

BLAD MET ESSENTIËLE BELEGGINGSINFORMATIE

Key Investment Information Sheet

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

Risicowaarschuwing

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

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

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

Precontractuele bedenktijd voor niet-ervaren beleggers

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

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

Achtergrond van het crowdfundingaanbod

Identificatiecode van het aanbod 7245000SR8IDJO75Q41

Projecteigenaar en projectnaam Stichting Woonfonds Goes – Project Woonfonds Goes

Soort aanbod en soort instrument Uitgifte van 45.000 verhandelbare obligaties van € 100 per stuk

Beoogd doelbedrag € 4.500.000

Deadline De uitgiftedatum staat gepland op 25 februari 2025, of zoveel eerder of later als mogelijk/noodzakelijk, of uiterlijk 60 dagen na sluiting van de inschrijfperiode, tenzij de projecteigenaar de aanbieding van de obligatie-uitgifte daaraan voorafgaand heeft ingetrokken.

Datum publicatie 6 januari 2025

Deel A: Informatie over de projecteigenaar en het crowdfundingproject

a)	Projecteigenaar en crowdfundingproject	
	Identiteit	Stichting Woonfonds Goes, gevestigd te Middelburg, ingeschreven in het Handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 95608168.
	Rechtsvorm	Stichting.
	Contact-gegevens	Stichting woonfonds Goes, Poelendaelesingel 12, 4335 JA Middelburg 0118 – 65 22 68 info@seacoast.nl
	Eigendom	Het betreft een Stichting met één bestuurder.
Bestuur	De bestuurder van Stichting Woonfonds Goes is Seacoast Investments B.V., welke wordt vertegenwoordigd door H.J. van Koeveringe Management B.V. en Maig Beheer B.V.; welke worden vertegenwoordigd door H.J. van Koeveringe, J.A. van de Velde en A.C. Oosterlinck-IJsebaert.	
b)	<p>Verantwoordelijkheid voor de in dit Blad met essentiële beleggingsinformatie verstrekte informatie</p> <p>De projecteigenaar Stichting Woonfonds Goes (hierna verder genoemd als de "Uitgevende Instelling") verklaart dat er, voor zover hem bekend, geen informatie is weggelaten en geen wezenlijk misleidende of onnauwkeurige informatie wordt verstrekt. De Uitgevende Instelling is verantwoordelijk voor het opstellen van dit Blad met essentiële beleggingsinformatie. De verklaring van bovengenoemde rechtspersoon met betrekking tot haar verantwoordelijkheid voor de in dit Blad met essentiële beleggingsinformatie verstrekte informatie overeenkomstig artikel 23, lid 9, van Verordening (EU) 2020/1503 van het Europees Parlement en de Raad is verstrekt door de Uitgevende Instelling.</p>	
c)	<p>Belangrijkste activiteiten van de projecteigenaar; door de projecteigenaar aangeboden producten of diensten</p> <p>De Uitgevende Instelling is op 25 november 2024 opgericht en heeft als doel: het oprichten van, het op enigerlei wijze deelnemen in, het besturen van en het toezicht houden op ondernemingen en vennootschappen, waaronder begrepen het optreden als (beherend) vennoot van commanditaire vennootschappen. De Uitgevende Instelling is beherend vennoot van Woonfonds Goes C.V. ('het Fonds') en vormt tezamen met de participanten (commanditaire vennoten) Woonfonds Goes C.V. Met de op te halen middelen van de uit te geven obligatielening en de door het Fonds uit te geven participaties zal het Fonds het appartementencomplex 'De Wolfshoek', gelegen aan de Louise de Colignylaan 1, 1A t/m 1F, 3, 3A t/m 3G, 5 en 5A t/m 5I te 4461 SK Goes ('het Vastgoed') aankopen. Het Vastgoed is gelegen op een perceel eigen grond van ca. 3.000m² met groenvoorzieningen, parkeerplaatsen en een fietsenstalling. Het appartementencomplex bestaat uit vier woonlagen met in totaal 25 appartementen, elk met een oppervlakte tussen de 75m² en 115m² en voorzien van een balkon. De appartementen zijn grotendeels verhuurd aan senioren. Het verzorgde woongebouw is centraal gelegen, nabij het centrum van Goes met diverse winkels, supermarkten en openbare voorzieningen binnen handbereik.</p>	
d)	<p>a) Hyperlink naar de meest recente jaarrekening van de projecteigenaar</p> <p>Vanwege de recente oprichting van Stichting Woonfonds Goes op 25 november 2024 is er nog geen jaarrekening beschikbaar.</p>	
e)	<p>Belangrijkste jaarlijkse financiële cijfers en percentages van de projecteigenaar van de laatste drie jaar.</p> <p>Gegevens niet beschikbaar in verband met de oprichting van Stichting Woonfonds Goes per 25 november 2024.</p>	

f) Beschrijving van het crowdfundingproject, met inbegrip van het doel en de belangrijkste kenmerken ervan, alsmede het beoogde gebruik van de aangetrokken gelden

De uit te geven obligatielening biedt een rente van 5,00% op jaarbasis met een maximale looptijd van 9 jaar en ca. 10 maanden. Er worden 45.000 verhandelbare obligaties uitgegeven, elk met een waarde van € 100. De Uitgevende Instelling zal de volledige opbrengst van € 4.500.000, die door de uitgifte van de obligaties wordt verzameld, gebruiken ter financiering van de verwerving van het Vastgoed. De uitgifte en bewaring van deze obligaties worden geregeld door ZIB Beleggingsonderneming B.V. (hierna verder genoemd als "ZIB BO"), in opdracht van de Uitgevende Instelling. Je kunt meedoen in dit project door obligaties te kopen, met een minimale deelname van € 1.000 (10 Obligaties). De verwachte ingangsdatum is 25 februari 2025, of zoveel eerder of later als mogelijk.

De Uitgevende Instelling heeft de intentie om zodra een huurder de huur van een appartement opzegt, dit appartement te verkopen. Uit de verkoopopbrengst zullen de obligatiehouders worden afgelost.

Bijkomende kosten

De plaatsing van de obligaties gebeurt in opdracht van de Uitgevende Instelling. De Uitgevende Instelling heeft voor de opzet van het Fonds een investerings- en financieringsbegroting opgesteld. Naast de verwerving van het Vastgoed is sprake van bijkomende kosten. De initiatievergoeding van € 75.000 komt ten gunste van Seacoast Investments B.V., de beheerder van het Fonds, voor onder andere het voeren van onderhandelingen, het (mede) arrangeren van de transactie en het uitwerken van de diverse overeenkomsten. De structureringsvergoeding van € 60.000 dient ter dekking van de gemaakte kosten voor ingehuurde partijen voor werkzaamheden met betrekking tot de structurering van het Fonds. Voor de notaris- en adviseurskosten is een bedrag begroot van € 30.000. Verder is er € 17.000 opgenomen voor marketingkosten. Deze kosten worden gemaakt door de beheerder voor ontwerp- en drukkosten van het informatiememorandum en een deel is beschikbaar voor ZIB BO voor de marketing voor de bemiddeling bij de obligatielening. Tot slot zijn de taxatie en kosten voor het opstellen van het meerjarenonderhoudsplan begroot op € 20.000. Alle bovengenoemde bedragen zijn incl. BTW en zullen door het Fonds worden voldaan.

Investerings- en financieringsbegroting Woonfonds Goes C.V.	€	€
Verwerving Vastgoed		6.500.000
Totaal		6.500.000
Bijkomende kosten		
- Initiatievergoeding	75.000	
- Structureringsvergoeding	60.000	
- Notaris- en adviseurskosten	30.000	
- Marketingkosten	17.000	
- Taxatiekosten/MJOP	<u>20.000</u>	
Totaal		202.000
Werkkapitaal/onvoorzien		198.000
Totale investering		6.900.000
Uitgifte 45.000 obligaties à € 100		4.500.000
Commanditair kapitaal: Uitgifte participaties		2.400.000
Totale financiering		6.900.000

Emissiekosten

De obligatiehouders zijn emissiekosten verschuldigd aan ZIB BO. Het door de obligatiehouders bijeen te brengen bedrag is € 4.500.000 (exclusief emissiekosten). De eenmalige emissiekosten bedragen één procent (1,00%) van de uit te geven obligaties. Deze kosten moeten boven op het bedrag van de aan te kopen obligaties worden betaald door de obligatiehouders. De emissiekosten zijn een éénmalige vergoeding voor de inschrijving op deze obligaties.

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

- a) Minimaal in één crowdfundingaanbod beoogd aan te trekken kapitaal:
€ 4.500.000.

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

Voor de Uitgevende Instelling (projecteigenaar) is dit het eerste crowdfundingproject. De crowdfundingdienstverlener (ZIB BO) heeft zich sinds de oprichting in 2018 ingezet voor de succesvolle uitgiftes van 21 projecten (*2 inmiddels afgelost). Op dit moment (januari 2025) lopen er 19 projecten.

Soort aanbod en aangeboden instrumenten	Datum van voltooiing	Aangetrokken bedrag en beoogd bedrag	Investering project
Obligaties	12-12-2018	€ 4.950.000	Zandvoort BO
Obligaties	01-06-2019	€ 4.995.000	Private Equity I
Obligaties*	01-08-2019	€ 4.990.000	Zevenbergen
Obligaties	02-12-2019	€ 4.231.000	Private Equity II
Obligaties*	02-06-2020	€ 9.825.000	Noorderlicht
Obligaties	01-12-2020	€ 2.500.000	Private Equity III
Obligaties	01-12-2020	€ 4.995.000	Zandvoort II
Obligaties	16-03-2021	€ 2.832.000	Private Equity IV
Obligaties	07-06-2021	€ 4.500.000	Marina Port Zélande BO
Obligaties	24-12-2021	€ 4.995.000	Van der Valk Bonaire BO
Obligaties	01-03-2022	€ 2.893.000	Private Equity V
Obligaties	01-07-2022	€ 3.750.000	Private Equity VI
Obligaties	31-10-2022	€ 4.995.000	Campus Middelburg
Obligaties	01-12-2022	€ 2.000.000	Private Equity VII
Obligaties	01-03-2023	€ 3.000.000	Van der Valk Solar Bonaire
Obligaties	14-07-2023	€ 4.945.000	Waalwijk
Obligaties	31-10-2023	€ 4.995.000	Moerdijk Housing
Obligaties	15-12-2023	€ 1.500.000	Private Equity VIII
Obligaties	06-06-2024	€ 3.750.000	Zorgvastgoed Millingen
Obligaties	17-07-2024	€ 1.175.000	Private Equity IX
Obligaties	16-12-2024	€ 4.995.000	Moerdijk Housing II

- b) Termijn voor het bereiken van het beoogde aan te trekken kapitaal
De uitgiftedatum is naar verwachting 25 februari 2025, of zoveel eerder of later als mogelijk, of uiterlijk 60 dagen na sluiting van de inschrijfperiode, tenzij de Uitgevende Instelling de aanbieding van de obligatie-uitgifte voorafgaand heeft ingetrokken.

- c) Informatie over de gevolgen indien het beoogde kapitaal niet tijdig wordt aangetrokken
Als er niet voldoende inschrijvingen zijn en het beoogde kapitaal niet op tijd wordt bereikt, kan de Uitgevende Instelling de inschrijvingsperiode verlengen. Wanneer het beoogde kapitaal ook niet wordt behaald binnen de verlengingsperiode, gaat het project niet door. Alle beleggers krijgen hierover bericht (via e-mail of per post). Aangezien er dan nog geen gelden zijn overgemaakt door investeerders, zijn er geen terugbetalingen nodig. Er worden geen kosten in rekening gebracht bij degenen die zich dan hebben ingeschreven op het project.

- d) Het maximumbedrag van het aanbod indien verschillend van het beoogde kapitaal bedoeld in punt a)
Niet van toepassing.

- e) Het bedrag aan eigen middelen dat door de projecteigenaar is uitgetrokken voor het crowdfundingproject
De Uitgevende Instelling is een stichting die de beherend vennoot is van het Fonds. De Uitgevende Instelling maakt als beherend vennoot onderdeel uit van het Fonds, tezamen met de commanditaire vennoten. De commanditaire vennoten betreffen de participanten die gezamenlijk € 2.400.000 aan eigen vermogen inbrengen in het Fonds. De totale investeringsbegroting van het Fonds bedraagt € 6.900.000.

- f) Wijziging van de samenstelling van het kapitaal van de projecteigenaar in verband met het crowdfundingaanbod
- Met het aantrekken van de obligatielening van € 4.500.000 verandert de inbreng van de participanten in het Fonds niet. In hoofdstuk 6 van de brochure is een toelichting opgenomen op de prognose van inkomsten en uitgaven van het Fonds. De inkomsten van het Fonds bestaan uit de huurinkomsten uit het vastgoed en de verkoopopbrengst van appartementen na een huuropzegging. De Uitgevende Instelling betaalt aan de obligatiehouders 5,00% rente per jaar over het uitstaande bedrag van de obligaties, tijdens de gehele looptijd, zolang de cashflowprognose dit toelaat. Meer informatie over de rente en de betaalmomenten lees je in Deel D, afdeling h. De Uitgevende Instelling betaalt de obligatielening uiterlijk aan het einde van de looptijd van maximaal 9 jaar en ca. 10 maanden terug. Meer informatie over de aflossing lees je in Deel D, afdeling g.

Deel C: Risicofactoren

Presentatie van de hoofdrisico's ZIB BO is de crowdfundingdienstverlener voor dit project en heeft een kredietscore en risicokwalificatie opgesteld. De kredietscore is 2,45 en de risicokwalificatie is laag. Op de website van ZIB BO, vind je op de projectpagina onder Risico's, een uitleg over de manier waarop deze berekening is gedaan (link: zibinvestments.nl/woonfondsgoes).

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 bijvoorbeeld een stijgende rente, stijgende energieprijzen, oorlog of een pandemie wat kan leiden tot negatieve economische ontwikkelingen. Door negatieve waardeontwikkelingen kan het zo zijn dat het Fonds de appartementen niet kan verkopen voor een winstgevende opbrengst. Het Fonds zal de appartementen dan blijven verhuren. Dat betekent voor de obligatiehouder dat de situatie zich kan voordoen dat hij langer op de terugbetaling van zijn inleg moet wachten.

Herfinancieringsrisico Aan het einde van de looptijd van de obligatielening staat er mogelijk nog een saldo open. De omvang van dit saldo aan het einde van de looptijd is afhankelijk van het aantal appartementen dat gedurende de looptijd door het Fonds is verkocht. Om de obligatiehouders te kunnen aflossen zal er aan het einde van de looptijd voor het openstaande bedrag door het Fonds een herfinanciering moeten worden geregeld of dient het Vastgoed te worden verkocht. Mocht dit niet lukken, omdat bijvoorbeeld de rente op dat moment heel hoog staat of omdat de waarde van het Vastgoed op dat moment erg laag is, dan kan het zo zijn dat de obligatiehouders langer op hun terugbetaling moeten wachten.

Risico van hogere kosten voor onderhoud Bij vastgoed is de staat van onderhoud van groot belang. Het onderhoud van het Vastgoed komt voor rekening van het Fonds. Uit dien hoofde heeft het Fonds door een specialist de staat van onderhoud laten beoordelen en een meer-jaren-onderhoudsplan laten opstellen. Hieruit is gebleken dat er geen zaken zijn die acuut tot aanzienlijke investeringen leiden. Wel is er op termijn onderhoud te verwachten, verband houdend met het gebruik en de leeftijd van het Vastgoed en reguliere werkzaamheden. Indien de onderhoudskosten (veel) hoger blijken dan geprognoseerd, heeft dit een negatieve impact op de cashflow van het Fonds. Als gevolg hiervan kan het zo zijn dat de uitbetaling van de rente aan de obligatiehouders niet of slechts gedeeltelijk kan plaatsvinden of dat de obligatiehouders langer op de terugbetaling van hun inleg moeten wachten.

Risico van vervroegde terugbetaling van de belegging Er is een kans dat de Uitgevende Instelling besluit om de obligaties eerder terug te betalen. De Uitgevende Instelling kan hiervoor verschillende redenen hebben, zoals de (gedeeltelijke) verkoop van de activa, kostenbesparingen, (gedeeltelijke)

herfinanciering en/of liquidatie van de Uitgevende Instelling. Als je een obligatiehouder bent, betekent dit dat je een lager effectief rendement realiseert, omdat 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 kunnen gaan naar een nieuwe beleggingsmogelijkheid om ook voor de resterende periode rendement te realiseren.

Concentratierisico Het Fonds belegt in één appartementencomplex in Goes, met 25 huurders waarvan het volledig afhankelijk is voor de inkomsten uit exploitatie. De inkomsten van het Fonds en de waardeontwikkeling van het Vastgoed zijn onder meer afhankelijk van de vraag naar woningen, lokale ontwikkelingen in Goes maar ook van algemene economische ontwikkelingen en de ontwikkelingen op de rentemarkt. Negatieve ontwikkelingen in de vraag naar woningen in het algemeen of in Goes 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 de uitbetaling van de rente aan de obligatieouders niet of slechts gedeeltelijk kan plaatsvinden of dat de obligatiehouders langer op de terugbetaling van hun inleg moeten wachten.

Risico van politieke beleidswijzigingen omtrent de verhuur van vastgoed Mogelijke politieke beleidswijzigingen omtrent de verhuur van vastgoed kunnen gevolgen hebben voor het Fonds. De standpunten van diverse politieke partijen lopen uiteen. Toekomstige politieke beleidswijzigingen op dit vlak kunnen gevolgen hebben voor de resultaten van het Fonds.

Risico op belangenverstremming In de samenwerking en de transacties met de bij de Uitgevende Instelling, het Fonds en ZIB BO betrokken partijen, is belangenverstremming niet uit te sluiten. Samenwerking of transacties vinden onder marktconforme voorwaarden plaats en, indien dat niet het geval zou zijn, wordt aan de obligatiehouders opgave van redenen voor de anders dan marktconforme voorwaarden gedaan. ZIB BO is gehouden om belangenconflicten zoveel mogelijk te beperken en, voor zover deze onvermijdelijk zijn, te onderkennen, beheersen, te controleren en in beginsel bekend te maken met als doel dat eventuele belangenconflicten geen schade toebrengen aan de belangen van de obligatiehouders.

Risico dat het platform uitvalt Er is een risico dat het crowdfundingplatform van ZIB BO tijdelijk of zelfs voor altijd niet in staat is haar diensten te leveren. Het is belangrijk om snel te kunnen reageren als er situaties zijn die grote invloed kunnen hebben op de diensten van ZIB BO. Daarom heeft ZIB BO maatregelen genomen om ernstige problemen in de bedrijfsvoering te voorkomen en om (belangrijke) bedrijfsprocessen te beschermen in geval van grote problemen of noodsituaties. Dit is gedaan om ervoor te zorgen dat belangrijke diensten voor bestaande investeringen kunnen blijven doorgaan, zelfs als ZIB BO niet beschikbaar is. Dit omvat zaken zoals ICT-dienstverlening, betaaldiensten, bezetting van cruciaal personeel en de beschikbaarheid van het bestuur. Als ZIB BO om welke reden dan ook niet (tijdelijk) in staat om door te gaan met haar diensten, wordt het bedrijfscontinuïteitsbeleid geactiveerd, met daarin de focus op het belang van de klanten.

Risico van illiquiditeit van de belegging Hoewel de obligaties verhandelbaar zijn en een obligatiehouder dus de optie heeft om de obligaties voor het einde van de looptijd te verkopen, is het onzeker of de obligatiehouder daadwerkelijk een koper kan vinden. De obligaties worden niet via een gereglementeerde markt, handelsplatform of andere vorm van beurs verhandeld. Het risico bestaat dan ook dat het een obligatiehouder niet lukt de obligatie te verkopen. Vanwege de beperkte verhandelbaarheid moet een obligatiehouder er ook rekening mee houden dat de prijs die voor de obligaties wordt ontvangen lager kan zijn dan de prijs die ervoor betaald is. Daarnaast kan de waarde van de obligatie in het economisch verkeer lager of hoger zijn dan de uitstaande hoofdsom, vanwege een respectievelijke hogere dan wel lagere marktrente dan de vaste rente op

de obligatie. Samenvattend: er bestaat een kans dat je als obligatiehouder je obligaties tussentijds niet kan verkopen, wanneer je dat wel wilt.

Onverzekerbare schade Als er schade is die niet wordt gedekt door verzekeringen, bijvoorbeeld veroorzaakt door natuurrampen, milieurampen, klimaatverandering, explosies, terrorisme of oorlog, dan is het uiteindelijk het Fonds die voor deze kosten opdraait. Bovendien kan schade aan het vastgoed betekenen dat het vastgoed tijdelijk niet verhuurbaar is. De extra kosten en de lagere inkomsten zorgen ervoor dat het Fonds (tijdelijk) minder geld beschikbaar heeft. De Uitgevende Instelling maakt als beherend vennoot onderdeel uit van het Fonds en is afhankelijk van de cashflow van het Fonds. Hierdoor kan de Uitgevende Instelling mogelijk niet in staat zijn om jou als obligatiehouder de rente en aflossing te betalen.

Risico van interpretatieverschillen m.b.t. het niet nakomen van contracten en overeenkomsten Er is een risico dat, ondanks de zorgvuldigheid bij het sluiten van diverse contracten en overeenkomsten, er meningsverschillen ontstaan tussen de partijen. Dit kan gebeuren doordat de afspraken anders worden geïnterpreteerd of omdat partijen niet aan hun verplichtingen kunnen of willen voldoen. Dit kan leiden tot extra kosten als er juridische hulp moet worden ingeschakeld om de zaak op te lossen. Als er onvoorziene omstandigheden zijn is het mogelijk dat het Fonds extra kosten moet maken en (tijdelijk) minder cashflow heeft. De Uitgevende Instelling maakt als beherend vennoot onderdeel uit van het Fonds en is afhankelijk van de cashflow van het Fonds. De Uitgevende Instelling kan hierdoor mogelijk niet voldoen aan de rentebetalingen en aflossing aan de obligatiehouders.

Deel D: Informatie over het aanbieden van effecten

a)	Totale aantal en soort effecten die zullen worden aangeboden Er worden in totaal 45.000 verhandelbare obligaties aangeboden die je kunt kopen en elke obligatie heeft een nominale waarde van € 100. Het totale bedrag dat de Uitgevende Instelling hoopt op te halen, namelijk € 4.500.000, zal worden gebruikt om tezamen met de inleg van de participanten in het Fonds het appartementencomplex 'De Wolfshoek' in Goes aan te kopen.
b)	Inschrijvingsprijs Je kunt deelnemen met een minimum van tien obligaties van € 100 per stuk, wat neerkomt op € 1.000. Daarna kun je in stappen van € 500 (5 obligaties) verder investeren.
c)	Of overinschrijvingen worden aanvaard en de wijze waarop zij worden toegewezen Overinschrijving is niet mogelijk boven het gestelde maximumbedrag. Zodra het maximumbedrag is bereikt, zal de mogelijkheid om in te schrijven worden gesloten.
d)	Voorwaarden van inschrijving en betaling <ul style="list-style-type: none">- Geïnteresseerden kunnen via de website van ZIB BO inschrijven gedurende de inschrijfperiode van 6 januari 2025 tot en met 18 februari 2025, of inschrijving sluit zoveel eerder als het project volgeschreven is;- Elke obligatie heeft een nominale waarde van € 100. De minimale inschrijving is € 1.000 (wat overeenkomt met 10 obligaties), en daarna kun je in stappen van € 500 deelnemen;- Mensen die in Nederland, België en Duitsland wonen en bedrijven die in Nederland gevestigd zijn (maar geen transparante entiteiten, zoals een maatschap of commanditaire vennootschap) kunnen deelnemen;- Inschrijvingen worden behandeld op volgorde van binnenkomst van een volledig ingevuld en ondertekend inschrijfformulier (samen met de vereiste documentatie), te vinden op de website van ZIB BO of online in het klantportaal;- ZIB BO voert een klantonderzoek uit (bestaande uit o.a. Simulatietest, Toelatingskennistest en Wwft-formulier);

- ZIB BO heeft het recht om zonder uitleg een inschrijving te weigeren, de inschrijfperiode te verlengen, te verkorten of op te schorten, of de aanbidding van de obligaties in te trekken vóór, tijdens of na de inschrijvingsperiode;
- Er worden emissiekosten van 1,00% in rekening gebracht op je investering (éénmalige kosten, geen jaarlijkse platformkosten);
- De datum waarop je moet betalen staat gepland op 18 februari 2025.

ZIB BO biedt de nevendienst bewaring aan met betrekking tot de obligaties en faciliteert de daarmee gepaard gaande betaalstromen, volgens artikel 3 sub i van PSD2 en artikel 1:5a lid 2 sub i van de Wft uit hoofde van haar MiFID II vergunning nevendienst a (bewaring). Alle betalingen tussen de Uitgevende Instelling en de obligatiehouders gaan via ZIB Bewaarinstelling B.V. Hierdoor zijn de gelden van de obligatiehouders altijd gescheiden van het vermogen van ZIB BO. ZIB Bewaarinstelling B.V. is een besloten vennootschap, geregistreerd in het Handelsregister onder nummer 22062689, kantoorhoudend aan de Poelendaelesingel 12, 4335 JA te Middelburg. ZIB Bewaarinstelling B.V. heeft een onafhankelijk bestuurder die zelfstandig bevoegd is om beslissingen te nemen.

Voor een uitgebreide toelichting op het online-inschrijfproces en de bijbehorende voorwaarden, verwijzen wij je naar de brochure en de inschrijfdocumenten, die beschikbaar zijn op de website van ZIB BO via de volgende hyperlink:

zibinvestments.nl/woonfondsgoes.

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

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

De aan een inschrijver toegekende obligaties, waarvoor ook de volledige betaling is ontvangen, worden ingeschreven in het register. Dit register zal namens de Uitgevende Instelling worden bijgehouden door ZIB BO. Elke obligatiehouder krijgt een bevestiging van inschrijving via de e-mail. Er worden geen fysieke obligaties uitgegeven door de Uitgevende Instelling. Voor een volledige omschrijving van de kenmerken van de obligaties verwijzen wij naar de Obligatievoorwaarden van project Woonfonds Goes, die te downloaden zijn vanaf de website van ZIB BO. Er zijn geen kosten verbonden aan het bewaren van de obligaties door ZIB BO voor de obligatiehouders. In afdeling f) hieronder wordt beschreven welke zekerheden van toepassing zijn voor de obligatiehouders en hoe deze worden toegepast. De uitgiftedatum staat gepland op 25 februari 2025.

f)	<p>Informatie over de garantie of de zekerheden waarmee de belegging wordt gewaarborgd</p> <p><i>Hypothecaire inschrijving:</i></p> <p>De obligatiehouders krijgen een eerste hypothecaire inschrijving van € 25.000 op het Vastgoed. Deze zekerheid wordt verstrekt door Duynhille Goes B.V., de juridisch eigenaar van het Vastgoed, en verleend via Stichting Zekerheden ZIB Crowd, op basis van een parallelle schuldovereenkomst. Stichting Zekerheden ZIB Crowd is een stichting die is opgericht op 27 mei 2016, ingeschreven in het Handelsregister onder nummer 66124786 en kantoorhoudende aan de Poelendaelesingel 12, 4335 JA te Middelburg. De obligatiehouders aanvaarden dat de Stichting Zekerheden ZIB Crowd deze hypothecaire inschrijving in hun belang behoudt. In een onderhandse akte wordt een parallelle schuld opgenomen tussen de Uitgevende Instelling en de Stichting Zekerheden ZIB Crowd. Deze parallelle schuld loopt parallel aan de hoofdsom van de schuld van de Uitgevende Instelling aan de obligatiehouders. De hypothecaire zekerheid zorgt ervoor dat de juridisch eigenaar het Vastgoed niet zonder toestemming van Stichting Zekerheden ZIB Crowd kan verkopen of nog een extra hypothecaire zekerheid op het Vastgoed aan een andere partij kan geven. Hierdoor kan de Stichting Zekerheden ZIB Crowd als eerste aanspraak maken op het Vastgoed als de Uitgevende Instelling haar verplichtingen niet nakomt. Vervolgens zal de Stichting Zekerheden ZIB Crowd de opbrengst, maximaal ter hoogte van de uitstaande vordering, evenredig aan de obligatiehouders uitkeren. Het vastgoed is op 9 september 2024 getaxeerd op een marktwaarde in verhuurde staat van € 6.785.000 k.k. en een leegwaarde van € 7.695.021 k.k.</p>
g)	<p>Informatie met betrekking tot een vaste toezegging om de effecten te kopen</p> <p><i>Beschrijving van de terugbetalingsregeling, ook wel aflossing genoemd</i></p> <p>De obligaties worden afgelost als er in dat jaar één of meerdere appartementen worden verkocht. De (gedeeltelijke) aflossing kan plaatsvinden op elk moment in een jaar. De beheerder verwacht dat de verkoop van de appartementen geleidelijk gedurende de looptijd van de obligatielening zal plaatsvinden en met nog een slotaflossing op 31 december 2034, maar het is niet uitgesloten dat dit eerder gebeurt. Uitbetaling van de aflossing zal binnen 15 dagen na de desbetreffende aflosdatum plaatsvinden. Tussentijdse vervroegde aflossing is gedurende de gehele looptijd, zonder aanvullende vergoeding mogelijk, mits in bedragen van minimaal € 10.000 of een veelvoud daarvan.</p> <p>Wanneer er sprake is van aflossing, worden obligatiehouders door ZIB BO geïnformeerd over de mogelijkheid en de procedure, om zich aan te melden bij ZIB BO om voor (gedeeltelijke) aflossing van obligaties in aanmerking te komen. Bij onvoldoende aanmelding wordt het restant van het in dat jaar af te lossen bedrag bij loting op basis van klantnummer, in gedeelten van één obligatie en pro rata het aantal door hem gehouden obligaties, verdeeld over de overige obligatiehouders. Indien er sprake is van meerdere aanmeldingen waardoor het voor aflossing beschikbare bedrag wordt overschreden, wordt het in dat jaar beschikbare bedrag voor aflossing, in gedeelten van één obligatie en pro rata het aantal door hem gehouden obligaties, verdeeld onder de aanmelders.</p>
h)	<p>Informatie over de rentevoet en de vervaldag</p> <p><i>Nominale rentevoet</i></p> <p>De nominale rente is 5,00% per jaar (enkelvoudig en voor belasting). Het bedrag dat je ontvangt als rente wordt berekend aan de hand van jouw aandeel in het totale bedrag van de obligaties dat uitstaat. Om de rente te berekenen gaan we uit van een kalenderjaar van 360 dagen en een maand van 30 dagen. Onderaan vind je een schema van de rentebetalingen.</p> <p><i>Datum vanaf wanneer rente verschuldigd is</i></p> <p>De rente begint te lopen vanaf het moment dat de obligaties worden uitgegeven (naar verwachting 25 februari 2025). De eerste betaling van de rente zal plaatsvinden per 30 juni 2025 en betreft de periode vanaf de uitgifte van de obligaties.</p>

Vervaldata voor rentebetalingen en aflossing

De rente wordt elk kwartaal achteraf uitbetaald, en dit gebeurt binnen 15 dagen na 31 maart, 30 juni, 30 september en 31 december. Hierdoor ontvang je de rente uiterlijk op 15 april, 15 juli, 15 oktober en 15 januari. Indien een betaaldatum 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 rente. Ook de uitbetaling van de aflossing vindt uiterlijk binnen 15 dagen plaats na de datum van aflossing.

DEEL E: Informatie over special purpose vehicles (SPV)

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

DEEL F: Rechten van beleggers

- | | |
|----|---|
| a) | <p>Belangrijkste rechten verbonden aan de effecten</p> <p>Namens de Uitgevende Instelling zal ZIB BO de obligatiehouders jaarlijks op de hoogte brengen over de (financiële) ontwikkelingen bij het Fonds, waar de Uitgevende Instelling onderdeel van uitmaakt, en overige bijzonderheden omtrent het project die belangrijk zijn voor de obligatiehouders. Voor alle rechten verbonden aan de obligaties verwijzen wij je naar de Algemene Voorwaarden en de Bijzondere Voorwaarden Beleggingsonderneming en de Bijzondere Voorwaarden Crowdfundingdienstverlener, en de Obligatievoorwaarden van project Woonfonds Goes, die op projectpagina op de website van ZIB BO zijn opgenomen: zibinvestments.nl/woonfondsgoes</p> |
| b) | Beperkingen waaraan effecten zijn onderworpen en beperking van overdracht van de instrumenten Niet van toepassing. |
| c) | Voor eigenvermogensinstrumenten: verdeling van kapitaal en stemrechten vóór en na de kapitaalverhoging als gevolg van het aanbod (in de veronderstelling dat op alle effecten zal worden ingeschreven) Niet van toepassing. |
| d) | <p>Mogelijkheden voor de beleggers om uit de belegging te stappen</p> <p>De obligaties zijn beperkt verhandelbaar en worden niet genoteerd op een gereguleerde markt. Je kunt ze echter wel direct overdragen aan andere obligatiehouders of aan een Nederlandse rechtspersoon of natuurlijke personen die in Nederland, België of Duitsland wonen. Het is mogelijk om de obligaties over te dragen, maar alleen als je zelf een nieuwe koper hebt gevonden die aan de geldende voorwaarden voldoet. Om een overdracht geldig te laten verlopen, moet je een schriftelijke overeenkomst sluiten met de koper, volgens de regels in de Obligatievoorwaarden. Je kunt het overdrachtsformulier verkrijgen bij ZIB BO.</p> <p>Als je een obligatie overdraagt aan iemand anders, moet de nieuwe eigenaar voldoen aan de regels van het klantacceptatieproces en de klantclassificatie van ZIB BO, zoals beschreven is op de website (www.zibinvestments.nl). Voor de verwerking van een transactie in het verzameldepot (bijvoorbeeld vanwege overdracht van obligaties) brengt ZIB BO een administratievergoeding in rekening. De kosten bedragen € 2,50 per obligatie, met een maximum van € 500 per keer dat je een transactie doet. De kosten worden in rekening gebracht bij degene die de obligaties overdraagt.</p> <p>Wanneer er sprake is van een aflossing, worden obligatiehouders door ZIB BO geïnformeerd over de procedure om zich aan te melden om voor (gedeeltelijke) aflossing in aanmerking te komen. We verwijzen hiervoor naar Deel D, afdeling g.</p> |

DEEL G: Openbaarmaking in verband met leningen

Niet van toepassing.

DEEL H: Vergoedingen, informatie en verhaal

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

In dit deel vind je een tabel met daarin alle directe en indirecte vergoedingen, provisies, kosten en heffingen die je als belegger betaalt voor je investering en als je besluit je investering te beëindigen. De onderstaande bedragen in euro's en percentages, zijn berekend op basis van een denkbeeldige investering van € 10.000, en per jaar.

Vergoedingen, lasten en andere kosten		Bedrag	Als % van het totale investeringsbedrag	Voorbeelden (niet-limitatief)
Eénmalig	Emissiekosten	€ 100	1,00%	Je betaalt eenmalig 1,00% emissiekosten over je investering bij inschrijving.
	Uitstapkosten	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
Recurent		n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
Incidenteel	Prestatievergoedingen	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
	Overdrachtskosten	€ 250	2,50%	Bij overdracht van je obligaties betaal je eenmalig € 2,50 per obligatie met een maximum van € 500 per transactie. Er zijn géén kosten bij aflossing.

b) Waar en hoe extra informatie over het crowdfundingproject Woonfonds Goes kosteloos kan worden verkregen

Extra informatie over het crowdfundingproject, de Uitgevende Instelling en de prognoses is te vinden in de brochure, die te downloaden is op de website van ZIB BO, zibinvestments.nl/woonfondsgoes.

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

Wanneer je een klacht of geschil hebt over de producten of dienstverlening van ZIB BO, kun je een klacht indienen d.m.v. het klachtenformulier dat via de website gedownload kan worden: www.zibinvestments.nl/klachtenprocedure-zib-beleggingsonderneming-b.v.

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