



# Brochure

## Project Woonfonds Goes

Deze brochure is opgesteld in verband met de obligatie-uitgifte voor de financiering van woonvastgoed in Goes (Zeeland).

De Uitgevende Instelling Stichting Woonfonds Goes geeft 45.000 verhandelbare Obligaties ad. € 100 uit, in totaal € 4.500.000, via de crowdfundingdienstverlener ZIB Beleggingsonderneming B.V.

6 januari 2025

Deelname  
vanaf  
€ 1.000

5%  
rente per  
jaar



## Inhoudsopgave

1.	Aanwijzing vooraf.....	1
2.	Over ZIB Investments .....	2
3.	Beschrijving Project Woonfonds Goes .....	4
3.1	Samenvatting projectinformatie .....	4
3.1	Doelstelling en Ingangsdatum van de Obligaties .....	4
3.2	Kernpunten van de uit te geven Obligaties .....	4
3.3	Rente en Aflossing Obligaties.....	5
3.4	Overdraagbaarheid Obligaties .....	5
3.5	Zekerheden.....	6
3.6	Jaarlijkse informatie .....	6
3.7	Obligatievoorwaarden Project Woonfonds Goes .....	6
4.	Informatie over de investering en het Vastgoed .....	7
4.1	Inleiding.....	7
4.2	Het Vastgoed.....	7
4.3	Taxatie .....	7
4.4	Ontwikkelingen woningmarkt .....	8
5.	Organisatiestructuur en betrokken partijen .....	9
6.	Financiële informatie.....	11
6.1	Investerings- en financieringsbegroting .....	11
6.2	Inkomsten en uitgaven van het Fonds.....	11
7.	Kredietscore, risicokwalificatie en risico's.....	14
7.1	Inleiding.....	14
7.2	Kredietscore en risicokwalificatie .....	14
7.3	Risico's verbonden aan de Uitgevende Instelling .....	14
7.4	Risico's verbonden aan de onderliggende investering .....	14
8.	Inschrijfproces.....	17
8.1	Voorwaarden inschrijven voor deelname.....	17
8.2	Stappenplan Inschrijving voor deelname .....	18
8.3	Toewijzing, Storting en uitgifte Obligaties .....	21
8.4	Klachten en geschillen.....	21
9.	Begrippenkader.....	22

## 1. Aanwijzing vooraf

Voor je ligt de brochure van Project Woonfonds Goes. Het betreft de uitgifte van een obligatielening ad. € 4.500.000 door de Uitgevende Instelling Stichting Woonfonds Goes, in totaal 45.000 verhandelbare Obligaties van elk € 100. Het geld dat wordt opgehaald met deze uitgifte wordt gebruikt voor de financiering van de aankoop van vastgoed in de plaats Goes, Zeeland.

ZIB Beleggingsonderneming B.V. verzorgt de uitgifte van de obligatielening onder een Europese Crowdfundingvergunning en staat geregistreerd onder nummer 32000027. De Uitgevende Instelling heeft in samenwerking met ZIB Beleggingsonderneming B.V. voor dit project een Blad met essentiële beleggingsinformatie en een brochure opgesteld. Je kunt het Blad met essentiële beleggingsinformatie downloaden vanaf de Website [www.zibinvestments.nl](http://www.zibinvestments.nl). Over de betrokken partijen, het structuurschema, de voorwaarden voor deelname en de manier om in te schrijven lees je meer in deze brochure.

Let op, dit crowdfundingaanbod is niet beoordeeld of 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 noodzakelijk beoordeeld voordat je toegang hebt gekregen tot deze investering.

### Risicowaarschuwing

Beleggen in dit crowdfundingproject brengt risico's met zich mee, waaronder het risico van geheel of gedeeltelijk verlies van het belegde geld. Het geld dat je investeert valt niet onder de depositogarantieregelingen. Evenmin valt de belegging onder de beleggerscompensatiestelsels. Je ontvangt mogelijk geen rendement op je belegging. Dit is geen spaarproduct en we raden je aan om niet meer dan 10% van je netto vermogen in crowdfundingprojecten te beleggen. Het kan zijn dat je de investering niet kunt verkopen wanneer je dat wilt. Zelfs als je ze wel kunt verkopen, kan dit tot verlies lijden. Voordat je beslist om deel te nemen, is het belangrijk om het volledige Blad met essentiële beleggingsinformatie goed te bestuderen.



## 2. Over ZIB Investments

Bij ZIB Investments is het al sinds 1999 mogelijk om op verschillende manieren geld te investeren. Je kunt meedoen door deel te nemen aan vastgoedfondsen of door verhandelbare obligaties te kopen. Onze investeringsprojecten draaien om verschillende soorten vastgoed, zoals recreatief vastgoed, zorgvastgoed of maatschappelijk vastgoed. Daarnaast bieden we ook beleggingsprojecten aan voor investeringen in private equity fondsen.

Om onze activiteiten uit te voeren, hebben we vergunningen nodig volgens de regels van de Wet op het financieel toezicht (ook wel "Wft" genoemd). Onder ZIB Investments Beheer B.V. hebben we een AIFMD (Alternative Investment Fund Managers Directive) vergunning waarmee we vastgoedfondsen beheren. Met ZIB Beleggingsonderneming B.V. hebben we de vergunning als beleggingsonderneming en de Europese Crowdfundingvergunning waarmee we de mogelijkheid hebben om te bemiddelen in de uitgifte van obligaties. De vergunningen brengen met zich mee dat we onder doorlopend toezicht staan van de Autoriteit Financiële Markten en De Nederlandsche Bank.

### Succesvol trackrecord

Bij het kiezen van projecten leggen we de lat hoog voor de kwaliteit van het vastgoed, de bedrijven die kapitaal willen aantrekken, en voor de betrouwbaarheid van de opbrengsten die uit die projecten komt. Bovendien werken we samen met ervaren en bekende partijen om onze werkzaamheden uit te voeren. Gedurende 25 jaar hebben we bewezen betrouwbaar te zijn. We hebben al meer dan 40 projecten succesvol gerealiseerd en daarbij laten zien dat we goede resultaten behalen. Een aantal van die projecten is in de loop van de jaren afgerond. Vanaf 1999 tot 2023 hadden we een totale investeringswaarde van € 850 miljoen. En in het jaar 2023 hadden we meer dan € 175 miljoen onder onze hoede. Hieronder laten we je een aantal van onze investeringsprojecten van de afgelopen 10 jaar zien. Op de Website kun je alle projecten terugvinden.

Project	Startjaar	Portefeuille	Investering
Ziekenhuis Vlissingen	2016	Crowdfunding t.b.v. aankoop en revitalisatie ziekenhuislocatie Adrz	€ 10,6 miljoen
Zandvoort	2018	Center Parcs, hotel, woningen en voorzieningen op Park Zandvoort	€ 66,7 miljoen
Zevenbergen <i>(afgewikkeld)</i>	2019	Ouderenhuisvesting in Zevenbergen	€ 17,7 miljoen
Private Equity	2019-2024	Investeringen in private equity BB Capital Fund Investments	€ 25,9 miljoen
Noorderlicht <i>(afgewikkeld)</i>	2020	1.061 (zorg)woningen in 7 gemeenten in de provincie Groningen	€ 74,9 miljoen
Marina Port Zélande	2021	Jachthaven en voorzieningen Marina Port Zélande Ouddorp	€ 10,8 miljoen
Van der Valk Bonaire	2021	Van der Valk, appartementen Plaza Beach & Dive Resort Bonaire	€ 14,4 miljoen
Campus Middelburg	2022	200 studentenwoningen, voorzieningen en kantoorruimte Middelburg	€ 20,1 miljoen
Van der Valk Solar Bonaire	2023	Zonne-energie verduurzaming Van der Valk Plaza Beach & Dive Resort Bonaire	€ 3 miljoen
Waalwijk	2023	Nieuwbouw huisvesting voor arbeidsmigranten	€ 13,9 miljoen
Moerdijk Housing	2023/2024	Huisvesting voor Oekraïense ontheemden	€ 10 miljoen
Zorgvastgoed Millingen	2024	Zorgvastgoed	€ 3,7 miljoen

## **Wat kun je van ons verwachten**

Elk jaar heeft ZIB Investments een aantal projecten waarin je kunt investeren. We vinden het heel belangrijk om persoonlijke aandacht te geven en betrokken te zijn, daarom ontvang je als klant via de nieuwsbrief als eerste informatie over nieuwe projecten. In de nieuwsbrief vertellen we je over de belangrijkste zaken, zoals de rente, de looptijd van het project, hoe je je geld weer terugkrijgt, wat het minimum investeringsbedrag is en waarom het project wordt aangeboden.

Bij de start van een nieuw project komt er een projectpagina beschikbaar op onze website, hier kun je alle informatie vinden en inschrijven. Tijdens de gehele looptijd houden we goed in de gaten hoe het met de investeringen gaat. Als je hebt geïnvesteerd, krijg je periodiek rente over je investering uitbetaald. En we houden je op de hoogte via nieuwsbrieven en jaarlijkse bijeenkomsten. Verder ben je altijd van harte welkom op ons kantoor voor een kennismaking of om bij te praten over je investering.

Wat ons echt anders maakt, is onze jarenlange ervaring in het investeren in diverse soorten vastgoed en de aandacht en zorg die we hebben voor onze investeerders. We fungeren als de verbindende schakel tussen ondernemers die geld nodig hebben en beleggers die willen dat hun vermogen groeit. Zo kun je zonder zorgen je geld investeren bij ZIB Investments.

## **Contact**

Als je na het lezen van deze brochure of het Blad met essentiële beleggingsinformatie nog vragen hebt, neem dan contact met ons op via [info@zibinvestments.nl](mailto:info@zibinvestments.nl) of bel naar 0118 – 65 22 70. We staan voor je klaar om je te helpen en hopen dat we je nieuwsgierig hebben gemaakt over deze investeringsmogelijkheid.



## 3. Beschrijving Project Woonfonds Goes

### 3.1 Samenvatting projectinformatie

- In dit project zal Stichting Woonfonds Goes (vanaf nu aangeduid als de 'Uitgevende Instelling') 45.000 verhandelbare Obligaties met een waarde van € 100 per stuk uitgeven, wat neerkomt op een totaal van € 4.500.000. De opbrengst van deze uitgifte zal worden gebruikt door de Uitgevende Instelling voor het financieren van de aankoop van het Vastgoed in Goes. Stichting Woonfonds Goes is de beherend vennoot van Woonfonds Goes C.V. (het Fonds).
- Het Vastgoed betreft het appartementencomplex 'De Wolfshoek' dat is gelegen op ca. 3.000m<sup>2</sup> eigen grond aan de Louise de Coligny laan te Goes. Het appartementencomplex bestaat uit 4 woonlagen met in totaal 25 appartementen. De intentie van het Fonds is om de appartementen bij huuropzegging te verkopen. De Obligatiehouders zullen worden afgelost uit de verkoopopbrengsten.
- Het Vastgoed is verhuurd aan particulieren, grotendeels senioren. De huurcontracten hebben een onbepaalde looptijd.
- Je kunt deelnemen in dit project door het kopen van verhandelbare Obligaties. Als je geïnteresseerd bent, kun je inschrijven tijdens de inschrijfperiode van 6 januari 2025 tot en met 18 februari 2025. De inschrijfperiode sluit eerder als het project volschreven is. Een gedetailleerde uitleg van de inschrijfprocedure vind je in hoofdstuk 8 van deze brochure.
- Het project heeft een verwachte looptijd van 9 jaar en ca. 10 maanden met mogelijkheden voor (kosteloze) tussentijdse terugbetalingen.

### 3.1 Doelstelling en Ingangsdatum van de Obligaties

De Uitgevende Instelling zal 45.000 Obligaties uitgeven, elk ter waarde van € 100. Dat betekent in totaal € 4.500.000. Met de huurinkomsten zal de Uitgevende Instelling de Rente en de Aflossing van de Obligaties betalen. Naar verwachting worden de Obligaties per 25 februari 2025 uitgegeven, dit kan ook eerder of later zijn, afhankelijk van omstandigheden, maar het zal uiterlijk 60 dagen na de sluiting van de inschrijvingsperiode plaatsvinden, tenzij de Uitgevende Instelling de uitgifte van Obligaties eerder heeft geannuleerd.

### 3.2 Kernpunten van de uit te geven Obligaties

Hieronder staan de kernpunten van Project Woonfonds Goes. Voor een uitgebreide beschrijving van alle aspecten van de Aanbieding en de Obligaties, adviseren we je om het gehele Blad met essentiële beleggingsinformatie en deze brochure te lezen.

Kernpunten	Project Woonfonds Goes
Soort investering	Verhandelbare Obligaties van € 100 per stuk
Doel uitgifte Obligaties	Aankoop van het Vastgoed in Goes
Totaalsom uitgifte	€ 4.500.000
Rente	5,00% per jaar over het uitstaand bedrag van de Investering
Rentebetaling	Per kwartaal achteraf
Looptijd	9 jaar en ca. 10 maanden
Aflossing	Aflossing vindt plaats uit verkoop van individuele appartementen doch uiterlijk op 31 december 2034
Deelname	Vanaf € 1.000 (10 Obligaties)
Stortingsdatum	18 februari 2025
Verwachte Uitgiftedatum	25 februari 2025

### **3.3 Rente en Aflossing Obligaties**

De Obligatiehouders ontvangen van de Uitgevende Instelling Rente op hun investering. Deze Rente wordt per kwartaal achteraf uitbetaald. Ook zal er gedurende de periode waarin de Obligaties lopen, een gedeelte worden terugbetaald. Hieronder leggen we dit verder uit.

#### **Rente Obligaties**

De nominale Rente is 5,00% per jaar (enkelvoudig en voor belasting). Deze Rente wordt elk kwartaal uitbetaald, uiterlijk binnen vijftien dagen na afloop van het kwartaal. Hierdoor ontvang je de Rente uiterlijk op 15 april, 15 juli, 15 oktober en 15 januari. De Rente begint te lopen vanaf het moment dat de Obligaties worden uitgegeven (verwacht 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.

#### **Aflossing Obligaties**

De Obligaties worden afgelost als er één of meerdere appartementen worden verkocht. De (gedeeltelijke) Aflossing kan plaatsvinden op elk moment in een jaar, maar zal uiterlijk plaatsvinden op 31 december 2034. 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 de laatste aflossing al eerder plaatsvindt.

De uitbetaling van de Aflossing gebeurt uiterlijk binnen vijftien dagen na de aflosdatum. Gedurende de hele periode heeft de Uitgevende Instelling de mogelijkheid om de Obligaties eerder terug te betalen, zonder extra kosten. Het bedrag moet dan wel minimaal € 10.000 zijn, of een veelvoud daarvan. Als er eerder wordt terugbetaald, krijg je de Rente uitbetaald tot de datum van aflossing.

Wanneer er Aflossing plaatsvindt, zal ZIB BO de Obligatiehouders informeren over de mogelijkheid en de procedure om zich aan te melden bij ZIB BO om voor (gedeeltelijke) Aflossing van Obligaties in aanmerking te komen.

Als er niet genoeg aanmeldingen zijn, wordt het resterende bedrag van de geplande terugbetaling via loting verdeeld onder de overige Obligatiehouders. Deze verdeling wordt gedaan op basis van klantnummers en het aantal Obligaties dat elke Obligatiehouder heeft. Als er te veel aanmeldingen zijn waardoor het beschikbare bedrag voor terugbetaling wordt overschreden, wordt het beschikbare bedrag evenredig verdeeld onder degenen die zich hebben aangemeld, op basis van het aantal Obligaties dat elke aanmelder heeft.

#### **Kosten Obligaties**

De Emissiekosten bedragen 1,0% en worden éénmalig bij de Obligatiehouders in rekening gebracht over de koopsom van hun Obligaties. De éénmalige Emissiekosten betalen Obligatiehouders boven op het bedrag van de koopsom van de Obligaties. De Uitgevende Instelling heeft ZIB BO ingehuurd om hen te helpen bij het organiseren en begeleiden van de uitgifte van de Obligaties. Hiervoor ontvangt ZIB BO de Emissiekosten.

### **3.4 Overdraagbaarheid Obligaties**

De Obligaties zijn beperkt overdraagbaar en staan 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 dus mogelijk om de Obligaties over te dragen, maar alleen als je zelf een nieuwe koper hebt gevonden die aan de geldende voorwaarden voldoet. De Uitgevende Instelling of ZIB BO kan geen rol spelen bij het verkopen van de Obligaties. 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 krijgen bij ZIB BO.

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 in hoofdstuk 8 van deze brochure.

Voor de verwerking van een transactie in het verzameldepot (bijvoorbeeld vanwege overdracht Obligaties) brengt ZIB BO een administratievergoeding in rekening. De kosten bedragen € 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.

De Obligaties worden alleen aangeboden aan (potentiële) Investeerders in Nederland, België en Duitsland. De Obligaties mogen niet worden aangeboden, verkocht of geleverd, direct of indirect, aan (rechts)personen die woonachtig zijn in of ingezetenen zijn van landen anders dan Nederland, België en Duitsland. Dit geldt ook voor 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.

### **3.5 Zekerheden**

Als zekerheid om te borgen dat de Uitgevende Instelling haar verplichtingen jegens de Obligatiehouders nakomt wordt een eerste hypothecaire inschrijving van € 25.000 op het te financieren Vastgoed verkregen. Voor een uitgebreide toelichting op de zekerheden en de andere voorwaarden die zijn afgesproken lees je meer in het Blad met de essentiële beleggingsinformatie, Deel D, afdeling f en de Obligatievoorwaarden.

De zekerheid wordt gevestigd ten gunste van Stichting Zekerheden ZIB Crowd op basis van een parallelle schuld. Een parallelle schuld creëert indien noodzakelijk een betalingsverplichting van de Uitgevende Instelling aan Stichting Zekerheden, waarbij Stichting Zekerheden handelt op eigen naam maar ten behoeve van de Investeerders. Op deze wijze kan één partij handelen namens de gezamenlijke Obligatiehouders.

De hoogte van de hypothecaire inschrijving is een symbolisch bedrag maar zorgt ervoor dat de juridisch eigenaar het Vastgoed niet zonder toestemming van Stichting Zekerheden kan verkopen of nog een extra hypothecaire zekerheid op het Vastgoed aan een andere partij kan geven. Hierdoor kan de Stichting Zekerheden als eerste aanspraak maken op het Vastgoed als de Uitgevende Instelling haar verplichtingen niet nakomt.

### **3.6 Jaarlijkse informatie**

Namens de Uitgevende Instelling zal ZIB BO de Investeerders jaarlijks op de hoogte brengen over relevante ontwikkelingen. De investeerders worden onder andere over de volgende zaken geïnformeerd: het jaarrapport van Uitgevende Instelling; eventuele (financiële) ontwikkelingen binnen het Project; overige informatie en ontwikkelingen die relevant zijn voor de Obligatiehouders.

### **3.7 Obligatievoorwaarden Project Woonfonds Goes**

Alle regels en afspraken van de Uitgevende Instelling waarbinnen de Obligaties worden uitgegeven en afgelost, staan beschreven in de Obligatievoorwaarden. Dit document is te vinden op de projectpagina op de Website.



## 4. Informatie over de investering en het Vastgoed

### 4.1 Inleiding

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 Vastgoed aankopen. De verkoper van het Vastgoed is Duynhille Goes B.V. Deze onderneming verkoopt het economisch eigendom en behoudt het juridisch eigendom.

Het doel van het Fonds is om de appartementen te verkopen zodra een huurder zijn huur opzegt. Uit de verkoopopbrengst zullen de obligatiehouders worden terug betaald.

### 4.2 Het Vastgoed

Het appartementencomplex 'De Wolfshoek' is gebouwd in 1997 en is gelegen aan de Louise de Colignyalaan 1, 1A t/m 1F, 3, 3A t/m 3G, 5 en 5A t/m 5I te 4461 SK Goes. Het appartementengebouw is centraal gelegen, nabij het centrum van Goes met winkels, supermarkten en openbare voorzieningen op loopafstand. De gemeente Goes telt bijna 40.000 inwoners en heeft een regionale functie voor Zuid-Beveland en omstreken.

Het appartementencomplex heeft een moderne uitstraling en bestaat uit vier woonlagen met in totaal 25 appartementen, elk met een oppervlakte tussen de 75m<sup>2</sup> en 115m<sup>2</sup>. Alle appartementen beschikken over een woonkamer met open keuken, twee slaapkamers, een badkamer en een balkon. In de afgelopen vier jaar is van 21 appartementen de keuken vernieuwd en van een negental appartementen is ook de badkamer vernieuwd. Tevens beschikken alle appartementen over een eigen Cv-ketel, videofooninstallatie en zonwering. Het complex is gelegen op een perceel eigen grond van circa 3.000m<sup>2</sup> met groenvoorzieningen, 20 parkeerplaatsen en een separate fietsenstalling. De appartementen zijn allemaal verhuurd, grotendeels aan senioren.

Het complex is gesplitst in appartementsrechten, waardoor de appartementen individueel te verkopen zijn. Hierdoor is er sprake van een vereniging van eigenaren, waaraan het Fonds naar rato van het aantal appartementen in eigendom haar bijdrage levert. Bij verkoop van een of meerdere appartementen wordt het vermogen van de vereniging pro rata afgerekend aan het Fonds.

Door Propendum is in oktober 2024 een Meer-Jaren-Onderhouds-Plan (hierna te noemen 'MJOP') opgesteld. Propendum is een vastgoedspecialist met de expertise om de staat van onderhoud te beoordelen en een financiële onderbouwing te maken van het benodigde onderhoud voor de komende jaren. Uit het opgestelde MJOP blijkt een goede staat van onderhoud van het Vastgoed.

### 4.3 Taxatie

Door Sinke Komejan Bedrijfsmakelaars B.V. is een taxatie van het Vastgoed uitgevoerd. De waardepeildatum is 9 september 2024 en het rapport is opgesteld per 10 oktober 2024. De marktwaarde in verhuurde staat bedraagt € 6.785.000 k.k. (DCF-waarde max.). Marktwaarde is het geschatte bedrag waartegen vastgoed zou worden overgedragen op de waardepeildatum tussen een bereidwillige koper en een bereidwillige verkoper in een zakelijke transactie, na behoorlijke marketing en waarbij de partijen zouden hebben gehandeld met kennis van zaken, prudent en niet onder dwang. Naast de marktwaarde is ook de leegwaarde door de taxateur bepaald. Dit is de waarde indien het Vastgoed leeg is en zonder zittende huurders. Voor het Vastgoed is dat van toepassing zodra een huurwoning wordt verkocht nadat de huurder de huur heeft opgezegd en vertrokken is. De leegwaarde bedraagt € 7.695.021 k.k. De taxateur is positief over de verhuurmogelijkheden en verkoop van appartementen bij leegstand.

## 4.4 Ontwikkelingen woningmarkt

Er is in Nederland een groot tekort aan woningen. Voor veel mensen is het hierdoor lastig een woning te vinden die aansluit bij hun wensen en mogelijkheden. In 2021 steeg het woningtekort in Nederland tot 279.000. Dit zal naar verwachting oplopen tot 317.000 in 2024 (bron: Nationale Woon- en Bouwagenda). Er zijn verschillende redenen voor dit tekort aan woningen:

- Bevolkingsgroei: er komen steeds meer mensen die een woning nodig hebben. Onder andere door vergrijzing, immigratie en stijging van het aantal eenpersoonshuishoudens.
- Veranderende gezinssamenstelling: er is steeds meer behoefte aan kleine en betaalbare woningen voor kleine gezinnen en alleenstaanden. Vooral in steden is er een groot tekort aan dit soort woningen. Het aantal huishoudens stijgt sneller dan de woningvoorraad.
- Beperkte bouwgrond: In Nederland is ruimte schaars. Er is beperkte oppervlakte beschikbaar voor bouwgrond. Ook daarom is het moeilijk om voldoende nieuwe woningen te bouwen.
- Lange procedures: het duurt vaak lang voordat een bouwproject van start kan. Dit komt door de regels en procedures waar ontwikkelaars zich aan moeten houden. Dit vertraagt het bouwproces en verhoogt de kosten ervan.
- Stikstofcrisis: nieuwe woningen bouwen kan niet zomaar, omdat Nederland te veel stikstof uitstoot. Bouwprojecten krijgen daarom niet zomaar een vergunning.
- Hoge kosten: ook in de bouwsector stijgen de kosten, waardoor er minder bouwprojecten starten. Dit komt onder meer door de gestegen rentes, de inflatie en het tekort aan mankracht en bouwmaterialen.

De Rijksoverheid wil dat er 900.000 woningen worden bijgebouwd tot en met 2030. De overheid heeft hierover afspraken gemaakt met provincies. Tevens worden vergunningstrajecten versnelt en inspraakprocedures aangepast.

(bron: [www.rijksoverheid.nl/onderwerpen/volkshuisvesting/nieuwe-woningen](http://www.rijksoverheid.nl/onderwerpen/volkshuisvesting/nieuwe-woningen))

### Woningmarkt Goes

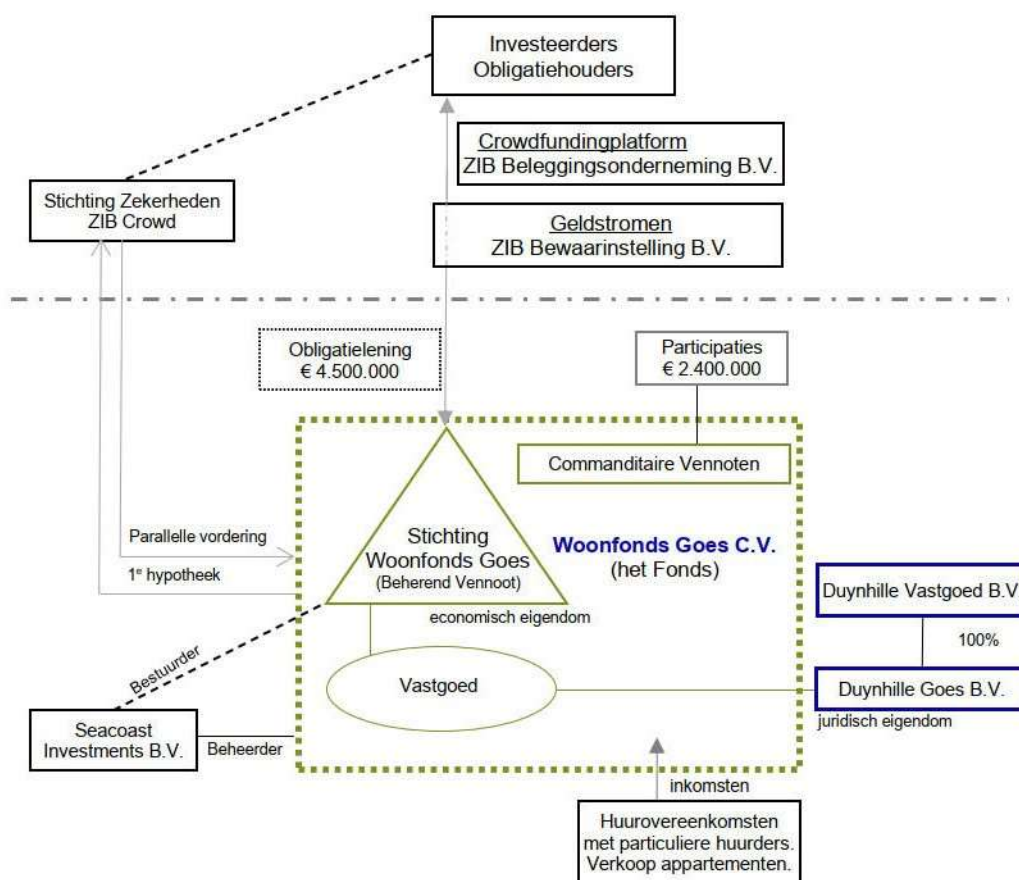
Er is een sterke vraag naar seniorenwoningen in Goes, wat resulteert in lange wachtlijsten. De demografische ontwikkelingen in de regio tonen een groeiende behoefte aan woonruimte voor senioren. Veel senioren zoeken naar woningen die toegankelijk zijn en voldoen aan hun specifieke behoeften, zoals levensloopbestendige appartementen en complexen met zorgfaciliteiten in de buurt. Door het tekort aan beschikbaar aanbod blijven de huurprijzen stabiel en aantrekkelijk voor beleggers. De beperkte leegstand en wachtlijsten voor dit type woningen maken het een solide beleggingscategorie.

### Prijzontwikkelingen

De prijzen van appartementen in Nederland zijn de afgelopen jaren sterk gestegen, mede door het aanhoudende woningtekort en de hoge vraag in stedelijke gebieden. In het bijzonder hebben kleinere appartementen, zoals studio's en tweekamerwoningen, een forse prijsontwikkeling doorgemaakt. Dit komt door de toenemende vraag van starters, alleenstaanden en senioren die een meer compacte en onderhoudsvriendelijke woning zoeken. Tegelijkertijd heeft de beperkte nieuwbouw van appartementen het aanbod niet voldoende kunnen vergroten om aan de vraag te voldoen. Hierdoor blijven prijzen per vierkante meter relatief hoog. De rentestijgingen in 2022 en 2023 hebben de koopkracht van potentiële kopers beïnvloed, maar de prijzen van appartementen zijn, ondanks een lichte stabilisatie in sommige regio's, over het algemeen op een historisch hoog niveau gebleven. Voor beleggers blijven appartementen een aantrekkelijke investering, vooral in gebieden waar de druk op de huurmarkt groot is.

## 5. Organisatiestructuur en betrokken partijen

Hieronder zie je een weergave van de betrokken partijen en organisaties die te maken hebben met de Uitgevende Instelling en de investering.



### Stichting Woonfonds Goes

Stichting Woonfonds Goes is de Uitgevende Instelling en heeft als doel: het kopen, verkopen en exploiteren van onroerende zaken, alsmede het verrichten van alle werkzaamheden en het ontwikkelen van projecten die voor het bereiken van het vorenstaande bevorderlijk kunnen zijn.

De stichting is naar Nederlands recht opgericht op 25 november 2024, is ingeschreven in het Handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 95608168 en is gevestigd aan Poelendaelesingel 12, 4335 JA te Middelburg. De bestuurder is Seacoast Investments B.V., waarvan het bestuur direct wordt gevoerd door H.J. van Koeveringe Management B.V. en Maig Beheer B.V.; indirect door H.J. van Koeveringe, J.A. van de Velde en A.C. Oosterlinck-IJsebaert.

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 volledige opbrengst van de uitgifte van de Obligaties en de door het Fonds uit te geven participaties zal het Fonds het economisch eigendom van het Vastgoed aankopen.

### Woonfonds Goes C.V.

De oprichting van Woonfonds Goes C.V. (het Fonds) heeft op 3 december 2024 plaatsgevonden en de vennootschap is in het Handelsregister ingeschreven onder nummer 95772340. Het Fonds is statutair gevestigd te Middelburg en kantoorhoudende aan de Poelendaelesingel 12, 4335 JA te

Middelburg. Het betreft een commanditaire vennootschap met enerzijds de beherend vennoot en anderzijds de participanten als commanditaire vennoten, zoals vastgelegd in de CV-overeenkomst.

### **Juridisch eigenaar**

Het juridisch eigendom van het Vastgoed wordt gehouden door Duynhille Goes B.V. Deze vennootschap is gevestigd aan Weihoek 15, 4416 PX Kruiningen en ingeschreven in het Handelsregister onder nummer 95825568. en is een 100% deelneming van Duynhille Vastgoed B.V. De juridisch eigenaar heeft geen andere activiteiten dan het houden van het (juridisch) eigendom van het Vastgoed. De Beherend Vennoot heeft met de juridisch eigenaar vastgelegd dat bij verkoop van (delen van) het Vastgoed door het Fonds, Duynhille Goes B.V. al het nodige zal doen en alle medewerking zal verlenen om levering te realiseren.

### **Beheerder**

Seacoast Investments B.V. (de "Beheerder"), voert in opdracht van de beherend vennoot het beheer over het Fonds en is opgericht op 22 juni 2004, ingeschreven in het Handelsregister onder nummer 22055346. De Beheerder draagt zorg voor het (dagelijks) beheer en de exploitatie van het Fonds. De werkzaamheden van Seacoast Investments B.V., als beheerder van het Fonds, vallen bij AFM en DNB onder het AIFMD-registratieregime van artikel 2:66a Wft ('light' beheerder). Seacoast Investments B.V. beschikt niet over een AIFMD-vergunning.

### **ZIB Beleggingsonderneming B.V.**

De besloten vennootschap ZIB Beleggingsonderneming B.V. ("ZIB BO") begeleidt de uitgifte en verzorgt de bewaring van de Obligaties in opdracht van de Uitgevende Instelling. ZIB BO is opgericht op 20 juni 2017 en staat ingeschreven in het Handelsregister onder nummer 69000298, kantoorhoudend op Poelendaelesingel 12, 4335 JA Middelburg. ZIB BO heeft een vergunning om crowdfundingdiensten te verlenen zoals gedefinieerd in artikel 12, lid 1 van de Europese Crowdfundingdienstverleners Verordening (ECSP). ZIB BO is geregistreerd bij de AFM onder nummer 32000027. De bestuurders van ZIB BO zijn mevrouw A.C. Oosterlinck-Ijsebaert en de heer J.F. van den Ouden. Beiden zijn vanaf het begin betrokken bij ZIB BO en hebben ervaring in het ontwikkelen, aanbieden en beheren van investeringsproducten voor particuliere investeerders.

### **ZIB Bewaarinstelling B.V.**

De besloten vennootschap ZIB Bewaarinstelling B.V. is verantwoordelijk voor alle betalingen tussen de Uitgevende Instelling en de Obligatiehouders. ZIB BO biedt de nevendienst bewaring aan met betrekking tot de Obligaties en de daarmee gepaard gaande betaalstromen lopen 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 en houdt kantoor aan de Poelendaelesingel 12, 4335 JA te Middelburg. ZIB Bewaarinstelling B.V. heeft een zelfstandig bevoegd bestuurder die geen betrokkenheid heeft bij ZIB Beleggingsonderneming B.V.

### **Stichting Zekerheden ZIB Crowd**

De Stichting Zekerheden ZIB Crowd ("Stichting Zekerheden"), opgericht op 27 mei 2016, geregistreerd in het Handelsregister onder nummer 66124786, kantoorhoudende aan de Poelendaelesingel 12, 4335 JA te Middelburg. Bestuursleden zijn J.F. van den Ouden Management B.V. en A.C. Oosterlinck-Ijsebaert. Stichting Zekerheden is opgericht om voor de Investeerders de benodigde zekerheden te kunnen vestigen. Ten gunste van Stichting Zekerheden wordt een parallelle schuld gevestigd, tot zekerheid van betaling aan de gezamenlijke Obligatiehouders. Wanneer de Uitgevende Instelling in verzuim is (artikel 9 van de Obligatievoorwaarden), kan Stichting Zekerheden het zekerheidsrecht uitwinnen. In dat geval zal Stichting Zekerheden vervolgens de opbrengst pro rata uitkeren aan de Obligatiehouders.

## 6. Financiële informatie

### 6.1 Investerings- en financieringsbegroting

De totale investerings- en financieringsbegroting van Woonfonds Goes C.V., waar de Uitgevende Instelling onderdeel van uit maakt, is opgebouwd uit de navolgende eenmalige investeringen en kosten:

<b>Investerings- en financieringsbegroting</b>	€	€
Aankoop Vastgoed		6.500.000
<b>Totaal</b>		<b>6.500.000</b>
<u>Bijkomende kosten</u>		
- 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
Totaal		400.000
<b>Totale investering</b>		<b>6.900.000</b>
Uitgifte 45.000 Obligaties à € 100		4.500.000
Commanditair kapitaal: Uitgifte participaties		2.400.000
<b>Totale financiering</b>		<b>6.900.000</b>

De Uitgevende Instelling geeft Obligaties uit voor een totaalbedrag van € 4.500.000. Alle betalingen tussen de Uitgevende Instelling en de Obligatiehouders lopen via ZIB Bewaarinstelling B.V. Deze vennootschap is opgericht om te voldoen aan de regels van financiële toezichthouders, zodat de gelden van de Obligatiehouders altijd apart worden gehouden van het vermogen van ZIB Beleggingsonderneming B.V.

### 6.2 Inkomsten en uitgaven van het Fonds

In deze paragraaf lees je de belangrijkste uitgangspunten met betrekking tot de inkomsten en uitgaven van het Fonds:

- de kapitaalbreng door de commanditaire vennoten in het Fonds bedraagt € 2.400.000;
- de aanvullende obligatielening bedraagt € 4.500.000;
- looptijd van het Fonds op basis van 9 jaar en 10 maanden;
- de totale aanvangshuur bedraagt € 316.380 (op jaarbasis), jaarlijks geïndexeerd met 2,5%;
- de kosten van het Fonds voor exploitatie en vastgoedbeheer zijn zoveel als mogelijk op basis van vaste contracten;
- bij de kosten die niet gefixeerd zijn, wordt rekening gehouden met een jaarlijkse inflatie van 2,5%;
- de betaling van rente op de obligatielening vindt plaats uit de huursom;
- de aflossingen op de obligatielening vinden plaats op basis van verkopen van appartementen na huuropzegging;
- de snelheid van verkopen van de appartementen alsmede verkoopopbrengst zijn geprognoseerd op basis van 3 scenario's: LOW, BASIC en HIGH;
- uit verkochte woning(en) wordt per 31 december van dat jaar afgelost op de obligatielening en terugbetaald op de kapitaalrekening van de commanditaire vennoten.

## Scenario's voor de beoogde looptijd van het Fonds:

BASIC	LOW	HIGH
Verkoop 19 appartementen	Verkoop 12 appartementen	Verkoop 25 appartementen
Verkoopprijs op basis van gemiddelde aanvangswaarde € 312.000	Verkoopprijs op basis van gemiddelde taxatiewaarde € 307.800	Verkoopprijs op basis van gemiddelde aanvangswaarde € 312.000
Jaarlijkse index verkoopprijs 2,5%	Jaarlijkse index verkoopprijs 2,5%	Jaarlijkse index verkoopprijs 3,5%
Per 31 december 2034 verkoop restant 6 appartementen tegen de verkoopwaarde +/- 15%	Per 31 december 2034 verkoop restant 13 appartementen tegen de verkoopwaarde +/- 15%	Per 31 december 2034 resteren er geen appartementen in het Fond
Gemiddeld rendement op jaarbasis 7,1%	Gemiddeld rendement op jaarbasis 5,9%	Gemiddeld rendement op jaarbasis 9,1%

### Toelichting op de verschillende posten van inkomsten en uitgaven

**Huurinkomsten** Het Fonds verhuurt het Vastgoed aan particuliere huurders. De huur wordt ieder jaar verhoogd op basis van afspraken die zijn vastgelegd in de huurovereenkomsten. Er wordt uitgegaan van een jaarlijkse huurverhoging van 2,5%. Wanneer appartementen worden verkocht zal de huuropbrengst dalen.

**Verkoopopbrengst** Het Fonds heeft de intentie om zodra een huurder de huur van een appartement opzegt dit appartement te verkopen. Bij de verwachte verkoopopbrengst wordt rekening gehouden met 1,5% aan verkoopkosten. Het aantal te verkopen appartementen is een verwachting en kan in de praktijk meer of minder bedragen en afhankelijk van het aantal huuropzeggingen. De verwachte verkoopopbrengst per appartement is gesteld op de taxatiewaarde van het Vastgoed gedeeld door 25 appartementen. Op basis van verwachtte toekomstige inflatie wordt deze opbrengst jaarlijks met 2,5% verhoogd.

**Rente Obligaties** De Obligatiehouders ontvangen een Rente van 5,00%, over het nog uitstaande bedrag van hun Obligaties, gedurende de gehele Looptijd van de Obligaties. Deze Rente wordt elk kwartaal per 31 maart, 30 juni, 30 september en 31 december achteraf betaald, uiterlijk op de vijftiende dag na het einde van elk kwartaal. De eerste uitbetaling van de Rente staat gepland op uiterlijk 15 april 2025.

**Beheervergoeding beheerder** De beheerder van het Fonds ontvangt een beheervergoeding van € 10.000 per jaar die jaarlijks wordt geïndexeerd met de CPI-index. Daarnaast ontvangt de beheerder een aanvullende beheervergoeding van 1,6% van de netto verkoopopbrengst van de verkochte appartementen.

**Vergoeding ZIB BO** ZIB BO ontvangt van het Fonds € 5.000 per jaar. Dit bedrag is om de kosten te dekken met betrekking tot de obligatielening, zoals beheerkosten, administratieve kosten en kosten voor de informatievoorziening aan de Obligatiehouders gedurende de Looptijd. Het bedrag zal jaarlijks worden aangepast volgens de CPI-index.

**Vastgoedbeheer** Het vastgoedbeheer is uitbesteed aan ZWB Assetmanagement. Dit betreft het incasseren van de huren, het regelen van het dagelijkse onderhoud, het bijhouden en afrekenen van de servicekosten, etc. Om ook hier rekening te houden met toekomstige inflatie worden deze kosten in de prognoses elk jaar met 2,5% verhoogd. Doordat het Fonds verwacht dat zij de komende jaren appartementen zal verkopen zullen de kosten voor het vastgoedbeheer afnemen omdat er minder appartementen te beheren zijn.

**Exploitatiekosten Vastgoed** De exploitatiekosten voor het Vastgoed bestaan onder andere uit verzekeringskosten, onderhoudskosten en eigenaarslasten, zoals de onroerend-zaak belasting. Om ook hier rekening te houden met toekomstige inflatie worden deze kosten elk jaar met 2,5% verhoogd.

*Fondskosten / onvoorzien* De fondskosten zijn begroot op € 15.000 per jaar en worden jaarlijks geïndexeerd voor inflatie. De fondskosten bestaan uit de kosten voor de accountant, taxatiekosten, voor te maken kosten voor informatieverstrekking, drukwerk, vergaderingen van vennoten en onvoorziene kosten.

*Vergoeding beherend vennoot* De beherend vennoot (oftewel de Uitgevende Instelling) is, voor zover het resultaat van de vennootschap dat toelaat, gerechtigd tot een uitkering van € 2.000 op jaarbasis, jaarlijks te indexeren op basis van de CPI-index.

*Aflossing Obligaties* Het Fonds lost de Obligaties af uit de te verkopen appartementen. De hoogte van de aflossing hangt af van de beschikbare cashflow. Uiterlijk op 31 december 2034 zal het nog openstaande bedrag van de Obligaties volledig worden afgelost en zal dan dienen plaats te vinden door herfinanciering dan wel verkoop van de nog resterende appartementen. Vervroegde aflossingen van de Obligaties zijn zonder extra vergoeding mogelijk. Vervroegde aflossing kan bijvoorbeeld plaatsvinden door een herfinanciering of door verkoop van activa. In dat geval worden de rentebetalingen evenredig vergoed over de verstreken maanden binnen de renteperiode.



## **7. Kreditscore, risicokwalificatie en risico's**

### **7.1 Inleiding**

Het aanbod van project Woonfonds Goes is bedoeld voor Investeerders die een deel van hun totale beleggingsportefeuille willen investeren in verhandelbare Obligaties. Het is belangrijk om te realiseren dat beleggen altijd risico's met zich meebrengt. Om een weloverwogen beslissing te nemen over investeren, is het essentieel dat de Investeerder goed begrijpt welke risico's van invloed kunnen zijn op het rendement en de waarde van de investering. Hier vind je een overzicht van de belangrijkste risico's verbonden aan deze investering.

### **7.2 Kreditscore en risicokwalificatie**

ZIB BO is de Crowdfundingdienstverlener voor dit project en heeft een kreditscore en risicokwalificatie opgesteld. De kreditscore is 2,45 op een schaal van 6,00 en de risicokwalificatie is 'laag'. Op de Website vind je een uitleg over de manier waarop deze berekening is gedaan.

### **7.3 Risico's verbonden aan de Uitgevende Instelling**

#### **Risico van beperkte omvang aansprakelijk vermogen of enig andere vorm van financiële buffer in de Uitgevende Instelling**

De Uitgevende Instelling heeft een aansprakelijk vermogen van € 2.400.000, bestaande uit de inbreng van de participanten. Dit is 35% van de totale investeringsbegroting. De Uitgevende Instelling heeft geen andere financiële buffers en is volledig afhankelijk van de huurinkomsten en de verkoopopbrengsten die zij ontvangt. Als deze inkomsten minder zijn dan verwacht, kan het voorkomen dat de Uitgevende Instelling de obligatiehouders niet kan betalen of de Obligaties niet kan aflossen. In dat geval zal de Uitgevende Instelling een herfinanciering moeten regelen of zal ze het vastgoed moeten verkopen om de obligatiehouders terug te kunnen betalen. Als obligatiehouder loop je het risico om je inleg of een gedeelte daarvan te verliezen.

### **7.4 Risico's verbonden aan de onderliggende investering**

#### **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 de 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 pand en reguliere werkzaamheden. Indien de onderhoudskosten (veel) hoger blijken dan geprognosticeerd 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 vastgoedcomplex 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 obligatiehouders 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 belangenverstrengeling**

In de samenwerking en de transacties met de bij de Uitgevende Instelling, het Fonds en 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 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 hun 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 gereguleerde 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 behorend venoot 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 behorend venoot 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.

## 8. Inschrijfproces

### 8.1 Voorwaarden inschrijven voor deelname

In totaal worden er 45.000 verhandelbare Obligaties aangeboden aan het publiek, elk met een waarde van € 100. De verwachte Uitgiftedatum is 25 februari 2025, maar deze kan mogelijk vroeger of later zijn, afhankelijk van omstandigheden, en zal uiterlijk 60 dagen na de sluiting van de inschrijvingsperiode plaatsvinden, tenzij de Uitgevende Instelling de uitgifte van Obligaties eerder heeft geannuleerd. De exacte Uitgiftedatum zal worden vastgesteld door de Uitgevende Instelling en gecommuniceerd worden naar de Obligatiehouders via e-mail.

Investeerders die geïnteresseerd zijn, kunnen zich inschrijven via ZIB BO gedurende de inschrijvingsperiode van 6 januari 2025 tot en met 18 februari 2025, of eerder wanneer het project is volschreven. De Uitgevende Instelling heeft het recht om de inschrijvingsperiode te verlengen of verkorten. Inschrijven kan online via de Website of door de Inschrijfdocumenten (het inschrijfformulier, het Wwft-formulier, de toelatingskennistest en de simulatietest) op te sturen naar [info@zibinvestments.nl](mailto:info@zibinvestments.nl) of naar ZIB Beleggingsonderneming B.V., Postbus 160, 4330 AD Middelburg.

Met betrekking tot de Inschrijving geldt het volgende:

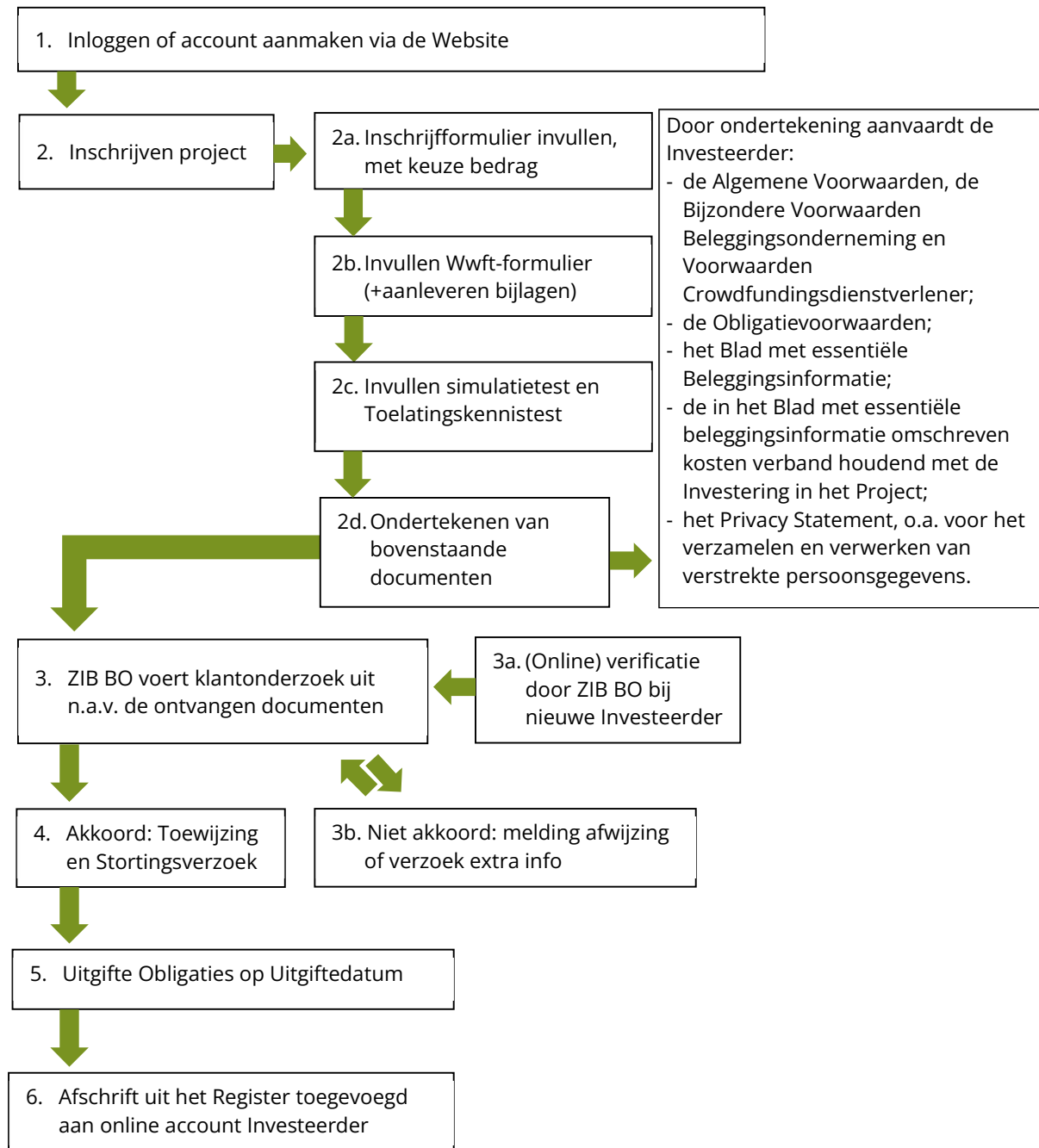
- Investeerders die in Nederland, België en Duitsland wonen en ook bedrijven die daar gevestigd zijn (maar geen transparante entiteiten, zoals een maatschap of commanditaire vennootschap) kunnen deelnemen;
- Elke Obligatie heeft een nominale waarde van € 100. De minimale Inschrijving is € 1.000 (wat overeenkomt met 10 Obligaties), en daarna kun je in stappen van € 500 verhogen;
- Inschrijvingen worden behandeld op volgorde van binnenkomst van de volledig ingevulde en ondertekende Inschrijfdocumenten, samen met de vereiste documentatie;
- ZIB BO heeft het recht om zonder uitleg een Inschrijving te weigeren, de inschrijfperiode te verlengen, te verkorten of op te schorten, of de Aanbieding van de Obligaties in te trekken vóór, tijdens of na de inschrijvingsperiode;
- Er worden Emissiekosten van 1,0% in rekening gebracht op je investering
- De datum waarop je moet betalen staat gepland op 18 februari 2025.

Voor Niet-ervaren beleggers geldt een wettelijke bedenktijd van vier kalenderdagen. Deze wettelijke bedenktijd begint zodra de niet-ervaren potentiële belegger zich aanmeldt voor het beleggingsaanbod of inschrijft. Tijdens deze periode kunnen ze op elk moment hun beleggingsaanbod intrekken voor het crowdfundingaanbod, zonder enige reden op te geven en zonder dat dit nadelige gevolgen heeft. Niet-ervaren beleggers kunnen hun aanmelding intrekken door een e-mail te sturen naar [info@zibinvestments.nl](mailto:info@zibinvestments.nl), waarin ze hun volledige naam, projectnaam, oorspronkelijke investeringsbedrag en hun wens om de investering in te trekken vermelden. Hier zijn geen kosten aan verbonden.

Over de Inschrijvingen van Investeerders is niemand gemachtigd om informatie te verstrekken of verklaringen af te leggen die niet in het Blad met essentiële beleggingsinformatie staan, tenzij ze hiervoor schriftelijke toestemming vooraf hebben gekregen van de directie van ZIB BO.

## 8.2 Stappenplan Inschrijving voor deelname

Hier zie je een overzichtelijke weergave van de stappen die worden genomen om een Inschrijving voor deelname volledig af te ronden.



## **Benodigde gegevens voor Inschrijving**

### *Stap 1. Inloggen bestaand Account of nieuw Account aanmaken*

Om deel te nemen, log je als potentiële Investeerder in op je persoonlijke account op de Website [www.zibinvestments.nl](http://www.zibinvestments.nl). Als je nog geen account hebt, dan maak je eerst een account aan op [www.zibinvestments.nl/account-aanmaken](http://www.zibinvestments.nl/account-aanmaken). Nadat je account is aangemaakt, volgt de verificatieprocedure. Tijdens de verificatie worden de volgende gegevens gevraagd: type Investeerder (particulier of zakelijk), bedrijfsnaam (alleen nodig bij zakelijk), naam, adres, woonplaats, land, KvK-nummer (alleen nodig bij zakelijk), geboorteplaats en -datum, telefoonnummer en e-mailadres. Na het invullen van deze gegevens ontvangt ZIB BO een bericht om de verificatie goed te keuren. In de tussentijd kun je de online Inschrijving al starten.

### *Stap 2. Inschrijven project*

Als je wilt inschrijven en nog niet eerder hebt geïnvesteerd via ZIB Investments, dien je alle Inschrijfdocumentatie volledig in te vullen en te ondertekenen. Als terugkerende Investeerder doorloop je bij inschrijving een verkort inschrijfproces.

De Inschrijfdocumenten die moeten worden ingevuld voor de Inschrijving zijn: het inschrijfformulier, het Wwft-formulier, de Toelatingskennistest en de Simulatietest. Door de Inschrijfdocumenten te ondertekenen, bevestig je als Investeerder je Inschrijving en ga je akkoord met de bijbehorende documenten, zie het stappenplan (paragraaf 8.2). De Inschrijfdocumenten zijn ook te vinden op de projectpagina op de Website.

Via het online klantportaal van ZIB BO kun je als Investeerder gemakkelijk digitaal inschrijven. Je doorloopt hierbij het inschrijfproces met de Inschrijfdocumenten, waarbij je aan het eind alles in één keer ondertekent. Als je niet online inschrijft is het nodig dat je elk formulier van de Inschrijfdocumenten invult en apart ondertekent. De Inschrijving is pas voltooid en kan pas in behandeling worden genomen zodra alle benodigde documenten en bijlagen zijn ontvangen. Een online Inschrijving heeft dan ook de voorkeur, deze kan snel worden behandeld.

### *Stap 2a. Inschrijfformulier*

Bij het inschrijfformulier vul je je persoonlijke gegevens in, je IBAN-bankrekeningnummer (dit moet op naam van de Investeerder staan) en het bedrag dat je wilt investeren (het minimumbedrag is € 1.000, daarna verhogen in stappen van € 500). Daarna ga je verder met het beantwoorden van vragen en het uploaden van documenten voor klantonderzoek (Wwft-formulier met bijbehorende bijlagen), het beantwoorden van vragen over je kennis en ervaring, je beleggingsdoelstelling bij het invullen van de Toelatingskennistest en het uitvoeren van de Simulatietest om je vrij belegbaar vermogen te berekenen.

### *Stap 2b. Wwft-formulier*

Bij het Wwft-formulier vul je de gevraagde gegevens in en upload je online de gevraagde documenten, of je stuurt deze mee met de Inschrijfdocumenten als je niet online inschrijft. Het Wwft-formulier heeft deze onderdelen:

- Voor natuurlijke personen: identificatie en verificatie van de identiteit van de Investeerder; Analyse of de Investeerder een politiek bekend persoon (PEP) is.
- Voor rechtspersonen: identificatie en verificatie van de identiteit van het bedrijf (met een uittreksel van de Kamer van Koophandel); Identificatie en verificatie van de identiteit van de wettelijk vertegenwoordiger en de uiteindelijke belanghebbende(n) (UBO's)\*; Analyse of de investeerder, de vertegenwoordiger van de Investeerder en/of de uiteindelijke belanghebbende(n) (UBO's) politiek bekende personen zijn.

\*Conform Artikel 3 van het Uitvoeringsbesluit Wwft 2018 worden de volgende personen als UBO beschouwd:

- Voor B.V.'s en N.V.'s: de persoon die direct of indirect economisch gerechtigd is tot meer dan 25% van de vennootschap, of degene die de controle uitoefent.
- Voor stichtingen en verenigingen: de persoon die direct of indirect meer dan 25% eigendomsbelang heeft, of meer dan 25% van de stemmen kan uitoefenen bij statutenwijziging, of feitelijke zeggenschap over de rechtspersoon heeft.
- Bij kerkgenootschappen: de personen die als opvolgers zijn aangewezen in het statuut van het kerkgenootschap bij ontbinding.
- Ook personen met minder belang kunnen worden aangemerkt als uiteindelijke belanghebbende, bijvoorbeeld als ze op andere manieren de uiteindelijke controle over een klant hebben.
- Als er geen UBO kan worden achterhaald op basis van aandelen, stemrecht of eigendom, wordt de persoon of personen die tot het hoger leidinggevend personeel behoren genoteerd als UBO(s) (de 'Pseudo-UBO').

### *Stap 2c. Toelatingskennistest en Simulatietest*

De Europese crowdfundingvergunning stelt als voorwaarde dat je als potentiële Investeerder periodiek een toelatingskennistest en een simulatietest invult. Hierbij wordt informatie gevraagd over je ervaring met eerdere beleggingen, je beleggingsdoelen, financiële situatie en je algemene begrip van de risico's die gepaard gaan met beleggen, zowel in het algemeen als specifiek in obligaties. De simulatietest bootst de ruimte na die je als belegger hebt om verliezen te dragen (vrij belegbaar vermogen).

ZIB BO kan geen advies geven over investeringen of iets dergelijks; het is jouw eigen verantwoordelijkheid om indien nodig advies over een investering en/of het project in te winnen bij een bevoegde derde partij.

### **Klantonderzoek**

Bij het inschrijven voor de investering voert ZIB BO een klantonderzoek uit op jou als Inschrijver. Hierbij beoordelen we de ingevulde Inschrijfdocumenten. Het kan zijn dat we in het kader van dit klantonderzoek extra informatie opvragen bij jou of bij anderen. ZIB BO is verplicht om dit klantonderzoek uit te voeren volgens de Wwft (Wet ter voorkoming van witwassen en financieren van terrorisme) voordat ze een relatie met jou als Inschrijver aangaat. Als je een nieuwe Investeerder bent (een natuurlijk persoon) en daarom nog niet bekend bent bij ZIB BO, kan er aanvullende informatie worden opgevraagd. ZIB BO kan op basis van haar moverende redenen de Inschrijver weigeren op het platform.

### **Klantclassificatie**

ZIB BO verdeelt Investeerders volgens de Europese Crowdfundingvergunning in twee groepen:

- *Niet-ervaren beleggers*: dit zijn Investeerders die niet voldoen aan de criteria voor ervaren beleggers (en in aanmerking komende tegenpartijen). Hieronder vallen bijvoorbeeld natuurlijke personen, kleine bedrijven (waaronder pensioen B.V. 's), stichtingen en kleine en middelgrote ondernemingen.
- *Ervaren beleggers*: Dit zijn Investeerders van wie wordt aangenomen dat ze genoeg kennis, ervaring en expertise hebben om zelf beleggingsbeslissingen te nemen en de bijbehorende risico's te begrijpen, met een bepaald niveau van eigen vermogen/inkomen. De specifieke criteria voor ervaren beleggers staan op de Website van ZIB BO vermeld.

ZIB BO deelt Investeerders in en geeft hierover informatie. Als Investeerder kun je schriftelijk aan ZIB BO vragen om als *ervaren belegger* te worden ingedeeld. Dit betekent dat je een minder hoog

niveau van bescherming hebt. ZIB BO beslist of je in een andere groep wordt ingedeeld en kan een verzoek om wijziging zonder opgave van redenen weigeren. Er kunnen ook extra voorwaarden gelden voor een andere indeling. Je moet ZIB BO meteen op de hoogte stellen van elke verandering die kan leiden tot een andere indeling als belegger.

Als niet-ervaren beleggers willen worden behandeld als ervaren beleggers, moeten ze een verzoek indienen bij ZIB BO via het Formulier verzoek ervaren-belegger (dat je kunt downloaden van de Website). Dit verzoek is twee jaar geldig. Ervaren beleggers die hun status willen behouden na deze twee jaar, moeten opnieuw een verzoek indienen bij ZIB BO. Voor meer details over de klantclassificatie kun je terecht op onze Website.

### **8.3 Toewijzing, Storting en uitgifte Obligaties**

De Inschrijvingen worden behandeld op basis van de volgorde waarin ze binnenkomen, zolang de Inschrijfdocumenten volledig zijn ingevuld en ondertekend en alle benodigde documenten zijn bijgevoegd. Als ZIB BO of de Uitgevende Instelling een inschrijving niet (volledig) accepteert, laten ze dat zo snel mogelijk aan jou als Inschrijver weten. Als er meer inschrijvingen zijn dan beschikbare Obligaties, kan het zijn dat sommige inschrijvingen geheel of gedeeltelijk niet kunnen worden toegewezen. Als er helaas niet genoeg inschrijvingen zijn voor het project, gaat de investering niet door. In dat geval krijgen alle Investeerders een e-mail of brief om ze hierover te informeren. Omdat er nog geen geld is overgemaakt door de Investeerders, zijn er geen terugbetalingen nodig.

Nadat de Obligaties zijn toegewezen, ontvang je als Inschrijver van ZIB BO een e-mail met het verzoek om op de stortingsdatum je investering en Emissiekosten over te maken naar de bankrekening van ZIB Bewaarinstelling B.V.: IBAN NL93 INGB 0664 9887 33, met vermelding van je klantnummer en 'Project Woonfonds Goes'. De betaling moet worden gedaan vanaf een IBAN-bankrekening op naam van de Investeerder, die bij een bank in een lidstaat van de Europese Economische Ruimte staat geregistreerd.

De Investeerders moeten hun betaling doen op 18 februari 2025 (stortingsdatum). De Uitgiftedatum staat gepland op 25 februari 2025.

### **Levering van de Obligaties door Inschrijving in het Register**

De Obligaties die aan een Inschrijver zijn toegewezen en waarvoor het volledige bedrag is betaald, worden in het Register ingeschreven. Dit Register wordt onderhouden door ZIB BO namens de Uitgevende Instelling. Als je Obligatiehouder bent geworden, krijg je een e-mail met een bevestiging van je Inschrijving in het Register. Let op, je ontvangt geen fysieke Obligaties van de Uitgevende Instelling. De voorwaarden waaronder de Obligaties worden uitgegeven, vind je op de projectpagina op de Website. Je kunt ze ook vinden als een link in het Blad met essentiële beleggingsinformatie. Houd er rekening mee dat de Algemene Voorwaarden, Bijzondere Voorwaarden Beleggingsonderneming en Bijzondere Voorwaarden Crowdfundingdienstverlener van toepassing zijn op je Inschrijving. Je kunt deze voorwaarden vinden op de Website.

### **8.4 Klachten en geschillen**

Wanneer je een klacht of geschil hebt over de producten of diensten van ZIB BO, kun je een klacht indienen via het klachtenformulier dat je kunt downloaden vanaf de Website. Je kunt het ingevulde klachtenformulier per e-mail sturen naar [klachten@zibinvestments.nl](mailto:klachten@zibinvestments.nl) of per post naar Postbus 160, 4330 AD Middelburg. We staan klaar om je te helpen.

## 9. Begrippenkader

Hieronder vind je definities die helpen om de begrippen in deze brochure en bijbehorende documenten te begrijpen. Je kunt ook de begripsomschrijvingen raadplegen in de Algemene Voorwaarden en de Bijzondere Voorwaarden Beleggingsonderneming en de Bijzondere Voorwaarden Crowdfundingdienstverlener, evenals de Obligatievoorwaarden.

<b>Aanbieding:</b>	De uitgifte en plaatsing van Obligaties zoals beschreven in deze brochure en het Blad met essentiële beleggingsinformatie.
<b>Aflossing:</b>	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 worden afgelost.
<b>AFM:</b>	De Stichting Autoriteit Financiële Markten.
<b>Algemene Voorwaarden ZIB:</b>	Deze algemene voorwaarden, inclusief de Bijzondere Voorwaarden Beleggingsonderneming en de Bijzondere Voorwaarden Crowdfundingdienstverlener, zijn van toepassing op de diensten van ZIB, ZIB BO, ZIB Bewaarinstelling en Stichting Zekerheden. Deze voorwaarden zijn officieel gedeponereerd bij de Kamer van Koophandel.
<b>Blad met essentiële beleggingsinformatie:</b>	Het Blad met essentiële beleggingsinformatie opgesteld door de Uitgevende Instelling en dat via de Website door ZIB BO wordt verstrekt in het kader van het verlenen van Crowdfundingdiensten aan aspirant-beleggers in overeenstemming met artikel 23 en bijlage I van de Crowdfunding Verordening.
<b>Crowdfundingdienstverlener:</b>	ZIB BO wanneer zij Crowdfundingdiensten of Crowdfunding-nevendiensten aanbiedt.
<b>Emissiekosten:</b>	Eenmalige vergoeding van 1,0% over de nominale waarde van de aan te kopen Obligaties per Investeerder, voor ZIB BO voor haar werkzaamheden bij het aanbieden van het Project.
<b>Euro, EUR of €:</b>	De officiële munteenheid van de deelnemende lidstaten van de Europese Unie die tezamen de eurozone vormen.
<b>Hoofdsom:</b>	€ 100 per Obligatie.
<b>Ingangsdatum:</b>	De startdatum voor de berekening van de betaling van de Rente. Dit wordt ook wel de Uitgiftedatum genoemd.
<b>Inschrijfdocumenten</b>	De benodigde Inschrijfdocumenten (te vinden op de Website en in de online klantomgeving van ZIB BO) om een Inschrijving af te ronden, die bestaan uit het inschrijfformulier, het Wwft-formulier, de Toelatingskennistest en de Simulatietest, inclusief eventuele bijlagen.
<b>Inschrijver:</b>	Een Investeerder die een Inschrijving heeft afgerond.
<b>Inschrijving:</b>	De door de Inschrijver volledig ingevulde en ondertekende Inschrijfdocumenten (te vinden op de Website) voorzien van alle benodigde bijlagen, waarmee de Inschrijver een aanbod aan de Uitgevende Instelling doet om Obligaties te kopen.
<b>Investeerder:</b>	Rechtspersoon of natuurlijke persoon die een Investering doet. Zie ook Obligatiehouder.



<b>Investing:</b>	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 aanschaffen van Obligaties via de Website.
<b>Looptijd:</b>	De beoogde looptijd van de Obligaties, zijnde negen jaar en ca. tien maanden (118 maanden) en derhalve eindigend op 31 december 2034.
<b>Obligatie:</b>	De Obligaties (zoals beschreven in de Algemene Voorwaarden) die volgens de Transactiedocumentatie op de Uitgiftedatum door de Uitgevende Instelling worden uitgegeven om Project Woonfonds Goes te realiseren. Elke Obligatie heeft een waarde van € 100 per stuk.
<b>Obligatiehouder:</b>	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.
<b>Obligatievoorwaarden :</b>	De voorwaarden die van toepassing zijn op de Obligaties. (In de Obligatievoorwaarden staan alle regels en afspraken tussen de Uitgevende Instelling en de Obligatiehouders beschreven, waarbinnen de Obligaties van Project Woonfonds Goes worden uitgegeven. De Obligatievoorwaarden zijn te vinden op de projectpagina van de Website).
<b>Privacy Statement:</b>	Het Privacy Statement van ZIB BO dat vanaf 25 mei 2018 van kracht is en te vinden op de Website, en van tijd tot tijd wordt aangepast.
<b>Project Woonfonds Goes:</b>	De Uitgevende Instelling geeft voor een totaalbedrag van € 4.500.000 Obligaties uit voor de financiering van de aankoop van het Vastgoed.
<b>Register:</b>	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.
<b>Rente:</b>	Vergoeding van 5,00% op jaarbasis betaalbaar over de Hoofdsom of het restant daarvan zoals nader omschreven in artikel 6 van deze Obligatievoorwaarden (te vinden op de Website).
<b>Renteperiode:</b>	Voor de berekening van de Rente is een kalenderjaar op 360 (driehonderd zestig) dagen gesteld en een maand op 30 (dertig) dagen.
<b>Simulatietest:</b>	Simulatietest van de capaciteit om verlies te dragen, opgesteld in overeenstemming met toepasselijke wet- en regelgeving, die een niet ervaren aspirant-belegger dient te doen alvorens de diensten van ZIB BO te kunnen afnemen en welke test periodiek wordt herhaald.

<b>Stichting Zekerheden:</b>	Stichting Zekerheden ZIB Crowd, statutair gevestigd te Middelburg, feitelijk adres Poelendaelesingel 12, 4335 JA 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.
<b>Toelatingskennistest:</b>	De test opgesteld in overeenstemming met toepasselijke wet- en regelgeving die een Investeerder dient te doen alvorens de diensten van ZIB BO te kunnen afnemen en welke test periodiek wordt herhaald.
<b>Uitgevende Instelling:</b>	Stichting Woonfonds Goes, Poelendaelesingel 12, 4335 JA Middelburg, ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 95608168.
<b>Uitgiftedatum:</b>	De datum waarop de Uitgevende Instelling de Obligaties uitgeeft in overeenstemming met de Obligatievoorwaarden (naar verwachting 25 februari 2025; de startdatum voor de berekening van betaling van de Rente).
<b>Vastgoed:</b>	Het economisch eigendom van het appartementencomplex 'de Wolfshoek' gelegen op ca. 3.000m <sup>2</sup> eigen grond 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.
<b>Website:</b>	www.zibinvestments.nl. De Uitgevende Instelling maakt gebruik van de Website www.zibinvestments.nl. Hier kun je het Blad met essentiële beleggingsinformatie downloaden en kun je als Investeerder online inschrijven.
<b>Wft:</b>	Wet op het financieel toezicht, zoals gewijzigd van tijd tot tijd.
<b>Wge:</b>	Wet giraal effectenverkeer, zoals gewijzigd van tijd tot tijd.
<b>Wwft:</b>	Wet ter voorkoming van witwassen en financieren van terrorisme, zoals gewijzigd van tijd tot tijd.
<b>Wwft-formulier:</b>	Formulier dat voorafgaand aan de totstandkoming van een zakelijke relatie met ZIB BO ten behoeve van het klantonderzoek naar waarheid dient te worden ingevuld door een Investeerder.
<b>ZIB Bewaarinstelling:</b>	ZIB Bewaarinstelling B.V., statutair gevestigd te Middelburg, feitelijk adres Poelendaelesingel 12, 4335 JA Middelburg, geregistreerd bij de Kamer van Koophandel met het nummer 22062689, welke vennootschap tot doel heeft het verrichten van betalingstransacties in verband met dienstverlening op effecten, met inbegrip van uitkeringen op effecten ten behoeve van ZIB BO, waaraan de bewaarneming van financiële instrumenten is toegestaan.
<b>ZIB BO:</b>	ZIB Beleggingsonderneming B.V., statutair gevestigd te Middelburg, feitelijk adres Poelendaelesingel 12, 4335 JA Middelburg, geregistreerd bij de Kamer van Koophandel met het nummer 69000298, welke vennootschap beschikt over een vergunning als beleggingsonderneming ingevolge artikel 2:96 Wft en als zodanig is geregistreerd in het openbare register van de AFM, alsook beschikt over een vergunning als crowdfundingdienstverlener als bedoeld in artikel 12, lid 1 van de Crowdfunding Verordening en als zodanig is geregistreerd in de openbare registers van de ESMA en de AFM.



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



**ZIB Middelburg**  
Poelendaelesingel 12

**ZIB Rotterdam**  
Weena 79

Postbus 160  
4330 AD Middelburg

☎ 0118 - 65 22 70

✉ [info@zibinvestments.nl](mailto:info@zibinvestments.nl)

🌐 [www.zibinvestments.nl](http://www.zibinvestments.nl)