10.3 Een Parallele Schuld creëert een betalingsverplichting van de Onderneming aan Stichting Zekerheden die separaat en onafhankelijk is van de Principale Schuld en zal direct opeisbaar worden door Stichting Zekerheden indien en voor zover enige betalingsverplichting van de Onderneming aan de Investeerders onder de Principale Schuld opeisbaar wordt, met dien verstande dat enige betaling door de Onderneming op de Principale Schuld gelijktijdig de Parallele Schuld met een evenredig deel doet afnemen en vice versa.
- 10.4 Stichting Zekerheden handelt op eigen naam doch ten behoeve van de Investeerders.
- 10.5 Tot zekerheid van de nakoming van de betalingsverplichtingen van de Onderneming aan Stichting Zekerheden onder de Parallele Schuld worden door de Onderneming zekerheidsrechten gevestigd ten gunste van Stichting Zekerheden in haar hoedanigheid van zelfstandige en enige crediteur van de Parallele Schuld.
- 10.6 De zekerheidsrechten die worden verstrekt door de Onderneming ten gunste van Stichting Zekerheden, zullen worden gevestigd bij separate (notariële) akte(n) waarin de Parallele Schuld wordt verankerd.

- 10.7 Op verzoek van ZIB, namens de Investeerders, kan Stichting Zekerheden overgaan tot het opeisen van de Parallele Schuld en het uitwinnen van de zekerheidsrechten.
- 10.8 Alle betalingen waaronder enige executie opbrengst die door Stichting Zekerheden worden ontvangen zullen, na aftrek van de door Stichting Zekerheden gemaakte kosten in verband met de executie, naar rato worden uitgekeerd aan de Investeerders van de betreffende Principale Schuld.

11 Kosten

- 11.1 De kosten voor de dienstverlening door ZIB aan Cliënten worden in algemene zin omschreven in de Bijzondere Voorwaarden ZIB CF en in de Bijzondere Voorwaarden ZIB BO. In het Informatie Memorandum van het desbetreffende Project worden de kosten voor Cliënten voor een concreet Project omschreven.
- 11.2 Kosten die verband houden met afwijkend of nalatig betalingsgedrag kunnen worden verhaald op de desbetreffende partij voor zover deze aan hem/haar zijn toe te rekenen. In dit verband zullen ook de bijkomende kosten voor incassobureaus voor rekening komen van de betreffende partij conform hetgeen hierover bepaald in Artikel 9 (*Rechten en Verplichtingen gedurende de looptijd van een Financiering*).
- 11.3 Kosten voor eventuele te voeren procedures en het uitoefenen van zekerheden door de Stichting Zekerheden worden naar rato in mindering gebracht bij terugbetaling van de Lening dan wel de Obligatie.

12 Administratie en verwerking (persoons)gegevens

- 12.1 ZIB kan op basis van toepasselijke wet- en regelgeving gehouden zijn om informatie over Cliënten te delen met derden, zoals bijvoorbeeld de AFM, het Openbaar Ministerie en de Financial Intelligence Unit Nederland (ook wel bekend als FIU-Nederland).
- 12.2 In het kader van de uitvoering van de Geldleningsovereenkomst dan wel de Obligatievoorwaarden kan ZIB genoodzaakt zijn om informatie over individuele Investeerders te delen met alle Investeerders die participeren in een bepaald Project, bijvoorbeeld in het geval van een tekortkoming in de nakoming van de Onderneming.
- 12.3 ZIB bewaart haar administratie in overeenstemming met de wettelijke bewaartermijnen. Een uittreksel uit de administratie van ZIB strekt tot volledig bewijs, tenzij tegenbewijs wordt geleverd.
- 12.4 ZIB zal zich houden aan de verplichtingen voortvloeiende uit de Algemene Verordening Gegevensbescherming (verordening (EU) 2016/679). De persoonsgegevens van Gebruikers zullen niet aan derden ter beschikking worden gesteld, behoudens voor de gevallen zoals vermeld in deze Algemene Voorwaarden.
- 12.5 ZIB verwerkt de volgende persoonsgegevens van Cliënten: NAW gegevens, geboortedatum en geboorteplaats, telefoonnummer, e-mailadres, IBAN rekeningnummer, alle informatie opgenomen op het Inschrijfformulier, Wwft-formulier en de overige documentatie verstrekt in het kader van een inschrijving op een Project, de uitkomst van de classificatie van de Investeerder. Cliënten worden van te voren geïnformeerd indien een telefoongesprek of andere elektronische communicatie door ZIB wordt opgeslagen en bewaard.

13 Aansprakelijkheid en Vrijwaringen

- 13.1 ZIB treedt op als tussenpersoon en is daarom niet aansprakelijk voor gedragingen van de Investeerder dan wel de Onderneming, zoals bijvoorbeeld het verstrekken van foutieve informatie, fraude, valsheid in geschrifte en bedrog.
- 13.2 ZIB is niet verantwoordelijk voor de inhoud van het Informatie Memorandum. De Onderneming vrijwaart ZIB voor iedere aanspraak van derden voortvloeiende uit dan wel betrekking hebbende op de informatie zoals opgenomen in het Informatie Memorandum.

- 13.3 ZIB accepteert geen enkele vorm van aansprakelijkheid aangaande het tot stand komen van de gewenste Financiering.
- 13.4 ZIB, ZIB Bewaarinstelling, Stichting Derdengelden en Stichting Zekerheden, zijn niet aansprakelijk indien een Onderneming niet aan zijn verplichtingen kan voldoen.
- 13.5 ZIB houdt zich het recht voor om bij mogelijke malversaties of oplichting hiervan aangifte te doen bij justitie.

14 Risico's verbonden aan het investeren in Projecten

- 14.1 Investeerder is zich ervan bewust dat investeren in een Project risicovol is en volledig voor rekening en risico van de Investeerder.
- 14.2 Investeerder is zich ervan bewust dat ZIB geen beleggings- of investeringsadvies geeft.
- 14.3 Investeerder maakt zelf zijn/haar eigen beoordeling en beslissing rondom het investeren in een Project, al dan niet met behulp van een eigen adviseur.
- 14.4 Investeerder begrijpt en accepteert dat hij geen zeggenschap heeft of zal krijgen in de Onderneming waarin hij/zij investeert.

15 Klachtenprocedure

- 15.1 Alleen klachten die schriftelijk zijn ingediend via onderstaande contactgegevens (per post of per e-mail) zullen door de Klachten- en Geschillencommissie in behandeling worden genomen.
ZIB
t.a.v. Klachten- en Geschillencommissie
Postbus 160
4330 AD Middelburg
e-mail: klachten@zibinvestments.nl
- 15.2 De Klachten- en Geschillencommissie neemt alleen klachten in behandeling die betrekking hebben op de dienstverlening van ZIB. Klachten die betrekking hebben op de Onderneming of de Investeerder zal ZIB doorsturen naar de betreffende partij.
- 15.3 Binnen twee (2) Werkdagen na ontvangst van een klacht stuurt ZIB een ontvangstbevestiging en informatie over de wijze waarop de klacht zal worden behandeld.
- 15.4 De Klachten- en Geschillencommissie streeft ernaar om iedere klacht binnen 10 Werkdagen af te handelen, maar behoudt zich het recht voor om deze termijn te verlengen. Indien deze termijn wordt verlengd wordt de Onderneming en/of Investeerder hierover geïnformeerd.
- 15.5 Er zijn geen kosten verbonden aan de behandeling van een klacht door de Klachten- en Geschillencommissie voor de Onderneming dan wel de Investeerder.
- 15.6 De Investeerder of Onderneming kan klachten die betrekking hebben op de dienstverlening van ZIB BO, nadat de klacht is behandeld door de Klachten- en Geschillencommissie tevens voorleggen aan het Klachteninstituut Financiële Dienstverlening (Kifid) via www.kifid.nl of postbus 93257, 2509 AG Den Haag. Klachten van Investeerders die kwalificeren als consumenten zoals bedoeld in artikel 1:1 van de Wft kunnen ook worden ingediend via het European Online Dispute Resolution platform.¹ Klachten die via dit platform worden ingediend, worden doorgestuurd naar het Kifid, dat de klacht vervolgens zal behandelen.

16 Wijzigingen

- 16.1 De Cliënt dient alle wijzigingen die zien op (1) contactgegevens van de Cliënt, (2) gegevens zoals uitgevraagd op het Wwft-formulier, (3) gegevens die de cliëntclassificatie zoals hierin omschreven doen wijzigen, of (4) overige gegevens waarvan de Cliënt redelijkerwijs mocht verwachten dat deze

¹ <https://ec.europa.eu/consumers/odr/main/index.cfm?event=main.home2.show&lng=NL>

gemeld dienen te worden aan ZIB, binnen 5 Werkdagen nadat de wijziging zich heeft voorgedaan schriftelijk te melden aan ZIB.

- 16.2 ZIB is gerechtigd de Algemene Voorwaarden eenzijdig te wijzigen. ZIB zal de gewijzigde versie van de Algemene Voorwaarden aan de Cliënten ter beschikking stellen via het plaatsen van de Algemene Voorwaarden op de Website en het deponeren van de Algemene Voorwaarden bij de Kamer van Koophandel.

17 Contactgegevens ZIB

- 17.1 De contactgegevens van ZIB, ZIB Bewaarinstelling, Stichting Derdengelden en Stichting Zekerheden zijn als volgt:

Bezoekadres:
Park Veldzicht 2
4336 DX Middelburg

Postadres:
Postbus 160
4330 AD Middelburg

e-mail: info@zibinvestments.nl
telefoonnummer: 0118 - 65 22 70

- 17.2 De communicatie tussen ZIB en Cliënten zal in het Nederlands plaatsvinden via het Account, e-mail of post.

18 Website

- 18.1 Alle vermeldingen en andere uitingen op de Website betreffende Investeerders zullen anoniem op de Website worden geplaatst.
- 18.2 Cliënten worden via e-mailberichten en informatie op de Website (onder andere via het Account) periodiek geïnformeerd over nieuws ten aanzien van een Project.
- 18.3 ZIB is gerechtigd de inhoud of de functionaliteit van de Website te allen tijde eenzijdig te wijzigen zonder daarover Gebruikers te moeten informeren.

19 Toepasselijk recht en forumkeuze

Op deze Algemene Voorwaarden en alle daaruit voortvloeiende (rechts)verhoudingen en contractuele evenals niet-contractuele rechten en verplichtingen tussen ZIB, ZIB Bewaarinstelling, Stichting Derdengelden, Stichting Zekerheden, Gebruikers en Cliënten, is uitsluitend Nederlands recht van toepassing. Geschillen zullen uitsluitend worden beslecht door de bevoegde rechter in Nederland.

DEEL B – BIJZONDERE VOORWAARDEN ZIB CF

De partijen betrokken bij de dienstverlening van ZIB CF zijn: ZIB CF, Stichting Derdengelden en Stichting Zekerheden in overeenstemming met de lastgeving opgenomen in het Inschrijfformulier. De dienstverlening van ZIB CF beperkt zich tot het als tussenpersoon werkzaamheden verrichten bij het aantrekken of ter beschikking verkrijgen van een Lening door de Onderneming van de Investeerders.

1 Vermogensscheiding – Stichting Derdengelden

- 1.1 In opdracht van ZIB CF, faciliteert Stichting Derdengelden in betaalstromen tussen Investeerders en Ondernemingen door tijdelijk gelden te ontvangen ter doorbetaling aan de begunstigde(n). Ontvangen gelden van Investeerders ter zake van een Financiering worden op geaggregeerde basis aan de Onderneming overgeboekt. Op geaggregeerde basis ontvangen gelden van een Onderneming ter nakoming van betalingsverplichtingen aan de Investeerders onder de Geldleningsovereenkomst worden pro rata tot het belang van een Investeerder overgeboekt aan de individuele Investeerders.
- 1.2 Stichting Derdengelden boekt alle ontvangen bedragen zo spoedig mogelijk over aan de begunstigde partij.
- 1.3 Stichting Derdengelden vergoedt geen rente over de periode dat de gelden op de rekening van Stichting Derdengelden staan. De Stichting Derdengelden is niet aansprakelijk voor renteverliezen die zijn ontstaan tijdens de periode waarin de gelden op de rekening van Stichting Derdengelden stonden.
- 1.4 De gelden zullen niet langer dan technisch en organisatorisch noodzakelijk en nimmer langer dan negentig (90) dagen op de rekening van Stichting Derdengelden staan.
- 1.5 De Stichting Derdengelden houdt zich het recht voor om op basis van haar moverende redenen gelden niet uit te keren aan de Onderneming. Indien deze situatie zich voordoet, zullen de ontvangen gelden worden teruggeboekt aan de Investeerders.
- 1.6 Door ondertekening van het Inschrijfformulier machtigt de Investeerder ZIB CF gezamenlijk met Stichting Derdengelden om zorg te dragen voor de administratie en de afwikkeling van de Geldleningsovereenkomst en de daarbij behorende betalingen.
- 1.7 De gelden die tijdelijk door Stichting Derdengelden voor Cliënten worden gehouden, worden nimmer vermengd met het vermogen van ZIB CF. Deze gelden zullen daardoor niet worden geraakt door insolventie, surseance van betaling of faillissement van ZIB CF.

2 Kosten dienstverlening ZIB CF

ZIB CF stelt op de Website een overzicht ter beschikking ten aanzien van de kosten en lasten voor een Cliënt voor het door ZIB CF als tussenpersoon verrichten van werkzaamheden bij het aantrekken of ter beschikking verkrijgen van een Lening door de Onderneming van de Investeerders.

3 Ontbindingsrecht

Een Investeerder die kwalificeert als een natuurlijke persoon niet handelend in de uitoefening van zijn beroep of bedrijf, heeft het recht om gedurende 24 uur na totstandkoming van een Geldleningsovereenkomst, deze te ontbinden. Een daarvoor in aanmerking komende Investeerder kan gebruik maken van deze bevoegdheid door een e-mail te zenden naar info@zibinvestments.nl onder vermelding van het Project, naam van de Investeerder en het klantnummer gekoppeld aan het Account. Er zijn geen kosten verbonden aan het gebruikmaken van deze bevoegdheid.

DEEL C – BIJZONDERE VOORWAARDEN ZIB BO

De partijen betrokken bij de dienstverlening van ZIB BO zijn; ZIB BO, ZIB Bewaarinstelling en Stichting Zekerheden in overeenstemming met de lastgeving opgenomen in het Inschrijfformulier. De dienstverlening van ZIB BO beperkt zich tot het verlenen van de Beleggingsdiensten en de Nevendiensten.

1 Vermogensscheiding Obligaties – ZIB BO

- 1.1 De Obligaties worden uitgegeven door een Onderneming krachtens een Akte van Uitgifte Obligaties.
- 1.2 In overeenstemming met de Wge worden de Obligaties bij uitgifte geleverd aan ZIB BO ter opname in een Verzameldepot dat door ZIB BO wordt gecreëerd voor een Project.
- 1.3 De door ZIB BO bewaarde Obligaties worden gehouden en geadmistreerd in overeenstemming met de Wge. ZIB BO is uitsluitend bevoegd om over de Obligaties te beschikken voor zover dit noodzakelijk is ter uitvoering van Beleggingsdiensten en/of Nevendiensten voor een Client.
- 1.4 ZIB BO onderhoudt de bewaaradministratie van de Obligaties in het Verzameldepot van een Project. Uit de bewaaradministratie van een Verzameldepot volgt de deelgerechtigdheid van een individuele Investeerder in het betreffende Verzameldepot.
- 1.5 Primaire uitgifte van Obligaties door een Onderneming wordt door ZIB BO geadmistreerd in het Verzameldepot in overeenstemming met de allocatie aan Investeerders onder gelijktijdige doorbetaling van de door ZIB Bewaarinstelling tijdelijk onder zich gehouden gelden die door Investeerders zijn betaald voor de Obligaties ten behoeve van de Financiering aan de Onderneming.
- 1.6 Overdracht van Obligaties kan enkel plaatshebben met mededeling aan ZIB BO en de Onderneming.
- 1.7 ZIB BO actualiseert de bewaaradministratie van het Verzameldepot in overeenstemming met de overdracht gelijktijdig met ontvangst van betaling voor de over te dragen Obligatie(s) door ZIB Bewaarinstelling. Met andere woorden: mutaties (creditering of debitering) van de deelgerechtigdheid van een individuele Cliënt in een Verzameldepot dat ZIB BO onderhoudt geschiedt uitsluitend tegen gelijktijdige tegenovergestelde mutaties (debitering of creditering) van het te ontvangen of verschuldigde bedrag op de rekening ten name van ZIB Bewaarinstelling.
- 1.8 Uit hoofde van de Wge vormen de Verzameldepots, en de daarin geadmistreerde Obligaties een afgescheiden vermogen van het vermogen van ZIB BO. Deze Verzameldepots, en de daarin geadmistreerde Obligaties zullen daardoor niet worden geraakt door insolventie, surseance van betaling of faillissement van ZIB BO.
- 1.9 ZIB BO informeert Investeerders in overeenstemming met toepasselijke wet- en regelgeving op kwartaalbasis via het Account over de deelgerechtigdheid van een Investeerder in een Verzameldepot en de daarin geadmistreerde (deelgerechtigdheid tot) Obligaties.

2 Vermogensscheiding gelden – ZIB Bewaarinstelling

- 2.1 In opdracht van ZIB BO, faciliteert ZIB Bewaarinstelling in de betaalstromen tussen Investeerders en Ondernemingen en tussen Investeerders onderling door tijdelijk gelden te ontvangen op een bankrekening ten name van ZIB Bewaarinstelling ter doorbetaling aan de begunstigde(n). ZIB Bewaarinstelling is uitsluitend bevoegd om over ontvangen gelden te beschikken voor zover dit noodzakelijk is ter uitvoering van Beleggingsdiensten en/of Nevendiensten voor een Client. Ontvangen gelden van Investeerders ter zake van een Financiering worden op geaggregeerde basis aan de Onderneming overgeboekt. Op geaggregeerde basis ontvangen gelden van een Onderneming ter nakoming van betalingsverplichtingen aan de Investeerders onder de Obligaties worden pro rata tot het belang van een Investeerder overgeboekt aan de individuele Investeerders. Ontvangen gelden van een kopende Investeerder ter zake van een overdracht van Obligaties worden onder individuele basis overgeboekt aan de verkopende Investeerder.

- 2.2 ZIB Bewaarinstelling boekt alle ontvangen bedragen zo spoedig mogelijk over aan de begunstigde partij.
- 2.3 ZIB Bewaarinstelling vergoedt geen rente over de periode dat de gelden op de rekening van ZIB Bewaarinstelling staan. ZIB Bewaarinstelling is niet aansprakelijk voor renteverliezen die zijn ontstaan tijdens de periode waarin de gelden op de rekening van ZIB Bewaarinstelling stonden.
- 2.4 De gelden zullen niet langer dan technisch en organisatorisch noodzakelijk en nimmer langer dan negentig (90) dagen op de rekening van ZIB Bewaarinstelling staan.
- 2.5 ZIB Bewaarinstelling houdt zich het recht voor om op basis van haar moverende redenen gelden niet uit te keren aan de Onderneming. Indien deze situatie zich voordoet, zullen de ontvangen gelden worden teruggeboekt aan de Investeerder(s).
- 2.6 Door ondertekening van het Inschrijfformulier heeft de Investeerder ZIB BO gezamenlijk met ZIB Bewaarinstelling gemachtigd om zorg te dragen voor de administratie en de afwikkeling van (transacties in) de Obligaties en de daarbij behorende betalingen.
- 2.7 De gelden die onder ZIB Bewaarinstelling staan, worden nimmer vermengd met het vermogen van ZIB BO. Deze gelden zullen daardoor niet worden geraakt door insolventie, surseance van betaling of faillissement van ZIB BO.
- 2.8 ZIB BO garandeert hierbij als zelfstandige verplichting jegens Cliënten de nakoming van de verplichtingen van ZIB Bewaarinstelling jegens Cliënten met dien verstande dat Cliënten zich tot ZIB BO kunnen wenden indien en voor zover ZIB Bewaarinstelling haar verplichtingen blijvend niet nakomt jegens Cliënten.
- 2.9 ZIB BO informeert alle cliënten in overeenstemming met toepasselijke wet- en regelgeving op kwartaalbasis via het Account over de aangehouden gelden door ZIB Bewaarinstelling.

3 Kosten Beleggingsdiensten en Nevendiensten

- 3.1 In overeenstemming met toepasselijke wet- en regelgeving, zal op de Website een overzicht ter beschikking worden gesteld ten aanzien van de kosten en lasten voor een Cliënt voor het verlenen van Beleggingsdienst(en) en / of Nevendiensten door ZIB BO alsmede de kosten en lasten die verband houden met het beheren van de Obligaties.
- 3.2 Op jaarlijkse basis zal ZIB BO een Cliënt op gepersonaliseerde basis achteraf informeren over de bij de Cliënt in rekening gebrachte kosten en lasten gedurende het voorafgaande jaar.
- 3.3 Een Cliënt kan verzoeken om een uitsplitsing van het kostenoverzicht zoals in dit artikel 3 van deze Bijzondere Voorwaarden ZIB BO omschreven. ZIB BO zal een Cliënt een dergelijke uitsplitsing kosteloos verstrekken.

4 Belangenconflicten

- 4.1 ZIB BO hanteert conform toepasselijke wet- en regelgeving een beleid inzake belangenconflicten. Een omschrijving van dit beleid is te raadplegen via onze Website. Vragen omtrent dit beleid kunt u richten aan ZIB via de contactgegevens opgenomen in Artikel 17 (*Contactgegevens ZIB*) van de Algemene Voorwaarden.
- 4.2 Indien ZIB BO van mening is dat er sprake is van een belangenconflict, zal ZIB BO dit uitdrukkelijk kenbaar maken en Cliënten om instemming verzoeken alvorens de Beleggingsdienst wordt verleend.

5 Beleggerscompensatiestelsel

ZIB BO is aangesloten bij het beleggerscompensatiestelsel waaronder Investeerders die kwalificeren als niet-professionele beleggers in Obligaties onder bepaalde voorwaarden tot een bedrag van maximaal EUR 20.000,- verzekerd zijn indien en voor zover ZIB BO Obligaties die zijn opgenomen in het Verzameldepot niet kan uitleveren aan een Investeerder of ZIB Bewaarinstelling de onder zich gehouden gelden niet kan uitboeken aan de betalingsbegunstigde(n) en De Nederlandsche Bank dientengevolge

bepaalde maatregelen treft. Meer informatie over dit compensatiestelsel en wat dat betekent voor individuele Cliënten is te raadplegen op onze Website.

6 Ontbindingsrecht

Een Investeerder die kwalificeert als een natuurlijke persoon niet handelend in de uitoefening van zijn beroep of, heeft het recht om gedurende 14 dagen na allocatie en uitgifte van de Obligatie aan de betreffende Investeerder, deze te ontbinden. Een daarvoor in aanmerking komende Investeerder kan gebruik maken van deze bevoegdheid door een e-mail te zenden naar info@zibinvestments.nl onder vermelding van het Project, naam van de Investeerder en het klantnummer gekoppeld aan het Account. Er zijn geen kosten verbonden aan het gebruikmaken van deze bevoegdheid.

INSCHRIJFFORMULIER
INVESTERING VIA ZIB BELEGGINGSONDERNEMING B.V.
TER FINANCIERING VAN
PROJECT 'CAMPUS MIDDELBURG'

betreffende

de aankoop van Participaties A in ZIB Campus Middelburg C.V., (het '**Project**'),
 ter financiering waarvan STICHTING FINANCIERING VASTGOED (de '**Uitgevende Instelling**'),
 statutair gevestigd te Middelburg en ingeschreven in het Handelsregister van de Kamer van Koophandel
 onder nummer 75059045, Obligaties uitgeeft met een maximale tegenwaarde van EUR 4.995.000,
 zoals omschreven in het Informatie Memorandum d.d. 28 september 2022.

De ondergetekende:

Klantnummer (door ZIB BO toegekend):.....

Bedrijfsnaam:

Voorletters, naam:m/v

Adres:

Postcode, woonplaats:

Geboortedatum:

e-mailadres:

IBAN bankrekeningnummer:

hierna te noemen: de "**Inschrijver**";

verklaart:

Begrippen

1. te begrijpen dat voor alle begrippen in dit Inschrijfformulier wordt verwezen naar de Algemene Voorwaarden, de Bijzondere Voorwaarden ZIB BO en de Obligatievoorwaarden, tenzij daarvan wordt afgeweken in dit Inschrijfformulier;

Overeenkomst met ZIB Beleggingsonderneming B.V.

2. op de hoogte te zijn van de belangrijkste doelstelling van de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid ZIB Beleggingsonderneming B.V., statutair gevestigd te Middelburg, kantoorhoudende te Poelendaelesingel 12, 4335 JA Middelburg, ingeschreven in het Handelsregister van de Kamers van Koophandel onder nummer 69000298, hierna te noemen: "**ZIB BO**", bestaande uit het (via haar Website) verlenen van bepaalde beleggingsdiensten en nevendiensten in het kader van het bij elkaar brengen van rechtspersonen die geld wensen te lenen voor de financiering van een bepaald project enerzijds ("**Ondernemingen**") en (rechts)personen die gelden ter leen beschikbaar wensen te stellen anderzijds ("**Investeerders**");
3. ermee bekend te zijn dat ZIB BO slechts bepaalde diensten aan Investeerders kan verlenen in overeenstemming met de vergunning die aan ZIB BO is verleend door de Stichting Autoriteit Financiële Markten ("**AFM**") en dat ZIB BO geen advies kan verlenen over een Investering of anderszins; het is de

- verantwoordelijkheid van de ondergetekende om eventueel gewenst advies over een Investering, de Obligaties en/of het Project in te winnen bij een daartoe bevoegde derde;
- als opdrachtgever een overeenkomst van opdracht te willen aangaan met, en welke wordt aanvaard door, elk van ZIB BO en ZIB Bewaarinstelling als opdrachtnemer, welke overeenkomst is vevat in dit Inschrijfformulier tezamen met de Algemene Voorwaarden en de Bijzondere Voorwaarden ZIB BO die daarvan onderdeel uitmaken en die van toepassing zijn op dit Inschrijfformulier;

Het Project

- ermee bekend te zijn dat de Uitgevende Instelling in het kader van het Project voornemens is maximaal 4.995 verhandelbare Obligaties met een hoofdsom van EUR 1.000 per Obligatie uit te geven aan Investeerders via de dienstverlening door ZIB BO op welke Obligaties de Obligatievoorwaarden van toepassing zullen zijn;
- zich ervan bewust te zijn dat de Uitgevende Instelling daartoe via ZIB BO Investeerders heeft uitgenodigd om te investeren in de Obligaties door middel van het publiceren van het Informatie Memorandum op de Website;
- ermee bekend te zijn dat de Uitgevende Instelling geen verplichting heeft om een prospectus algemeen verkrijgbaar te stellen dat wordt goedgekeurd door de AFM en dat de informatie die beschikbaar wordt gesteld in het Informatie Memorandum afkomstig is van de Uitgevende Instelling en dat ZIB BO niet verantwoordelijk is voor de inhoud van het Informatie Memorandum;

Toetsing ZIB BO

- ermee in te stemmen dat in het kader van de inschrijving ZIB BO de Inschrijver zal toetsen in overeenstemming met de wettelijke verplichtingen die op ZIB BO rusten in het kader van klantenonderzoek, waarbij voor het klantacceptatie- en -classificatiebeleid wordt verwezen naar de Website;
- te accepteren dat de klantclassificatie bepalend is voor de mate van bescherming die ondergetekende geniet alsmede voor de informatieverplichtingen die ZIB BO heeft ten opzichte van ondergetekende;
- te accepteren dat ZIB BO zal beoordelen of een investering in het Project passend is voor ondergetekende op basis van de informatie die ondergetekende aan ZIB BO dient te verstrekken in en/of tezamen met dit Inschrijfformulier, waarbij ZIB BO zal beoordelen of de ondergetekende binnen de doelmarkt valt van de Obligaties en de Uitgevende Instelling;

Inschrijving Obligaties

- zich, op basis van de in het Informatie Memorandum verstrekte informatie, in te willen schrijven bij ZIB BO als (potentiële) Investeerder in het Project en daarmee een herroepelijk aanbod te doen aan de Uitgevende Instelling voor het kopen van Obligaties voor een totale Investering van

EUR _____

(minimaal EUR 10.000 en uitsluitend veelvoud van EUR 1.000 mogelijk)

waarbij het aantal Obligaties gelijk is aan de totale Investering gedeeld door de nominale waarde van een Obligatie, elk EUR 1.000, welke Obligaties door de Uitgevende Instelling worden uitgegeven via ZIB BO ter financiering van het Project;

- zich te verplichten om het totaalbedrag dat door ondergetekende betaald moet worden, indien Obligaties aan hem/haar worden toegewezen, binnen 5 werkdagen na ontvangst van de bevestiging van ZIB BO van het aantal Obligaties dat aan ondergetekende is toegewezen en het betaalbare totaalbedrag, te voldoen aan ZIB Bewaarinstelling B.V. op IBAN NL93 INGB 0664 9887 33 onder vermelding van "klantnummer _____ - Campus Middelburg", tenzij ondergetekende gebruikmaakt van het recht zoals omschreven onder 16 voor zover van toepassing op ondergetekende;
- zich ervan bewust te zijn en te accepteren dat investeren in het Project risico's met zich draagt en dat ondergetekende zijn/haar gehele investering kan verliezen;

Toewijzing Obligaties

- zich ervan bewust te zijn en te accepteren dat toewijzing van Obligaties als volgt zal geschieden: eerst wordt aan iedere Inschrijver - op volgorde van binnenkomst - het aantal Obligaties toegewezen waarvoor is ingeschreven met een maximum van 100 Obligaties, te weten EUR 100.000 (te vermeerderen met Emissiekosten) waarbij meerdere inschrijving van dezelfde (rechts)persoon getotaliseerd worden. Indien dan niet alle Obligaties zijn geplaatst heeft ZIB BO het recht de resterende Obligaties toe te wijzen.

15. zich ervan bewust te zijn en te accepteren dat de Uitgevende Instelling bevoegd is deze Inschrijving geheel of gedeeltelijk niet te aanvaarden en dat een Inschrijving geen garantie is dat ondergetekende het aantal Obligaties krijgt toegewezen waarvoor hij/zij zich inschrijft door middel van dit Inschrijfformulier;
16. te weten dat, enkel voor zover ondergetekende een natuurlijk persoon is die niet handelt in de uitoefening van zijn/haar beroep of bedrijf, na gehele of gedeeltelijke aanvaarding door de Uitgevende Instelling van het aanbod van ondergetekende, ondergetekende het recht heeft om gedurende 14 dagen de Obligatie te ontbinden;

Lastgeving

17. hierbij aan elk van ZIB BO en ZIB Bewaarinstelling een onherroepelijke en onvoorwaardelijke last te geven, welke last elk van ZIB BO en ZIB Bewaarinstelling aanneemt, om in eigen naam of namens ondergetekende maar altijd voor rekening van ondergetekende de administratie en de afwikkeling van (transacties in) Obligaties en de daarbij horende betalingen te verzorgen, alle vorderingen en nevenrechten die voortvloeien uit de Obligaties te incasseren en de daarmee samenhangende rechten uit te voeren, en in dat kader:
 - (wijzigings-)overeenkomsten en andere rechtshandelingen aan te gaan respectievelijk te verrichten, die daden van beheer betreffen;
 - alle verdere beheersdaden te verrichten;
 - betalingen te doen en te ontvangen, daarvoor te kwiteren;
 - als procespartij voor lastgever/ondergetekende in rechte op te treden;
 - en verder al datgene te doen dat noodzakelijk of nuttig is in verband hiermee;
18. ermee in te stemmen dat elk van ZIB BO en ZIB Bewaarinstelling gerechtigd is de last geheel naar eigen inzicht uit te voeren onder voorwaarde dat zij zich als lasthebber naar eer en geweten van haar last zal kwijten en deze zal uitvoeren zoals een goed lasthebber betaamt;
19. ermee in te stemmen dat ondergetekende als lastgever zelf uitgesloten is van het verrichten van de handelingen die onder de aan elk van ZIB BO en ZIB Bewaarinstelling gegeven last vallen, welke uitsluiting ook ten opzichte van derden waaronder de Uitgevende Instelling werkt;
20. zich ervan bewust te zijn en te aanvaarden dat ZIB BO tevens optreedt als lasthebber of gevolmachtigde van de Uitgevende Instelling en, voor zover relevant, afstand te doen van de bepalingen omtrent *Selbsteintritt* hetgeen betekent dat ondergetekende bevestigt dat elk van ZIB BO en ZIB Bewaarinstelling als lasthebber ook als lasthebber van de Uitgevende Instelling kan optreden;

Belangrijke bepalingen

21. zich omtrent de werkwijze van ZIB BO te hebben geïnformeerd, daartoe onder meer de Website te hebben geraadpleegd;
22. kennis te hebben genomen van, en voor zover relevant door ondertekening van dit Inschrijfformulier te aanvaarden:
 - a. de Algemene Voorwaarden en de Bijzondere Voorwaarden ZIB BO die daarvan deel uitmaken;
 - b. de Obligatievoorwaarden;
 - c. het Informatie Memorandum;
 - d. de in het Informatie Memorandum omschreven kosten die verband houden met een Investering in het Project;
en
 - e. het Privacy Statement op grond waarvan ondergetekende uitdrukkelijke toestemming geeft voor het, in overeenstemming met het Privacy Statement, verzamelen en verwerken van persoonsgegevens die door ondergetekende aan ZIB BO worden verstrekt;
23. toestemming te geven aan ZIB BO om enige correspondentie en informatieverstrekking die schriftelijk en/of op een andere duurzame drager verstrekt dient te worden, op elektronische wijze te zenden aan het e-mailadres van ondergetekende en/of beschikbaar te stellen in het Account, tenzij ondergetekende in zijn Account anders heeft aangegeven.
24. te aanvaarden dat dit Inschrijfformulier, en de daarmee gepaard gaande contractuele en niet-contractuele verplichtingen worden beheerst door Nederlands recht.

[Tekenpagina volgt]

Ondertekend te[Plaats] op - - [Datum]

Natuurlijk persoon

In te vullen indien Investeerder natuurlijk persoon is die niet handelt in de uitoefening van beroep of bedrijf

.....
Handtekening

.....
Naam

Rechtspersoon

In te vullen indien Investeerder handelt in de uitoefening van beroep of bedrijf

.....
Handtekening

.....
Naam Rechtspersoon
te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door*:

.....
Naam

** Voeg extra naam/handtekening toe indien ondertekenaar de rechtspersoon niet zelfstandig kan vertegenwoordigen.
Voor zover (zelfstandige) bevoegdheid niet blijkt uit uittreksel Kamer van Koophandel: recente volmacht toevoegen waaruit bevoegdheid genoegzaam blijkt.*

Bijlagen:

- Wwft-formulier Natuurlijk persoon cq. Rechtspersoon
- (Herhaalde) Investeerderstoets

Wwft-formulier

Identificatie natuurlijk persoon

Voornamen:m/v

tussenvoegsel(s), Achternaam:

Adres:

Postcode, woonplaats:

Geboortedatum:

e-mailadres:

Telefoonnummer:

IBAN bankrekeningnummer:

Verplicht bijvoegen:

kopie van geldig paspoort / identiteitskaart / rijbewijs

In verband met de Wwft zal ZIB bij nieuwe cliënten contact opnemen voor de verificatie.

PEP

Bent u, of zijn directe familieleden, een politiek prominent persoon*?:

- * Een persoon kwalificeert als PEP indien deze één of meer van de volgende functies bekleedt/in de afgelopen 12 maanden heeft bekleed/binnenkort zal gaan bekleden: staatshoofd, regeringsleider, minister, staatssecretaris, parlementslid, ambassadeur, zaakgelastigde, hoge legerofficier, lid hooggerichtshof en andere hoge gerechtelijke instanties, lid van rekenkamers of van directies van centrale banken. Zie ook artikel 2 Uitvoeringsbesluit Wwft 2018.

Onder familieleden vallen: de echtgenoot (dan wel de persoon met wie u een vergelijkbare relatie heeft), een kind, een echtgenoot van een kind (dan wel de persoon met wie een kind een vergelijkbare relatie heeft) en de ouders.

nee ja

Ondertekend te[plaats] op - -[datum]

Ondergetekende natuurlijk persoon:

naam:

.....
[handtekening]

Wwft-formulier

1. Identificatie rechtspersoon

Naam rechtspersoon:

Adres:

Postcode, woonplaats:

E-mailadres:

Telefoonnummer:

KvK-nummer:

IBAN bankrekeningnummer:

Verplicht bijvoegen: kopie recent (elektronisch) uittreksel KvK (< niet ouder dan 1 maand)

2. Identificatie wettelijk vertegenwoordiger(s)

(vertegenwoordiger 1):

Voornamen:m/v

tussenvoegsel(s), Achternaam:

Adres:

Postcode en woonplaats:

Geboortedatum:

Verplicht bijvoegen: Kopie van geldig paspoort / identiteitskaart / rijbewijs.

(indien van toepassing: vertegenwoordiger 2):

Voornamen:m/v

tussenvoegsel(s), Achternaam:

Adres:

Postcode en woonplaats:

Geboortedatum:

Verplicht bijvoegen: kopie van geldig paspoort / identiteitskaart / rijbewijs.

3. UBO

Heeft de Vennootschap/Juridische entiteit andere uiteindelijke belanghebbende(n) (UBO's)* dan de wettelijk vertegenwoordiger(s)?:

* Voor een toelichting op het begrip UBO, zie het Informatie Memorandum, hoofdstuk 9.

nee

ja (ZIB Beleggingsonderneming B.V. neemt contact met u op voor aanvullende gegevens van de UBO('s))

4. PEP

Bent u, of zijn directe familieleden, een politiek prominent persoon*?:

* Een persoon kwalificeert als PEP indien deze één of meer van de volgende functies bekleedt/in de afgelopen 12 maanden heeft bekleed/binnenkort zal gaan bekleden: staatshoofd, regeringsleider, minister, staatssecretaris, parlementslid, ambassadeur, zaakgelastigde, hoge legerofficier, lid hooggerechtshof en andere hoge gerechtelijke instanties, lid van rekenkamers of van directies van centrale banken. Zie ook artikel 2 Uitvoeringsbesluit Wwft 2018.

Onder familieleden vallen: de echtgenoot (dan wel de persoon met wie u een vergelijkbare relatie heeft), een kind, een echtgenoot van een kind (dan wel de persoon met wie een kind een vergelijkbare relatie heeft) en de ouders.

nee ja

Ondertekend te[plaats] op - -[datum]

Ondergetekende(n) wettelijk
vertegenwoordiger(s):

naam:

.....
[handtekening(en)]

Investeerderstoets

Sinds 1 april 2016 geldt voor beleggen een verplichte investeerderstoets. ZIB Beleggingsonderneming B.V. (hierna "ZIB") heeft hiervoor deze investeerderstoets ontworpen. Voorafgaand aan iedere investering wordt deze toets afgenomen. De toets is bedoeld om investeerders bewust te maken van de mogelijke risico's die verbonden zijn aan investeren. Op basis van uw antwoorden beoordeelt u zelf of u het verantwoord vindt om te investeren.

De toets bestaat uit diverse vragen en is bedoeld om u bewust te maken of u voldoende kennis beschikt en ervaring heeft met de financiële sector, beleggen in het algemeen en in obligaties in het bijzonder, en of u zich bewust bent van de daarmee gepaard gaande risico's.

De investeerderstoets wordt afgenomen bij een eerste deelname via ZIB of voorafgaand aan iedere investering die voor het eerst het bedrag van € 500 overschrijdt aan totale investering via ZIB. Vervolgens wordt bij iedere volgende deelname waarbij het totaal geïnvesteerde bedrag van respectievelijk € 5.000, € 10.000, € 20.000 en € 40.000 wordt overschreden, een beperktere toets (de herhaalde investeerderstoets) afgenomen.

Wij verzoeken u de volgende vragen zo zorgvuldig en realistisch mogelijk te beantwoorden. Uw antwoorden worden niet gecontroleerd. Wij gaan uit van de juistheid en volledigheid van uw beantwoording.

In het algemeen kan gesteld worden dat aan investeren risico's zijn verbonden. Wij raden u aan om niet meer dan een verantwoord deel van uw Vrij belegbaar vermogen* te investeren en uw vermogen over verschillende investeringen te spreiden.

Uw ingevulde investeerderstoets wordt opgeslagen. Deze informatie zal uiteraard vertrouwelijk behandeld worden.

Gegevens Investeerder:

Klantnummer (door ZIB toegekend):

Bedrijfsnaam:

Voorletter(s)/tussenvoegsel(s)/achternaam:..... m/v

Adres:

Postcode: Woonplaats:

Geboortedatum:

* Vrij belegbaar vermogen: het geld op spaarrekeningen, geld in deposito's en geld in beleggingsfondsen of andere effecten. Geld in een beleggingshypotheek of bank-spaarhypotheek valt hier niet onder.

1. Heeft u al eens eerder belegd via een platform zoals ZIB Beleggingsonderneming BV en/of ZIB Crowdfunding BV?

Nee, dit is de eerste keer

Ja

2. Bent u zich bewust van de risico's en het feit dat u uw inleg kwijt kunt raken?

Ja

Nee

3. Bent u bereid om deze risico's te dragen?

Ja

Nee

4. Hoe kwam u voor het eerst in aanraking met ZIB?

(meerdere antwoorden mogelijk)

Via eigen netwerk (vrienden/familie/collega's)

Advertenties

Commercials

Berichten in media

Internet

Eerdere investeringen bij ZIB

5. Wat is uw hoogst genoten opleiding?

Universitair

Hoger beroepsonderwijs

Middelbaar beroepsonderwijs

Voortgezet onderwijs

Lager onderwijs

Geen onderwijs

6. Wat is/was uw beroep?

.....

7. Belegt u voor een specifiek doel? Zo ja, welk?

Algemene financiële reserve

Aanvulling pensioen

Aflossing hypotheek

Meer rendement

Vermogen groei

- In stand houding vermogen
- Overige, nl

8. Heeft u ervaring met beleggen in aandelen, obligaties of andere risicovolle producten?

- Nee
- 0 - 2 jaar
- Ik beleg sinds 2 jaar of langer

9. Hoeveel keer per jaar belegt u?

- Nog nooit belegd
- Tot 5 keer
- Tot 10 keer
- Meer dan 10 keer

10. In hoeverre bent u afhankelijk van uw belegd vermogen?

- Relatief grote afhankelijkheid
- Tot op zekere hoogte afhankelijk
- Onafhankelijk

11. Belegt u (gedeeltelijk) met geleend geld?

- Ja
- Nee

12. Wat is de herkomst van uw vermogen?

- Erfenis
- Verkoop bedrijf
- Beleggingen
- Gouden handdruk
- Inkomsten uit arbeid
- Anders, nl.....

Kennisvragen

De volgende vragen gaan in op kennisniveau ten aanzien van beleggen via ZIB.

1. Het rendement van de leningen via ZIB is veelal hoger dan het rendement op uw spaarrekening, maar het risicoprofiel van beide is vergelijkbaar.

Juist

Onjuist

2. Welke van de volgende kosten brengt ZIB bij de Investeerder in rekening?

Emissiekosten

Beheerkosten

Transactiekosten

Ik weet het niet

3. Als de financiële positie van de Uitgevende Instelling slecht is, kan het zijn dat de rente en aflossing niet wordt uitbetaald.

Juist

Onjuist

Ondertekend te[Plaats] op - - [Datum]

Natuurlijk persoon

Rechtspersoon

.....

Handtekening

.....

Handtekening

.....

Naam

.....

Naam Rechtspersoon

te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door:

.....

Naam

Herhaalde investeerderstoets

Sinds 1 april 2016 geldt voor beleggen een verplichte investeerderstoets. ZIB Beleggingsonderneming B.V. (hierna "ZIB") heeft hiervoor deze investeerderstoets ontworpen. Voorafgaand aan iedere investering wordt deze toets afgenomen. De toets is bedoeld om investeerders bewust te maken van de mogelijke risico's die verbonden zijn aan investeren. Op basis van uw antwoorden beoordeelt u zelf of u het verantwoord vindt om te investeren.

De toets bestaat uit diverse vragen en is bedoeld om u bewust te maken of u voldoende kennis beschikt en ervaring heeft met de financiële sector, beleggen in het algemeen en in obligaties in het bijzonder, en of u zich bewust bent van de daarmee gepaard gaande risico's.

De investeerderstoets wordt afgenomen bij een eerste deelname via ZIB of voorafgaand aan iedere investering die voor het eerst het bedrag van € 500 overschrijdt aan totale investering via ZIB. Vervolgens wordt bij iedere volgende deelname waarbij het totaal geïnvesteerde bedrag van respectievelijk € 5.000, € 10.000, € 20.000 en € 40.000 wordt overschreden, een beperktere toets (de herhaalde investeerderstoets) afgenomen.

Wij verzoeken u de volgende vragen zo zorgvuldig en realistisch mogelijk te beantwoorden. Uw antwoorden worden niet gecontroleerd. Wij gaan uit van de juistheid en volledigheid van uw beantwoording.

In het algemeen kan gesteld worden dat aan investeren risico's zijn verbonden. Wij raden u aan om niet meer dan een verantwoord deel van uw Vrij belegbaar vermogen* te investeren en uw vermogen over verschillende investeringen te spreiden.

Uw ingevulde investeerderstoets wordt opgeslagen. Deze informatie zal uiteraard vertrouwelijk behandeld worden.

Gegevens Investeerder:

Klantnummer (door ZIB toegekend):

Bedrijfsnaam:

Voorletter(s)/tussenvoegsel(s)/achternaam:..... m/v

Adres:

Postcode: Woonplaats:

Geboortedatum:

* Vrij belegbaar vermogen: het geld op spaarrekeningen, geld in deposito's en geld in beleggingsfondsen of andere effecten. Geld in een beleggingshypotheek of bank-spaarhypotheek valt hier niet onder.

1. Bent u zich bewust van de risico's en het feit dat u uw inleg kwijt kunt raken?

- Ja
- Nee

2. Bent u bereid om deze risico's te dragen?

- Ja
- Nee

3. In hoeverre bent u afhankelijk van uw belegd vermogen?

- Relatief grote afhankelijkheid
- Tot op zekere hoogte afhankelijk
- Onafhankelijk

4. Belegt u (gedeeltelijk) met geleend geld?

- Ja
- Nee

Ondertekend te[Plaats] op - - [Datum]

Natuurlijk persoon

.....

Handtekening

.....

Naam

Rechtspersoon

.....

Handtekening

.....

Naam Rechtspersoon

te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door:

.....

Naam

**Obligatievoorwaarden
"Project Campus Middelburg"**

Met betrekking tot

**de uitgifte van maximaal 4.995 Obligaties, ieder met een hoofdsom van
EUR 1.000**

tussen

Stichting Financiering Vastgoed

en

Obligatiehouders

Datum 28 september 2022

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



Obligatievoorwaarden

Overwegingen:

- I. op de Uitgiftedatum (zoals hieronder gedefinieerd) geeft de Uitgevende Instelling (zoals hieronder gedefinieerd), middels een door de Uitgevende Instelling en ZIB BO te ondertekenen Akte van Uitgifte Obligaties, maximaal 4.995 Obligaties (zoals hieronder gedefinieerd) uit, ieder met een hoofdsom van EUR 1.000 en met een maximale totale tegenwaarde van EUR 4.995.000 zoals nader omschreven in het Informatie Memorandum en op de Website, ter financiering van de aankoop van een portefeuille van participaties A in ZIB Campus Middelburg C.V. (het "**Fonds**") in het kader van het Project (zoals hieronder gedefinieerd);
- II. de Obligatievoorwaarden (zoals hieronder gedefinieerd) zijn vastgelegd in dit document;
- III. de Obligaties zijn effecten zoals gedefinieerd in de Wft en zijn vrij overdraagbaar met alle andere door de Uitgevende Instelling uitgegeven Obligaties die onderworpen zijn aan deze Obligatievoorwaarden;
- IV. in het kader van de uitgifte van de Obligaties is door de Uitgevende Instelling, in samenwerking met ZIB BO, een Informatie Memorandum de dato 28 september 2022 ter beschikking gesteld op de Website;
- V. inschrijven voor de Obligaties is mogelijk binnen de Inschrijfperiode (zoals hieronder gedefinieerd), door gebruikmaking van het Inschrijfformulier op de Website. Het Inschrijfformulier is opgenomen als bijlage bij het Informatie Memorandum; en
- VI. door inschrijving voor de Obligaties bevestigen de Inschrijvers kennis te hebben genomen van, en voor zover relevant te deze te aanvaarden, de Algemene Voorwaarden en de Bijzondere Voorwaarden ZIB BO die daarvan deel uitmaken, het ZIB Privacy Statement, deze Obligatievoorwaarden en het Informatie Memorandum.

ARTIKEL 1. BEGRIPSBEPALINGEN

Tenzij uitdrukkelijk anders gedefinieerd in deze Obligatievoorwaarden, hebben de met een hoofdletter geschreven begrippen de betekenis zoals daaraan gegeven is in de Algemene Voorwaarden. Onder enkelvoud wordt tevens meervoud verstaan en onder mannelijk tevens vrouwelijk, en vice versa.

<i>Aflossing</i>	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;
<i>Hoofdsom</i>	EUR 1.000 per Obligatie;
<i>Inschrijver</i>	een Gebruiker die een Inschrijving heeft afgerond;
<i>Inschrijfperiode</i>	de periode waarin Gebruikers een Inschrijving kunnen doen voor Obligaties;
<i>Inschrijving</i>	een door een Gebruiker volledig ingevuld en ondertekend Inschrijfformulier voorzien van alle vereiste bijlagen waarmee Inschrijver een aanbod aan de Uitgevende Instelling doet om Obligaties te verwerven;
<i>Klantnummer</i>	een uniek nummer dat aan een Gebruiker wordt toegekend bij het aanmaken van een Account op de Website;
<i>Looptijd</i>	de beoogde looptijd van de Obligaties, zijnde 10 jaar en 2 maanden (122 maanden) en derhalve eindigend op 31 december 2032;
<i>Obligaties</i>	de Obligaties (zoals gedefinieerd in de Algemene Voorwaarden) die krachtens de Transactiedocumentatie op de Uitgiftedatum door de Uitgevende Instelling worden

uitgegeven ter financiering van het Project met een denominatie van EUR 1.000 (zegge: duizend euro) per stuk;

<i>Obligatiehouder</i>	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;
<i>Obligatievoorwaarden</i>	deze voorwaarden die van toepassing zijn op de Obligaties;
<i>Project</i>	de aankoop van 1.998 participaties A in ZIB Campus Middelburg C.V. voor een bedrag van in totaal EUR 4.995.000 ter financiering waarvan de Uitgevende Instelling de Obligaties uitgeeft met een tegenwaarde van EUR 4.995.000 (zegge: vier miljoen negenhonderdvijfennegentig euro) verdeeld in 4.995 Obligaties zoals nader omschreven in het Informatie Memorandum en op de Website;
<i>Register</i>	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 Wge ten behoeve van de betreffende Obligatiehouder zijn geleverd en die ZIB BO voor de Obligatiehouder houdt en administreert in het Verzameldepot;
<i>Rente</i>	5,0% op jaarbasis over het uitstaand saldo van de Investering;
<i>Rentedatum</i>	de datum waarop, gedurende de Looptijd, de aan Obligatiehouder verschuldigde Rente wordt betaald. De Rente wordt achteraf per kwartaal uitbetaald, op uiterlijk de vijftiende werkdag na afloop van het kwartaal, voor het eerst per 15 januari 2023;
<i>Renteperiode</i>	voor de berekening van de Rente is een kalenderjaar op 360 (driehonderdzestig) dagen gesteld en een maand op 30 (dertig) dagen;
<i>Uitgevende Instelling</i>	Stichting Financiering Vastgoed, statutair gevestigd te Middelburg, feitelijk adres Poelendaelesingel 12, 4335 JA Middelburg en ingeschreven in het Handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 75059045; en
<i>Uitgiftedatum</i>	de datum waarop de Uitgevende Instelling de Obligaties uitgeeft in overeenstemming met deze Obligatievoorwaarden.

ARTIKEL 2. Doel van de uitgifte van de Obligaties

De opbrengst van de uitgifte van de Obligaties wordt door de Uitgevende Instelling gebruikt voor de aankoop van 1.998 participaties A in het Fonds, elk met een waarde van EUR 2.500 en een totale waarde van EUR 4.995.000. Het Fonds geeft naast Participaties A, ook Participaties B en C uit om kapitaal op te halen. Het totaal opgehaalde kapitaal en de aanvullende Hypothecaire Financiering van € 9.000.000 zullen worden gebruikt voor het aankopen en exploiteren van het Vastgoed. Het Vastgoed bestaat uit een perceel van 11.311m² aan Poelendaelesingel 2-4-10 te Middelburg met het daarop gelegen gebouwencomplex van meerdere etages. Het complex omvat kantoorruimte van 3.500m² met 70 parkeerplaatsen waarvan 10 overdekt en een wooncomplex met 200 zelfstandige studentenwoningen (gemiddeld 24m²) en de daarbij behorende voorzieningen met 25 parkeerplaatsen (hierna: "het Vastgoed"). Het Fonds is opgericht met het doel het Vastgoed aan te kopen teneinde de vennoten te laten delen in de verhuuropbrengst en de (eventuele) verkoop van de activa van het Fonds, zoals beschreven in het Informatie Memorandum.

ARTIKEL 3. Obligaties

- 3.1 Iedere Obligatie wordt uitgegeven met een hoofdsom gelijk aan de Hoofdsom. In geval van vervroegde aflossing als bedoeld in artikel 6, wordt het bedrag van de vervroegde aflossing pro rata in mindering gebracht op de Hoofdsom van iedere Obligatie.
- 3.2 Door middel van de Akte van Uitgifte Obligaties geeft de Uitgevende Instelling maximaal 4.995 Obligaties uit. De totale opbrengsten van de uitgifte van de Obligaties zullen maximaal EUR 4.995.000 bedragen. De Obligaties worden genummerd in volgorde van uitgifte.
- 3.3 De Obligaties vormen directe verplichtingen van de Uitgevende Instelling jegens de Obligatiehouders. De Obligaties zijn niet achtergesteld en rangschikken pari passu met elkaar en met gewone (niet-achtergestelde, niet-geprivilegieerde en niet met hogere zekerheid gedekte) vorderingen van crediteuren van de Uitgevende Instelling.
- 3.4 De Uitgevende Instelling geeft de Obligaties uit aan de Obligatiehouders krachtens de in deze Obligatievoorwaarden beschreven voorwaarden. Met het doen van een Inschrijving bevestigen Inschrijvers kennis te hebben genomen van, en voor zover relevant te deze te aanvaarden, de Algemene Voorwaarden en de Bijzondere Voorwaarden ZIB BO die daarvan deel uitmaken, het ZIB Privacy Statement, deze Obligatievoorwaarden en het Informatie Memorandum.
- 3.5 De Obligaties worden uitgegeven door de Uitgevende Instelling als girale effecten op naam in overeenstemming met de Wge en, derhalve worden de Obligaties geleverd aan ZIB BO ter opname in het Verzameldepot als bedoeld in artikel 12 Wge.
- 3.6 De Obligaties worden enkel aangeboden aan (potentiële) Investeerders in Nederland. 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, [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.
- 3.7 De Obligaties kunnen niet worden bezwaard met een persoonlijk of goederenrechtelijk zekerheidsrecht, een recht van vruchtgebruik of anderszins worden bezwaard, anders dan met de voorafgaande instemming van ZIB BO. Enige bezwaring dient, na verkregen instemming, plaats te hebben in overeenstemming met de Wge.

ARTIKEL 4. Inschrijving op, toewijzing en uitgifte van de Obligaties

- 4.1 Gebruikers kunnen zich inschrijven voor Obligaties gedurende de Inschrijfperiode. Inschrijving op de Obligaties staat in principe open van 28 september 2022 tot en met 21 oktober 2022. De Uitgevende Instelling behoudt zich het recht voor de Inschrijfperiode te verkorten of te verlengen. Na sluiting van de Inschrijfperiode zal de Uitgevende Instelling de Obligaties toewijzen aan Inschrijvers met inachtneming van de bepalingen in dit artikel 4.
- 4.2 Inschrijving voor de Obligaties vindt plaats door het invullen, rechtsgeldig ondertekenen en retourneren van het Inschrijfformulier, beschikbaar op de Website en opgenomen als bijlage in het Informatie Memorandum, waarbij ten minste op tien Obligaties (en derhalve voor een bedrag van EUR 10.000) dient te worden ingeschreven.
- 4.3 Toewijzing van de Obligaties zal als volgt geschieden: eerst wordt aan iedere Inschrijver - op volgorde van binnenkomst - het aantal Obligaties toegewezen waarvoor is ingeschreven met een maximum van 100 Obligaties, te weten EUR 100.000 (te vermeerderen met Emissiekosten) waarbij meerdere inschrijvingen van dezelfde (rechts)persoon getotaliseerd worden. Indien dan niet alle Obligaties zijn geplaatst, heeft ZIB BO het recht de resterende Obligaties toe te wijzen.
- 4.4 Indien de Uitgevende Instelling een Inschrijving geheel of gedeeltelijk accepteert, dient de Inschrijver te voldoen aan zijn betalingsverplichting in overeenstemming met de Algemene Voorwaarden door overmaking van het verschuldigde bedrag verhoogd met de van toepassing zijnde kosten aan ZIB Bewaarinstelling. Indien de Uitgevende Instelling een Inschrijving niet (geheel) accepteert, zal zij dit zo snel mogelijk en in ieder geval voor uitgifte van de Obligaties melden aan de Inschrijver. Indien op meer Obligaties wordt ingeschreven dan beschikbaar zijn voor toewijzing, kunnen Inschrijvingen geheel of gedeeltelijk niet in aanmerking komen voor toewijzing.
- 4.5 De Uitgevende Instelling kan zonder opgaaf van reden een Inschrijving weigeren, de Inschrijfperiode verkorten, verlengen of opschorten of de aanbieding en uitgifte van de Obligaties intrekken. De Uitgevende Instelling is niet aansprakelijk voor enige schade die iemand hierdoor lijdt.
- 4.6 Een Inschrijver heeft tot en met 14 dagen na Inschrijving de mogelijkheid om, zonder opgaaf van reden, de Inschrijving te herroepen. Voor zover de Inschrijving reeds is geaccepteerd door de Uitgevende Instelling, worden de betreffende Obligaties van rechtswege ontbonden en eventueel reeds betaalde bedragen zullen worden terugbetaald. De Uitgevende Instelling kan besluiten voor eenzelfde bedrag nieuwe Obligaties uit te geven aan

andere Inschrijver(s) mits de totale opbrengsten van de uitgifte van de Obligaties niet de tegenwaarde als bedoeld in artikel 53 Vrijstellingsregeling Wft, zijnde EUR 5.000.000, bereikt of overschrijdt.

- 4.7 Tenzij de Uitgevende Instelling de uitgifte van de Obligaties tussentijds intrekt, is de Uitgiftedatum uiterlijk 60 dagen na sluiting van de Inschrijfperiode. De Uitgiftedatum en een bevestiging van toewijzing zal door ZIB BO namens de Uitgevende Instelling aan de Obligatiehouders worden gecommuniceerd.

ARTIKEL 5. Levering en administratie van de Obligaties, Register

- 5.1 Uitgifte van de Obligaties geschiedt bij Akte van Uitgifte Obligaties aan ZIB BO als intermediair ter opname in het Verzameldepot in overeenstemming met artikel 12 Wge. ZIB BO is als intermediair belast met het beheer van het Verzameldepot. Levering van de Obligaties door de Uitgevende Instelling aan ZIB BO als intermediair heeft tot gevolg dat de Obligatiehouders, ten gunste van wie de Obligaties worden uitgegeven, in het Verzameldepot gerechtigd worden als deelgenoten. Elk van de Obligatiehouders heeft een aandeel in het Verzameldepot pro rata tot het aantal Obligaties dat ten gunste van de betreffende Obligatiehouder is geleverd aan ZIB BO als intermediair. ZIB BO onderhoudt een register als bewaaradministratie in overeenstemming met de wettelijke verplichtingen (het "**Register**"). De Obligatiehouders kunnen hun aandeel in het Verzameldepot inzien op het kantoor van ZIB BO. Er worden geen bewijzen van aandelen in het Verzameldepot verstrekt.
- 5.2 Het Register omvat tevens een obligatiehouderregister dat ZIB BO bijhoudt in digitale vorm namens de Uitgevende Instelling, waarbij in ieder geval de namen, adressen en bankrekeningnummers van Obligatiehouders zijn opgenomen, onder vermelding van het aantal en de nummers van de door Obligatiehouder gehouden Obligaties. De Uitgevende Instelling heeft inzage in het obligatiehouderregister. Het Register, of een deel daarvan, strekt tot volledig bewijs van hetgeen daarin is opgenomen, behoudens door de betreffende Obligatiehouder geleverd tegenbewijs.
- 5.3 Een Obligatiehouder dient iedere wijziging in de gegevens zoals vermeld in artikel 5.2 onmiddellijk aan ZIB BO door te geven. Een wijziging is slechts van kracht nadat de Obligatiehouder ZIB BO via zijn Account of schriftelijk via info@zibinvestments.nl daarover heeft geïnformeerd en ZIB BO de wijziging aan de Obligatiehouder heeft bevestigd.
- 5.4 Op verzoek van een Obligatiehouder, gericht aan info@zibinvestments.nl, verstrekt ZIB BO aan de betreffende Obligatiehouder kosteloos een uittreksel uit het Register met de voor betreffende Obligatiehouder van toepassing zijnde gegevens.

ARTIKEL 6. Rente, aflossing, vervroegde aflossing

- 6.1 De Uitgevende Instelling is aan de Obligatiehouder over het uitstaande bedrag van de Hoofdsom een rente verschuldigd gelijk aan de Rente, te rekenen vanaf de Uitgiftedatum. De verschuldigde Rente wordt telkens achteraf per kwartaal uitbetaald op de Rentedatum. De eerste rentebetaling betreft de periode vanaf uitgifte van de Obligaties (naar verwachting 31 oktober 2022) tot en met 31 december 2022 en zal plaatsvinden uiterlijk op 15 januari 2023. Indien een Rentedatum in enig jaar niet valt op een dag waarop de banken in Nederland geopend zijn voor zaken, dan wordt de alsdan verschuldigde rente betaald op de eerstvolgende werkdag. In dergelijk geval zal de Uitgevende Instelling geen rente of enige ander vergoeding verschuldigd zijn in verband met deze uitgestelde betaling van de verschuldigde Rente. ZIB BO brengt geen advies uit over de Rente.
- 6.2 De Uitgevende Instelling zal de Hoofdsom van iedere Obligatie gedurende de Looptijd aflossen, in halfjaarlijkse termijnen. Niettegenstaande artikel 6.3, zal de eerste Aflossing plaatsvinden per 31 december 2023 en vindt de (slot-)Aflossing per uiterlijk 31 december 2032 plaats conform onderstaand schema, tenzij de Obligaties vervroegd worden afgelost. Voor de aanmelding voor Aflossing wordt verwezen naar artikel 6.5. Uitbetaling van de aflossing vindt plaats op de vijftiende dag na de datum van aflossing. Indien een uitbetaaldatum in enig jaar niet valt op een dag waarop de banken in Nederland geopend zijn voor zaken, dan wordt de alsdan te betalen Aflossing betaald op de eerstvolgende werkdag. In dergelijk geval zal de Uitgevende Instelling geen rente of enige andere vergoeding verschuldigd zijn in verband met deze uitgestelde betaling van de Aflossing. Aan het einde van de Looptijd dient de Hoofdsom van ieder Obligatie geheel te worden afgelost. Indien aan het einde van de Looptijd niet kan worden voldaan aan de aflossingsverplichting, dan zal de Looptijd worden verlengd en de Uitgevende Instelling zal gedurende de verlengde Looptijd de beschikbare kasstromen aanwenden om te trachten alsnog aan haar verplichtingen jegens de Obligatiehouders te voldoen.

Jaar	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	
30/6	0	0	75	45	45	45	60	100	100	200	125	
31/12	0	170	75	45	45	45	60	100	100	200	3.360	
Totaal	0	170	150	90	90	90	120	200	200	400	3.485	4.995

Bedragen x EUR 1.000

- 6.3 De Uitgevende Instelling is bevoegd de Obligaties -geheel of gedeeltelijk- vervroegd af te lossen, mits in bedragen van minimaal EUR 1.000 (zegge: duizend euro) of een veelvoud daarvan. Het voornemen daartoe dient door de Uitgevende Instelling tenminste één maand tevoren schriftelijk aan ZIB BO kenbaar te zijn gemaakt.
- 6.4 In geval van vervroegde aflossing van de Obligaties is de Uitgevende Instelling geen boeterente verschuldigd.
- 6.5 De Obligatiehouder kan zich, met ingang van het jaar 2023, halfjaarlijks in mei en/of november aanmelden bij ZIB BO om in aanmerking te komen voor (gedeeltelijke) aflossing van zijn Obligaties per 30 juni en 31 december van het betreffende jaar. Het saldo van de door de Uitgevende Instelling halfjaarlijks te verrichten aflossing is, behoudens hetgeen vermeld in artikel 6.3, het maximale bedrag dat in dat halfjaar voor aflossing aan Obligatiehouders beschikbaar is. Bij onvoldoende aanmelding wordt het restant van het in dat halfjaar af te lossen bedrag op basis van Klantnummer, in gedeelten van 1 Obligatie, te weten EUR 1.000 (zegge: duizend euro), verdeeld over de overige Obligatiehouders pro rata het aantal door hen gehouden Obligaties. Bij meer aanmelding wordt het in dat halfjaar beschikbare bedrag voor Aflossing, zonodig op basis van loting op Klantnummer, in gedeelten van 1 Obligatie, te weten EUR 1.000 (zegge: duizend euro), pro rata het aantal door hem gehouden Obligaties, verdeeld onder de Obligatiehouders die zich hebben aangemeld.
- 6.6 Alle betalingen aan de Obligatiehouders worden gedaan op het door de Obligatiehouder opgegeven bankrekeningnummer dat wordt aangehouden bij een kredietinstelling met zetel in een van de lidstaten van de Europese Economische Ruimte, zoals vermeld in het Register. Betaling door ZIB Bewaarinstelling door storting op dit rekeningnummer werkt bevrijdend, ook in geval van overdracht van een Obligatie, tenzij de Obligatiehouder tijdig ZIB BO heeft geïnformeerd op de wijze als bepaald in artikel 5.3 van deze Obligatievoorwaarden.
- 6.7 Alle betalingen ter zake van de Obligaties door of namens de Uitgevende Instelling worden gedaan zonder inhouding of aftrek voor of wegens huidige of toekomstige belastingen, heffingen, aanslagen of overheidskosten van welke aard ook (de '**belastingen**'), tenzij de inhouding of aftrek van de belastingen door de wet wordt vereist. In dat geval verwerkt de Uitgevende Instelling de vereiste inhouding of aftrek van de desbetreffende belastingen voor rekening van de Obligatiehouders en betaalt de Uitgevende Instelling de Obligatiehouders geen extra bedragen.

ARTIKEL 7. Garanties Uitgevende Instelling

De Uitgevende Instelling verklaart en garandeert hierbij uitdrukkelijk dat per de Uitgiftedatum:

- 7.1 de Uitgevende Instelling zonder gebreken is opgericht en bestaat als een stichting naar Nederlands recht en zijn activiteiten ontplooit in overeenstemming met alle toepasselijke voorschriften en zijn statuten;
- 7.2 de Uitgevende Instelling bevoegd is om de Obligaties per Uitgiftedatum uit te geven, en al het noodzakelijke heeft verricht om de Transactiedocumentatie aan te gaan, uit te voeren en aan zijn verplichtingen daaronder te voldoen;
- 7.3 uit de Transactiedocumentatie - bij uitvoering - wettelijke, rechtsgeldige en bindende verplichtingen ontstaan overeenkomstig deze Obligatievoorwaarden;
- 7.4 naar hij weet of redelijkerwijs zou moeten weten, het aangaan van de Transactiedocumentatie en de uitvoering van zijn verplichtingen daaronder geen inbreuk maakt op enige toepasselijke wet- en regelgeving, voorschriften of zijn statuten;
- 7.5 geen beroep is gedaan op, verzoek is gedaan tot of besluit is genomen tot de ontbinding of liquidatie van Uitgevende Instelling of tot de benoeming van een (voorlopig) vereffenaar;
- 7.6 er geen faillissements- of insolventieprocedures of procedures voor onderbewindstelling aanhangig zijn gemaakt, er geen vrijwillige overeenkomsten met crediteuren of crediteurakkoorden (individueel of als groep) zijn gemaakt of bestaan met betrekking tot de Uitgevende Instelling;
- 7.7 er geen conservatoir of executoriaal beslag is gelegd of naar verwachting gelegd zal worden op activa van Uitgevende Instelling;
- 7.8 er geen procedure bij de rechter, arbiters, bindend adviseurs of mediators, met inbegrip van privaatrechtelijke en bestuursrechtelijke procedures aanhangig zijn of naar verwachting aanhangig worden gemaakt tegen de Uitgevende Instelling;
- 7.9 alle informatie in het Informatie Memorandum juist, volledig en niet misleidend is ten aanzien van alle aspecten op de datum dat de informatie is verstrekt en Uitgevende Instelling niet heeft nagelaten om enige informatie te verstrekken die, indien openbaar gemaakt, mogelijk een nadelig effect zou hebben op de beslissing van Inschrijvers om zich in te schrijven voor Obligaties;
- 7.10 alle op de Uitgevende Instelling toepasselijke wet- en regelgeving door de Uitgevende Instelling wordt nageleefd.

ARTIKEL 8. Overdraagbaarheid

- 8.1 De Obligaties zijn beperkt verhandelbaar en worden niet genoteerd op een gereguleerde markt. De Obligaties zijn enkel overdraagbaar wanneer de Obligatiehouder zelf een nieuwe koper

- (rechtspersoon/natuurlijke personen die in Nederland woonachtig/gevestigd zijn) aandraagt en aan de voor overdracht geldende voorwaarden is voldaan.
- 8.2 Overdracht van de Obligaties onder bijzondere titel, zoals bij schenking of verkoop, kan slechts rechtsgeldig plaatsvinden door het sluiten van een schriftelijke overeenkomst tussen de overdragende en de overnemende Obligatiehouder. Voor overdracht is een overdrachtsformulier beschikbaar bij ZIB BO. ZIB BO zal de overdracht, na ontvangst van de benodigde documenten en controle en accordering van de overnemende Obligatiehouder, verwerken in het Register en de overdragende en overnemende Obligatiehouder hierover schriftelijk informeren. Levering geschiedt in overeenstemming met de Wge.
- 8.3 De Obligaties kunnen onder algemene titel krachtens erfrecht overgaan op erfgenamen van de Obligatiehouder. In dergelijk geval dient de erfgenaam kennisgeving te doen en een verklaring van erfrecht te overleggen waaruit de toedeling blijkt. Na afdoende bewijs, zal de wijziging worden verwerkt in het Register.
- 8.4 Bij overdracht van een Obligatie dient de nieuwe Obligatiehouder te allen tijde te voldoen aan de bepalingen van het klantacceptatieproces en classificatie passendheidtoets zoals gehanteerd door ZIB BO en zoals omschreven op de Website.

ARTIKEL 9. Verzuim, opeisbaarheid

- 9.1 De Uitgevende Instelling is enkel door het verloop van de voor de betreffende verplichting overeengekomen termijn in verzuim, zonder dat daartoe een nadere ingebrekestelling is vereist. Bij niet tijdige betaling en/of niet volledige betaling van een uit hoofde van deze Obligatievoorwaarden verschuldigd bedrag, is de Uitgevende Instelling van rechtswege in verzuim. Het bedrag dat niet volledig is voldaan blijft onverkort verschuldigd door de Uitgevende Instelling. Zonder afbreuk te doen aan artikel 9.3 hieronder, zal de Uitgevende Instelling zodra de kasstroom dat weer toestaat de achterstallige verplichting alsnog betalen.
- 9.2 Indien de Uitgevende Instelling gedurende een termijn van twee (2) maanden zijn betalingsverplichtingen niet nakomt, is ZIB BO/ZIB Bewaarinstelling (en/of zijn lasthebber of gevolmachtigde) gerechtigd alle uit de Obligatievoorwaarden voortvloeiende vorderingen ter (buitengerechtelijke en gerechtelijke) incasso uit te besteden of over te dragen aan een incasso-organisatie, gerechtsdeurwaarder of advocaat. Alle kosten die hieraan verbonden zijn, waaronder in ieder geval de in en buiten gerechtelijke gemaakte kosten met inbegrip van de redelijkerwijs gemaakte advocaatkosten, komen voor rekening van de Uitgevende Instelling. De buitengerechtelijke incassokosten worden reeds nu voor alsdan vastgesteld op ten minste vijftien procent (15%) van de opeisbare bedragen die de Uitgevende Instelling aan de Obligatiehouders verschuldigd is met een minimum van vijftig euro (EUR 50,00), exclusief omzetbelasting.
- 9.3 Indien er sprake is van een tekortkoming in de nakoming van de betalingsverplichtingen door de Uitgevende Instelling onder de Obligatievoorwaarden en het incasseren van de vorderingen wordt uitbesteed of overgedragen in overeenstemming met het in artikel 9.2 bepaalde, kunnen betrokken partijen redelijke nieuwe betaalafspraken overeenkomen.
- 9.4 Onverminderd eventuele wettelijke rechten van de Obligatiehouder op ontbinding en/of schadevergoeding wegens tekortkoming van of door de Uitgevende Instelling, is de Hoofdsom tezamen met eventueel verschuldigde Rente en overige aan Obligatiehouders verschuldigde betalingen of kosten direct opeisbaar in de volgende gevallen:
- 9.4.1 ingeval van aangifte of aanvraag van het faillissement van de Uitgevende Instelling of aanvraag van surséance van betaling, indien Uitgevende Instelling haar schuldeisers enig akkoord aanbiedt, en/of indien beslag wordt gelegd op enig goed van de Uitgevende Instelling;
- 9.4.2 indien de Uitgevende Instelling afwezig is zonder ten genoegen van de Obligatiehouders orde op zaken te hebben gesteld, of indien de Uitgevende Instelling in een ander geval het vrije beheer over één of meer van haar goederen verliest, dan wel haar rechtspersoonlijkheid verliest, wordt ontbonden of nietig verklaard, dan wel geheel of gedeeltelijk haar bedrijf staakt;
- 9.4.3 indien blijkt dat de Uitgevende Instelling voor, ten behoeve van en bij het uitgeven van de Obligaties onjuiste gegevens heeft verstrekt of relevante gegevens heeft verzwegen;
- 9.4.4 bij niet-nakoming of overtreding van één of meer der bepalingen in deze Obligatievoorwaarden omschreven.

ARTIKEL 10. Non recourse bepaling

Iedere Obligatiehouder verklaart om in geval van beëindiging c.q. bij opeisbaarheid van een of meer Obligaties, zich in eerste instantie uitsluitend te verhalen op het vermogen van de Uitgevende Instelling. De Obligatiehouder zal zich niet verhalen op (privé) vermogen van bestuurders van de Uitgevende Instelling.

ARTIKEL 11. Wijziging Obligatievoorwaarden

- 11.1 Het initiatief voor wijziging van de Obligatievoorwaarden ligt te allen tijde bij het bestuur van de Uitgevende Instelling. Een Obligatiehouder kan geen invloed uitoefenen op de inhoud van de Obligatievoorwaarden, waaronder bijvoorbeeld doch niet uitsluitend, de hoogte van de Rente.
- 11.2 Een Obligatiehouder alsmede ZIB BO kan de Uitgevende Instelling enkel verzoeken, doch niet dwingen, om een voorstel te doen voor de wijziging van de Obligatievoorwaarden.
- 11.3 De Uitgevende Instelling kan zonder toestemming van de Obligatiehouders besluiten deze Obligatievoorwaarden aan te passen indien het veranderingen betreffen van niet-materiële aard en/of indien het veranderingen betreffen van formele, ondergeschikte en/of technische aard die de belangen van de Obligatiehouders niet schaden.
- 11.4 Wijzigingen anders dan vermeld in artikel 11.3, dienen door de Uitgevende Instelling schriftelijk, met onderbouwing en motivering voor de Obligatiehouders, te worden ingediend bij ZIB BO. De verzochte wijzigingen zullen door ZIB BO aan de Obligatiehouders worden voorgelegd ter stemming via e-mail. De normale meerderheid van de Obligatiehouders beslist binnen 21 dagen nadat zij door ZIB BO op de hoogte zijn gesteld van de door de Uitgevende Instelling verzochte wijzigingen. Een door een Obligatiehouder uitgebrachte stem wordt meegeteld naar rato van het aantal door de betreffende Obligatiehouder gehouden Obligaties ten opzichte van alle uitstaande Obligaties. De Obligatiehouders die niet hebben gestemd of blanco stemmen, worden buiten de berekening van de normale meerderheid gehouden. De betreffende Obligatiehouders zijn dan gebonden aan het besluit van de normale meerderheid van de Obligatiehouders. ZIB BO zal vervolgens al het nodige doen om de wijziging namens Obligatiehouders door te voeren. Afwijzing door de Obligatiehouders van een door de Uitgevende Instelling voorgestelde wijziging geeft de Obligatiehouders geen recht op terugbetaling of schadevergoeding.

ARTIKEL 12. Kennisgevingen

- 12.1 Alle kennisgevingen door de Uitgevende Instelling en/of ZIB BO aan de Obligatiehouders dienen schriftelijk te geschieden en zijn geldig indien deze zijn verzonden naar de (e-mail) adressen van de individuele Obligatiehouders, zoals vermeld in het Register.
- 12.2 Kennisgevingen door Obligatiehouders dienen schriftelijk te worden gedaan aan ZIB BO in overeenstemming met artikel 17 van de Algemene Voorwaarden.

ARTIKEL 13. Rechtskeuze en bevoegde rechter

Deze Obligatievoorwaarden, en alle hieruit voortvloeiende niet-contractuele rechten en verplichtingen, worden beheerst door Nederlands recht. Alle geschillen die verband houden met de Obligaties zullen uitsluitend worden voorgelegd aan de bevoegde Nederlandse rechter.



© ZIB (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 dit Informatie Memorandum zijn slechts bedoeld om een indruk te geven. Aan het beeldmateriaal kunnen geen rechten worden ontleend.



ZIB Middelburg
Poelendaeesingel 12

ZIB Rotterdam
Weena 79

Postbus 160
4330 AD Middelburg

☎ 0118 - 65 22 70

✉ info@zibinvestments.nl

🌐 www.zibinvestments.nl