

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 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 724500HD00R94BAVZF03

Projecteigenaar en projectnaam ZIB Campus Middelburg B.V. – **Campus Middelburg II**

Soort aanbod en soort instrument Uitgifte van 34.000 verhandelbare obligaties van € 100 per stuk

Beoogd doelbedrag € 3.400.000

Deadline De uitgiftedatum staat gepland op 1 augustus 2025, of zoveel eerder of later als mogelijk/noodzakelijk, of uiterlijk 60 dagen na sluiting van de inschrijfperiode, tenzij de projecteigenaar de aanbidding van de obligatie-uitgifte daaraan voorafgaand heeft ingetrokken.

Datum publicatie 4 juni 2025

Deel A: Informatie over de projecteigenaar en het crowdfundingproject

a)	Projecteigenaar en crowdfundingproject	
	Identiteit	ZIB Campus Middelburg B.V., gevestigd te Middelburg, ingeschreven in het Handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 86666401.
	Rechtsvorm	Besloten Vennootschap
	Contact-gegevens	ZIB Campus Middelburg B.V., Poelendaelesingel 12, 4335 JA Middelburg 0118 – 65 22 70 info@zibinvestments.nl
	Eigendom	De aandelen van ZIB Campus Middelburg B.V. worden gehouden door Stichting Administratiekantoor ZIB Campus Middelburg. De aandelen zijn gecertificeerd. Geen van de certificaathouders heeft een belang groter dan 25%. Eén van de bestuurders van ZIB Beleggingsonderneming B.V. (A.C. Oosterlinck-IJsebaert) houdt een indirect belang van 20,22% en heeft daarmee geen besluitvormende meerderheid.
	Bestuur	Het bestuur wordt gevormd door ZIB Investments Beheer B.V., welke wordt vertegenwoordigd door Certa et Scientia B.V. (K.C.L. Span) en A.C. Oosterlinck-IJsebaert.
b)	<p>Verantwoordelijkheid voor de in dit Blad met essentiële beleggingsinformatie verstrekte informatie</p> <p>De projecteigenaar ZIB Campus Middelburg 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 14 juni 2022 opgericht en heeft als doel: het oprichten van, het op enigerlei wijze deelnemen in, het besturen van en het toezicht houden op ondernemingen en vennootschappen, waaronder uitdrukkelijk begrepen het optreden als (beherend) vennoot van commanditaire vennootschappen. De Uitgevende Instelling is beherend vennoot van ZIB Campus Middelburg C.V. ('het Fonds') en vormt tezamen met de participanten (commanditaire vennoten) ZIB Campus Middelburg C.V. De op te halen middelen uit de uit te geven obligatielening zullen door de Uitgevende Instelling worden ingebracht in het Fonds voor de verwerving van de uitbreiding van studentenhuisvesting aan de Poelendaelesingel 2-4-10 te Middelburg ('het Vastgoed'). Het gebouw bestaat uit drie woonlagen met in totaal 46 studio's, elk met een oppervlakte tussen de 18m² en 34m², voorzien van eigen sanitair en keukenblok. De studio's worden door het Fonds verhuurd aan APV Student Housing, die op haar beurt verhuurt aan studenten. Het gebouw is centraal gelegen, nabij het centrum van Middelburg met diverse winkels, supermarkt, openbare voorzieningen en openbaar vervoer op loopafstand.</p>	
d)	<p>a) Hyperlink naar de meest recente jaarrekening van de projecteigenaar</p> <p>Link naar jaarrekening Uitgevende Instelling</p>	

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

*	2024	2022/2023
Omzet	1.377.228	1.570.511
Resultaat na bel.	772.904	198.405
Vastgoedbelegging**	18.900.000	18.800.000
Eigen Vermogen	10.739.711	10.599.514
Leningen	8.495.645	8.722.025
Balanstotaal	19.456.002	19.608.603

* Betreft geconsolideerde cijfers met ZIB Campus Middelburg C.V. (het Fonds) waarvan ZIB Campus Middelburg B.V. de beherend vennoot is. De vennootschappen zijn opgericht in juni 2022; het eerste boekjaar was een verlengd boekjaar t/m december 2023.

** Met waardepeildatum 31 december 2024 is het huidige vastgoed (voor uitbreiding) getaxeerd op € 18.900.000 k.k. marktwaarde in verhuurde staat.

f) Beschrijving van het crowdfundingproject, met inbegrip van het doel en de belangrijkste kenmerken ervan, alsmede het beoogde gebruik van de aangetrokken gelden

De uit te geven obligatielening biedt een rente van 5,0% op jaarbasis met een maximale looptijd van ruim 7 jaar. Er worden 34.000 verhandelbare obligaties uitgegeven, elk met een waarde van € 100. De Uitgevende Instelling zal de volledige opbrengst van € 3.400.000, die door de uitgifte van de obligaties wordt verzameld, gebruiken ter financiering van de verwerving van het Vastgoed. De uitgifte en bewaring van deze obligaties worden geregeld door ZIB Beleggingsonderneming B.V. (hierna verder genoemd als "ZIB BO"), in opdracht van de Uitgevende Instelling. Je kunt meedoen in dit project door obligaties te kopen, met een minimale deelname van € 1.000 (10 Obligaties). De verwachte ingangsdatum is 1 augustus 2025, of zoveel eerder of later als mogelijk. Aflossing op de obligaties wordt verwacht per 31 december 2032 uit de verkoop van het vastgoed of door het realiseren van een herfinanciering.

Sinds november 2022 is ZIB Campus Middelburg C.V. de eigenaar van vastgoed aan de Poelendaelesingel 2-4-10 te Middelburg, bestaande uit verschillende gebouwen (gebouw B en C). De kantoren in gebouwdeel B worden verhuurd aan EP Commodities B.V. (voorheen PZEM). De studentencampus, in gebouwen B en C, wordt verhuurd aan APV Student Housing. Vanuit het enthousiasme van zowel studenten, alsook APV Student Housing is besloten de campus uit te breiden. Er worden 46 nieuwe studio's toegevoegd aan het huidige vastgoedfonds. APV Student Housing heeft een trackrecord van bijna 25 jaar in de verhuur en het beheer van studentenhuisvesting. Het nieuwe huurcontract voor de uitbreiding voorziet tevens in een bespreking over tussentijdse langjarige verlenging van de lopende huurcontracten.

Bijkomende kosten

De plaatsing van de obligaties gebeurt in opdracht van de Uitgevende Instelling. Voor de realisatie van de uitbreiding is sprake van bijkomende kosten. Deze kosten worden betaald uit de vrije kasstroom van het Fonds en niet gefinancierd uit de obligatielening. De bijkomende kosten zijn begroot op € 42.350 (incl. BTW) en komen ten gunste van ZIB BO en adviseurs.

Investeringsplan uitbreiding ZIB Campus Middelburg C.V.	€	€
Verwerving Vastgoed		3.400.000
Bijkomende kosten - Structureringsvergoeding	20.000	
- Notaris- en adviseurskosten	15.000	
- niet te verrekenen BTW	<u>7.350</u>	
Totaal		42.350
Totale investering		3.442.350
Uitgifte 34.000 obligaties à € 100		3.400.000
Uit liquiditeiten Fonds		42.350

Emissiekosten

De obligatiehouders zijn emissiekosten verschuldigd aan ZIB BO. Het door de obligatiehouders bijeen te brengen bedrag is € 3.400.000 (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 éénmalige vergoeding voor de inschrijving op deze obligaties.

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

- a) Minimaal in één crowdfundingaanbod beoogd aan te trekken kapitaal:
€ 3.400.000.

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 oprichting in 2018 ingezet voor de succesvolle uitgiftes van 22 projecten. Op dit moment (juni 2025) lopen er 20 projecten.

Soort aanbod en aangeboden instrumenten	Datum van voltooiing	Aangetrokken bedrag en beoogd bedrag	Investering project
Obligaties	12-12-2018	€ 4.950.000	Zandvoort BO
Obligaties	01-06-2019	€ 4.995.000	Private Equity I
Obligaties*	01-08-2019	€ 4.990.000	Zevenbergen
Obligaties	02-12-2019	€ 4.231.000	Private Equity II
Obligaties*	02-06-2020	€ 9.825.000	Noorderlicht
Obligaties	01-12-2020	€ 2.500.000	Private Equity III
Obligaties	01-12-2020	€ 4.995.000	Zandvoort II
Obligaties	16-03-2021	€ 2.832.000	Private Equity IV
Obligaties	07-06-2021	€ 4.500.000	Marina Port Zélande BO
Obligaties	24-12-2021	€ 4.995.000	Van der Valk Bonaire BO
Obligaties	01-03-2022	€ 2.893.000	Private Equity V
Obligaties	01-07-2022	€ 3.750.000	Private Equity VI
Obligaties	31-10-2022	€ 4.995.000	Campus Middelburg
Obligaties	01-12-2022	€ 2.000.000	Private Equity VII
Obligaties	01-03-2023	€ 3.000.000	Van der Valk Solar Bonaire
Obligaties	14-07-2023	€ 4.945.000	Waalwijk
Obligaties	31-10-2023	€ 4.995.000	Moerdijk Housing
Obligaties	15-12-2023	€ 1.500.000	Private Equity VIII
Obligaties	06-06-2024	€ 3.750.000	Zorgvastgoed Millingen
Obligaties	17-07-2024	€ 1.175.000	Private Equity IX
Obligaties	16-12-2024	€ 4.995.000	Moerdijk Housing II
Obligaties	25-01-2025	€ 4.500.000	Woonfonds Goes

* Deze projecten zijn inmiddels afgewikkeld.

- b) Termijn voor het bereiken van het beoogde aan te trekken kapitaal
De uitgiftedatum is naar verwachting 1 augustus 2025, of zoveel eerder of later als mogelijk, of uiterlijk 60 dagen na sluiting van de inschrijfperiode, tenzij de Uitgevende Instelling de aanbieding van de obligatie-uitgifte voorafgaand heeft ingetrokken.
- c) Informatie over de gevolgen indien het beoogde kapitaal niet tijdig wordt aangetrokken
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 of per post). Aangezien er dan nog geen gelden zijn overgemaakt door investeerders, zijn er geen terugbetalingen nodig. Er worden geen kosten in rekening gebracht bij degenen die zich dan hebben ingeschreven op het project.
- d) Het maximumbedrag van het aanbod indien verschillend van het beoogde kapitaal bedoeld in punt a)
Niet van toepassing.

e)	<p>Het bedrag aan eigen middelen dat door de projecteigenaar is uitgetrokken voor het crowdfundingproject</p> <p>De Uitgevende Instelling maakt als beherend vennoot onderdeel uit van het Fonds, tezamen met de commanditaire vennoten. Uit de vrije kasstroom van het Fonds worden voor deze uitbreiding van de activa van het Fonds de bijkomende kosten betaald, begroot op € 42.350 incl. BTW.</p>
f)	<p>Wijziging van de samenstelling van het kapitaal van de projecteigenaar in verband met het crowdfundingaanbod</p> <p>Met het aantrekken van de obligatielening van € 3.400.000 verandert de inbreng van de participanten in het Fonds niet. In hoofdstuk 6 van de brochure is een cashflowprognose opgenomen van het Fonds na realisatie van de uitbreiding en het aantrekken van de lening. De inkomsten van het Fonds bestaan uit de huurinkomsten uit de verhuur aan APV Student Housing en EP Commodities B.V. (voorheen PZEM). De Uitgevende Instelling betaalt aan de obligatiehouders 5,0% rente per jaar over het uitstaande bedrag van de obligaties, tijdens de gehele looptijd, zolang de cashflowprognose dit toelaat. Meer informatie over de rente en de betaalmomenten lees je in Deel D, afdeling h. De Uitgevende Instelling betaalt de obligatielening terug uiterlijk aan het einde van de looptijd van maximaal 7 jaar en 5 maanden. Meer informatie over de aflossing lees je in Deel D, afdeling g.</p>

Deel C: Risicofactoren

Presentatie van de hoofdrisico's ZIB BO is de crowdfundingdienstverlener voor dit project en heeft een kredietscore en risicokwalificatie opgesteld. De kredietscore is 1,25 en de risicokwalificatie is zeer laag. Op de website van ZIB BO, vind je op de projectpagina onder Risico's, een uitleg over de manier waarop deze berekening is gedaan (www.zibinvestments.nl/campusmiddelburgII).

De Uitgevende Instelling maakt als beherend vennoot onderdeel uit van het Fonds en is afhankelijk van de cashflow van het Fonds. Door wijzigingen in de uitgangspunten en de cashflow van het Fonds kan de Uitgevende Instelling mogelijk niet voldoen aan de rentebetalingen en aflossing aan de obligatiehouders.

Debiteurenrisico Als één of beide huurders hun betalingsverplichtingen aan het Fonds niet nakomen, dalen de inkomsten van het Fonds waaruit de kosten, rentelasten en rendementen betaald moeten worden. De huurovereenkomst met EP Commodities B.V. heeft een looptijd tot 30 december 2029, korter dan de verwachte looptijd van het Fonds. Per 1 augustus 2025 bedragen de inkomsten uit de verhuur aan EP Commodities B.V. 33% op het geheel aan huurinkomsten. Mogelijk leidt het vinden van vervangende huurders tot hogere kosten voor het Fonds of kan slechts tegen een lagere huuropbrengst een nieuwe overeenkomst worden gesloten.

(Her)financieringsrisico Het Fonds heeft bancaire leningen aangetrokken, met een maximale looptijd tot 1 april 2031. Het Fonds loopt het risico niet meer aan de bancaire voorwaarden of aan de verplichtingen aan de bank te kunnen voldoen. De bank kan dan extra eisen stellen of overgaan tot uitwinning van het hypotheekrecht. Ook in het geval dat er geen nieuwe financiering wordt verkregen c.q. tegen mindere voorwaarden loopt het Fonds een risico. De verwachte looptijd van het Fonds is tot 31 december 2032. Om de obligatiehouders te kunnen aflossen zal er aan het einde van de looptijd voor het openstaande bedrag door het Fonds een herfinanciering moeten worden geregeld of dient het vastgoed te worden verkocht. Mocht dit niet lukken, omdat bijvoorbeeld de rente op dat moment heel hoog staat of omdat de waarde van het vastgoed op dat moment erg laag is, dan kan het zo zijn dat de obligatiehouders langer op hun terugbetaling moeten wachten.

Kostenrisico In de cashflowprognose van het Fonds is rekening gehouden met te verwachten kosten die gemaakt worden. Voor de stijging van de kosten is gerekend met een inflatie van 3% op

jaarbasis. In de praktijk kunnen de kosten hoger uitvallen dan beraamd en kan de inflatie hoger zijn dan waarmee gerekend. Ondanks de ingebouwde marges kan dit een negatieve impact hebben op de cashflow van het Fonds waardoor mogelijk niet meer aan alle financiële verplichtingen kan worden voldaan.

Concentratierisico Het Fonds belegt maar in één vastgoedproject in Middelburg met slechts twee huurders waarvan het volledig afhankelijk is. De inkomsten van het Fonds en de waardeontwikkeling van het Vastgoed zijn onder meer afhankelijk van de markt voor studentenhuisvesting en de kantorenmarkt in Middelburg alsmede lokale ontwikkelingen in Middelburg. Negatieve ontwikkelingen in de vraag naar studentenhuisvesting en/of op de kantorenmarkt of in Middelburg kunnen leiden tot leegstand en een waardedaling van het Vastgoed. Het Fonds heeft zeer beperkte ruimte om deze verliezen op te vangen. Tevens dient iedere Investeerder zich te beseffen dat men deze toekomstverwachtingen met de nodige voorzichtigheid moet interpreteren. Hoewel de verwachtingen zo realistisch mogelijk zijn gepresenteerd, bestaat de mogelijkheid dat zij niet met de werkelijkheid overeenkomen. De situatie kan zich voordoen dat het Fonds dan niet, of niet volledig, de rendementsuitkeringen aan de Participanten kan voldoen en/of dat de Participaties niet of later door het Fonds kunnen worden ingekocht.

Restwaarderisico Dit is het risico dat de waarde van het vastgoed bij vervreemding lager ligt dan het totaal van de gedane investeringen. Het restwaarderisico doet zich niet alleen voor bij ontbinding van het Fonds aan het einde van de beoogde Looptijd maar kan zich ook vóór het einde van de beoogde Looptijd van het Fonds voordoen. Het restwaarderisico kan zich bijvoorbeeld voordoen op het moment dat één van de huurders of beide huurders, om wat voor reden dan ook, het huurcontract verbreken en het Fonds geen nieuwe huurder(s) kan vinden en besluit om het vastgoed te verkopen. Op dat moment zal moeten blijken wat de restwaarde is van het vastgoed en of dit voldoende is om de bank, alle crediteuren en Investeerders te betalen. Waardeschommelingen doen zich meestal voor bij wijzigende marktomstandigheden (vraag en aanbod). Daarnaast hebben onder meer de volgende factoren invloed op de waarde: verhuursituatie, inflatie, rentestand, staat van onderhoud, courantheid etc.

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 het Fonds die voor deze kosten opdraait. Schade aan het vastgoed kan ook betekenen dat het tijdelijk niet verhuurbaar is. Extra kosten en lagere inkomsten zorgen ervoor dat het Fonds (tijdelijk) minder geld beschikbaar heeft.

Risico op belangenverstremming In de samenwerking en de transacties met de bij de Uitgevende Instelling, het Fonds en ZIB BO betrokken partijen, is belangenverstremming niet uit te sluiten. Samenwerking of transacties vinden onder marktconforme voorwaarden plaats en, indien dat niet het geval zou zijn, wordt aan de obligatiehouders opgave van redenen voor de anders dan marktconforme voorwaarden gedaan. ZIB BO is gehouden om belangenconflicten zoveel mogelijk te beperken en, voor zover deze onvermijdelijk zijn, te onderkennen, beheersen, te controleren en in beginsel bekend te maken met als doel dat eventuele belangenconflicten geen schade toebrengen aan de belangen van de obligatiehouders.

Risico 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 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. Het is mogelijk dat het Fonds hiervoor extra kosten moet maken en (tijdelijk) minder

cashflow heeft.

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 de 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 markttrente dan de vaste rente op de obligatie. Samenvattend: er bestaat een kans dat je als obligatiehouder je obligaties tussentijds niet kan verkopen, wanneer je dat wel wilt.

Risico van vervroegde terugbetaling van de belegging Er is een kans dat de Uitgevende Instelling besluit om de obligaties eerder terug te betalen. De Uitgevende Instelling kan hiervoor verschillende redenen hebben, zoals de (gedeeltelijke) 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.

Deel D: Informatie over het aanbieden van effecten

a)	Totale aantal en soort effecten die zullen worden aangeboden Er worden in totaal 34.000 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 € 3.400.000, zal worden gebruikt om de aankoop van het vastgoed te financieren.
b)	Inschrijvingsprijs Je kunt deelnemen met een minimum van tien obligaties van € 100 per stuk, wat neerkomt op € 1.000. Je kunt de inschrijving verhogen in stappen van € 500 (5 obligaties).
c)	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.
d)	Voorwaarden van inschrijving en betaling - Geïnteresseerden kunnen via de website van ZIB BO inschrijven gedurende de inschrijfperiode van 4 juni 2025 tot en met 28 juli 2025, of inschrijving sluit 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 je inschrijving opheffen;
- Mensen die in Nederland, België of Duitsland wonen en bedrijven die in Nederland 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), te vinden op de website van ZIB BO of online in het klantportaal;
- ZIB BO voert een klantonderzoek uit (bestaande uit o.a. Simulatietest, Toelatingskennistest);
- 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 (éénmalige kosten, geen jaarlijkse platformkosten);
- De datum waarop je moet betalen staat gepland op 28 juli 2025.

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 van haar MiFID II vergunning nevendienst a (bewaring). Alle betalingen tussen de Uitgevende Instelling en de obligatiehouders gaan via ZIB Bewaarinstelling B.V. Hierdoor zijn de gelden van de obligatiehouders altijd gescheiden van het vermogen van ZIB BO. ZIB Bewaarinstelling B.V. is een besloten vennootschap, geregistreerd in het Handelsregister onder nummer 22062689, kantoorhoudend aan de Poelendaelesingel 12, 4335 JA te Middelburg. ZIB Bewaarinstelling B.V. heeft een onafhankelijk bestuurder die zelfstandig bevoegd is om beslissingen te nemen.

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:

www.zibinvestments.nl/campusmiddelburg/

e) **Bewaring en levering van effecten aan beleggers**

ZIB Beleggingsonderneming B.V. (ZIB BO) verzorgt in opdracht van de Uitgevende Instelling de uitgifte en de bewaring van de obligaties. ZIB BO is een besloten vennootschap opgericht naar Nederlands recht, op 20 juni 2017, en ingeschreven in het Handelsregister onder nummer 69000298. ZIB BO is statutair gevestigd te Middelburg en kantoorhoudende aan Poelendaelesingel 12, 4335 JA Middelburg, Nederland. ZIB BO is bereikbaar via het e-mailadres info@zibinvestments.nl of telefoonnummer 0118 – 65 22 70. ZIB BO wordt bestuurd door Certa et Scientia B.V. (de heer K.C.L. Span) en mevrouw A.C. Oosterlinck-Ijsebaert 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>De aan een inschrijver toegekende obligaties, waarvoor ook de volledige betaling is ontvangen, worden ingeschreven in het register. Dit register zal namens de Uitgevende Instelling worden bijgehouden door ZIB BO. Elke obligatiehouder krijgt een bevestiging van inschrijving via de e-mail. Er worden geen fysieke obligaties uitgegeven door de Uitgevende Instelling. Voor een volledige omschrijving van de kenmerken van de obligaties verwijzen wij naar de Obligatievoorwaarden van project Campus Middelburg II, 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 1 augustus 2025.</p>
f)	<p>Informatie over de garantie of de zekerheden waarmee de belegging wordt gewaarborgd Als zekerheid om te borgen dat de Uitgevende Instelling haar verplichtingen jegens de Obligatiehouders nakomt wordt een eerste hypothecaire inschrijving van € 3.400.000 op het te financieren vastgoed verstrekt. De huurinkomsten uit de huurovereenkomst gerelateerd aan het Vastgoed worden verpand aan de Obligatiehouders.</p> <p>De zekerheden worden gevestigd ten gunste van 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. De obligatiehouders aanvaarden dat de Stichting Zekerheden ZIB Crowd deze zekerheden in hun belang behoudt. In een onderhandse akte wordt een parallelle schuld opgenomen tussen de Uitgevende Instelling en de Stichting Zekerheden ZIB Crowd. Deze parallelle schuld loopt parallel aan de hoofdsom van de schuld van de Uitgevende Instelling aan de obligatiehouders. De hypothecaire zekerheid zorgt ervoor dat de juridisch eigenaar het Vastgoed niet zonder toestemming van Stichting Zekerheden ZIB Crowd kan verkopen of nog een extra hypothecaire zekerheid op het Vastgoed aan een andere partij kan geven. Door het overeenkomen van de parallelle schuldakte kan de Stichting Zekerheden ZIB Crowd als eerste aanspraak maken op het Vastgoed en de huurpenningen als de Uitgevende Instelling haar verplichtingen niet nakomt.</p> <p>Daarnaast is het initiële vastgoed binnen het Fonds gefinancierd met bancaire leningen en met de inbreng van de commanditaire vennoten (participaties A, B en C). Per 31-07-2025 bedraagt het pro resto saldo aan bancaire leningen € 8.363.590 en aan commanditair kapitaal € 10.780.000. De bancaire instelling heeft een hypothecaire inschrijving op het overige vastgoed in het fonds. De inbreng van de commanditaire vennoten wordt gerekend tot het eigen vermogen van het Fonds. Op de participaties A wordt jaarlijks een gedeelte afgelost. De rente aan de obligatiehouders is onderdeel van de kosten van het Fonds en gaat derhalve voor op de jaarlijkse uitkeringen van rendement aan de commanditaire vennoten. De aflossing aan de obligatiehouders wordt voldaan uit herfinanciering of verkoop van het vastgoed. Deze aflossing gaat voor op de terugbetaling van het pro resto saldo aan kapitaal commanditaire vennoten.</p> <p>Het vastgoed is op 31 december 2024 getaxeerd op een marktwaarde in verhuurde staat van € 18.900.000 k.k. De actuele waardering (nog voor toevoeging aanvullend vastgoed) geeft momenteel dekking voor de uitgegeven obligaties, zowel voor rentebetalingen, alsook bij bulletaflossing op het einde van de looptijd van de lening, ook na uitwinning van de 1e hypotheek ten behoeve van de bancaire instelling.</p>
g)	<p>Informatie met betrekking tot een vaste toezegging om de effecten te kopen <i>Beschrijving van de terugbetalingsregeling, ook wel aflossing genoemd</i> De obligaties worden afgelost uit beschikbare kasstroom, herfinanciering of verkoop van vastgoed. De Uitgevende Instelling verwacht de aflossing op 31 december 2032, bij einde looptijd van het Fonds. Aflossing (gedeeltelijke) kan plaatsvinden op elk moment in een jaar.</p>

	<p>Tussentijdse vervroegde aflossing is zonder aanvullende vergoeding mogelijk, mits in bedragen vanaf € 10.000. Uitbetaling van de aflossing zal binnen 15 dagen na de desbetreffende aflosdatum plaatsvinden.</p> <p>Wanneer er sprake is van aflossing, worden obligatiehouders door ZIB BO geïnformeerd over de mogelijkheid en de procedure, om zich aan te melden bij ZIB BO om voor (gedeeltelijke) aflossing van obligaties in aanmerking te komen. Bij onvoldoende aanmelding wordt het restant van het in dat jaar af te lossen bedrag bij loting op basis van klantnummer, in gedeelten van één obligatie en pro rata het aantal door hem gehouden obligaties, verdeeld over de overige obligatiehouders. Indien er sprake is van meerdere aanmeldingen waardoor het voor aflossing beschikbare bedrag wordt overschreden, wordt het in dat jaar beschikbare bedrag voor aflossing, in gedeelten van één obligatie en pro rata het aantal door hem gehouden obligaties, verdeeld onder de aanmelders.</p>
h)	<p>Informatie over de rentevoet en de vervaldag</p> <p><i>Nominale rentevoet</i></p> <p>De nominale rente is 5,0% per jaar (enkelvoudig en voor belasting). Het bedrag dat je ontvangt als rente wordt berekend aan de hand van jouw aandeel in 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.</p> <p><i>Datum vanaf wanneer rente verschuldigd is</i></p> <p>De rente begint te lopen vanaf het moment dat de obligaties worden uitgegeven (naar verwachting 1 augustus 2025). De eerste betaling van de rente zal plaatsvinden per 31 december 2025 en betreft de periode vanaf de uitgifte van de obligaties.</p> <p><i>Vervaldata voor rentebetalingen en aflossing</i></p> <p>De rente wordt elk kwartaal achteraf uitbetaald, en dit gebeurt binnen 15 dagen na 31 maart, 30 juni, 30 september en 31 december. Hierdoor ontvang je de rente uiterlijk op 15 april, 15 juli, 15 oktober en 15 januari. Indien een betaaldatum in enig jaar niet valt op een dag waarop de banken in Nederland geopend zijn voor zaken, dan wordt de alsdan verschuldigde rente betaald op de eerstvolgende werkdag. In dergelijk geval zal de Uitgevende Instelling geen rente of enige ander vergoeding verschuldigd zijn in verband met deze uitgestelde betaling van de rente. Ook de uitbetaling van de aflossing vindt uiterlijk binnen 15 dagen plaats na de datum van aflossing.</p>

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)	<p>Belangrijkste rechten verbonden aan de effecten</p> <p>Namens de Uitgevende Instelling zal ZIB BO de obligatiehouders jaarlijks op de hoogte brengen over de (financiële) ontwikkelingen bij het Fonds, waar de Uitgevende Instelling onderdeel van uitmaakt, 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 Campus Middelburg II, die op projectpagina op de website van ZIB BO zijn opgenomen: www.zibinvestments.nl/campusmiddelburgII</p>
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 een Nederlandse rechtspersoon of aan natuurlijke personen die in Nederland, België of Duitsland wonen. Het is mogelijk om de obligaties over te dragen, maar alleen als je zelf een nieuwe koper hebt gevonden die aan de geldende voorwaarden voldoet. Om een overdracht geldig te laten verlopen, moet je een schriftelijke overeenkomst sluiten met de koper, volgens de regels in de Obligatievoorwaarden. Je kunt het overdrachtsformulier verkrijgen 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 € 25,00 per obligatie, met een minimum van € 250 en een maximum van € 500 per keer dat je een transactie doet. De kosten worden in rekening gebracht bij degene die de obligaties overdraagt.
- Wanneer er sprake is van een aflossing, worden obligatiehouders door ZIB BO geïnformeerd over de procedure om zich aan te melden om voor (gedeeltelijke) aflossing in aanmerking te komen. We verwijzen hiervoor naar Deel D, afdeling g.

DEEL G: Openbaarmaking in verband met leningen

Niet van toepassing.

DEEL H: Vergoedingen, informatie en verhaal

- a) Door de belegger gedragen vergoedingen en kosten met betrekking tot de belegging (met inbegrip van administratieve kosten die voortvloeien uit de verkoop van voor crowdfunding toegelaten instrumenten)
- In dit deel vind je een tabel met daarin alle directe en indirecte vergoedingen, provisies, kosten en heffingen die je als belegger betaalt voor je investering en als je besluit je investering te beëindigen. De onderstaande bedragen in euro's en percentages, zijn berekend op basis van een denkbeeldige investering van € 10.000, en per jaar.

Vergoedingen, lasten en andere kosten		Bedrag	Als % van het totale investeringsbedrag	Voorbeelden (niet-limitatief)
Eénmalig	Emissiekosten	€ 100	1,0%	Je betaalt eenmalig 1,0% emissiekosten over je investering bij inschrijving.
	Uitstapkosten	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
Recurrent		n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
Incidenteel	Prestatievergoedingen	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
	Overdrachtskosten	€ 250	2,5%	Bij overdracht van je obligaties betaal je eenmalig € 2,50 per obligatie met een minimum van € 250, maximum € 500 per transactie. Géén kosten bij aflossing.

- | | |
|----|--|
| b) | <p>Waar en hoe extra informatie over het crowdfundingproject Campus Middelburg II kosteloos kan worden verkregen</p> <p>Extra informatie over het crowdfundingproject, de Uitgevende Instelling en de prognoses is te vinden in de brochure, die te downloaden is op de website van ZIB BO, www.zibinvestments.nl/campusmiddelburgII</p> |
| c) | <p>Hoe en bij wie de belegger een klacht kan indienen over de belegging of over het gedrag van de projecteigenaar of de crowdfundingdienstverlener</p> <p>Wanneer je een klacht of geschil hebt over de producten of dienstverlening van ZIB BO, kun je een klacht indienen d.m.v. het klachtenformulier dat via de website gedownload kan worden: www.zibinvestments.nl/klachtenprocedure-zib-beleggingsonderneming-b.v.</p> <p>Het klachtenformulier kun je via de e-mail indienen (klachten@zibinvestments.nl) of per post (Postbus 160, 4330 AD Middelburg).</p> |