

Essentiële-informatiedocument (EID)

Doel

Dit document geeft u essentiële informatie over dit beleggingsproduct. Het is geen marketing-materiaal. Deze informatie is wettelijk voorgeschreven om u te helpen de aard, risico's, de kosten, de mogelijke winsten en verliezen van dit product te begrijpen en u te helpen het met andere producten te vergelijken.

Product

Naam	ZIB Waalwijk C.V. (het "Fonds"). Er worden door het Fonds drie soorten participaties uitgegeven: Participaties A, Participaties B Participaties C. Dit EID is van toepassing voor Participaties B.
PRIIP ontwikkelaar	ZIB Investments Beheer B.V. (de "Beheerder").
Website	www.zibinvestments.nl
Telefoonnummer	Bel 0118 – 65 22 70 voor meer informatie
Toezichthouder	De Autoriteit Financiële Markten (de "AFM") is belast met het toezicht op de Beheerder met betrekking tot dit essentiële informatiedocument
Vergunning	Aan de Beheerder is in Nederland een vergunning verleend en zij wordt gereguleerd door de AFM.
Datum EID	1 juni 2023

Waarschuwing! U staat op het punt een product te kopen dat niet eenvoudig en misschien moeilijk te begrijpen is.

Wat is dit voor een product?

Soort Het Fonds is een closed-end beleggingsinstelling en kwalificeert als alternatieve beleggingsinstelling (abi) in de zin van de AIFM-richtlijn. Volgens de Nederlandse wetgeving heeft het Fonds de juridische vorm van een commanditaire vennootschap. Nadat alle participaties zijn uitgegeven zal het Fonds geen participaties meer uitgeven. De juridische eigenaar van de activa van het Fonds is Stichting ZIB Waalwijk. De Beheerder heeft CSC Depositary gekozen om de functie van de bewaarder te vervullen. Het Fonds staat geregistreerd bij de AFM.

Looptijd Het Fonds start op 14 juli 2023 en heeft een looptijd van onbepaalde duur, de verwachte investeringshorizon bedraagt 10 jaar. De Participaties zijn niet verhandelbaar, maar beperkt overdraagbaar. Vervroegde inkoop van het Fonds is mogelijk conform de fondsvoorwaarden. Door inkoop van de laatste participatie wordt het Fonds geliquideerd. De Beheerder kan het Fonds niet eenzijdig ontbinden.

Doelstellingen Het doel van het Fonds is haar vermogen aan te wenden voor de verwerving en exploitatie van het vastgoed, teneinde het rendement op de participaties uit te keren aan de participanten en de participaties gedurende de looptijd in te kopen. Het beleid van de Beheerder is gericht op het behalen van een zo hoog mogelijke opbrengst uit de verhuur en de (eventuele) verkoop van de activa van het Fonds. Het Fonds geeft 5.578 participaties (1.978 Participaties A, 3.000 Participaties B en 600 Participaties C) uit om de aankoop van het vastgoed en de bijkomende kosten te financieren. Nadat alle participaties zijn uitgegeven zal het Fonds geen participaties meer uitgeven. Het vastgoed bestaat uit een nieuw (te realiseren) complex voor tijdelijke huisvesting van maximaal 400 flexibele arbeidskrachten aan de Kroonweg 2a t/m e te Waalwijk, bestaande uit vier appartementengebouwen, een separaat centrumgebouw en bijbehorend (parkeer)terrein en groenvoorziening. Het Fonds zal in de toekomst geen andere objecten verwerven. Het rendement van het Fonds wordt enerzijds bepaald door de huuropbrengst van het vastgoed minus de fondskosten. De verschillende participaties hebben een andere voorrangspositie in geval van uitkering van de rendementen, inkoop van participaties en bij ontbinding van het Fonds. De verschillende winstrechten op de participaties worden pas uitgekeerd nadat door het Fonds aan alle andere financiële verplichtingen is voldaan. Het geprognoseerde gemiddeld totaalrendement (enkelvoudig, vóór belasting en op jaarbasis) bedraagt voor Participaties B maximaal 7,0% over het nominale kapitaal van de Participaties B. Het geprognoseerde jaarlijks rendement op de Participaties B wordt tot maximaal 4,0% in kwartaaltermijnen uitgekeerd, per 31 maart, 30 juni, 30 september en 31 december, nadat aan alle andere financiële verplichting alsmede betaling van het rendement op Participaties A is voldaan. Het restant van het jaarlijks geprognoseerde rendement op Participaties B ad. maximaal 3,0% wordt uitgekeerd bij inkoop van de betreffende Participaties B. Vanaf 30 juni 2024 zal het Fonds halfjaarlijks Participaties B inkopen tegen de nominale waarde van € 2.500., in principe volgens het schema zoals is opgenomen in het Bijlage I Cashflowprognose van het prospectus

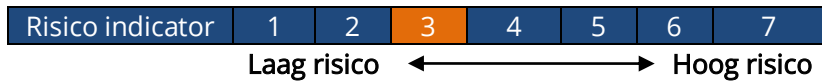
Retailbeleggersdoelgroep De participaties in het Fonds worden aangeboden aan zowel professionele als niet-professionele beleggers die zowel natuurlijke- als rechtspersonen kunnen zijn. Deelname is mogelijk vanaf € 100.000 (40 participaties ad. € 2.500). Beleggers dienen een beleggingshorizon van minimaal 10 jaar voor ogen te hebben en te beschikken over voldoende financiële reserves om tegenvallende rendementen of zelfs verliezen tot maximaal het geïnvesteerde bedrag te kunnen dragen.

Wat zijn de risico's en wat kan ik ervoor terugkrijgen?

Het risico- en rendementsprofiel van het Fonds wordt beschreven onder de 'doelstellingen' en de 'doelgroep'.

Risico-indicator

De samenvattende risico-indicator (SRI) is een richtsnoer voor het risiconiveau van dit product ten opzichte van andere producten. De indicator laat zien hoe groot de kans is dat beleggers verliezen op het product wegens marktontwikkelingen of doordat er geen geld voor betaling is.



Voor de risico-indicator wordt ervan uitgegaan dat u het product houdt voor 10 jaar. Het daadwerkelijke risico kan sterk variëren indien u in een vroeg stadium verkoopt en u minder terug kunt krijgen. U kunt misschien niet vroeg verkopen.

Wij hebben dit product ingedeeld in klasse 3 van 7, dat is een middelgroot-lage risicoklasse. Dat betekent dat potentiële verliezen op toekomstige prestaties worden geschat als middelgroot-laag en dat de kans dat het Fonds u geen of lagere uitkeringen kan doen vanwege een slechte markt klein is. Ook risico's zoals het voortijdig eindigen van een huurovereenkomst, huurovereenkomst, afbouwrisico, inflatierisico, liquiditeitsrisico, concentratierisico en beperkte verhandelbaarheid van participaties kunnen zich voordoen. Kijk in het prospectus voor een uitgebreide beschrijving van alle materiële risico's. Omdat dit product niet is beschermd tegen toekomstige marktprestaties, kunt u uw belegging geheel of gedeeltelijk verliezen.

Prestatiescenario's

Wat u bij dit product ontvangt, hangt af van de toekomstige marktprestaties. De marktontwikkelingen in de toekomst zijn onzeker en kunnen niet nauwkeurig worden voorspeld. De weergegeven scenario's zijn illustraties op basis het verleden en bepaalde aannamen. De markten kunnen zich in de toekomst heel anders ontwikkelen. Het stressscenario toont wat u zou kunnen terugkrijgen in extreme marktomstandigheden. De weergegeven bedragen zijn inclusief alle kosten van het product zelf (waar van toepassing), maar mogelijk niet inclusief alle kosten die u betaalt aan uw adviseur of distributeur/en inclusief de kosten van uw adviseur of distributeur. In de bedragen is geen rekening gehouden met uw persoonlijke fiscale situatie, die eveneens van invloed kan zijn op hoeveel u terugkrijgt. Deze benchmark houdt alleen rekening met de waardeontwikkeling van vastgoed en geen rekening met huurinkomsten van het Fonds waardoor de uitkomsten in dit EID kunnen afwijken van de werkelijkheid.

Aanbevolen periode van bezit: tot einde van de looptijd van het Fonds (verondersteld op 10 jaar)			
Scenario's bij een belegging van € 10.000 - participatie B		Na 1 jaar	Na 10 jaar
Minimaal	Er is geen minimaal gegarandeerd rendement. U kunt u belegging geheel of gedeeltelijk verliezen.		
Stress	Wat kunt u terugkrijgen na kosten	€ 8.413,94	€ 2.965,89
	Gemiddeld rendement per jaar	-15,86%	-11,44%
Ongunstig	Wat kunt u terugkrijgen na kosten	€ 9.729,11	€ 8.017,45
	Gemiddeld rendement per jaar	-2,71%	-2,19%
Gematigd	Wat kunt u terugkrijgen na kosten	€ 10.000,00	€ 10.000,00
	Gemiddeld rendement per jaar	0,00%	0,00%
Gunstig	Wat kunt u terugkrijgen na kosten	€ 10.000,00	€ 10.000,00
	Gemiddeld rendement per jaar	0,00%	0,00%

Wat gebeurt er als de Beheerder niet kan uitbetalen?

De activa van het Fonds worden gescheiden gehouden van de Beheerder. Een uitbetaling van de activa van het product wordt dus niet beïnvloed door de financiële positie of mogelijke wanbetaling van de Beheerder.

Wat zijn de kosten?

De persoon die u adviseert over dit product of u dit product verkoopt, brengt u mogelijk andere kosten in rekening. In dat geval verstrekt deze persoon u informatie over deze kosten en over de gevolgen ervan voor uw belegging.

Kosten in de loop van de tijd

De tabellen geven de bedragen weer die uit uw belegging worden gehaald om verschillende soorten kosten te dekken. Deze bedragen variëren naargelang hoeveel u belegt en hoe lang u het product aanhoudt. De hier weergegeven bedragen zijn illustraties op basis van een voorbeeld van een beleggingsbedrag en verschillende mogelijke beleggingsperioden. Wij gaan er van uit dat u in het eerste jaar het bedrag terugkrijgt dat u hebt belegd (0% jaarrendement). Voor de andere periode van bezit gaan wij ervan uit dat het product presteert zoals aangegeven in het gematigde scenario en er € 10.000 wordt belegd.

Voor Participatie B Bij een belegging van € 10.000	Bij inkoop na 1 jaar	Bij inkoop na 5 jaar	Bij inkoop na 10 jaar
Totale kosten	€ 0,00	€ 3.711,60	€ 6.621,49
Effect van de kosten per jaar*	0,0 %	7,0 %	7,0%

*Dit illustreert hoe de kosten elk jaar gedurende de periode van bezit uw rendement doen dalen. Hieruit blijkt dat als u uitstapt na de aanbevolen periode van bezit uw gemiddelde rendement per jaar wordt geraamd per jaar wordt geraamd op 7,0 % voor de kosten 0,0 % na de kosten.

Samenstelling van de kosten

Onderstaande tabel geeft het effect dat verschillende soorten kosten hebben op uw mogelijke beleggingsrendement en de betekenis van de verschillende kostencategorieën met een investeringshorizon van 10 jaar.

Samenstelling van de kosten bij een investering van € 10.000		Toelichting	Effect van de kosten bij inkoop na 10 jaar
Eenmalige kosten	Instapkosten	Het effect van kosten wanneer u uw inleg doet	€ 0,00
	Uitstapkosten**	Geen uitstapkosten van toepassing als u het product houdt tot aanbevolen periode van bezit	-
Lopende kosten	Beheerkosten	Het effect van kosten die we jaarlijks berekenen voor het beheer van uw beleggingen	€ 0,00
	Transactiekosten	Het effect van kosten als gevolg van transacties in de portefeuille van het Fonds	-
Incidentele kosten	Prestatievergoeding	Niet van toepassing	-
	Carried interest	Niet van toepassing	-
Totaal			€ 0,00

Hoe lang moet ik de belegging houden en kan ik er eerder geld uit halen?

De aanbevolen periode van bezit bedraagt 10 jaar. Het Fonds is een closed-end alternatieve beleggingsinstelling, de verwachte looptijd van het Fonds is 10 jaar. De mogelijkheden om uw belegging eerder te stoppen en uw geld uit het Fonds te halen zijn beperkt. Inkoop van Participaties B vindt plaats vanaf 30 juni 2024 tegen de nominale waarde van € 2.500., in principe volgens het schema zoals is opgenomen in het Bijlage I Cashflowprognose van het prospectus. De participaties zijn conform de fondsvoorwaarden beperkt overdraagbaar. **In bovenstaande tabel zijn de verkoopkosten buiten beschouwing gelaten. Bij een overdracht bent u administratiekosten ad. € 750 exclusief BTW verschuldigd aan de Beheerder.

Hoe kan ik een klacht indienen?

Indien u een klacht over het product of over de Beheerder heeft, kunt u uw klacht indienen via de e-mail: klachten@zibinvestments.nl of per post: Postbus 160, 4330 AD Middelburg. De Beheerder is aangesloten bij de geschilleninstantie Klachteninstituut Financiële Dienstverlening Kifid (aansluitnummer 400.000364).

Andere nuttige informatie

Voor meer informatie over het Fonds verwijzen wij u naar het prospectus en bijlagen van het Fonds. Hierin kunt u meer informatie vinden over de beleggingsdoelstellingen, de voorwaarden, het rendement, de risico's en de kosten van het Fonds. Het prospectus kunt u per e-mail, info@zibinvestments.nl, opvragen bij de Beheerder of vanaf de website van de Beheerder. Afschriften van het prospectus en het meest recente jaarverslag kunnen ook kosteloos ten kantore van de Beheerder worden verkregen of vanuit de website van de Beheerder. Op de website kan andere praktische informatie alsook informatie over de meest intrinsieke waarde per participatie worden verkregen. Voor dit essentiële informatiedocument is een benchmark gebruikt (de CBS Bestaande Koopwoningenindex), omdat er geen historische data beschikbaar is.