

## 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 <sup>(1)</sup>. Evenmin valt je belegging onder de beleggerscompensatiestelsels die zijn ingesteld overeenkomstig Richtlijn 97/9/EG van het Europees Parlement en de Raad <sup>(2)</sup>. 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.

<sup>(1)</sup> 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).

<sup>(2)</sup> 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 over een bedenktijd gedurende welke zij hun beleggingsaanbod of blijk 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 blijk 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](mailto: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	724500V1A1N6I413T191
Projecteigenaar en projectnaam	Investment FUND Millingen B.V. – <b>Zorgvastgoed Millingen</b>
Soort aanbod en soort instrument	Uitgifte van 3.750 verhandelbare obligaties van € 1.000 per stuk
Beoogd doelbedrag	€ 3.750.000
Deadline	De uitgiftedatum staat gepland op 6 juni 2024, 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	1 mei 2024

## Deel A: Informatie over de projecteigenaar en het crowdfundingproject

a)	<b>Projecteigenaar en crowdfundingproject</b>	
	Identiteit	Investment FUND Millingen B.V., gevestigd te Kruiningen, ingeschreven in het Handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 70963088.
	Rechtsvorm	Besloten Vennootschap
	Contact-gegevens	Investment FUND Millingen B.V., Weihoek 15, 4416 PX Kruiningen 0118 – 65 22 70 info@zibinvestments.nl
	Eigendom	De aandeelhouders van Investment FUND Millingen B.V. betreffen partijen uit het netwerk van ZIB. De heer H.J. van Koeveringe is voor 28% (indirect) aandeelhouder, de heer H.J. Knulst is voor 21% (indirect) aandeelhouder, de heer J.A. van de Velde is voor 21% (indirect) aandeelhouder en mevrouw Y.J. Abdoun is voor 10% (indirect) aandeelhouder. Daarnaast is ook de directie van ZIB Beleggingsonderneming B.V. indirect mede-aandeelhouder. De directieleden hebben ieder een belang van 10% en hebben daarmee geen besluitvormende meerderheid.
	Bestuur	Het bestuur wordt gevormd door ZuidWest Management B.V., welke vertegenwoordigd wordt door Zuidergat Investments B.V., vertegenwoordigd door Jimar B.V., vertegenwoordigd door de heer J.A. van de Velde en/of door H.J. Knulst Management B.V., vertegenwoordigd door 't Woelig Nest B.V., vertegenwoordigd door de heer H.J. Knulst.
b)	<b>Verantwoordelijkheid voor de in dit Blad met essentiële beleggingsinformatie verstrekte informatie</b> De projecteigenaar Investment FUND Millingen B.V. (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.	
c)	<b>Belangrijkste activiteiten van de projecteigenaar; door de projecteigenaar aangeboden producten of diensten</b> De Uitgevende Instelling is op 21 februari 2018 opgericht met 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. In 2018 heeft de Uitgevende Instelling een deel van een voormalig verzorgingshuis in Millingen aan de Rijn gekocht en gerenoveerd en getransformeerd naar een eigentijdse woonomgeving. Het zorgcomplex bestaat nu uit 29 intramurale studio's en bijbehorende algemene voorzieningen en 16 aanleunappartementen (extramuraal). Het zorgcomplex wordt verhuurd aan Stichting Gasthuis Sint Jan Deo. De aanleunappartementen worden aan particulieren verhuurd.	
d)	<b>a) Hyperlink naar de meest recente jaarrekening van de projecteigenaar</b> <a href="#">Link naar jaarrekening Uitgevende Instelling</a>	

e) **Belangrijkste jaarlijkse financiële cijfers en percentages van de projecteigenaar van de laatste drie jaar.**

	2023	2022	2021
Omzet	418.998	399.252	390.511
Resultaat na bel.	19.238	26.060	24.745
Vastgoedbelegging*	6.546.410	4.777.809	4.727.309
Eigen vermogen	1.603.376	48.869	22.809
Achtergestelde Lening	1.000.000	1.750.000	1.750.000
Balanstotaal**	6.697.934	5.030.490	4.879.092

\* In oktober 2023 is het vastgoed getaxeerd op € 6.430.000.

\*\* Het balanstotaal is per 31/12/2023 met € 2,8 mln verlengd. De banklening van € 2,8 mln is pas begin januari 2024 afgelost terwijl de tijdelijke herfinanciering hiervoor reeds per 31/12/2023 beschikbaar was gesteld.

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 ruim 9,5 jaar.

De Uitgevende Instelling is eigenaar van het vastgoed en wil hiervoor herfinanciering, ter vervanging van de tijdelijke financiering die is aangetrokken na het aflopen van de bancaire financiering in 2023. Er worden 3.750 verhandelbare obligaties uitgegeven, elk met een waarde van € 1.000. De Uitgevende Instelling zal de volledige opbrengst van € 3.750.000, gebruiken voor de herfinanciering 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 (is 1 Obligatie). De verwachte ingangsdatum is 6 juni 2024, of zoveel eerder of later als mogelijk.

In 2018 heeft de Uitgevende Instelling een deel van het voormalige verzorgingshuis, dat is gebouwd in 1987, aangekocht van Stichting Gasthuis Sint Jan de Deo en gerenoveerd. Het gebouw bestaat uit drie delen, twee vleugels en een middenstuk, en heeft twee bouwlagen. Het vastgoed omvat 29 intramurale zorgstudio's en 2 kamers voor eerstelijns verblijf, een dagverzorging- en dagbestedingsruimte en algemene voorzieningen zoals een restaurant, kantoren, (productie)keuken en de centrale entree. Daarnaast zijn er nog 16 aanleunappartementen waarvan de bewoners gebruik kunnen maken van enkele faciliteiten van het zorgcomplex. De aanleunappartementen bevinden zich op de begane grond en de eerste verdieping en hebben een oppervlakte van ca. 60 m<sup>2</sup>. Er zijn twee grotere appartementen van ca. 80 m<sup>2</sup>. Het vastgoed is gelegen op een perceel van ca. 6.000 m<sup>2</sup> aan de Sint Willibrordstraat 1 en de Schoolstraat 1-31, in Millingen aan de Rijn in de provincie Gelderland. Millingen grenst in het oosten aan Duitsland en ligt binnen 30 autominuten van het centrum van Nijmegen. Het zorgcomplex is centraal gelegen waarbij het centrum en het openbaar vervoer op loopafstand bereikbaar zijn. De huurovereenkomst met Stichting Gasthuis Sint Jan de Deo heeft een resterende looptijd van 12 jaar tot 12 juli 2036. De huurovereenkomsten met de huurders van de aanleunappartementen hebben een looptijd van onbepaalde duur.

*Bijkomende kosten*

De plaatsing van de obligaties gebeurt in opdracht van de Uitgevende Instelling. ZIB BO ontvangt een structureringsvergoeding van € 10.000. Dit bedrag bestaat uit vergoedingen voor ingehuurde partijen voor hun werkzaamheden met betrekking tot de structurerings van het

project. De notaris- en adviseurskosten zijn begroot op € 5.000. Verder ontvangt ZIB BO een vergoeding van € 10.000 voor marketingkosten. De marketingkosten betreffen de kosten van promotionele activiteiten zoals onder meer de kosten voor de website, advertentiekosten en drukkosten voor informatiemateriaal. Alle bovengenoemde bedragen zijn incl. BTW en zullen door de Uitgevende Instelling worden voldaan.

Daarnaast zijn de obligatiehouders emissiekosten verschuldigd aan ZIB BO. Het door de obligatiehouders bijeen te brengen bedrag bedraagt € 3.750.000 (exclusief emissiekosten). De eenmalige emissiekosten bedragen één procent (1,0%) 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 eenmalige vergoeding voor de inschrijving op deze obligaties.

Hieronder is de investerings- en financieringsbegroting van de Uitgevende Instelling voor het crowdfundingproject opgenomen. Bij het vaststellen van deze begroting zijn de investeringsbedragen gebruikt die zijn verstrekt door de Uitgevende Instelling.

Investerings- en financieringsbegroting	€	€
Herfinanciering lening		3.750.000
<b>Totaal</b>		<b>3.750.000</b>
<u>Bijkomende kosten</u>		
- Structureringsvergoeding	10.000	
- Notaris- en adviseurskosten	5.000	
- Marketingkosten	<u>10.000</u>	
Totaal		25.000
<b>Totale investering</b>		<b>3.775.000</b>
Uitgifte 3.750 obligaties à € 1.000		3.750.000
Bijdrage Uitgevende Instelling i.v.m. bijkomende kosten		25.000
<b>Totale financiering</b>		<b>3.775.000</b>

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

- a) **Minimaal in één crowdfundingaanbod beoogd aan te trekken kapitaal**  
€ 3.750.000.

### 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.

Sinds de oprichting in 2018 is ZIB BO (crowdfundingdienstverlener) betrokken geweest bij de uitgiftes van 18 projecten (\*2 inmiddels afgelost). Op dit moment lopen er 16 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

b)	<p><b>Termijn voor het bereiken van het beoogde aan te trekken kapitaal</b></p> <p>De uitgiftedatum is naar verwachting 6 juni 2024, of zoveel eerder of later als mogelijk, of uiterlijk 60 dagen na sluiting van de inschrijffperiode, tenzij de Uitgevende Instelling de aanbidding van de obligatie-uitgifte voorafgaand heeft ingetrokken.</p>
c)	<p><b>Informatie over de gevolgen indien het beoogde kapitaal niet tijdig wordt aangetrokken</b></p> <p>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/per post). Aangezien er dan nog geen gelden zijn overgemaakt door investeerders, is geen terugbetalingen nodig. Er worden geen kosten in rekening gebracht bij degenen die zich dan hebben ingeschreven op het project.</p>
d)	<p><b>Het maximumbedrag van het aanbod indien verschillend van het beoogde kapitaal bedoeld in punt a)</b></p> <p>Niet van toepassing.</p>
e)	<p><b>Het bedrag aan eigen middelen dat door de projecteigenaar is uitgetrokken voor het crowdfundingproject</b></p> <p>De aandeelhouders van de Uitgevende Instelling hebben momenteel € 1.603.376 aan eigen vermogen in het vastgoed van het crowdfundingproject geïnvesteerd. Daarnaast hebben de aandeelhouders een achtergestelde lening verstrekt aan de Uitgevende Instelling van € 1.000.000. De totale inbreng van de aandeelhouders in de projecteigenaar bedraagt hierdoor € 2.603.376. De aandeelhouders zijn niet voornemens hun inleg in de projecteigenaar uit te breiden door deel te nemen in het crowdfundingproject.</p>
f)	<p><b>Wijziging van de samenstelling van het kapitaal van de projecteigenaar in verband met het crowdfundingaanbod</b></p> <p>Met de herfinanciering van een eerder verstrekte lening van € 3.750.000 aan de Uitgevende Instelling verandert de inbreng van de aandeelhouders in de Uitgevende Instelling niet.</p> <p>In hoofdstuk 6 van de brochure is de uitwerking weergegeven van de cashflow-prognose van de Uitgevende Instelling in verband met het crowdfundingproject. Het overzicht laat de prognose zien vanaf het moment van de uitgifte van de obligaties tot en met het einde van de looptijd (31 december 2033). De inkomsten van de Uitgevende Instelling bestaan uit de huurinkomsten voor het vastgoed. De Uitgevende Instelling betaalt aan de obligatiehouders 5,0% 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 elk jaar een deel van de obligaties terug. Meer informatie over deze jaarlijkse aflossing lees je in Deel D, afdeling g.</p>

## 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 1,80 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: [www.zibinvestments.nl/zorgvastgoed-millingen](http://www.zibinvestments.nl/zorgvastgoed-millingen))

**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 € 2.603.376, bestaande uit de inbreng van de aandeelhouder. Dit is 38,8% van het (gecorrigeerde) balanstotaal. De Uitgevende Instelling heeft geen andere financiële buffers en is volledig afhankelijk van de huurinkomsten die zij ontvangt. Als deze inkomsten minder zijn dan verwacht, kan het voorkomen dat de Uitgevende Instelling de obligatiehouders niet kan betalen. 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.

**Debiteurenrisico** Het risico dat één of meerdere huurders in betalingsproblemen komt/komen waardoor er een huurachterstand ontstaat en de Uitgevende Instelling haar verplichtingen niet kan nakomen. De inkomsten van de Uitgevende Instelling bestaan alleen uit de huurinkomsten. Het huurcontract met Stichting Gasthuis Sint Jan de Deo betreft ca. 67% van de totale inkomsten van de Uitgevende Instelling. Indien Stichting Gasthuis Sint Jan de Deo zijn verplichtingen aan de Uitgevende Instelling niet meer (volledig) kan betalen -bijvoorbeeld door gewijzigde marktomstandigheden, lagere resultaten, verslechterde solvabiliteit, opzegging kredietfaciliteiten of faillissement- zullen de inkomsten van de Uitgevende Instelling achterblijven bij de prognose. Hierdoor kan de Uitgevende Instelling genoodzaakt zijn de huurrelatie met de huurder te verbreken en kan de situatie zich voordoen dat er (tijdelijk) geen nieuwe huurder gevonden kan worden. Mogelijk leidt het vinden van vervangende huurders tot hogere kosten voor de Uitgevende Instelling bijvoorbeeld doordat er extra kosten gemaakt moeten worden voor aanpassingen aan het Vastgoed om een nieuwe huurder/nieuwe huurders aan te trekken, of kan slechts tegen een lagere huuropbrengst een nieuwe huurovereenkomst worden gesloten. Hoe langer de leegstand aanhoudt des te groter zal de financiële impact zijn voor de Uitgevende Instelling en lopen de Obligatiehouders het risico dat zij hun rente niet (volledig) krijgen uitgekeerd of dat zij hun inleg (gedeeltelijk) verliezen.

**Herfinancieringsrisico** Aan het einde van de looptijd van de obligatielening staat er nog een saldo van € 2.425.000 open. Om de obligatiehouders te kunnen aflossen zal er voor dit bedrag door de Uitgevende Instelling een herfinanciering moeten worden verzorgd of dient het vastgoed te worden verkocht. Mocht dit niet lukken omdat bijvoorbeeld de rente op dat moment heel hoog staat of bijvoorbeeld omdat de looptijd van het huurcontract met Stichting Gasthuis Sint Jan de Deo nog niet is verlengd dan kan het zo zijn dat de obligatiehouders langer op hun terugbetaling moeten wachten.

**Risico van politieke beleidswijzigingen omtrent zorgsector** Mogelijke politieke beleidswijzigingen omtrent de zorgsector en/of de verhuur van vastgoed kunnen gevolgen hebben voor de Uitgevende Instelling. De standpunten van diverse politieke partijen lopen uiteen. Zo zijn er partijen die op de zorg willen bezuinigen terwijl andere partijen juist uitbreiding willen van de ouderenzorg. Toekomstige politieke beleidswijzigingen op dit vlak kunnen gevolgen voor de resultaten van de Uitgevende Instelling.

**Risico op belangenverstremming** In de samenwerking en de transacties met de bij de Uitgevende Instelling 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 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.

**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 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.

**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 de Uitgevende Instelling 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 de Uitgevende Instelling (tijdelijk) minder geld beschikbaar heeft. 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 waardoor de Uitgevende Instelling niet kan voldoen aan de afspraken, kan dit invloed hebben op de rentebetalingen en aflossing door de Uitgevende Instelling.

## Deel D: Informatie over het aanbieden van effecten

a)	<b>Totale aantal en soort effecten die zullen worden aangeboden</b> Er worden in totaal 3.750 verhandelbare obligaties aangeboden die je kunt kopen en elke obligatie heeft een nominale waarde van € 1.000. Het totale bedrag dat de Uitgevende Instelling hoopt op te halen, namelijk € 3.750.000, zal worden gebruikt om het zorgcomplex gelegen in Millingen aan de Rijn te herfinancieren.
b)	<b>Inschrijvingsprijs</b> Je kunt deelnemen met een minimum van één obligatie, wat neerkomt op € 1.000. Daarna kun je in stappen van € 1.000 verder investeren.
c)	<b>Of overinschrijvingen worden aanvaard en de wijze waarop zij worden toegewezen</b> Overinschrijving is niet mogelijk boven het gestelde maximumbedrag. Zodra het maximumbedrag is bereikt, zal de mogelijkheid om in te schrijven worden gesloten.
d)	<b>Voorwaarden van inschrijving en betaling</b> <ul style="list-style-type: none"><li>- Geïnteresseerden kunnen via de website van ZIB BO inschrijven gedurende de inschrijfperiode van 1 mei 2024 tot en met 3 juni 2024, of zoveel eerder als het project volgeschreven is;</li><li>- Elke obligatie heeft een nominale waarde van € 1.000. De minimale inschrijving is € 1.000 (wat overeenkomt met 1 obligatie), en daarna kun je in stappen van € 1.000 deelnemen;</li><li>- 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;</li><li>- 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;</li><li>- ZIB BO voert een klantonderzoek uit (onder andere bestaande uit Wwft-formulier met bijlagen, toelatingskennistest);</li><li>- 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;</li><li>- Er worden emissiekosten van 1,0% in rekening gebracht op je investering (éénmalige kosten, geen jaarlijkse platformkosten);</li><li>- De datum waarop je moet betalen staat gepland op 3 juni 2024.</li></ul> <p>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 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.</p> <p>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 link: <a href="http://www.zibinvestments.nl/zorgvastgoed-millingen">www.zibinvestments.nl/zorgvastgoed-millingen</a>.</p>



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](mailto: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 toegekende obligaties aan een inschrijver, 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 Zorgvastgoed Millingen, 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 6 juni 2024.

f) **Informatie over de garantie of de zekerheden waarmee de belegging wordt gewaarborgd**  
**Hypothecaire inschrijving:**

De obligatiehouders krijgen een eerste hypothecaire inschrijving van € 3.750.000 (plus 40% voor renten en kosten) op het vastgoed. Deze zekerheid wordt 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. Als de Uitgevende Instelling haar verplichtingen niet nakomt, heeft de Stichting Zekerheden ZIB Crowd het recht om het vastgoed te verkopen (uit te winnen). 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 20 oktober 2023 getaxeerd op een marktwaarde van € 6.430.000.

**Verpanding huurpenningen:**

De huurinkomsten uit de huurovereenkomsten met Stichting Gasthuis Sint Jan de Deo en de particuliere huurders van de aanleunappartementen worden verpand aan de obligatiehouders via de Stichting Zekerheden ZIB Crowd, die optreedt als vertegenwoordiger van de gezamenlijke belangen van de obligatiehouders zoals hierboven omschreven.

**Achterstelling lening aandeelhouders:**

De door de aandeelhouders verstrekte lening van € 1.000.000 aan de Uitgevende Instelling wordt wat betreft aflossing achtergesteld ten opzichte van de obligatiehouders. Dit betekent dat er geen aflossing op deze financiering wordt betaald zolang de obligatiehouders geld toegevoegd hebben van de Uitgevende Instelling. De rente op de achtergestelde lening bedraagt

2% per jaar. Deze rente wordt uitbetaald nadat aan alle voor dat jaar geldende rente- en aflossingsverplichtingen jegens de obligatiehouders zijn voldaan.

**g) Informatie met betrekking tot een vaste toezegging om de effecten te kopen**  
**Beschrijving van de terugbetalingsregeling, ook wel aflossing genoemd**

De obligaties worden in halfjaarlijkse termijnen afgelost per 30 juni en 31 december. De aflossingsbedragen variëren in omvang. Naar verwachting vindt de eerste terugbetaling plaats per 31 december 2024 en de laatste terugbetaling op 31 december 2033 aan het einde van de looptijd van 9 jaar en ca. 7 maanden. De Uitgevende Instelling heeft de mogelijkheid om op elk moment gedurende de hele looptijd vervroegd af te lossen, zonder extra kosten, op voorwaarde dat de aflossingen plaatsvinden in bedragen van minimaal € 1.000 of een veelvoud daarvan. De uitbetaling van de aflossing zal binnen 15 dagen na de vastgestelde aflosdatum plaatsvinden. De obligatiehouder kan zich elk jaar bij ZIB BO in mei danwel november aanmelden voor aflossing (voor de werkwijze hiervoor verwijzen wij je naar Deel F, afdeling d). De aflossingen vinden plaats uit de kasstroom van de Uitgevende Instelling. De laatste aflossing is groter van omvang en dient plaats te vinden door herfinanciering dan wel verkoop van het vastgoed. De verwachting is dat het regelen van een herfinanciering voor een bedrag van ca. € 2.400.000 gezien de waarde van het Vastgoed (momenteel € 6.430.000) haalbaar zal zijn.

**Aflosschema**

*Bedragen x € 1.000*

Jaar	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033
30/06	-	50	50	65	65	75	80	90	100	100
31/12	75	50	50	65	65	75	80	90	100	2.425
Totaal	75	100	100	130	130	150	160	180	200	2.525

**h) Informatie over de rentevoet en de vervaldag**  
**Nominale rentevoet**

De nominale rente is 5,00% per jaar (enkelvoudig en voor belasting). Deze rente wordt elk kwartaal uitbetaald, per 31 maart, 30 juni, 30 september en 31 december. Het bedrag dat je ontvangt als rente wordt berekend aan de hand van 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.

**Datum vanaf wanneer rente verschuldigd is**

De rente begint te lopen vanaf het moment dat de obligaties worden uitgegeven (naar verwachting 6 juni 2024). De eerste betaling van de rente zal plaatsvinden per 31 oktober 2024 en betreft de periode vanaf de uitgifte van de obligaties.

**Vervaldatum voor rentebetalingen en aflossing**

De rente wordt elk kwartaal 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. Vanaf 31 december 2024 zal er halfjaarlijks een aflossing plaatsvinden, en de bedragen van de aflossing zullen variëren. De uitbetaling van de aflossing gebeurt uiterlijk binnen 15 dagen na 30 juni en 31 december van het betreffende jaar, waardoor je de aflossing uiterlijk op 15 juli en 15 januari ontvangt.

## Rente

Bedragen x € 1.000, afgerond. Uitgaande van uitgiftedatum obligaties per 6 juni 2024

Jaar	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033
31/3	-	45,9	44,7	43,4	41,8	40,2	38,3	36,3	34,1	31,6
30/6	-	45,9	44,7	43,4	41,8	40,2	38,3	36,3	34,1	31,6
30/9	59,4	45,3	44,1	42,6	41,0	39,3	37,3	35,2	32,8	30,3
31/12	46,9	45,3	44,1	42,6	41,0	39,3	37,3	35,2	32,8	30,3
<b>Totaal</b>	106,3	182,5	177,5	172,1	165,6	158,9	151,3	143,0	133,8	123,8

Afrondingen in de berekeningen kunnen leiden tot afwijkingen in de totalen.

## 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) **Belangrijkste rechten verbonden aan de effecten**

Namens de Uitgevende Instelling zal ZIB BO de obligatiehouders jaarlijks op de hoogte brengen over de jaarrapportage van de Uitgevende Instelling 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 Zorgvastgoed Millingen, die op projectpagina op de website van ZIB BO zijn opgenomen: [www.zibinvestments.nl/zorgvastgoed-millingen](http://www.zibinvestments.nl/zorgvastgoed-millingen)

b) **Beperkingen waaraan effecten zijn onderworpen en beperking van overdracht van de instrumenten**

De Obligaties zijn beperkt verhandelbaar en worden niet genoteerd op een gereguleerde markt. De Obligaties zijn enkel overdraagbaar wanneer de Obligatiehouder zelf een nieuwe koper (NL-rechtspersoon/natuurlijke personen die in Nederland, België of Duitsland woonachtig zijn) aandraagt en aan de voor overdracht geldende voorwaarden is voldaan. Bij overdracht van een Obligatie dient de nieuwe Obligatiehouder te allen tijde te voldoen aan de bepalingen van het klantacceptatieproces en classificatie passendheidtoets, waaronder begrepen maar niet beperkt tot de Toelatingskennistest en de Simulatietest, zoals gehanteerd door ZIB BO en zoals omschreven op de Website.

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) **Mogelijkheden voor de beleggers om uit de belegging te stappen**

Er geldt een wettelijke bedenktijd van vier kalenderdagen. Deze wettelijke bedenktijd begint zodra de potentiële belegger zich inschrijft voor het beleggingsaanbod. Tijdens deze periode kan op elk moment de inschrijving worden ingetrokken, zonder enige reden op te geven en zonder dat dit nadelige gevolgen heeft.

Na het verstrijken van deze periode kun je niet meer uit de obligatielening stappen, behalve door de halfjaarlijkse aflossingen of door overdracht.

De obligaties zijn beperkt verhandelbaar, zie Deel F, afdeling b.

Voor de verwerking van een transactie in het verzameldepot (bijvoorbeeld vanwege overdracht van obligaties) brengt ZIB BO een administratievergoeding in rekening van € 25 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.

Daarnaast hebben obligatiehouders de mogelijkheid om zich halfjaarlijks in mei en november (voor het eerst in november 2024) bij ZIB BO aan te melden als ze in aanmerking willen komen voor (gedeeltelijke) aflossing van hun obligaties. Het bedrag dat elk halfjaar beschikbaar is voor de terugbetaling aan de obligatiehouders varieert. Als er niet genoeg aanmeldingen zijn, wordt het restant van het in dat halfjaar af te lossen bedrag op basis van een loting op Klantnummer, in gedeelten van 1 Obligatie (€ 1.000), pro rata het aantal door hem gehouden Obligaties, verdeeld over de overige Obligatiehouders. Als er te veel aanmeldingen zijn, wordt het beschikbare bedrag voor aflossing, zonodig op basis van loting op Klantnummer, in gedeelten van 1 Obligatie (€ 1.000), pro rata het aantal door hem gehouden Obligaties, verdeeld onder de Obligatiehouders die zich hebben aangemeld.

## 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)
Eenmalig	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 € 25 per obligatie met een maximum van € 500 per transactie. Er zijn géén kosten bij aflossing.

### b) Waar en hoe extra informatie over het crowdfundingproject Zorgvastgoed Millingen kosteloos kan worden verkregen

Extra informatie over het crowdfundingproject, de Uitgevende Instelling en de cashflow prognose is te vinden in de brochure, die te downloaden is op de website van ZIB BO, [www.zibinvestments.nl/zorgvastgoed-millingen](http://www.zibinvestments.nl/zorgvastgoed-millingen)

### 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, dan kun je een klacht indienen door middel van het klachtenformulier dat via de website gedownload kan worden: [www.zibinvestments.nl/klachtenprocedure-zib-beleggingsonderneming-b.v.](http://www.zibinvestments.nl/klachtenprocedure-zib-beleggingsonderneming-b.v.) Het klachtenformulier kun je via de e-mail indienen ([klachten@zibinvestments.nl](mailto:klachten@zibinvestments.nl)) of per post (Postbus 160, 4330 AD Middelburg).