



Brochure

Project Moerdijk Housing

Deze brochure is opgesteld in verband met de obligatie-uitgifte voor het herfinancieren van Vastgoed in de gemeente Moerdijk.

De Uitgevende Instelling XXI-VG B.V. geeft 49.950 verhandelbare Obligaties ad. € 100 uit, in totaal € 4.995.000, via de crowdfundingdienstverlener ZIB Beleggingsonderneming B.V.

22 september 2023

Deelname
vanaf
€ 1.000

6%
rente per
jaar



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.

Inhoudsopgave

1.	Aanwijzing vooraf.....	1
2.	Over ZIB Investments	2
3.	Beschrijving Project Moerdijk Housing	4
3.1	Samenvatting projectinformatie	4
3.2	Doelstelling en Ingangsdatum van de Obligaties	4
3.3	Kernpunten van de uit te geven Obligaties	4
3.4	Rente en Aflossing Obligaties.....	5
3.5	Verhandelbaarheid Obligaties.....	5
3.6	Zekerheden.....	6
3.7	Jaarlijkse informatiebijeenkomst	6
3.8	Obligatievoorwaarden Project Moerdijk Housing	6
4.	Informatie over de investering en het Vastgoed	7
4.1	Inleiding.....	7
4.2	Beschrijving van het Vastgoed	7
4.3	Verhuur en locatiebeheer	8
4.4	Maatschappelijke huisvesting	9
5.	Organisatiestructuur en betrokken partijen	10
6.	Financiële informatie	12
6.1	Investerings- en financieringsbegroting	12
6.2	Cashflow-prognose Uitgevende Instelling	12
7.	Kredietscore, risicokwalificatie en risico's.....	15
7.1	Inleiding.....	15
7.2	Kredietscore en risicokwalificatie	15
7.3	Risico's verbonden aan de Uitgevende Instelling	15
7.4	Risico's verbonden aan de onderliggende investering	15
8.	Inschrijfproces	19
8.1	Voorwaarden inschrijven voor deelname.....	19
8.2	Stappenplan Inschrijving voor deelname	20
8.3	Toewijzing, Storting en uitgifte Obligaties	23
8.4	Klachten en geschillen.....	23
9.	Begrippenkader.....	24

1. Aanwijzing vooraf

Voor je ligt de brochure van Project Moerdijk Housing. In dit project wordt een lening uitgegeven met Obligaties. De Uitgevende Instelling geeft in totaal 49.950 verhandelbare Obligaties uit van elk € 100, wat neerkomt op een totaal van € 4.995.000. Het geld dat wordt opgehaald met deze uitgifte wordt gebruikt om Vastgoed in de gemeente Moerdijk te herfinancieren.

ZIB Beleggingsonderneming B.V. regelt de uitgifte van de obligatielening onder een Europese Crowdfundingvergunning. De Uitgevende Instelling heeft in samenwerking met ZIB Beleggingsonderneming B.V. voor dit project een Blad met essentiële beleggingsinformatie en een brochure opgesteld. Je kunt het Blad met essentiële beleggingsinformatie downloaden vanaf de Website www.zibinvestments.nl. Je kunt meer lezen over de betrokken partijen en het structuurschema in deze brochure vanaf pagina 14.

Let op, dit crowdfundingaanbod is niet beoordeeld of goedgekeurd door de Autoriteit Financiële Markten ("AFM") of de Europese Autoriteit voor effecten en markten ("ESMA"). Er is mogelijk niet gecontroleerd of jouw ervaring en kennis passend zijn voordat je toegang hebt gekregen tot deze investering.

Risicowaarschuwing

Het investeren in dit crowdfundingproject brengt risico's met zich mee, inclusief de mogelijkheid om een deel of zelfs het geheel van het geïnvesteerde geld te verliezen. Het geld dat je investeert valt niet onder beschermingsregelingen voor deposito's of beleggerscompensatie. Er is geen gegarandeerde opbrengst op je investering. Dit is geen spaarproduct en we raden aan om niet meer dan 10% van je totale vermogen te investeren in crowdfundingprojecten. Het kan zijn dat je de investering niet kunt verkopen wanneer je dat wilt. Zelfs als je ze wel kunt verkopen, kan dit tot verlies leiden. Voordat je beslist om deel te nemen, is het belangrijk om het volledige Blad met essentiële beleggingsinformatie goed te bestuderen.



2. Over ZIB Investments

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

Om onze plannen uit te voeren, hebben we vergunningen nodig volgens de regels van de Wet op het financieel toezicht (ook wel "Wft" genoemd). We hebben een AIFMD (Alternative Investment Fund Managers Directive) vergunning waarmee we vastgoedfondsen beheren. Ook hebben we toestemming om onze obligaties uit te geven, die doen we met de vergunning als Beleggingsonderneming en de Europese Crowdfundingvergunning. Dit betekent dat we altijd onder doorlopend toezicht staan van de Autoriteit Financiële Markten en De Nederlandsche Bank.

Succesvol trackrecord

Bij het kiezen van projecten leggen we de lat hoog voor de kwaliteit van het vastgoed, de bedrijven die geld lenen, en voor de betrouwbaarheid van het inkomen dat uit die projecten komt. Bovendien werken we samen met ervaren en bekende partijen om onze werkzaamheden uit te voeren.

Gedurende bijna 25 jaar hebben we bewezen dat we betrouwbaar zijn. We hebben al 40 projecten succesvol gerealiseerd en daarbij laten zien dat we goede resultaten behalen. Een aantal van die projecten zijn in de loop van de jaren afgerond. Vanaf 1999 tot 2023 hadden we een totale investeringswaarde van € 841,8 miljoen. En in het jaar 2022 hadden we meer dan € 200 miljoen onder onze hoede. Hieronder laten we je een aantal van onze investeringsprojecten van de afgelopen 10 jaar zien. Op de Website kun je het volledige overzicht zien.

Project	Start-jaar	Portefeuille	Investering
Ziekenhuis Vlissingen	2016	crowdfunding t.b.v. aankoop en revitalisatie ziekenhuislocatie Adrz	€ 10,6 miljoen
Zandvoort	2018	Center Parcs, hotel, woningen en voorzieningen op Park Zandvoort	€ 66,7 miljoen
Zevenbergen <i>(afgewikkeld)</i>	2019	Aankoop ouderenhuisvesting in Zevenbergen	€ 17,7 miljoen
Private Equity	2019-2022	Investeringen in private equity BB Capital Fund Investments	€ 23,2 miljoen
Noorderlicht <i>(afgewikkeld)</i>	2020	1.061 (zorg)woningen in 7 gemeenten in de provincie Groningen	€ 74,9 miljoen
Marina Port Zélande	2021	Jachthaven en voorzieningen Marina Port Zélande Ouddorp	€ 10,8 miljoen
Van der Valk Bonaire	2021	Van der Valk, appartementen Plaza Beach & Dive Resort Bonaire	€ 14,4 miljoen
Campus Middelburg	2022	200 studentenwoningen, voorzieningen en kantoorruimte Middelburg	€ 20,1 miljoen
Van der Valk Solar Bonaire	2023	Zonne-energie verduurzaming Van der Valk Plaza Beach & Dive Resort Bonaire	€ 3 miljoen
Waalwijk	2023	Nieuw te realiseren huisvesting voor arbeidsmigranten	€ 13,9 miljoen

Wat kun je van ons verwachten

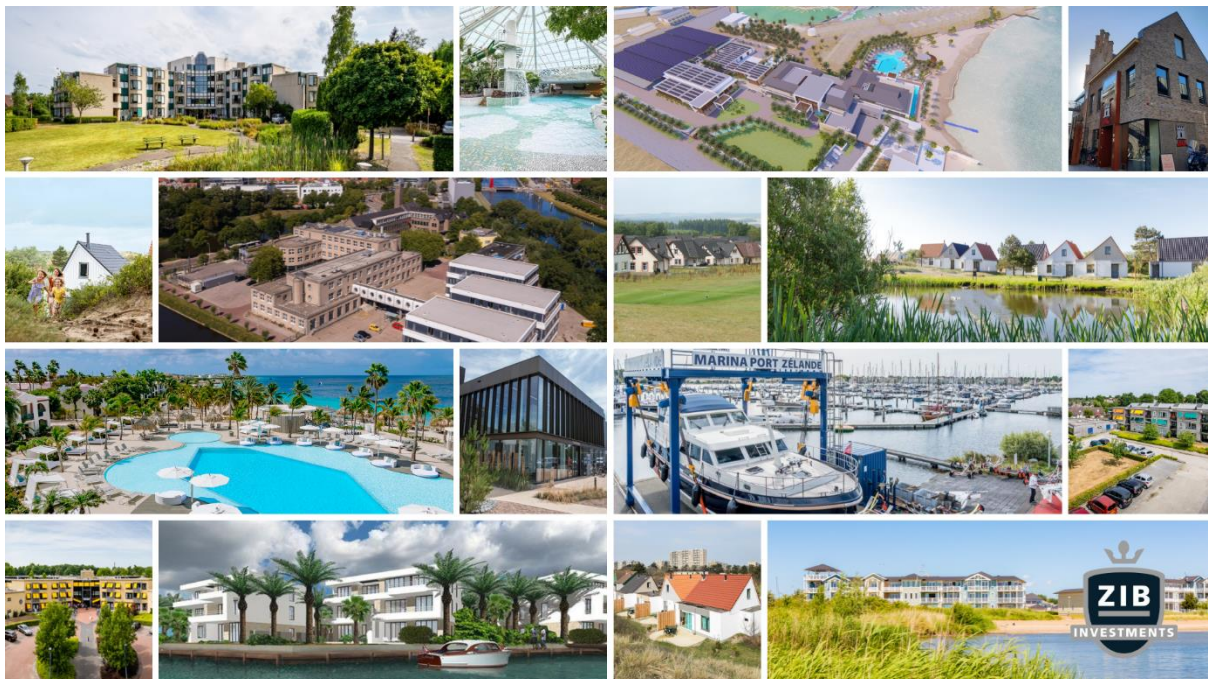
Elk jaar heeft ZIB Investments een aantal projecten waarin je kunt investeren. We vinden het heel belangrijk om persoonlijke aandacht te geven en betrokken te zijn. Als je klant bent bij ons, laten we je via onze nieuwsbrief als eerste weten over de nieuwe projecten die worden aangeboden. Zo kun je op tijd beslissen of je mee wilt doen. In deze aankondigingen vertellen we je de belangrijkste dingen, zoals de rente die wordt geboden, hoelang het project duurt, hoe je het geld weer terugkrijgt, wat het minimum investeringsbedrag is en waarom het project wordt aangeboden.

Bij de start van een nieuw project organiseren we online bijeenkomsten. Daar kun je nog meer te weten komen over het beleggingsproject. Tijdens de hele tijd dat het project loopt, houden we goed in de gaten hoe het met de investeringen gaat. Als jij hebt geïnvesteerd, krijg je periodiek rente over je investering betaald. En we houden je op de hoogte via jaarlijkse bijeenkomsten en nieuwsbrieven. Verder ben je altijd van harte welkom op ons kantoor voor een kennismaking of om te praten over je investering.

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

Contact

Als je na het lezen van deze brochure of het Blad met essentiële beleggingsinformatie nog vragen hebt, kun je gerust contact met ons opnemen via info@zibinvestments.nl of bellen naar 0118 – 22 70. We staan voor je klaar om je te helpen en hopen dat we je nieuwsgierig hebben gemaakt over deze investeringsmogelijkheid.



3. Beschrijving Project Moerdijk Housing

3.1 Samenvatting projectinformatie

- In dit project zal XXI-VG B.V. (vanaf nu aangeduid als de 'Uitgevende Instelling') 49.950 verhandelbare Obligaties ter waarde van € 100 per stuk uitgeven, wat neerkomt op een totaal van € 4.995.000. De opbrengst van deze uitgifte zal worden gebruikt door de Uitgevende Instelling voor het herfinancieren van het Vastgoed in de gemeente Moerdijk.
- Het Vastgoed bestaat uit drie moderne, duurzame en modulaire appartementsgebouwen en wordt gebruikt voor de tijdelijke opvang van maximaal 300 mensen uit Oekraïne die ontheemd zijn.
- Het Vastgoed is volledig verhuurd aan de zustersvereniging XXI-EXP B.V. van de Uitgevende Instelling, die het op zijn beurt heeft doorverhuurd aan de gemeente Moerdijk.
- Je kunt deelnemen aan dit project door het kopen van verhandelbare Obligaties. Als je geïnteresseerd bent, kun je inschrijven tijdens de inschrijfperiode van 22 september 2023 tot en met 24 oktober 2023, of eerder als het project eerder volgeschreven is. Een gedetailleerde uitleg van de inschrijfprocedure vind je in hoofdstuk 6 van deze brochure.
- Het project heeft een verwachte Looptijd van negen jaar en twee maanden met mogelijkheden voor tussentijdse terugbetalingen.

3.2 Doelstelling en Ingangsdatum van de Obligaties

De Uitgevende Instelling zal 49.950 Obligaties uitgeven, elk ter waarde van € 100. Dat betekent in totaal € 4.995.000. Met huurinkomsten zal de Uitgevende Instelling de Rente en de Aflossing van de Obligaties betalen.

Naar verwachting worden de Obligaties per 31 oktober 2023 uitgegeven, dit kan ook eerder of later zijn, afhankelijk van omstandigheden, maar het zal uiterlijk 60 dagen na de sluiting van de inschrijvingsperiode plaatsvinden, tenzij de Uitgevende Instelling de uitgifte van Obligaties eerder heeft geannuleerd.

3.3 Kernpunten van de uit te geven Obligaties

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

Kernpunten	Project Moerdijk Housing
Soort investering	Verhandelbare Obligaties van € 100 per stuk
Doel uitgifte Obligaties	Herfinanciering van het Vastgoed in gemeente Moerdijk
Totaalsom uitgifte	€ 4.995.000
Rente	6,00% per jaar over het uitstaand bedrag van de Investering
Rentebetaling	Per half jaar achteraf
Looptijd	9 jaar en 2 maanden met jaarlijkse terugbetalingsmogelijkheid vanaf 31 december 2024
Deelname	Vanaf € 1.000 (10 Obligaties) en daarna in stappen van € 500
Stortingsdatum	24 oktober 2023
Verwachte Uitgiftedatum	31 oktober 2023

3.4 Rente en Aflossing Obligaties

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

Rente Obligaties

De nominale Rente is 6,00% per jaar (enkelvoudig en voor belasting). Deze Rente wordt elk halfjaar uitbetaald, 30 juni en 31 december, uiterlijk binnen 15 dagen na afloop van het half jaar. Hierdoor ontvang je de Rente uiterlijk op 15 juli en 15 januari. 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.

Aflossing Obligaties

De Obligaties worden elk jaar in gedeelten terugbetaald. De eerste terugbetaling wordt gedaan op 31 december 2024, en de allerlaatste terugbetaling van de overgebleven Obligaties zal plaatsvinden op 31 december 2032. 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. Gedurende de hele periode heeft de Uitgevende Instelling de mogelijkheid om de Obligaties eerder terug te betalen, zonder extra kosten. Het bedrag moet dan wel minimaal € 100 zijn, of een veelvoud daarvan. Als er eerder wordt terugbetaald, krijg je een gedeelte van de Rente voor de dagen dat je de Obligaties had alsnog vergoed.

Obligatiehouders hebben de mogelijkheid om zich jaarlijks (vanaf 2024) in november bij ZIB BO aan te melden om in aanmerking te komen voor (gedeeltelijke) terugbetaling 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) loting. Deze verdeling wordt gedaan op basis van klantnummers en het aantal Obligaties dat elke Obligatiehouder heeft. Als er te veel aanmeldingen zijn waardoor het beschikbare bedrag voor terugbetaling wordt overschreden, wordt het beschikbare bedrag evenredig verdeeld onder degenen die zich hebben aangemeld, op basis van het aantal Obligaties dat elke aanmelder heeft.

3.5 Verhandelbaarheid Obligaties

De Obligaties zijn beperkt verhandelbaar en staan 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 dus 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 in hoofdstuk 6 van deze brochure.

Voor de verwerking van een transactie in het verzameldepot (bijvoorbeeld vanwege overdracht Obligaties) brengt ZIB BO een administratievergoeding in rekening. De kosten bedragen € 2,50 per Obligatie, met een maximum van € 500 per keer dat je een transactie doet. De kosten worden in rekening gebracht bij degene die de Obligaties overdraagt.

De Obligaties worden alleen aangeboden aan (potentiële) Investeerders in Nederland, België en Duitsland. De Obligaties mogen niet worden aangeboden, verkocht of geleverd, direct of indirect, aan (rechts)personen die woonachtig zijn in of ingezetenen zijn van landen anders dan Nederland, België en Duitsland. Dit geldt ook voor de Verenigde Staten van Amerika. De Obligaties zijn niet en zullen niet geregistreerd worden onder de 'U.S. Securities Act of 1933' of geregistreerd worden bij enige toezichthouder op het effectenverkeer in een staat of in een andere jurisdictie behorende tot de Verenigde Staten van Amerika.

3.6 Zekerheden

Tot zekerheid voor de nakoming van de verplichtingen aan de Obligatiehouders zijn de navolgende zekerheden overeengekomen:

- een eerste verpanding van de huurpenningen van de gemeente Moerdijk;
- een garantie van KaFra Holding B.V. voor de betaling van Rente en Aflossing aan de Obligatiehouders, op basis van de cashflow-prognose van de Uitgevende Instelling. KaFra Holding BV. is de houdstermaatschappij van de vastgoedactiviteiten van de groep vennootschappen waar ook de Uitgevende Instelling toe behoort;
- een garantie van KiMi B.V. voor de betaling van Rente en Aflossing aan de Obligatiehouders, op basis van de cashflow-prognose van de Uitgevende Instelling. KiMi B.V. is de personal holding van de belangrijkste aandeelhouder van KaFra Holding B.V.
- een hoofdelijke medeschuldenaarstelling door zustervenootschap XXI-EXP B.V.

Voor een uitgebreide toelichting op de zekerheden en de andere voorwaarden die zijn afgesproken lees je meer in het Blad met de essentiële beleggingsinformatie, Deel D, onderdeel F.

3.7 Jaarlijkse informatiebijeenkomst

Namens de Uitgevende Instelling zal ZIB BO de Investeerders jaarlijks op de hoogte brengen tijdens een informatiebijeenkomst. Tijdens deze bijeenkomst worden onder andere de volgende zaken besproken:

- het jaarrapport van Uitgevende Instelling;
- eventuele (financiële) ontwikkelingen binnen het Project;
- andere belangrijke details die relevant zijn voor de Obligatiehouders.

3.8 Obligatievoorwaarden Project Moerdijk Housing

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

4. Informatie over de investering en het Vastgoed

4.1 Inleiding

De gemeente Moerdijk is gelegen in het westen van Noord-Brabant en heeft ruim 37.000 inwoners. In de gemeente Moerdijk ligt het haven- en industriegebied Moerdijk met een drietal grote havens in het Hollandsch Diep en een aanliggend industrieterrein. De zeehaven is de verst in het land gelegen zeehaven in Nederland, het industrieterrein beslaat ruim 2500 hectare en biedt veel werkgelegenheid.

De gemeente Moerdijk is een gastvrije gemeente en vangt al vanaf het begin van de oorlog in Oekraïne onderdak aan mensen die door deze situatie ontheemd zijn. Om tot een meer duurzame en comfortabelere woonoplossing te komen voor de Oekraïense ontheemden heeft de gemeente Moerdijk samenwerking gezocht met KaFra Housing. KaFra Housing is gespecialiseerd in het ontwikkelen van fatsoenlijke huisvesting voor tijdelijke doelgroepen in de vorm van duurzame flexwoningen.

In 2022 heeft de gemeente Moerdijk een stuk grond ter beschikking gesteld aan de Schansdijk 12 te Zevenbergen, waarop de Uitgevende Instelling, welke onderdeel is van KaFra Housing, duurzame huisvesting heeft ontwikkeld om Oekraïense ontheemden voor de gemeente Moerdijk te huisvesten.

4.2 Beschrijving van het Vastgoed

Het Vastgoed, dat bestaat uit drie moderne, duurzame en modulaire appartementsgebouwen, wordt verhuurd voor 10 jaar aan de gemeente Moerdijk. Het Vastgoed wordt gebruikt voor de tijdelijke opvang van maximaal 300 mensen uit Oekraïne die ontheemd zijn. Elke 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 wel een open keuken, gemeenschappelijke ruimte, douche en een apart toilet. Iedere studio heeft een ruime slaapkamer, een eigen keuken, douche en toilet. Alle appartementen en studio's zijn al helemaal gemeubileerd, hebben een moderne inrichting en zijn van alle gemakken voorzien.



De locatie is gerealiseerd in een parkachtige omgeving met uitgebreide groenvoorzieningen en is bovendien voorzien van buitenruime voor bijvoorbeeld recreatieve- en sportactiviteiten. De locatie is in het voorjaar van 2023 in gebruik genomen.

De appartementsgebouwen zijn volgens de 'Roemernorm' gebouwd, waardoor ze voldoende privacy en leefruimte waarborgen. Dit betekent dat het Vastgoed in de toekomst, na afloop van de huurovereenkomst met de gemeente Moerdijk, ook voor andere doelgroepen zou kunnen worden ingezet.

Taxatie

Een erkend Nederlands taxatiekantoor heeft het Vastgoed getaxeerd. De peildatum voor deze waardering is 6 september 2023. De taxateur heeft de waarde van het Vastgoed bepaald op een marktwaarde in verhuurde staat van € 12,5 miljoen kosten koper, waarbij het uitgangspunt is dat de gemeente Moerdijk de gehele looptijd van de huurovereenkomst uitdient. Als de gemeente Moerdijk gebruik maakt van de mogelijkheid om de huurovereenkomst na twee jaar op te zeggen (zie ook het risico dat de huurder de overeenkomst eerder beëindigt, paragraaf 7.4), heeft dit invloed op de getaxeerde waarde. In dat geval heeft de taxateur het Vastgoed gewaardeerd op een marktwaarde van € 10,0 miljoen kosten koper. De taxatie van het Vastgoed is uitgevoerd aan de hand van de Discounted Cash Flow methode.

4.3 Verhuur en locatiebeheer

Verhuur van het Vastgoed

Het Vastgoed wordt verhuurd aan de gemeente Moerdijk en is sinds het voorjaar van 2023 in gebruik genomen. De huurovereenkomst met de gemeente Moerdijk heeft een looptijd van 10 jaar. De eigenaar van het Vastgoed is de Uitgevende Instelling. Bij de verhuur van het Vastgoed is gebruik gemaakt van een extra vennootschap. De Uitgevende Instelling verhuurt het Vastgoed aan de zustervenootschap XXI-EXP B.V. op basis van een huurovereenkomst van 10 jaar. XXI-EXP B.V. verhuurt op haar beurt het gehele Vastgoed aan de gemeente Moerdijk, ook op basis van een 10-jarig huurovereenkomst. XXI-EXP B.V. maakt deel uit van de KaFra groep, net als de Uitgevende Instelling.

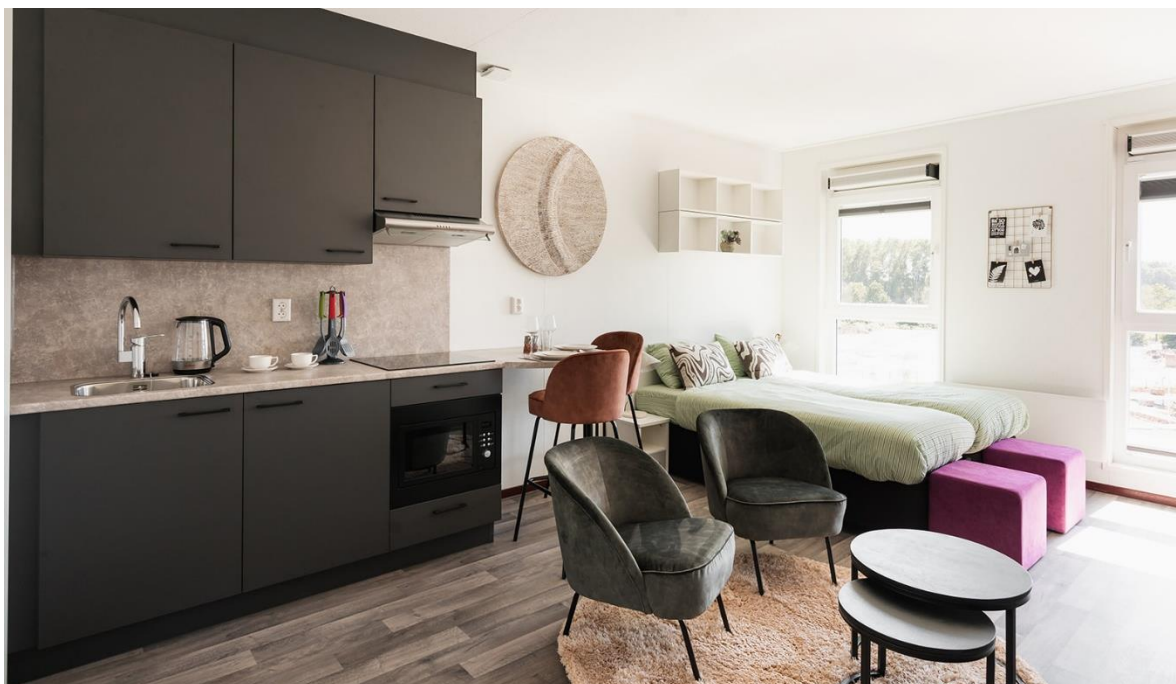
Locatiebeheer

KaFra Housing zorgt voor het locatiebeheer van de bewoners, zodat de bewoners comfortabel kunnen wonen met lokale faciliteiten en activiteiten op locatie of in de buurt. Het Vastgoed wordt beheerd door ervaren meertalige Welfare Officers die 24/7 beschikbaar zijn. De Welfare Officers zijn verantwoordelijk voor het welzijn van de bewoners, zorgen voor goede informatievoorziening en onderhouden contact de omgeving. Ze fungeren als centraal aanspreekpunt voor de bewoners, omwonenden en andere betrokkenen. Er gelden duidelijke regels in een huisreglement, waarop de Welfare Officers toezicht houden. Door de open en duidelijke communicatie weten de bewoners precies waar ze aan toe zijn.

4.4 Maatschappelijke huisvesting

Vanaf 1 september 2023 zijn er meer dan 98.000 geregistreerde vluchtelingen uit Oekraïne in Nederland. Verwacht wordt dat dit aantal de komende maanden zal stijgen¹. Alle gemeenten in Nederland zorgen voor de opvang deze mensen, wat betekent dat ze onderdak en financiële ondersteuning krijgen. Omdat er niet genoeg huisvesting beschikbaar is in Nederland, worden veel Oekraïners nog steeds opgevangen in tijdelijke opvanglocaties of bij gastgezinnen. Deze vormen van opvang zijn niet geschikt voor langere periodes en daarom is er nu een grotere vraag naar woonruimte in Nederland.

Dit gebeurt op een moment waarop veel mensen al moeite hebben met het vinden van een woning. Deze ontwikkeling laat zien dat we niet alleen extra huisvesting moeten regelen voor de Oekraïners, maar ook dat er meer flexibiliteit nodig is in het beschikbaar stellen van huisvesting om te kunnen omgaan met plotselinge veranderingen in vraag en aanbod. Het bouwen van flexwoningen is een goede oplossing en daarom maakt dit ook onderdeel uit van het overheidsprogramma voor woningbouw en het programma 'Een thuis voor iedereen'. Flexwoningen kunnen bovendien snel worden toegevoegd aan de beschikbare woningen en kunnen worden gebruikt voor verschillende groepen mensen, zoals starters, studenten, statushouders, arbeidsmigranten, dak- en thuislozen, jongeren die zelfstandig willen gaan wonen en mensen die dringend huisvesting nodig hebben door bijvoorbeeld een scheiding, ontslag, schulden of ziekte. En in dit geval dus ook voor de huisvesting van Oekraïense ontheemden. Bij flexwoningen wordt gestreefd naar hoogwaardige modulaire woningen die zo goed mogelijk hergebruikt kunnen worden. Dit biedt de beste mogelijkheden om woningen te verplaatsen wanneer ze op een bepaalde plek niet meer nodig zijn, maar op een andere plek wel kunnen dienen als onderdak².

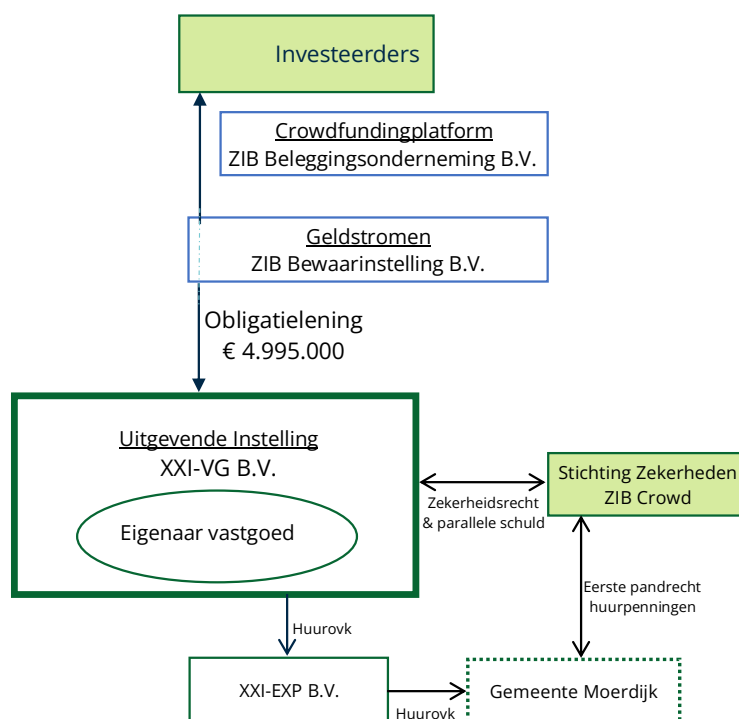


¹ Bron: <https://www.rijksoverheid.nl/onderwerpen/opvang-vluchtelingen-uit-oekraïne/cijfers-opvang-vluchtelingen-uit-oekraïne-in-nederland>

² zie voor meer informatie: <https://www.volkshuisvestingnederland.nl/onderwerpen/oekraïense-ontheemden>

5. Organisatiestructuur en betrokken partijen

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



XXI-VG B.V.

De besloten vennootschap XXI-VG B.V. is de Uitgevende Instelling en heeft als doel: het verkrijgen, beheren, exploiteren, bezwaren en vervreemden van onroerende zaken ten behoeve van de huisvesting voor arbeidsmigranten en andere doelgroepen. XXI-VG B.V. is de eigenaar van het Vastgoed en behoeft herfinanciering waarvoor een obligatie-uitgifte wordt gedaan. De volledige opbrengst van de uitgifte van de Obligaties, wat neerkomt op € 4.995.000, wordt door de Uitgevende Instelling gebruikt voor de herfinanciering van het Vastgoed.

De Uitgevende Instelling is opgericht volgens de Nederlandse wetgeving op 2 augustus 2022, is ingeschreven in het Handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 87173778 en heeft zijn officiële locatie in Keizersveld 53 D, 5803 AP Venray. 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.

XXI-EXP B.V.

De besloten vennootschap XXI-EXP B.V. is een zuster-vennootschap van de Uitgevende Instelling. Deze zuster-vennootschap verhuurt het Vastgoed aan de Gemeente Moerdijk en neemt het vastgoedbeheer voor haar rekening. XXI-EXP B.V. is opgericht op 2 augustus 2022 en is ingeschreven in het Handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 87172933. De vennootschap is gevestigd aan Keizersveld 53 D, 5803 AP te Venray. Het bestuur wordt gevormd door KaFra Exploitatie B.V.; die vertegenwoordigd wordt door Jumeaux Investments B.V., die vertegenwoordigd wordt door Jumeaux Holding B.V., die vertegenwoordigd wordt door KaFra Holding B.V.; die vertegenwoordigd worden door KiMi B.V. (die vertegenwoordigd wordt

door de heer F.W.A.T.M. van Gool) en door Karo B.V. (die vertegenwoordigd wordt door mevrouw K.M. Swoboda).

ZIB Beleggingsonderneming B.V.

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

ZIB Bewaarinstelling B.V.

De besloten vennootschap ZIB Bewaarinstelling B.V. is verantwoordelijk voor alle betalingen tussen de Uitgevende Instelling en de Obligatiehouders. ZIB BO biedt de nevendienst bewaring aan met betrekking tot de Obligaties en faciliteert de daarmee gepaard gaande betaalstromen 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.

Stichting Zekerheden ZIB Crowd

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

6. Financiële informatie

6.1 Investerings- en financieringsbegroting

De Uitgevende Instelling heeft een totale begroting voor investeringen en financiering, bestaande uit verschillende investeringen en kosten voor het crowdfundingproject, die hieronder zijn weergegeven. Het totaalbedrag is € 4.995.000. 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
<u>Bijkomende kosten</u>		
- 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

6.2 Cashflow-prognose Uitgevende Instelling

Hiernaast zie je de uitwerking van de verwachte geldstroom (cashflow) voor de Uitgevende Instelling. Dit overzicht laat de voorspelling zien vanaf het moment waarop de Obligaties worden uitgegeven tot aan het einde van hun Looptijd, wat de periode is van 31 oktober 2023 tot en met 31 december 2032. Omdat de Uitgevende Instelling op 2 augustus 2022 is opgericht, hebben we geen historische informatie over eerdere activiteiten, jaarrekeningen of andere financiële gegevens. Na het schema geven we meer uitleg over specifieke items zoals die zijn opgenomen in de voorspelde cashflow-prognose.

De Uitgevende Instelling brengt Obligaties uit voor een totaalbedrag van € 4.995.000.

Alle betalingen tussen de Uitgevende Instelling en de Obligatiehouders lopen via ZIB Bewaarinstelling. Deze vennootschap is opgericht om te voldoen aan de regels van financiële toezichthouders, zodat de gelden van de Obligatiehouders altijd apart worden gehouden van het vermogen van ZIB Beleggingsonderneming B.V. ZIB Bewaarinstelling heeft een onafhankelijke bestuurder die zelf bevoegd is om beslissingen te nemen.

Cashflow-prognose Uitgevende Instelling										
(per 31 oktober 2023 tot en met 31 december 2032, op jaarbasis, in duizenden Euros)										
	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032
Inkomsten										
Huurinkomsten	247	1.518	1.556	1.595	1.635	1.675	1.717	1.760	1.804	1.849
Totale inkomsten	247	1.518	1.556	1.595	1.635	1.675	1.717	1.760	1.804	1.849
Uitgaven										
<i>Exploitatiekosten Vastgoed</i>										
Indirecte locatiekosten	15	92	95	97	99	102	104	107	110	112
Overige kosten	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Totaal exploitatiekosten Vastgoed	15	92	95	97	99	102	104	107	110	112
Rente externe financiering 8,00%	92	400	400	364	330	294	251	203	153	93
Vergoeding ZIB Beleggingsonderneming	8	50	51	52	54	55	57	58	59	161
Totale uitgaven	115	542	546	513	483	451	412	368	322	366
Saldo van inkomsten en uitgaven	132	976	1.010	1.081	1.151	1.224	1.306	1.393	1.482	1.483
Aanwending saldo van inkomsten en uitgaven, per jaarultimo:										
	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032
Jaarlijkse rente Obligaties 6,00%	50	300	270	240	213	183	153	120	81	42
Aflossing Obligaties per 31/12	-	500	500	450	500	500	550	650	650	695
Aflossing externe financiering	-	-	450	425	450	540	600	625	750	750
Saldo na aanwending	92	176	-210	-33	-11	2	3	-2	2	-3
Werkkapitaal per jaarultimo	92	268	58	25	14	15	18	16	18	15
Saldo uitstaande Obligaties	4.995	4.495	3.995	3.545	3.045	2.545	1.995	1.345	695	-

Afrondingen in het rekenmodel kunnen leiden tot afwijkingen in totalen.

Toelichting geprognosticeerde inkomsten

Huurinkomsten XXI-EXP B.V.

De Uitgevende Instelling verhuurt het Vastgoed aan XXI-EXP B.V. op basis van een 10-jarige huurovereenkomst. Deze huurinkomsten vind je terug in de cashflow-prognose. De huur wordt ieder jaar verhoogd op basis van de CPI-index voor huishoudens (2015=100). Wij zijn in de prognose uitgegaan van een jaarlijkse huurverhoging 2,5%.

Toelichting geprognosticeerde uitgaven

Exploitatiekosten

De exploitatiekosten van de Uitgevende Instelling voor het Vastgoed bestaan uit verzekeringskosten en eigenaarslasten, zoals de onroerend-zaak belasting. Deze zijn geprognosticeerd op € 7.500 per maand. Om ook hier rekening te houden met toekomstige inflatie worden deze kosten elk jaar met 2,5% verhoogd.

Vergoeding ZIB BO

ZIB BO ontvangt van de Uitgevende Instelling € 49.950 per jaar, dit is 1,0% van de oorspronkelijk hoofdsom van de obligatielening. Dit bedrag is om de kosten te dekken met betrekking tot de obligatielening, zoals beheerkosten, administratieve kosten en kosten voor de informatievoorziening aan de Obligatiehouders gedurende de Looptijd. Het bedrag zal jaarlijks worden aangepast volgens de CPI-index voor huishoudens (2015=100), te beginnen op 1 januari 2025. In de cashflow-prognose is rekening gehouden met een jaarlijkse inflatiecorrectie van 2,50%. Daarnaast ontvangt ZIB BO een vergoeding van 2,0% over de totale hoofdsom van de obligatielening als de gehele obligatielening is afgelost (exit-fee).

Rente op de Obligaties

De Obligatiehouders krijgen elk jaar een Rente van 6,00%, op het nog uitstaande bedrag van hun Obligaties, gedurende de hele periode dat de Obligaties lopen. Deze Rente wordt elk half jaar per 30 juni en 31 december achteraf betaald, uiterlijk op de vijftiende dag na het einde van elk half jaar. De eerste betaling van de Rente zal plaatsvinden op uiterlijk 15 januari 2024.

Aflossing op Obligaties

De Uitgevende Instelling betaalt de Obligaties jaarlijks gedeeltelijk terug. De hoogte van de Aflossing varieert per jaar. Aflossing vindt voor het eerst plaats op 31 december 2024 en voor het laatst op 31 december 2032. Vervroegde Aflossingen van de Obligaties door de Uitgevende Instelling zijn zonder extra vergoeding mogelijk. In dat geval worden de rentebetalingen evenredig vergoed over de verstreken maanden binnen de Renteperiode.

Rente externe financiering

De Uitgevende Instelling heeft al eerder een externe financiering aangetrokken van € 5.000.000 ter financiering van het Vastgoed. Op deze lening betaalt de Uitgevende Instelling 8,0% rente per jaar.

Aflossing externe financiering

Op de eerder aangetrokken externe financiering zal vanaf 31 december 2025 jaarlijks worden afgelost. De aflossing variëren in omvang.

Werkkapitaal per jaarultimo

Het werkkapitaal per jaarultimo laat zien hoeveel geld de Uitgevende Instelling aan het einde van het jaar nog beschikbaar heeft nadat ze al haar financiële verplichtingen heeft betaald. Doordat het werkkapitaal per jaarultimo elk jaar positief is, duidt dit erop dat Uitgevende Instelling naar verwachting in staat zal zijn om tijdens de Looptijd van de obligatielening aan al haar financiële verplichtingen te blijven voldoen, zoals vermeld in de cashflow-prognose.



7. Kreditscore, risicokwalificatie en risico's

7.1 Inleiding

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

7.2 Kreditscore en risicokwalificatie

ZIB BO is de Crowdfundingdienstverlener voor dit project en heeft een kreditscore en risicokwalificatie opgesteld. De kreditscore is 2,75 en de risicokwalificatie is 'gemiddeld'. Op de Website vind je een uitleg over de manier waarop deze berekening is gedaan.

7.3 Risico's verbonden aan de Uitgevende Instelling

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

De Uitgevende Instelling heeft een aansprakelijk vermogen van € 2.790.000, bestaande uit de inbreng van de aandeelhouder. Dit is 22% van het balanstotaal en de Uitgevende Instelling heeft geen andere financiële buffers. De Uitgevende Instelling 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 hiervan te verliezen.

7.4 Risico's verbonden aan de onderliggende investering

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. Indien de huurovereenkomst met de gemeente Moerdijk uiteindelijk tussentijds eindigt, moet de Uitgevende Instelling de Obligatiehouders terugbetalen, tenzij er 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. Je kunt dan op zoek gaan naar een nieuwe beleggingsmogelijkheid, om ook voor de resterende periode rendement 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

Er is een kans dat de gemeente Moerdijk, bijvoorbeeld vanwege politieke beleidswijzigingen, gebruik maakt van de mogelijkheid tot huuropzegging voor het bestaande gebruik van de locatie door 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. Indien en zodra duidelijk is dat er geen onherroepelijke omgevingsvergunning kan worden verstrekt moet de Uitgevende Instelling de Obligatiehouders terugbetalen. Hierdoor loop je als Obligatiehouder het risico dat je je investering eerder terugkrijgt dan gepland. Je kunt dan op zoek gaan naar een nieuwe beleggingsmogelijkheid, om ook voor de resterende periode rendement 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 die tijdens 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(s) 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 markttrente dan de vaste Rente op de Obligatie. Samenvattend: er bestaat een kans dat je als Obligatiehouder je Obligaties tussentijds niet kunt verkopen, wanneer je dat wel wil. 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 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 mogelijkheden van de Uitgevende Instelling om jou als Obligatiehouder de Rente en Aflossing te betalen.



8. Inschrijfproces

8.1 Voorwaarden inschrijven voor deelname

In totaal worden er 49.950 verhandelbare Obligaties aangeboden aan het publiek, elk met een waarde van € 100. De verwachte Uitgiftedatum is 31 oktober 2023, maar deze kan mogelijk vroeger of later zijn, afhankelijk van omstandigheden, en zal uiterlijk 60 dagen na de sluiting van de inschrijvingsperiode plaatsvinden, tenzij de Uitgevende Instelling de uitgifte van Obligaties eerder heeft geannuleerd. De exacte Uitgiftedatum zal worden vastgesteld door de Uitgevende Instelling en gecommuniceerd worden naar de Obligatiehouders via e-mail.

Mensen die geïnteresseerd zijn, kunnen zich inschrijven via ZIB BO gedurende de inschrijvingsperiode van 22 september 2023 tot en met 24 oktober 2023, of zoveel eerder wanneer het project volledig is ingetekend. De Uitgevende Instelling heeft het recht om de inschrijvingsperiode te verlengen of verkorten. Inschrijven kan online via de Website of door de Inschrijfdocumenten (het inschrijfformulier, het Wwft-formulier, de toelatingskennistest en de simulatietest) op te sturen naar info@zibinvestments.nl of naar ZIB Beleggingsonderneming B.V., Postbus 160, 4330 AD Middelburg.

Met betrekking tot de Inschrijving geldt het volgende:

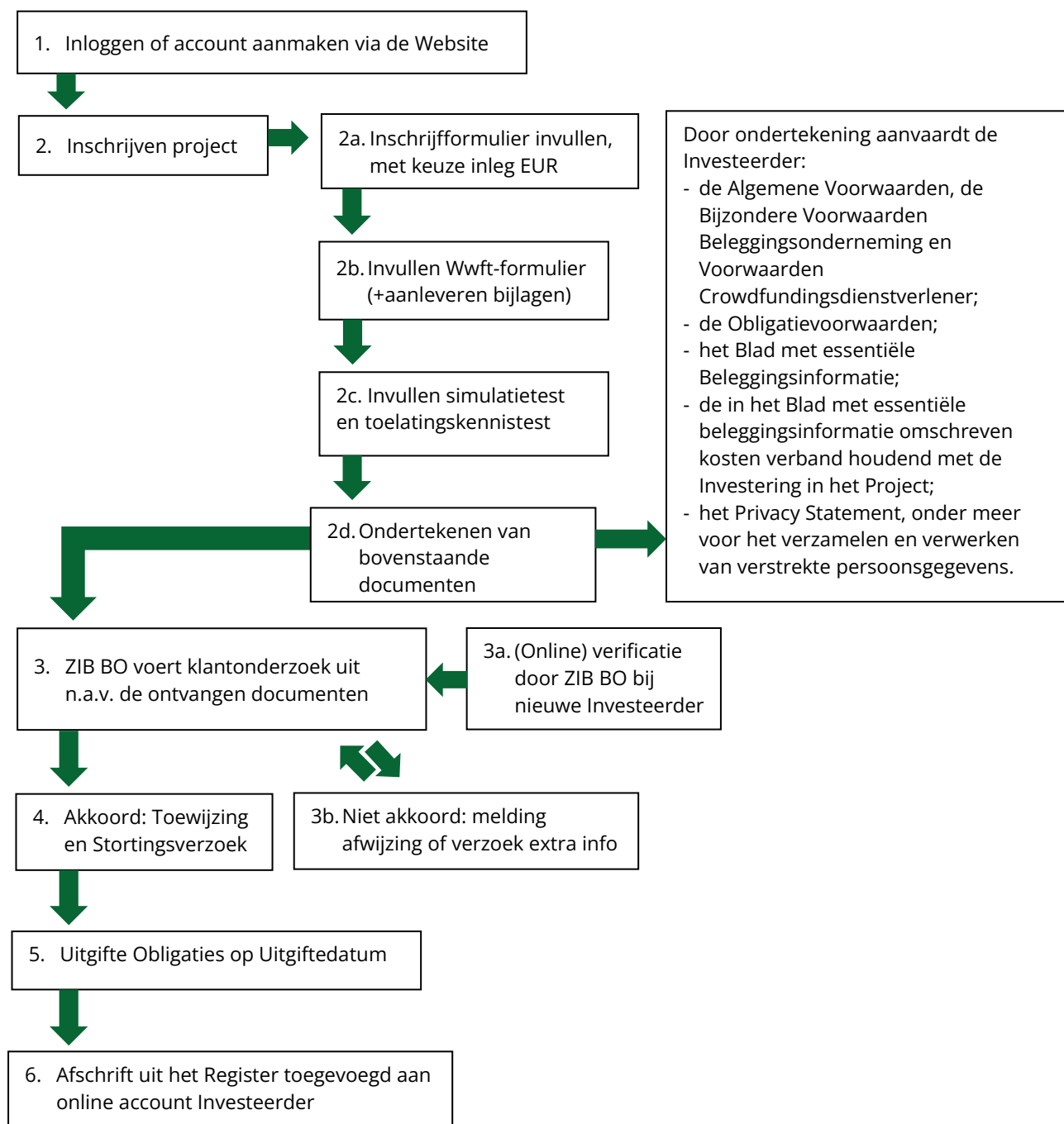
- Mensen die in Nederland, België en Duitsland wonen en ook bedrijven die daar gevestigd zijn (maar geen transparante entiteiten, zoals een maatschap of commanditaire vennootschap) kunnen deelnemen;
- Elke Obligatie heeft een nominale waarde van € 100. De minimale Inschrijving is € 1.000 (wat overeenkomst met 10 Obligaties), en daarna kun je in stappen van € 500 deelnemen;
- Inschrijvingen worden behandeld op volgorde van binnenkomst van de volledig ingevulde en ondertekende Inschrijfdocumenten, samen met de vereiste documentatie;
- ZIB BO heeft het recht om zonder uitleg een Inschrijving te weigeren, de inschrijfperiode te verlengen, te verkorten of op te schorten, of de Aanbieding van de Obligaties in te trekken vóór, tijdens of na de inschrijvingsperiode;
- Er worden Emissiekosten van 1,0% in rekening gebracht op je investering.
- De datum waarop je moet betalen staat gepland op 24 oktober 2023.

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

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

8.2 Stappenplan Inschrijving voor deelname

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



Benodigde gegevens voor Inschrijving

stap 1. Inloggen bestaand Account of nieuw Account aanmaken

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

stap 2. Inschrijven project

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

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

stap 2a. Inschrijfformulier

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

stap 2b. Wwft-formulier

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

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

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

- Voor B.V.'s en N.V.'s: de persoon die direct of indirect economisch gerechtigd is tot meer dan 25% van de vennootschap, of degene die de controle uitoefent.

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

stap 2c. toelatingskennistest en simulatietest

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

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

Klantonderzoek

Bij het inschrijven voor de investering voert ZIB BO een klantonderzoek uit op jou als Inschrijver. Hierbij beoordelen we de ingevulde Inschrijfdocumenten. Het kan zijn dat we in het kader van dit klantonderzoek extra informatie opvragen bij jou of bij anderen. ZIB BO is verplicht om dit klantonderzoek uit te voeren volgens de Wwft (Wet ter voorkoming van witwassen en financieren van terrorisme) voordat ze een relatie met jou als Inschrijver aangaat. Als je een nieuwe Investeerder bent (een natuurlijk persoon) en daarom nog niet bekend bent bij ZIB BO, wordt er volgens de Wwft contact met je opgenomen om je identiteit te verifiëren. Dit kan op kantoor van ZIB BO of online plaatsvinden.

Klantclassificatie

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

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

ZIB BO deelt Investeerders in en geeft hierover informatie. Als Investeerder kun je schriftelijk aan ZIB BO vragen om als *ervaren belegger* te worden ingedeeld. Dit betekent dat je een minder hoog niveau van bescherming hebt. ZIB BO beslist of je in een andere groep wordt ingedeeld en kan een verzoek om wijziging zonder opgave van redenen weigeren. Er kunnen ook extra voorwaarden gelden voor een andere indeling. Je moet ZIB BO meteen op de hoogte stellen van elke verandering die kan leiden tot een andere indeling als belegger.

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

8.3 Toewijzing, Storting en uitgifte Obligaties

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

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

De Investeerders moeten hun betaling doen op 24 oktober 2023 (stortingsdatum). De Uitgiftedatum staat gepland op 31 oktober 2023.

Levering van de Obligaties door Inschrijving in het Register

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

8.4 Klachten en geschillen

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

9. Begrippenkader

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

Aanbieding:	De uitgifte en plaatsing van Obligaties zoals beschreven in deze brochure en het Blad met essentiële beleggingsinformatie.
Aflossing:	Dit verwijst naar het terugbetalen van (een deel van) de Obligaties door de Uitgevende Instelling aan de Obligatiehouders. De Obligaties moeten ten minste volledig worden terugbetaald aan het einde van de Looptijd.
AFM:	De Autoriteit Financiële Markten;
Algemene Voorwaarden ZIB:	Deze algemene voorwaarden, inclusief de Bijzondere Voorwaarden Beleggingsonderneming en de Bijzondere Voorwaarden Crowdfundingdienstverlener, zijn van toepassing op de diensten van ZIB, ZIB BO, ZIB Bewaarinstelling en Stichting Zekerheden. Deze voorwaarden zijn officieel gedeponereerd bij de Kamer van Koophandel.
Crowdfundingdienstverlener:	ZIB BO wanneer zij Crowdfundingdiensten of Crowdfundingnevendiensten aanbiedt.
Emissiekosten:	Eenmalige vergoeding van 1,0% over de nominale waarde van de aan te kopen Obligaties per Investeerder, voor ZIB BO voor haar werkzaamheden bij het aanbieden van het Project.
Euro, EUR of €:	De officiële munteenheid van de deelnemende lidstaten van de Europese Unie die tezamen de eurozone vormen.
Blad met essentiële beleggingsinformatie:	Het Blad met essentiële beleggingsinformatie, opgesteld door de Uitgevende Instelling en verstrekt via de Website door ZIB BO als onderdeel van het aanbieden van Crowdfundingdiensten aan potentiële beleggers, in overeenstemming met artikel 23 en bijlage I van de Crowdfunding Verordening.
Ingangsdatum:	De startdatum voor de berekening van de betaling van de Rente. Dit wordt ook wel de Uitgiftedatum genoemd.
Inschrijfdocumenten	De benodigde Inschrijfdocumenten (te vinden op de Website en in de online klantomgeving van ZIB BO) om een Inschrijving af te ronden, die bestaan uit het inschrijfformulier, het Wwft-formulier, de toelatingskennistest en de simulatietest, inclusief eventuele bijlagen.
Inschrijver:	Een Investeerder die een Inschrijving heeft afgerond.

Inschrijving:	De door de Inschrijver volledig ingevulde en ondertekende Inschrijfdocumenten (te vinden op de Website) voorzien van alle benodigde bijlagen, waarmee de Inschrijver een aanbod aan de Uitgevende Instelling doet om Obligaties te kopen.
Investeerder:	Een particulier (al dan niet een rechtspersoon), die minstens 10 Obligaties koopt in Project Moerdijk Housing. Zie ook Obligatiehouder.
Looptijd:	De verwachte Looptijd van de Obligaties, is negen jaar en twee maanden (110 maanden) en dus eindigend op 31 december 2032.
Obligatie(s):	De Obligaties (zoals beschreven in de Algemene Voorwaarden) die volgens de Transactiedocumentatie op de Uitgiftedatum door de Uitgevende Instelling worden uitgegeven om Project Moerdijk Housing te financieren. Elke Obligatie heeft een waarde van € 100 per stuk.
Obligatiehouder:	Een natuurlijk of rechtspersoon aan wie één of meer Obligaties zijn overgedragen volgens de Wge en die ZIB BO gebruikt om de Obligaties te bewaren en te administreren in het verzameldepot, zoals geregistreerd in het Register.
Obligatievoorwaarden	Voorwaarden waarin alle regels en afspraken van de Uitgevende Instelling waarbinnen de Obligaties van Project Moerdijk Housing worden uitgegeven, staan beschreven. De Obligatievoorwaarden zijn te vinden op de projectpagina van de Website.
Privacy Statement:	Het Privacy Statement van ZIB BO dat vanaf 25 mei 2018 van kracht is en te vinden op de Website, en van tijd tot tijd wordt aangepast.
Project Moerdijk Housing:	De Uitgevende Instelling geeft Obligaties uit voor de herfinanciering van het Vastgoed voor een totaalbedrag van € 4.995.000.
Register:	De administratie van het verzameldepot met betrekking tot de Obligaties wordt bijgehouden door ZIB BO ten behoeve van de Obligatiehouders. Hierin staan de namen, adressen en bankrekeningnummers van de Obligatiehouders, samen met het aandeel van elke Obligatiehouder in het verzameldepot. Dit aandeel komt overeen met het aantal genummerde Obligaties dat aan ZIB BO is geleverd volgens de Wet giraal effectenverkeer, specifiek voor die Obligatiehouder. ZIB BO houdt en administreert deze Obligaties voor de Obligatiehouder in het verzameldepot.
Rente:	Er wordt een Rente van 6,00% per jaar berekend op de hoofdsom van de Obligaties, of het resterende bedrag ervan zoals nader omschreven in artikel 6 van deze Obligatievoorwaarden, die te vinden zijn op de Website.

Renteperiode:	Om de Rente te berekenen, wordt een kalenderjaar beschouwd als 360 (driehonderdzesig) dagen en een maand als 30 (dertig) dagen.
Uitgevende Instelling:	XXI-VG B.V., Keizersveld 53 D, 5803 AP Venray, geregistreerd bij de Kamer van Koophandel onder nummer 8713778.
Uitgiftedatum:	De datum waarop de Obligaties worden uitgegeven, naar verwachting 31 oktober 2023. De startdatum voor de berekening van betaling van de Rente.
Vastgoed:	Drie moderne, duurzame en modulaire appartementsgebouwen, gelegen op een perceel van 1,6 hectare inclusief groenvoorzieningen, aan de Schansdijk 12 te Zevenbergen in de gemeente Moerdijk.
Website:	De Uitgevende Instelling maakt gebruik van de Website www.zibinvestments.nl . Hier kun je het Blad met essentiële beleggingsinformatie downloaden en kun je als Investeerder online inschrijven.
Wft:	Wet op het financieel toezicht.
Wwft:	Wet ter voorkoming van witwassen en financieren van terrorisme.
ZIB Bewaarinstelling:	ZIB Bewaarinstelling B.V., met haar statutaire vestiging in Middelburg en feitelijke adres op Poelendaelesingel 12, 4335 JA Middelburg, is ingeschreven bij de Kamer van Koophandel onder nummer 22062689. Deze vennootschap heeft als doel het uitvoeren van betalingstransacties in verband met dienstverlening op effecten, inclusief het doen van uitkeringen op de effecten ten behoeve van ZIB BO, waaraan de bewaarneming van financiële instrumenten is toegestaan.
ZIB BO:	ZIB Beleggingsonderneming B.V., met haar statutaire vestiging in Middelburg en feitelijk adres op Poelendaelesingel 12, 4335 JA Middelburg, is ingeschreven bij de Kamer van Koophandel onder nummer 69000298. Deze vennootschap heeft een vergunning als beleggingsonderneming conform artikel 2:96 Wft en als zodanig is geregistreerd in het openbare register van de AFM. Bovendien heeft ZIB Beleggingsonderneming B.V. een vergunning als crowdfundingdienstverlener volgens artikel 12, lid 1 van de Crowdfunding Verordening en als zodanig is geregistreerd in de openbare registers van zowel de ESMA als de AFM.



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



ZIB Middelburg
Poelendaelesingel 12

ZIB Rotterdam
Weena 79

Postbus 160
4330 AD Middelburg

☎ 0118 - 65 22 70

✉ info@zibinvestments.nl

🌐 www.zibinvestments.nl