

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



Belangrijkste informatie over de belegging

Project Campus Middelburg
5% Obligatielening € 4.995.000
van ZIB Beleggingsonderneming B.V.

Dit document is opgesteld op **28-sep-2022**

Dit document helpt u de risico's, de kosten, en het rendement van de belegging beter te begrijpen.

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

Wat wordt er aangeboden en door wie?

De obligaties Project Campus Middelburg worden aangeboden door ZIB Beleggingsonderneming B.V.. De aanbieder is **Niet** de uitgevende instelling van de obligaties Project Campus Middelburg. De uitgevende instelling van de obligaties van Project Campus Middelburg is Stichting Financiering Vastgoed.

De uitgevende instelling beoogt middels de uitgifte van obligaties € 4.995.000 op te halen, voor de aanschaf van 1.998 participaties A in ZIB Campus Middelburg C.V. (hierna "het Fonds"). Met dit bedrag wordt door het Fonds, tezamen met het overige op te halen kapitaal ad € 6.150.000 en een aanvullende hypothecaire financiering van € 9.000.000 vastgoed aangekocht. Het vastgoed bestaat uit een perceel van 11.311m² aan Poelendaelesingel 2-4-20 te Middelburg met het daarop gelegen gebouwencomplex van meerdere etages. Het complex omvat kantoorruimte van 3.500 m² met 70 parkeerplaatsen waarvan 10 overdekt en een wooncomplex met 200 zelfstandige studentenwoningen (gemiddeld 24m²) en de daarbij behorende voorzieningen met 25 parkeerplaatsen. Het vastgoed is verhuurd aan PZEM N.V. en APV Housing Middelburg B.V. De bestaande huurcontracten worden door het Fonds overgenomen. Het Fonds is opgericht met het doel het vastgoed aan te kopen en te exploiteren, teneinde de vennoten in de opbrengst te doen delen.

De website van de aanbieder is www.zibinvestments.nl.

Wat zijn de belangrijkste risico's voor u als belegger?

Over het algemeen geldt hoe hoger het aangeboden of verwachte rendement, hoe hoger het risico. Het aangeboden of verwachte rendement op de obligaties is afhankelijk van de winst die Stichting Financiering Vastgoed maakt. De kans bestaat dat de winst lager is dan verwacht of dat er zelfs sprake is van verlies, waardoor u mogelijk minder rendement krijgt uitgekeerd of zelfs uw inleg of een deel daarvan verliest. De belangrijkste redenen waardoor Stichting Financiering Vastgoed mogelijk niet in staat is het aangeboden of verwachte rendement of zelfs uw inleg uit te keren, zijn:

- **Debiteurenrisico:** het risico bestaat dat één of beide huurders in betalingsproblemen komt/komen waardoor er een huurachterstand ontstaat en het Fonds haar verplichtingen niet kan nakomen. De uitgevende instelling is volledig afhankelijk van haar inkomsten uit het Fonds. Indien deze inkomsten afnemen heeft dit tot gevolg dat de Uitgevende Instelling niet, of niet volledig, aan haar betalingsverplichtingen jegens de Obligatiehouders kan voldoen. Dit betekent dat u als belegger mogelijk een lager rendement realiseert dan beoogd en dat u uw inleg gedeeltelijk of geheel kunt verliezen.
- **Renterisico:** het risico bestaat dat de daadwerkelijk te betalen rente op de hypothecaire financiering hoger is dan de rekenrente waarmee in het rekenmodel is gerekend waardoor de cashflowprognose van het Fonds niet wordt gerealiseerd. Het Fonds kan hierdoor mogelijk niet de winstuitkeringen op de participaties voldoen en/of de geplande inkoop van participaties realiseren. De uitgevende instelling is volledig afhankelijk van haar inkomsten uit het Fonds. Dit betekent voor de Obligatiehouders dat zij mogelijk een lager rendement realiseren dan beoogd of dat zij hun inleg gedeeltelijk of geheel verliezen.
- **Marktrisico:** het risico bestaat dat als gevolg van veranderende marktomstandigheden, zoals bijvoorbeeld minder vraag naar vastgoed, meer aanbod van vastgoed, een stijgende rente of toename van inflatie de waardeontwikkeling van het vastgoed negatief wordt beïnvloed. Bij negatieve waardeontwikkelingen bestaat het risico dat het Fonds niet maar aan haar financiële verplichtingen kan voldoen of dat er een restwaarderisico ontstaat. De uitgevende instelling is volledig afhankelijk van haar inkomsten uit het Fonds. Dit betekent voor de Obligatiehouders dat zij mogelijk een lager rendement realiseren dan beoogd of dat zij hun inleg gedeeltelijk of geheel verliezen.

De obligaties zijn niet verhandelbaar op een beurs of platform en daardoor beperkt verhandelbaar. Dat betekent dat er mogelijk geen koper is voor uw obligatie als u tussentijds van uw belegging af wilt. U loopt dan dus het risico dat u niet op het door u gewenste moment uw geld terug kan krijgen en uw belegging langer aan moet houden of uw obligatie voor een lagere prijs moet verkopen.

Er bestaan ook andere belangrijke risico's. Meer informatie over deze risico's vindt u in dit document onder het kopje "Nadere informatie over de risico's" op pagina 5.

Wat is de doelgroep van deze belegging?

De obligaties worden aangeboden aan in Nederland woonachtige particulieren alsmede voor in Nederland gevestigde rechtspersonen.

De obligaties zijn geschikt voor beleggers die zich realiseren dat aan de deelname in de uitgifte van obligaties risico's verbonden zijn. Geïnteresseerden dienen daarom de informatie bij "Nadere informatie over de risico's" op pagina 5 alsmede het informatie memorandum zorgvuldig te bestuderen alvorens te besluiten tot eventuele deelname. Geïnteresseerden wordt nadrukkelijk geadviseerd onafhankelijk advies in te winnen teneinde zich een afgewogen oordeel te vormen over de risico's verbonden aan het verwerven van de obligaties. De obligaties zijn geschikt voor beleggers die hun belegging niet binnen de looptijd van de obligaties beschikbaar hoeven te hebben en die risico's kunnen lopen met betrekking tot de inleg en de rentebetalingen. De obligaties zijn niet geschikt voor beleggers die uitgaan van een investeringshorizon korter dan 10 jaar en 2 maanden of hun investering binnen de looptijd van de obligaties (mogelijk) nodig hebben en/of die geen risico kunnen of willen lopen met betrekking tot de inleg en de rentebetalingen.

Wat voor belegging is dit?

U belegt in een obligatie.

De nominale waarde van de obligaties is € 1.000.
De intrinsieke waarde van de obligaties is € 1.000.
De prijs van de obligaties is € 1.000.

Deelname is mogelijk vanaf € 10.000 zijnde 10 obligaties.

De datum van uitgifte van de obligaties is **31-okt-2022**.

De looptijd van de obligaties is 10 jaar en 2 maanden.

De rente op de obligaties is 5,0% per jaar. De obligaties kennen geen bonusrente.

Meer informatie over het rendement vindt u in dit document onder het kopje "Nadere informatie over het rendement" op pagina 9.

Wat zijn de kosten voor u als belegger?

Over uw inleg betaalt u 2,0 % emissiekosten of Bovenop uw inleg betaalt u € 20 aan emissiekosten per obligatie.

Bij verkoop van uw obligatie betaalt u € 50 kosten.

Waar wordt uw inleg voor gebruikt?

Van elke euro van uw inleg wordt € 0,0 gebruikt om kosten af te dekken. € 1,0 wordt geïnvesteerd in de aanschaf van 1.998 participaties A, ieder met een hoofdsom van € 2.500 in het Fonds.

Uw inleg behoort tot het vermogen van Stichting Financiering Vastgoed. Meer informatie over het gebruik van de inleg kunt u vinden onder het kopje "Nadere informatie over de besteding van de opbrengst" op pagina 8.

Nadere informatie over de belegging

In dit onderdeel van het document vindt u nadere informatie over de aanbieding en de aanbieder. Hiermee krijgt u meer inzicht in de specifieke risico's, de kosten, en het rendement van de aanbieding.

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

Nadere informatie over de aanbieder

De aanbieder is niet de uitgevende instelling van de obligaties. De uitgevende instelling heeft ZIB Beleggingsonderneming B.V. opdracht gegeven om de emissie van obligaties project Campus Middelburg te arrangeren en te begeleiden.

Er is **een** financiële relatie tussen de aanbieder en de uitgevende instelling.

De uitgevende instelling houdt Participaties A in het Fonds. De aanbieder (ZIB Beleggingsonderneming B.V.) ontvangt jaarlijks een bestandsvergoeding van 0,1% over het uitstaande saldo aan Participaties A die door de uitgevende instelling in het Fonds gehouden worden.

De aanbieder is opgericht op **20-jun-2017** en gevestigd in Middelburg onder het KvK-nummer 69000298. Het adres van de aanbieder is Poelendaelesingel 12, 4335 JA te Middelburg. De website van de aanbieder is www.zibinvestments.nl.

Contactpersoon: [mevrouw A.C. Oosterlinck-IJsebaert, email: n.oosterlinck@zibinvestments.nl, telefoonnummer: 0118-65 22 70.

De aanbieder wordt bestuurd door mevrouw A.C. Oosterlinck-IJsebaert en de heer J.F. van den Ouden.

De enig aandeelhouder van de aanbieder is ZIB Group B.V.

Nadere informatie over de uitgevende instelling

De uitgevende instelling is een stichting, opgericht op **12-jun-2019** en gevestigd in Middelburg onder het KvK-nummer 75059045. Het adres van de uitgevende instelling is [Poelendaelesingel 12. 4335 JA te Middelburg. De website van de uitgevende instelling is www.zibinvestments.nl.

De uitgevende instelling wordt bestuurd door dhr. M.A. Bierens .

De uitgevende instelling heeft de volgende handelsnamen: Stichting Financiering Vastgoed.

De uitgevende instelling verhandelt de volgende producten: obligaties, teneinde de obligatiehouders te laten delen in de rendementen op Participaties A in het Fonds.

De uitgevende instelling heeft **wel** (financiële) relaties met gelieerde entiteiten en/of personen.

- Stichting Financiering Vastgoed zal 1.998 participaties A verwerven in ZIB Campus Middelburg C.V. (het Fonds).
- ZIB Bewaarinstelling B.V. zal de geldstromen tussen de uitgevende instelling en de obligatiehouders verzorgen.
- ZIB Beleggingsonderneming B.V. ontvangt jaarlijks een vergoeding van 0,1% over het uitstaande saldo participaties A in het Fonds.
ZIB Beleggingsonderneming B.V. zal de administratie van het verzameldepot ten behoeve van de obligatiehouders bijhouden.

Dit zijn de belangrijkste activiteiten van de uitgevende instelling:
Het verwerven van 1.998 participaties A in het Fonds en de ontvangst van de rendementen op deze participaties en de zorg voor het nakomen van de verplichtingen aan de obligatiehouders.

Nadere informatie over de risico's

Risico van gebrek aan reserves of andere financiële buffer in de uitgevende instelling: het risico bestaat dat bij tegenvallende resultaten de uitgevende instelling relatief snel niet meer aan haar verplichtingen op de obligaties zal kunnen voldoen omdat de uitgevende instelling niet beschikt over enige reserves of enige vorm van eigen vermogen. Dit betekent dat voor u als belegger het risicoprofiel van de obligaties lijkt op het risicoprofiel van aandelen.

Inflatierisico: het risico bestaat dat de inflatie langdurig op een hoog niveau blijft waardoor de cashflow van het Fonds negatief wordt beïnvloed omdat de kosten stijgen en slechts 36% van de huurinkomsten meestijgen conform het consumenten prijsindexcijfer (de inflatie). Dit betekent dat de situatie zich kan voordoen dat het Fonds dan niet meer de (volledige) rendementsuitkeringen aan de participanten kan voldoen of dat het Fonds niet kan voldoen aan het geplande inkoopschema van de participaties. Doordat de Uitgevende Instelling volledig afhankelijk is van haar inkomsten uit het Fonds lopen de obligatiehouders het risico dat zij een lager rendement realiseren of dat zij hun inleg later terug krijgen dan beoogd.

Financieringsrisico: er is sprake van een financieringsrisico omdat [het Fonds gedurende de looptijd van de hypothecaire financiering mogelijk niet kan voldoen aan haar betalingsverplichtingen (rente en aflossing) aan de bank bijvoorbeeld omdat de huurinkomsten onvoldoende blijken te zijn. Dit betekent dat , indien de bank niet bereid is tot het maken van nieuwe afspraken, de bank kan overgaan tot uitwinning van het hypotheekrecht en het Fonds uit de resterende opbrengst mogelijk niet alle participanten kan terug betalen. De uitgevende instelling is financieel volledig

afhankelijk van haar inkomsten uit het Fonds. De obligatiehouders kunnen hierdoor inleg gedeeltelijk of helemaal verliezen.

Herfinancieringsrisico: Er is een herfinancieringsrisico omdat na afloop van de looptijd van de hypothecaire financiering een herfinanciering dient te worden verkregen en deze mogelijk niet wordt verkregen of tegen gewijzigde voorwaarden (bijvoorbeeld een hogere jaarlijkse aflossing) hetgeen een negatieve impact kan hebben op de cashflow van het Fonds. Dit betekent dat de situatie zich kan voordoen dat het Fonds dan niet meer de (volledige) rendementsuitkeringen aan de participanten kan voldoen of dat het Fonds niet kan voldoen aan het geplande inkoopschema van de participaties. Doordat de Uitgevende Instelling volledig afhankelijk is van haar inkomsten uit het Fonds lopen de obligatiehouders het risico dat zij een lager rendement realiseren of dat zij hun inleg later terug krijgen dan beoogd.

Restwaarderisico: er is sprake van een restwaarderisico omdat de waarde van het vastgoed bij vervreemding lager kan liggen dan het totaal aan gedane investeringen en kan zich voordoen aan de einde van de looptijd van het Fonds maar ook gedurende de looptijd van het Fonds (bijvoorbeeld als de bank over gaat tot uitwinning van het hypotheekrecht). De uitgevende instelling is voor haar inkomsten volledig afhankelijk van haar inkomsten uit het Fonds. Dit betekent voor u als obligatiehouder dat u uw inleg gedeeltelijk of geheel kan verliezen.

Liquiditeitsrisico: is het risico dat het Fonds niet op tijd aan haar betalingsverplichtingen kan voldoen omdat het te weinig geld in kas heeft bijvoorbeeld doordat /e/en of beide huurders hun huur aan het Fonds te laat of helemaal niet betalen. Het risico bestaat dat het Fonds onvoldoende liquide middelen heeft om het rendement uit te keren. Dit betekent dat de uitgevende instelling minder inkomsten heeft dan beoogd en dat de obligatiehouders een lager rendement realiseren dan beoogd.

Concentratierisico: het Fonds belegt maar in één vastgoedproject in Middelburg met slechts twee huurders waarvan het volledig afhankelijk is. Negatieve ontwikkelingen in de vraag naar studentenhuisvesting en/of op de kantorenmarkt in Middelburg kunnen leiden tot leegstand en een waardedaling van het vastgoed. Dit kan een negatieve impact hebben op de cashflow van het Fonds. De uitgevende instelling is voor haar inkomsten volledig afhankelijk van het Fonds. Dit betekent voor u als obligatiehouder dat u een lager rendement realiseert dan beoogd en dat u uw inleg gedeeltelijk of geheel kan verliezen.

Onderhouds- en vervangingsrisico: indien de onderhoudskosten veel hoger uitvallen dan gebudgetteerd zal dit een negatieve impact hebben op de cashflow van het Fonds. De uitgevende instelling is voor haar inkomsten volledig afhankelijk van het Fonds. Dit betekent voor u als obligatiehouder dat u een lager rendement realiseert dan beoogd en dat u uw inleg gedeeltelijk of geheel kan verliezen.

Risico van onverzekerbare schade: het risico bestaat dat als gevolg van bijvoorbeeld natuurrampen, ontploffing van munitie, terreur en/of oorlog er schades ontstaan met grote financiële gevolgen voor het Fonds omdat deze risico's niet zijn te verzekeren. Het Fonds kan dan mogelijk niet de winstuitkeringen op participaties A voldoen of het geplande inkoopschema volgen. Dit betekent voor u als belegger dat u mogelijk uw beoogde rendementen niet volledig krijgt uitgekeerd of dat u mogelijk zelfs uw inleg geheel of gedeeltelijk verliest.

Risico met betrekking tot toekomstverwachtingen in relatie tot Covid-19: het risico bestaat dat als gevolg van een (regionale) opleving van bijvoorbeeld nieuwe varianten van het Covid-19 virus onderwijsinstellingen door overheidsmaatregelen weer worden gedwongen tot digitaal onderwijs. Dit kan negatieve gevolgen hebben voor de vraag

naar studentenhuisvesting hetgeen een negatieve impact kan hebben op de cashflow van het Fonds doordat huurder APV Houding Middelburg B.V. mogelijk in de betalingsproblemen komt. Hoe langer deze situatie zal voortduren, des te groter zal de financiële impact zijn op het Fonds. Dit betekent dat u als belegger mogelijk een lager rendement realiseert dan beoogd en dat u mogelijk uw inleg geheel of gedeeltelijk verliest.

Fiscaal en juridisch wetgevingsrisico: het risico bestaat dat door nieuwe regelgeving de verwachte rendementen voor Participanten in de toekomst (extra) worden belast of dat de uitgaven voor het Fonds hoger uitkomen. Dit betekent dat het Fonds mogelijk niet in staat zal zijn om de (volledig) winstuitkeringen op de participaties te voldoen. De obligatiehouders lopen het risico een lager rendement te realiseren dan beoogd.

Risico van projectwijziging: het risico bestaat dat de Beheerder van het Fonds geconfronteerd wordt met onvoorziene omstandigheden waardoor de uitgangspunten, die bij het opzetten van het Fonds zijn gehanteerd, worden gewijzigd en de Beheerder zal handelen op basis van de dan ontstane uitgangspunten. Dit betekent dat u als belegger mogelijk een lager rendement realiseert dan beoogd en/of dat u mogelijk uw inleg geheel of gedeeltelijk verliest.

Risico van belangverstrengeling en belangenconflicten: er is een risico op belangen van de beheerder, de bestuurders en andere gelieerde partijen van/met het Fonds die conflicteren met de belangen van de participanten in het Fonds omdat belangverstrengeling niet is uit te sluiten ondanks dat transacties met verschillende partijen onder marktconforme voorwaarden plaats vinden. Het Fonds kan dan mogelijk niet de winstuitkeringen op participaties A voldoen of het geplande inkoopschema volgen. Dit betekent voor u als belegger dat u mogelijk uw beoogde rendementen niet volledig krijgt uitgekeerd of dat u mogelijk zelfs uw inleg geheel of gedeeltelijk verliest.

Risico met betrekking tot toekomstverwachtingen: Het risico bestaat dat de gepresenteerde toekomstverwachtingen niet overeenkomen met de werkelijkheid. Dit betekent voor u als belegger dat u mogelijk uw beoogde rendementen niet volledig krijgt uitgekeerd of dat u mogelijk zelfs uw inleg geheel of gedeeltelijk verliest.

Risico's op het gebied van duurzaamheid: het risico op het gebied van duurzaamheid doen zich voor omdat de gevolgen van klimaatverandering of bijvoorbeeld nieuwe duurzaamheidseisen vanuit de overheid impact zullen hebben op de cashflow van het Fonds. De uitgevende instelling is financieel volledig afhankelijk van de inkomsten op Participaties A in het Fonds. Indien deze inkomsten afnemen betekent dit voor u als belegger dat u mogelijk uw beoogde rendementen niet volledig krijgt uitgekeerd of dat u mogelijk zelfs uw inleg geheel of gedeeltelijk verliest.

Risico van niet nakoming van contracten en overeenkomsten: het risico bestaat dat, ondanks de zorgvuldigheid bij het aangaan van diverse contracten en overeenkomsten, een verschil van mening tussen contractpartijen ontstaat waardoor het Fonds mogelijk juridische kosten moet maken om via de rechtsspraak haar gelijk te krijgen waarbij de gerechtelijke uitspraak ook in het nadeel van het Fonds kan uitpakken, hetgeen een negatieve impact heeft op de cashflow van het Fonds. Het Fonds kan dan mogelijk niet de winstuitkeringen op participaties A voldoen of het geplande inkoopschema volgen. Dit betekent voor u als belegger dat u mogelijk uw beoogde rendementen niet volledig krijgt uitgekeerd of dat u mogelijk zelfs uw inleg geheel of gedeeltelijk verliest.

Risico van samenloop van omstandigheden: het risico van samenloop van omstandigheden is gelegen in de samenloop van verschillende risicofactoren hetgeen kan leiden tot een situatie waarbij de resterende risico's voor de obligatiehouders significant zijn, hetgeen gevolgen kan hebben voor de uitbetaling van de rente en aflossing aan u als belegger.

Risico van beperkte liquiditeit van de obligaties: hoewel de obligaties verhandelbaar zijn, kan dat niet via een gereguleerde markt, handelsplatform of andere vorm van beurs. Het is daarom onzeker of er ook daadwerkelijk kopers kunnen worden gevonden. Dit betekent voor u als belegger dat u mogelijk uw obligaties niet kunt verkopen terwijl u dat wel zou willen en dat het u niet lukt om uw belegging liquide te maken.

Risico van gebrek aan (formele) waardering van de obligaties: het is mogelijk dat de waarde van de obligaties gedurende de looptijd niet objectief bepaald kan worden omdat er geen openbare koers voor de obligaties is. Het risico bestaat dat bij een eventuele overdracht van obligaties er niet tegen de gewenste waarde of reële waarde van de obligatie gehandeld kan worden omdat er mogelijk geen tegenpartij is die de gewenste prijs wil betalen. Dit betekent voor u als belegger dat u mogelijk genoodzaakt bent uw obligaties tegen een lagere waarde te verkopen dan de prijs die u ervoor betaald heeft.

Risico van waarde fluctuaties van de obligaties: het risico bestaat dat de waarde van de obligatie fluctueert omdat de waarde van de obligatie afhankelijk is van de ontwikkeling van de markttrente. Dit betekent voor u als obligatiehouder dat de waarde van de obligaties in het economisch verkeer lager of hoger kan zijn dan de uitstaande hoofdsom, vanwege een respectievelijke hogere dan wel lagere markttrente dan de vaste rente op de obligatie.

Risico van vervroegde terugbetaling: er is sprake van het risico op vervroegde terugbetaling omdat het Fonds de mogelijkheid heeft om de participanten, waaronder ook de Uitgevende Instelling vervroegd terug te betalen. De redenen dat het Fonds hiervoor kiest kunnen bijvoorbeeld zijn: vervroegde verkoop van het vastgoed, kostenbesparingen, (gedeeltelijke) herfinanciering en/of liquidatie van het Fonds. De Uitgevende Instelling zal vervolgens gebruik maken van de mogelijkheid om de Obligaties eveneens zonder extra kosten vervroegd af te lossen. Dit betekent voor u als obligatiehouder dat u als gevolg van de kortere looptijd een lager rendement realiseert dan beoogd en voor de resterende periode op zoek kunt gaan naar een nieuwe beleggingsmogelijkheid.

Nadere informatie over de besteding van de opbrengst

De totale opbrengst van de aanbidding bedraagt € 4.995.000.

[Click here to enter text.](#)

De opbrengst wordt gebruikt voor de aankoop van 1.998 participaties A in het Fonds met een totale waarde van € 4.995.000. Met dit bedrag wordt door het Fonds, tezamen met het overige op te halen kapitaal ad € 6.150.000 en een aanvullende hypothecaire financiering van € 9.000.000 vastgoed aangekocht. Het vastgoed bestaat uit een perceel van 11.311m² aan Poelendaelesingel 2-4-20 te Middelburg met het daarop gelegen gebouwencomplex van meerdere etages. Het complex omvat kantoorruimte van 3.500 m² met 70 parkeerplaatsen waarvan 10 overdekt en een wooncomplex met 200 zelfstandige studentenwoningen (gemiddeld 24m²) en de daarbij behorende voorzieningen met 25 parkeerplaatsen. Het vastgoed is verhuurd aan PZEM N.V. en APV Housing Middelburg B.V. De bestaande huurcontracten worden door het Fonds overgenomen. Van de opbrengst wordt 0% gebruikt voor kosten .

De opbrengst is wel voldoende voor de aanschaf van 1.998 participaties A in het Fonds, ieder met een nominale waarde van € 2.500.

De uitgevende instelling heeft naast de kosten met betrekking tot de investering geen andere kosten.

Nadere informatie over het rendement

Het rendement wordt uitgekeerd in de vorm van rente.

De rente bedraagt 5% op jaarbasis.

De belegger ontvangt de rente per kwartaal achteraf, betaalbaar op uiterlijk de 15e dag na afloop van het kwartaal, naar verwachting voor het eerst op 31 december 2022 (betaalbaar op uiterlijk 15 januari 2023).

De uitgevende instelling lost de obligaties af in halfjaarlijkse termijnen die variëren in omvang. Naar verwachting vindt de eerste aflossing per 31 december 2023 plaats en vindt de laatste (slot)aflossing plaats per 31 december 2032, voorzover de kasstroom dit toelaat. De uitbetaling van de aflossing zal uiterlijk binnen 15 dagen na de aflosdatum plaats vinden. Hetgeen betekent dat de aflossing uiterlijk op 15 januari en 15 juli na de betreffende aflosdatum wordt uitbetaald. Tussentijdse vervroegde aflossing is zonder aanvullende vergoeding mogelijk mits in bedragen van minimaal € 1.000 of een veelvoud daarvan. De aflossing is afhankelijk van de inkoop van participaties A die gehouden worden door Stichting Financiering Vastgoed in het Fonds. De aflossing van obligaties is afgestemd op de verwachte inkoop van participaties A door het Fonds.

De investering levert **wel** genoeg inkomsten op vóór de eerste uitbetalingsdatum om uit die inkomsten het rendement van alle beleggers te kunnen vergoeden.

Indien nee:

Het rendement wordt niet vergoed uit de inleg van (andere) beleggers.

Er zijn naast de beleggers geen andere personen die inkomsten ontvangen uit de investering.

Nadere informatie over de financiële situatie van de uitgevende instelling

De uitgevende instelling is actief sinds 12 juni 2019 en destijds opgericht onder de naam Stichting Financiering Zevenbergen. De uitgevende instelling heeft al eerder een obligatie-uitgifte gedaan voor de financiering van Project Zevenbergen. Op 12 mei 2022 zijn de hiervoor uitgegeven obligaties, met uitbetaling van de laatste rente, volledig afgelost. Na 12 mei 2022 hebben er geen activiteiten meer plaats gevonden in de uitgevende instelling. De uitgevende instelling heeft een eigen vermogen van nihil en op de balans staan geen activa en passiva. Op 19 augustus 2022 heeft een

statutenwijziging plaats gevonden en is de naam van de uitgevende instelling gewijzigd in Stichting Financiering Vastgoed. De volgende financiële informatie is de meest recent beschikbare informatie.

Balans

De datum van deze informatie is 1 september 2022.

Het eigen vermogen bedraagt € 0 en bestaat uit:

– [n.v.t.]

Het vreemd vermogen bedraagt € 0 en bestaat uit:

– [n.v.t.]

De verhouding eigen vermogen/vreemd vermogen is n.v.t.. Na de uitgifte van de obligaties is deze verhouding 0/100.

Het werkkapitaal bedraagt n.v.t. en bestaat uit:

– [n.v.t.]

Het bedrag aan uitstaande leningen is n.v.t.. Dit betreft 0 leningen die de uitgevende instelling op n.v.t. afgelost moet hebben.

Zekerheden

De uitgevende instelling heeft **geen** zekerheden en **geen** garanties verleend n.v.t. voor een bedrag van n.v.t..

Resultatenrekening

De volgende informatie ziet op de periode 1/1/2022 tot 1/9/2022 en is de meest recent beschikbare informatie.

De omzet voor deze periode bedraagt € 244.500

De operationele kosten over deze periode bedragen € 163.833

De overige kosten over deze periode bedragen € 80.667

De netto winst over deze periode bedraagt € 0

De volgende informatie ziet op de situatie na uitgifte van de obligaties.

De opbrengst van de aanbidding is naar verwachting € 4.995.000.

Het bedrag aan eigen vermogen dat [n.v.t.] aandelen/participaties: daarnaast] wordt ingebracht, is € 0 en bestaat uit:

– [n.v.t.]

Er wordt geen additionele financiering aangetrokken voor een bedrag van [n.v.t.].

Na de uitgifte van de obligaties is de verhouding eigen vermogen/vreemd vermogen 0/100.

Na de uitgifte van de obligaties bedraagt het werkkapitaal € 0 en bestaat uit:

Nadere informatie over de aanbieding en inschrijving

De aanbiedingsperiode begint op **28-sep-2022** en eindigt op **21-okt-2022**.

De data van bovengenoemde aanbiedingsperiode zijn nog onder voorbehoud en kunnen nog worden aangepast. De inschrijving loopt tot het moment dat alle obligaties zijn toegewezen. ZIB Beleggingsonderneming B.V. behoudt zich het recht voor de inschrijving bij grote belangstelling eerder te sluiten. Inschrijving vindt plaats onder de voorwaarde dat indien besloten wordt om de uitgifte van de obligaties terug te trekken of uit te stellen dan wel obligaties gedeeltelijk toe te wijzen, geen der partijen betrokken bij de uitgifte daartoe schadeplichtig zal zijn jegens de inschrijver(s).

De uitgiftedatum van de obligaties is **31-okt-2022**.

De inschrijvingen worden door ZIB Beleggingsonderneming B.V. gedurende de inschrijffperiode behandeld op volgorde van binnenkomst, op basis van volledig ingevulde en ondertekende inschrijffdocumentatie (het inschrijfformulier, het Wwft-formulier, de (herhaalde) investeerderstoets (voorzien van de aanvullende documentatie).

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

Beleggers dienen zich op de volgende manier in te schrijven: [Door het volledig ingevulde inschrijvingsformulier met aanvullende stukken te sturen naar ZIB Beleggingsonderneming B.V., postbus 160, 4330 AD Middelburg. Inschrijven kan ook via de website www.zibinvestments.nl. De inschrijvingsperiode vangt aan op het moment van verspreiding van het informatiememorandum. De minimale deelname bedraagt € 10.000 (exclusief emissiekosten) zijnde 10 obligaties. ZIB Beleggingsonderneming B.V. verricht een klantonderzoek voordat een inschrijving kan worden geaccepteerd. Het klantenonderzoek bestaat uit, maar is niet beperkt tot, het beoordelen van 1) de investeerderstoets, 2) het Wwft-formulier en 3) het Inschrijvingsformulier. ZIB Beleggingsonderneming B.V. is bevoegd om in het kader van het klantenonderzoek aanvullende informatie op te vragen bij de potentiële obligatiehouder dan wel bij derden. ZIB Beleggingsonderneming B.V. is bevoegd om op basis van haar moverende redenen een potentiële obligatiehouder te weigeren. Stichting Financiering Vastgoed en ZIB Beleggingsonderneming B.V. zullen zich houden aan de bepalingen van de AVG (Algemene Verordening Gegevensbescherming). De persoonlijke gegevens van de (potentiële) obligatiehouders zullen niet aan derden ter beschikking worden gesteld, behoudens voor zover dit noodzakelijk is voor de uitvoering van hetgeen in dit document is opgenomen of indien een wettelijk voorschrift dit bepaalt.