

BLAD MET ESSENTIËLE BELEGGINGSINFORMATIE
Key Investment Information Sheet

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

Risicowaarschuwing

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

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

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

Precontractuele bedenktijd voor niet-ervaren beleggers

Niet-ervaren beleggers hebben 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 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	9845003FF86E51F0F721
Projecteigenaar en projectnaam	XXI-VG B.V. – Project Moerdijk Housing
Soort aanbod en soort instrument	Uitgifte van 49.950 verhandelbare obligaties van € 100 per stuk
Beoogd doelbedrag	€ 4.995.000
Deadline	De uitgiftedatum staat gepland op 31 oktober 2023, of zoveel eerder of later als mogelijk/noodzakelijk, of uiterlijk 60 dagen na sluiting van de inschrijfperiode, tenzij de projecteigenaar de aanbidding van de obligatieuitgifte daaraan voorafgaand heeft ingetrokken.
Datum publicatie	22 september 2023

Deel A: Informatie over de projecteigenaar en het crowdfundingproject

a)	Projecteigenaar en crowdfundingproject	
	Identiteit	XXI-VG B.V., gevestigd te Venray, ingeschreven in het Handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 87173778.
	Rechtsvorm	Besloten Vennootschap
	Contactgegevens	XXI-VG B.V., Keizersveld 53 D, 5803 AP Venray 088 – 68 86 300 info@zibinvestments.nl
	Eigendom	<div style="display: flex; justify-content: space-around;"> <div style="text-align: center;"> <p>F.W. A.T.M. van Gool (Bestuurder)</p> </div> <div style="text-align: center;"> <p>K.M. Swoboda (Bestuurder)</p> </div> </div> <p>XXI-VG B.V. heeft als hoofdactiviteit: het verkrijgen, beheren, exploiteren, bezwaren en vervreemden van onroerende zaken ten behoeve van de huisvesting voor arbeidsmigranten en andere doelgroepen.</p>
Bestuur	Het bestuur wordt gevormd door KaFra Vastgoed B.V.; welke vertegenwoordigd wordt door KaFra Holding B.V.; welke vertegenwoordigd worden door KiMi B.V., welke vertegenwoordigd wordt door de heer F.W.A.T.M. van Gool, en door Karo B.V., welke vertegenwoordigd wordt door mevrouw K.M. Swoboda.	
b)	<p>Verantwoordelijkheid voor de in dit Blad met essentiële beleggingsinformatie verstrekte informatie</p> <p>De projecteigenaar XXI-VG 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.</p>	
c)	<p>Belangrijkste activiteiten van de projecteigenaar; door de projecteigenaar aangeboden producten of diensten</p> <p>De Uitgevende Instelling is op 2 augustus 2022 opgericht met als doel: het verkrijgen, beheren, exploiteren, bezwaren en vervreemden van onroerende zaken ten behoeve van de huisvesting voor arbeidsmigranten en andere doelgroepen. In 2023 heeft de Uitgevende Instelling drie moderne, duurzame en modulaire appartementsgebouwen ontwikkeld op een perceel van 1,6 hectare in de gemeente Moerdijk. Deze gebouwen worden verhuurd aan de gemeente Moerdijk en dienen als tijdelijke opvang voor maximaal 300 mensen uit Oekraïne die ontheemd zijn.</p>	

d)	<p>Hyperlink naar de meest recente jaarrekening van de projecteigenaar Link naar jaarrekening Uitgevende Instelling</p>
e)	<p>Belangrijkste jaarlijkse financiële cijfers en percentages van de projecteigenaar van de laatste drie jaar. Presentatie van de belangrijkste jaarlijkse financiële cijfers en percentages Gegevens niet beschikbaar in verband met de oprichting van de Uitgevende Instelling per 2 augustus 2022.</p>
f)	<p>Beschrijving van het crowdfundingproject, met inbegrip van het doel en de belangrijkste kenmerken ervan, alsmede het beoogde gebruik van de aangetrokken gelden</p> <p>De Uitgevende Instelling is eigenaar van het vastgoed en heeft een herfinanciering nodig. Hiervoor zal de Uitgevende Instelling 49.950 verhandelbare obligaties uitgeven, elk met een waarde van €100, via een obligatielening. De Uitgevende Instelling zal de volledige opbrengst van 4.995.000, die door de uitgifte van de obligaties wordt verzameld, gebruiken voor de herfinanciering van het vastgoed en de bijkomende kosten te betalen.</p> <p>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 verhandelbare obligaties te kopen, met een minimale deelname van 10 obligaties (€ 1.000) en daarboven in stappen van € 500. De verwachte ingangsdatum is 31 oktober 2023, of zoveel eerder of later als mogelijk. Het crowdfundingproject heeft een looptijd van maximaal negen jaar en twee maanden.</p> <p>In 2023 heeft de Uitgevende Instelling drie moderne, duurzame en modulaire appartementsgebouwen ontwikkeld op een perceel van 1,6 hectare in de gemeente Moerdijk. De appartementsgebouwen worden verhuurd aan de gemeente Moerdijk en dienen als tijdelijke opvang voor maximaal 300 mensen uit Oekraïne die ontheemd zijn. Elk appartementsgebouw heeft 16 appartementen waar vier personen kunnen wonen en daarnaast 14 studio's voor twee personen. In de vierpersoonsappartementen hebben de bewoners allemaal een eigen slaapkamer, waardoor zij genoeg privacy hebben. Ze delen een open keuken, gemeenschappelijke ruimte, douche en een apart toilet. Voor de studio's geldt dat elke studio een ruime slaapkamer heeft en een eigen keuken, douche en toilet. Alle appartementen en studio's zijn helemaal gemeubileerd, hebben een moderne inrichting en zijn van alle gemakken voorzien. De appartementsgebouwen voldoen aan de 'Roemernorm'. De locatie is gerealiseerd in een parkachtige omgeving met veel buitenruime en uitgebreide groenvoorzieningen en is in het voorjaar van 2023 in gebruik genomen. De huurovereenkomst met de gemeente Moerdijk heeft een looptijd van 10 jaar. Het eigendom is ondergebracht in XXI-VG B.V. en de exploitatie in zusterbedrijf XXI-EXP B.V. De Uitgevende Instelling verhuurt het vastgoed aan XXI-EXP B.V. op basis van een 10-jarige huurovereenkomst. XXI-EXP B.V. verhuurt vervolgens het gehele vastgoed aan de gemeente Moerdijk, ook op basis van een 10-jarige huurovereenkomst.</p> <p>Bijkomende kosten</p> <p>De plaatsing van de obligaties gebeurt in opdracht van de Uitgevende Instelling. ZIB BO ontvangt een plaatsingsvergoeding van € 70.000. De plaatsingsvergoeding wordt na uitgifte van de obligaties in rekening gebracht en dient om de kosten te dekken die zijn gemaakt voor de werkzaamheden zoals het voeren van de onderhandelingen, het uitvoeren van diverse onderzoeken, het (mede) arrangeren van de transactie, het plaatsen van de obligaties en het uitwerken van de transactie en de diverse overeenkomsten. ZIB BO ontvangt daarnaast een structureringsvergoeding ad. € 25.000. Dit bedrag bestaat uit vergoedingen voor ingehuurde partijen voor hun werkzaamheden met betrekking tot de structurering van het project. De notaris- en adviseurskosten zijn begroot op € 40.000 en bestaan uit de kosten van onder meer Maes Notarissen en FG Lawyers. Verder ontvangt</p>

ZIB BO een vergoeding van € 30.000 voor de verwachte marketingkosten. De marketingkosten betreffen de kosten van promotionele activiteiten zoals onder meer de kosten voor de website, advertentiekosten en drukkosten voor informatiemateriaal. Tot slot worden er taxatiekosten gemaakt om het vastgoed te laten taxeren. Daarnaast zijn de obligatiehouders emissiekosten verschuldigd aan ZIB BO. Het door de obligatiehouders bijeen te brengen bedrag bedraagt € 4.995.000 (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 het uitgeven van deze obligaties door ZIB BO.

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	€	€
Aflossing lening aandeelhouder		4.810.000
Totaal		4.810.000
Bijkomende kosten		
- Plaatsingsvergoeding	70.000	
- Structureringsvergoeding	25.000	
- Notaris- en adviseurskosten	40.000	
- Taxatiekosten	10.000	
- Marketingkosten	30.000	
Totaal		175.000
Werkkapitaal/onvoorzien		10.000
Totale investering		4.995.000
Uitgifte 49.950 obligaties à € 100		4.995.000
Totale financiering		4.995.000

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

- a) Minimaal in één crowdfundingaanbod beoogde aan te trekken kapitaal € 3.500.000.

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

Voor de Uitgevende Instelling (projecteigenaar) is dit het eerste crowdfundingproject.

De crowdfundingdienstverlener (ZIB BO) heeft zich sinds de start in 2018 ingezet voor de succesvolle uitgiftes van 16 projecten, waarvan er inmiddels twee zijn afgewikkeld. Op dit moment (september 2023) zijn er 14 lopende 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

*Deze projecten zijn inmiddels afgewikkeld.

b)	<p>Termijn voor het bereiken van het beoogde aan te trekken kapitaal</p> <p>De uitgiftedatum is naar verwachting 31 oktober 2023, of zoveel eerder of later als mogelijk, of uiterlijk 60 dagen na sluiting van de inschrijfperiode, tenzij de Uitgevende Instelling de aanbidding van de obligatie-uitgifte voorafgaand heeft ingetrokken.</p>
c)	<p>Informatie over de gevolgen indien het beoogde kapitaal niet tijdig wordt aangetrokken</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 op 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>Het maximumbedrag van het aanbod indien verschillend van het beoogde kapitaal bedoeld in punt a)</p> <p>Niet van toepassing.</p>
e)	<p>Het bedrag aan eigen middelen dat door de projecteigenaar is uitgetrokken voor het crowdfundingproject</p> <p>De (indirecte) aandeelhouders van de Uitgevende Instelling hebben momenteel € 7.600.000 aan eigen middelen in het vastgoed van het crowdfundingproject geïnvesteerd. De Uitgevende Instelling zal met het totaalbedrag van obligatie-uitgifte (€ 4.995.000) de inbreng van de aandeelhouders herfinancieren en ook de bijkomende kosten betalen. Hierna wordt de eigen inbreng van de aandeelhouders teruggebracht met € 4.810.000.</p>
f)	<p>Wijziging van de samenstelling van het kapitaal van de projecteigenaar in verband met het crowdfundingaanbod</p> <p>Met het bedrag van de obligatielening wordt de inbreng van de aandeelhouders in het vastgoed teruggebracht van 60,0% naar 22% van de totale investering van € 12.600.000.</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 2032). De inkomsten van de Uitgevende Instelling bestaan uit de huurinkomsten voor het vastgoed in de gemeente Moerdijk. De Uitgevende Instelling betaalt aan de obligatiehouders 6,00% rente per jaar over het uitstaande bedrag van de obligaties, tijdens de gehele looptijd, zolang de cashflowprognose dit toelaat. Meer informatie over de rente en de betaalmomenten lees je in Deel D, afdeling h. De Uitgevende Instelling betaalt 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 2,75 en de risicokwalificatie is gemiddeld. Op de website van ZIB BO vind je op de projectpagina onder Risico's, een uitleg over de manier waarop deze berekening is gedaan (link: zibinvestments.nl/MoerdijkHousing).

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 € 2.790.000, bestaande uit de inbreng van de aandeelhouder. Dit is 22% van het 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.

Risico dat de huurder de huurovereenkomst eerder beëindigt Ondanks dat de huurovereenkomst met de gemeente Moerdijk een looptijd van 10 jaar heeft, kan de gemeente Moerdijk deze na twee, vier, zes of acht jaar opzeggen met een opzegtermijn van zes maanden. Als dat gebeurt, is in de huurovereenkomst overeengekomen dat de gemeente Moerdijk zich zal inzetten om een nieuwe tijdelijke omgevingsvergunning af te geven op deze locatie voor de huisvesting van arbeidsmigranten voor de rest van de looptijd van de huurovereenkomst. Onderdeel van de afspraken is dat de gemeente Moerdijk huur blijft betalen tot het moment dat onherroepelijk over het afgeven van een nieuwe tijdelijke omgevingsvergunning is beslist. Als de huurovereenkomst met de gemeente Moerdijk uiteindelijk tussentijds eindigt, moet de Uitgevende Instelling de obligatiehouders terugbetalen, tenzij een nieuwe huurder wordt gevonden en ZIB BO hiermee instemt. In het geval het tot een vervroegde terugbetaling komt door beëindiging van de huurovereenkomst, staat KiMi B.V., (de personal holding van de belangrijkste aandeelhouder van KaFra Holding B.V.) hiervoor garant. KiMi B.V. is op dit moment voldoende liquide om aan deze verplichting te kunnen voldoen. Dit betekent dat je als obligatiehouder eerder dan gepland je investering terug kan krijgen, waardoor je op zoek moet naar een nieuwe beleggingsmogelijkheid, om voor de resterende periode rente te realiseren.

Sectorrisico In het positieve scenario dat de oorlog in Oekraïne zich zodanig ontwikkelt dat de ontheemden kunnen terugkeren naar hun thuisland, bestaat de mogelijkheid dat de gemeente Moerdijk de huurovereenkomst onder bepaalde voorwaarden kan opzeggen. Indien en zodra de huurovereenkomst met de gemeente Moerdijk uiteindelijk eindigt, moet de Uitgevende Instelling de obligatiehouders terugbetalen, tenzij er een nieuwe huurder wordt gevonden en ZIB BO hiermee instemt. Dit betekent dat de je als obligatiehouder eerder dan gepland je investering terug kan krijgen. Je kunt dan op zoek gaan naar een nieuwe beleggingsmogelijkheid, om ook voor de resterende periode rendement te realiseren.

Risico van politieke beleidswijzigingen Het is mogelijk dat de gemeente Moerdijk, bijvoorbeeld als gevolg van veranderingen in politieke beleid, ervoor kiest om de huur op te zeggen voor de huisvesting van Oekraïense ontheemden en daarna vanwege bezwaar, beroep of hoger beroep uiteindelijk niet komt tot verstrekking van een onherroepelijke (tijdelijke) omgevingsvergunning voor de huisvesting van arbeidsmigranten op de locatie. Als dat het geval is moet de Uitgevende Instelling de obligatiehouders terugbetalen. Daardoor loop je als obligatiehouder het risico dat je je investering eerder terugkrijgt dan gepland waardoor je op zoek moet naar een nieuwe beleggingsmogelijkheid, om voor de resterende periode rente te realiseren.

Structuurrisico De Uitgevende Instelling maakt onderdeel uit van een groep van ondernemingen waarvan KaFra Holding B.V. de topholding is. De groep maakt gebruik van externe financieringen welke gedurende de looptijd van de obligatielening aan wijzigingen onderhevig kunnen zijn. Dit brengt een structuurrisico met zich mee.

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. De Uitgevende Instelling of ZIB BO zal ook geen rol spelen bij het verkopen van de obligaties, als obligatiehouder moet je zelf een koper aandragen.

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 ingecaluleerd 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) | <p>Totale aantal en soort effecten die zullen worden aangeboden</p> <p>Er worden in totaal 49.950 verhandelbare obligaties aangeboden die je kunt kopen en elke obligatie heeft een nominale waarde van € 100. Het totale bedrag dat de Uitgevende Instelling hoopt op te halen, namelijk € 4.995.000, zal worden gebruikt om het vastgoed in de gemeente Moerdijk te herfinancieren en om de bijkomende kosten te dekken.</p> |
| b) | <p>Inschrijvingsprijs</p> |

	<p>Je kunt deelnemen met een minimum van tien obligaties, wat neerkomt op € 1.000. Daarna kun je in stappen van € 500 verder investeren.</p>
c)	<p>Of overinschrijvingen worden aanvaard en de wijze waarop zij worden toegewezen Overinschrijving is niet mogelijk boven het gestelde maximumbedrag. Zodra het maximumbedrag is bereikt, zal de mogelijkheid om in te schrijven worden gesloten.</p>
d)	<p>Voorwaarden van inschrijving en betaling</p> <ul style="list-style-type: none"> - Geïnteresseerden kunnen via de website van ZIB BO inschrijven gedurende de inschrijfperiode van 22 september 2023 tot en met 24 oktober 2023, of zoveel eerder als het project volgeschreven is; - Elke obligatie heeft een nominale waarde van € 100. De minimale inschrijving is € 1.000 (wat overeenkomt met 10 obligaties), en daarna kun je in stappen van € 500 deelnemen; - Mensen die in Nederland, België en Duitsland wonen en ook bedrijven die daar gevestigd zijn (maar geen transparante entiteiten, zoals een maatschap of commanditaire vennootschap) kunnen deelnemen; - Inschrijvingen worden behandeld op volgorde van binnenkomst van een volledig ingevuld en ondertekend inschrijfformulier, samen met de vereiste documentatie; wat te vinden is op de website van ZIB BO of online in het klantportaal; - ZIB BO heeft het recht om zonder uitleg een inschrijving te weigeren, de inschrijfperiode te verlengen, te verkorten of op te schorten, of de aanbidding van de obligaties in te trekken vóór, tijdens of na de inschrijvingsperiode; - Er worden emissiekosten van 1,0% in rekening gebracht op je investering. - De datum waarop je moet betalen staat gepland op 24 oktober 2023. <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, staat geregistreerd in het Handelsregister onder nummer 22062689 en heeft zijn kantoor aan de Poelendaelesingel 12, 4335 JA te Middelburg. ZIB Bewaarinstelling B.V. heeft een onafhankelijk bestuurder die zelf bevoegd is om beslissingen te nemen. Het bestuur van ZIB Bewaarinstelling B.V. wordt gevormd door T.W. van der Have Management B.V., welke vertegenwoordigd wordt door haar bestuurder de heer T.W. van der Have AA. Voor een uitgebreide toelichting op het online-inschrijfproces en de bijbehorende voorwaarden, verwijzen wij je naar de brochure en de inschrijfdocumenten, die beschikbaar zijn op de website van ZIB BO via de volgende hyperlink: zibinvestments.nl/MoerdijkHousing.</p>
e)	<p>Bewaring en levering van effecten aan beleggers</p> <p>ZIB Beleggingsonderneming B.V. (ZIB BO) verzorgt in opdracht van de Uitgevende Instelling de uitgifte en de bewaring van de obligaties. ZIB BO is een besloten vennootschap opgericht naar Nederlands recht, op 20 juni 2017, en ingeschreven in het Handelsregister onder nummer 69000298. ZIB BO is statutair gevestigd te Middelburg en kantoorhoudende aan Poelendaelesingel 12, 4335 JA Middelburg, Nederland. ZIB BO is bereikbaar via het e-mailadres info@zibinvestments.nl of telefoonnummer 0118 – 65 22 70. ZIB BO wordt bestuurd door mevrouw A.C. Oosterlinck-Ijsebaert en de heer J.F. van den Ouden en beschikt over een vergunning voor het verlenen van crowdfundingdiensten als bedoeld in artikel 12, lid 1 van de Europese crowdfundingdienstverleners Verordening (ECSP) en staat bij de Autoriteit Financiële Markten (AFM) geregistreerd onder nummer 32000027.</p> <p>De toegekende obligaties aan een inschrijver, waarvoor ook de volledige betaling is</p>

ontvangen, worden ingeschreven in het register. Dit register zal namens de Uitgevende Instelling worden bijgehouden door ZIB BO. Elke obligatiehouder krijgt een bevestiging van hun 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 Moerdijk Housing, 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 31 oktober 2023.

f) *Informatie over de garantie of de zekerheden waarmee de belegging wordt gewaarborgd*
Hoofdelijke medeschuldenaarstelling door XXI-EXP B.V.

Om ervoor te zorgen dat de verplichtingen aan de obligatiehouders worden nagekomen, is niet alleen de Uitgevende Instelling (XXI-VG B.V.), maar ook de vennootschap die het vastgoed verhuurt aan de gemeente Moerdijk (XXI-EXP B.V.), hoofdelijk aansprakelijk voor het nakomen van deze verplichtingen.

Garantie KaFra Holding B.V.

Om ervoor te zorgen dat de verplichtingen aan de obligatiehouders worden nagekomen, wordt door de Uitgevende Instelling een garantstelling door KaFra Holding B.V. overeengekomen ten gunste van de 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 Poelendaeesingel 12, 4335 JA te Middelburg. KaFra Holding B.V. zal als garantsteller garant staan voor de betaling van rente en aflossing aan obligatiehouders, op basis van de cashflow-prognose van de Uitgevende Instelling. De obligatiehouders aanvaarden dat de Stichting Zekerheden ZIB Crowd deze garantie 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 en de obligatiehouders. Als de Uitgevende Instelling haar verplichtingen niet nakomt, heeft de Stichting Zekerheden ZIB Crowd het recht om de garantie in werking te stellen en moet KaFra Holding B.V. de rente- en aflosverplichtingen voldoen. Vervolgens zal de Stichting Zekerheden ZIB Crowd de opbrengst evenredig aan de obligatiehouders uitkeren.

KaFra Holding B.V. is een besloten vennootschap, opgericht naar Nederlands recht en ingeschreven in het Handelsregister onder nummer 72167793. KaFra Holding B.V. is statutair gevestigd aan Keizersveld 53 D, 5803 AP te Venray. Deze vennootschap is de houdstermaatschappij van de vastgoedactiviteiten van de groep. Het betreft vastgoedactiviteiten in Nederland op het gebied van grootschalige huisvestingsprojecten met name ten behoeve van arbeidsmigranten. De belangrijkste huurder van deze huisvestingsprojecten is Otto Workforce B.V. KaFra Holding B.V. is de laatste jaren snel gegroeid. De gerealiseerde cashflow wordt zoveel als mogelijk geïnvesteerd in nieuwe projecten. De financiële positie van de onderneming is bij het samenstellen van deze informatie voldoende en de liquiditeit van de onderneming wordt versterkt door de herfinanciering van het project in de gemeente Moerdijk. Tot op heden is de groei van de activiteiten voornamelijk gefinancierd middels leningen van de belangrijkste aandeelhouder van de groep: KiMi B.V.

Garantie KiMi B.V.

Om ervoor te zorgen dat de verplichtingen aan de obligatiehouders worden nagekomen, wordt door de Uitgevende Instelling tevens een garantstelling door KiMi B.V. overeengekomen ten gunste van de Stichting Zekerheden ZIB Crowd op basis van een parallelle schuldovereenkomst. KiMi B.V. is de personal holding van de belangrijkste aandeelhouder van KaFra Holding B.V.

KiMi B.V. is een besloten vennootschap, opgericht naar Nederlands recht en ingeschreven in het Handelsregister onder nummer 72113235. KiMi B.V. is statutair gevestigd aan Keizersveld 53 D, 5803 AP te Venray. KiMi B.V. beschikt op het moment van samenstellen van deze informatie over een zeer sterke financiële positie en over ruim voldoende liquiditeiten.

Verpanding huurpenningen gemeente Moerdijk

De huurinkomsten uit de huurovereenkomst tussen de gemeente Moerdijk en XXI-EXP B.V. worden verpand aan de Stichting Zekerheden ZIB Crowd, die optreedt als vertegenwoordiger van de gezamenlijke belangen van de obligatiehouders zoals hierboven omschreven.

Overige overeengekomen voorwaarden

Met de KaFra Holding B.V. is overeengekomen dat de verstrekte financiering aan de Uitgevende Instelling vanwege de realisatie van het project wordt achtergesteld ten opzichte van de obligatiehouders. Dit betekent dat er geen rente en aflossing op deze financiering wordt betaald zolang de obligatiehouders geld tegoed hebben van de Uitgevende Instelling.

Als de gemeente Moerdijk de huurovereenkomst opzegt en de huurbetalingen stoppen, worden de obligatiehouders afgelost tenzij door de Uitgevende Instelling een nieuwe passende huurovereenkomst wordt gesloten met een andere partij, een en ander uitsluitend ter beoordeling en goedkeuring door ZIB BO. In het geval het tot een vervroegde terugbetaling komt door beëindiging van de huurovereenkomst met de gemeente Moerdijk, staan zowel Kafra Holding B.V. als KiMi B.V. garant dat deze terugbetaling er ook daadwerkelijk komt.

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 jaarlijkse termijnen afgelost per 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 2032 aan het einde van de looptijd van negen jaar en 2 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 € 100 of een veelvoud daarvan. De uitbetaling van de aflossing zal binnen 15 dagen na de vastgestelde aflosdatum plaatsvinden. De obligatiehouder kan zich elk jaar in november aanmelden bij ZIB BO (voor de werkwijze hiervoor verwijzen wij je naar Deel F, afdeling d).

Aflosschema

Jaar	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032
31/12	0	500	500	450	500	500	550	650	650	695
Totaa	0	500	500	450	500	500	550	650	650	695

Bedragen x € 1.000

h) Informatie over de rentevoet en de vervaldag

Nominale rentevoet

De nominale rente is 6,00% per jaar (enkelvoudig en voor belasting). Deze rente wordt elk half jaar uitbetaald, per 30 juni 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 31 oktober 2023). De eerste betaling van de rente zal plaatsvinden per 31 december 2023 en betreft de periode vanaf de uitgifte van de obligaties.

Vervaldata voor rentebetalingen en aflossing

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

Rente

Jaar	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032
30/6	0	150	135	120	106	91	76	60	40	21
31/12	50	150	135	120	106	91	76	60	40	21
Totaal	50	300	270	240	212	182	152	120	80	42

Bedragen x € 1.000, afgerond. Uitgaande van aanvang Investering per 31 oktober 2023

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 Moerdijk Housing, die op de projectpagina op de website van ZIB BO zijn opgenomen: zibinvestments.nl/MoerdijkHousing.

b) Beperkingen waaraan effecten zijn onderworpen en beperking van overdracht van de instrumenten
Niet van toepassing.

c) Voor eigenvermogensinstrumenten: verdeling van kapitaal en stemrechten vóór en na de kapitaalverhoging als gevolg van het aanbod (in de veronderstelling dat op alle effecten zal worden ingeschreven)
Niet van toepassing.

d) Mogelijkheden voor de beleggers om uit de belegging te stappen
De obligaties zijn beperkt verhandelbaar en worden niet genoteerd op een gereguleerde markt. Je kunt ze echter wel direct overdragen aan andere obligatiehouders of aan natuurlijke personen of rechtspersonen die in Nederland, België en Duitsland wonen of gevestigd zijn. Het is mogelijk om de obligaties over te dragen, maar alleen als je zelf een nieuwe koper hebt gevonden die in Nederland, België en Duitsland woont of gevestigd is, en als deze aan de geldende voorwaarden voldoet. Om dit 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 is op de website (www.zibinvestments.nl). Voor de verwerking van een transactie in het verzameldepot (bijvoorbeeld vanwege overdracht van obligaties) brengt ZIB BO een administratievergoeding in rekening. De kosten bedragen € 2,50 per obligatie, met een maximum van € 500 per keer dat je een transactie doet. De kosten worden in

rekening gebracht bij degene die de obligaties overdraagt. ZIB BO kan in overeenstemming met artikel 6 van de Bijzondere Voorwaarden Crowdfundingdienstverlener en de op de website beschikbare informatie een prikbord beheren waarop Obligatiehouders koop- en verkoopintenties kunnen adverteren voor Obligaties, die oorspronkelijk via ZIB BO werden aangeboden. Daarnaast hebben obligatiehouders de mogelijkheid om zich elk jaar (vanaf 2024) in november bij ZIB BO aan te melden als in aanmerking willen komen voor (gedeeltelijke) aflossing van hun obligaties. Het bedrag dat elk jaar beschikbaar is voor de terugbetaling aan de obligatiehouders varieert. Als er niet genoeg aanmeldingen zijn, wordt het resterende bedrag van de geplande terugbetaling voor dat jaar, verdeeld onder de obligatiehouders door middel van een (notariële). 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 aflossing wordt overschreden, wordt het beschikbare bedrag voor dat jaar evenredig verdeeld onder degenen die zich hebben aangemeld, op basis van het aantal obligaties dat elke aanmelder heeft.

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		In €	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 € 2,50 per obligatie met een maximum van € 500 per transactie. Er zijn géén kosten bij aflossing.

b) Waar en hoe extra informatie over het crowdfundingproject, de projecteigenaar 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, [zibinvestments.nl/MoerdijkHousing](https://www.zibinvestments.nl/MoerdijkHousing).

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 wat via de website gedownload kan worden: <https://www.zibinvestments.nl/klachtenprocedure-zib-beleggingsonderneming-b.v.> Het klachtenformulier kun je via de e-mail indienen (klachten@zibinvestments.nl) of per post (Postbus 160, 4330 AD Middelburg).