



Project Investment Amsterdam

Veelgestelde vragen

Uw investering

Wat is de investering?

Hierbij investeert u indirect in een vastgoedportefeuille bestaande uit 10 locaties in Amsterdam Oud-Zuid en Oud-West. Stichting Investment Amsterdam (de Uitgevende Instelling) geeft maximaal 50.000 obligaties uit ad € 100, in totaal € 5 miljoen. De Uitgevende Instelling heeft de mogelijkheid om dit aantal te verlagen. Met de totale uitgifte van de Obligaties worden participaties A (ad € 5.000) in BRI Amsterdam TF (het Fonds) aangeschaft.

Wat doet het Fonds met de investering van Project Investment Amsterdam?

Het Fonds BRI Amsterdam TF is opgericht om te investeren in een vastgoedportefeuille in Amsterdam Oud-Zuid en Oud-West, door financiering te verstrekken aan de eigenaar van de portefeuille. De portefeuille bestaat uit 10 locaties, waarvan meerdere objecten reeds, of worden, volledig gerenoveerd en vernieuwd, zodat zij voldoen aan de hoogste hedendaagse standaarden. Dankzij de combinatie van architectonische charme en hedendaags comfort vormen deze objecten een gewild aanbod voor zowel lokale als internationale huurders.

Hoe ziet de portefeuille van het Fonds eruit?

De inbreng van de participanten wordt geïnvesteerd door het verstrekken van een rentedragende lening voor in totaal € 17.665.000 aan InterEstate Holding B.V. (de kredietnemer). De vastgoedportefeuille bestaat uit meerdere objecten in Amsterdam, in totaal 10 locaties in Oud-Zuid/Oud-West (o.a. Museumplein 1, Oranje Nassaulaan 31). De kredietnemer heeft een eerste hypotheek verstrekt ad € 18,5 miljoen op 4 locaties met 5 objecten en een tweede recht van hypotheek ad € 18,5 miljoen op 7 locaties met 25 objecten. Door externe experts/taxateurs is de totale portefeuille gewaardeerd op huurwaarde van ruim € 51 miljoen en verkoopwaarde ruim € 62 miljoen. Meer informatie over het vastgoed leest u in de Brochure via www.zibinvestments.nl.

Rente en betaaltermijnen

Hoeveel rente krijg ik op de Investering en wanneer wordt deze uitbetaald?

De nominale Rente bedraagt 5,0% per jaar (enkelvoudig en vóór belasting) en start direct vanaf het moment dat de Obligaties worden uitgegeven, naar verwachting 1 september 2026. De Rente wordt elk kwartaal uitbetaald, uiterlijk binnen 15 dagen na afloop van het kwartaal. De eerste rente-uitkering volgt binnen 15 dagen na 31 december 2026 en betreft de Rente over de periode vanaf uitgifte.

Ingangsdatum, Looptijd en Aflossing

Wanneer start de Investering en wat is de looptijd?

De inschrijvingsperiode loopt van 13 juli tot en met 26 augustus, op basis van beschikbaarheid van Obligaties. De verwachte ingangsdatum is 1 september 2026, of zoveel eerder of later als mogelijk. Het Project heeft een verwachte Looptijd van 4 jaar en 4 maanden.

Aflossing

Het bedrag dat beschikbaar is voor Aflossing is afhankelijk van de kasstroom van de Uitgevende Instelling en kan variëren. Wanneer er aflossing plaatsvindt, zal dit over het algemeen jaarlijks per 31 december zijn. Verwacht wordt dat de eerste Aflossing zal plaatsvinden per 31 december 2027 en de laatste terugbetaling

van de overgebleven Obligaties aan het einde van de looptijd per 31 december 2030. De uitbetaling van de Aflossing zal uiterlijk binnen vijftien dagen na de vastgestelde aflosdatum plaatsvinden.

Indien er een bedrag voor Aflossing beschikbaar is, wordt investeerders de mogelijkheid geboden om zich vrijwillig aan te melden om in aanmerking te komen. Bij te weinig of te veel aanmeldingen, vindt de Aflossing plaats middels loting. Gedurende de Looptijd heeft de Uitgevende Instelling de mogelijkheid om op elk moment de Obligaties eerder terug te betalen, zonder extra kosten. Het bedrag aan Aflossing moet dan wel minimaal € 10.000 zijn (100 Obligaties), of een veelvoud daarvan. Als er eerder wordt terugbetaald, wordt de Rente vergoed tot het moment van Aflossing. Uitgegaan wordt van het volgende aflosschema.

Jaar	2026	2027	2028	2029	2030	
31/12	-	150	200	250	4.400	
Totaal	0	150	200	250	4.400	5.000
Saldo obligaties	5.000	4.850	4.650	4.400	0	

Bedragen x € 1.000

Risico's en zekerheden

Wat zijn de risico's?

Het is belangrijk dat u als Investeerder ervan bewust bent dat beleggen risico's met zich meebrengt. U kunt geheel of gedeeltelijk uw geld verliezen. De belegging valt niet onder de depositogarantieregelingen of onder de beleggerscompensatiestelsels. ZIB BO heeft voor Project Investment Amsterdam een kredietscore (2,55) en risicokwalificatie (laag) opgesteld. In het document dat beschikbaar is op de projectpagina, leest u een toelichting op de methode die gebruikt is voor deze berekening. De risico's staan uitgebreid beschreven in deel C van het Blad met essentiële beleggingsinformatie en in de brochure.

Welke garanties/zekerheden zijn er gesteld?

Voorrangpositie in het fonds

In de voorwaarden van het fonds is vastgelegd dat rente en aflossing op de participaties A prioriteit hebben boven rente en aflossing op de participaties B.

Hypothecaire zekerheid

De kredietnemer van het Fonds, InterEstate Holding B.V., heeft ten gunste van het Fonds een eerste hypotheek verstrekt op 4 locaties met 5 objecten, waaronder als belangrijkste het kantoorpand Museumplein 1 te Amsterdam. Daarnaast is een tweede hypotheek verstrekt op 7 locaties met 25 objecten in Amsterdam Oud-Zuid. Op deze 25 objecten is door kredietnemer een eerste hypotheekrecht verstrekt uit hoofde van de bancaire financiering.

Borgstelling

Lapidus Holding B.V., aandeelhouder van InterEstate Holding B.V., heeft een borgstelling verstrekt voor de verplichtingen uit de geldleningsovereenkomst met het fonds.

De marktwaarde van Museumplein 1 is per juni 2025 door taxateur BNP Paribas bepaald op € 15.025.000, uitgaande van afronding van de huidige renovatie en start van het inmiddels gesloten huurcontract per mei 2027. Marktwaarde in huidige staat voor renovatie is bepaald op € 9.725.000. Op basis van deze waardering is de inbreng van de obligatiehouders volledig hypothecair gedekt.

Daarnaast is ten behoeve van het fonds een tweede hypothecaire inschrijving gevestigd op de 9 overige locaties in de portefeuille met een gezamenlijke getaxeerde huurwaarde van ca. € 47,9 mln.

Inlegbedrag en kosten

Wat is de minimale en maximale inleg van de investering?

Vanaf € 1.000 kunt u al investeren, de Obligaties bedragen € 100 per stuk. Inschrijvingen worden tijdens de inschrijfperiode behandeld op volgorde van binnenkomst van de volledige Inschrijfdocumenten. Als ZIB BO of de Uitgevende Instelling uw Inschrijving niet (volledig) accepteert, laten we dat zo snel mogelijk aan u weten.

In dit Project worden er 50.000 obligaties (€ 5 miljoen) uitgegeven. Als er meer inschrijvingen zijn dan beschikbare Obligaties, kan het zijn dat sommige inschrijvingen geheel of gedeeltelijk niet kunnen worden toegewezen. Het gehele inschrijfproces leest u op onze website: <https://zibinvestments.nl/kennisbank/hoe-verloopt-het-inschrijfproces>.

Zijn er kosten verbonden aan deze investering?

Wanneer u investeert betaalt u eenmalig 1,0% Instapkosten over uw inleg. Deze vergoeding is voor ZIB Beleggingsonderneming B.V. voor de werkzaamheden bij het aanbieden en plaatsen van het Project. Er zijn verder geen jaarlijkse kosten of kosten bij aflossing. Zo weet u vooraf waar u aan toe bent.

Inschrijfproces

Hoe kan ik inschrijven?

Via onze [website](#) kunt u eenvoudig online inschrijven of een account aanmaken. Een online Inschrijving heeft de voorkeur, omdat wij uw inschrijving dan sneller kunnen verwerken. Het is uiteraard ook mogelijk om schriftelijk in te schrijven. De ingevulde en ondertekende Inschrijfdocumenten kunt u sturen naar info@zibinvestments.nl of Postbus 160, 4330 AD Middelburg. Uw inschrijving kan pas worden meegeteld, wanneer alle documenten die voor uw inschrijving nodig zijn door ons zijn ontvangen.

Tot wanneer kan ik inschrijven?

Inschrijven is mogelijk tot en met 26 augustus 2026, of de inschrijfperiode sluit eerder wanneer het Project is volgeschreven. Let op: de inschrijvingen worden behandeld op volgorde van binnenkomst van de volledig en goedgekeurde Inschrijfdocumenten.

Welke documenten moet ik als nieuwe investeerders allemaal invullen bij mijn inschrijving?

Als u wenst in te schrijven en nog niet eerder heeft geïnvesteerd via ZIB BO, dient u naast het inschrijfformulier ook het Wwft-formulier, de Toelatingskennistest, de Simulatietest (en bij vennootschappen het UBO-formulier) in te vullen. Deze komen automatisch aan bod tijdens uw online-inschrijving. Pas wanneer alle documenten die voor uw inschrijving nodig zijn door ons zijn ontvangen, is uw Inschrijving compleet en kan deze worden meegeteld voor deelname.

Moet ik als bestaande investeerder ook de Toelatingskennistest en Simulatietest invullen?

De Europese crowdfundingvergunning stelt als voorwaarde dat u als potentiële Investeerder periodiek een Toelatingskennistest en een Simulatietest invult. Hierbij wordt informatie gevraagd over uw ervaring met eerdere beleggingen, uw beleggingsdoelen, financiële situatie en uw 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 u als belegger heeft om verliezen te dragen (vrij belegbaar vermogen). Deze tests moeten regelmatig worden geactualiseerd en het opnieuw invullen kan ook gelden als u al investeert via ZIB BO. Wanneer de door uw eerder ingevulde documenten moeten worden bijgewerkt, ziet u een melding op het dashboard van uw 'Mijn ZIB' account. Of krijgt u de invulmogelijkheid tijdens het online-inschrijfproces.

Wat houdt een klantonderzoek in?

Bij het inschrijven voor de investering voert ZIB BO een klantonderzoek uit. Hierbij beoordelen we de ingevulde inschrijfdocumenten. Het kan zijn dat we in het kader van dit klantonderzoek extra informatie opvragen bij u 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 u als investeerder aangaat. Als u een nieuwe investeerder bent (een natuurlijk persoon) en daarom nog niet bekend bent bij ZIB BO, kan er aanvullende informatie worden opgevraagd. ZIB BO kan op basis van haar moverende redenen de Inschrijver weigeren op het platform.

Wanneer moet ik mijn Investering en Instapkosten betalen?

Als het Project is volgeschreven en alle klantonderzoeken zijn afgerond, ontvangt u per e-mail van ZIB BO een verzoek om de betaling te voldoen. De stortingsdatum voor het Project is gepland op uiterlijk 26 augustus 2026.

Kan ik ook deelnemen als ik niet in Nederland woon?

U kunt alleen deelnemen als u in Nederland, Duitsland of België woont, of met uw vennootschap gevestigd bent in Nederland.

Zijn de obligaties verhandelbaar?

De Obligaties zijn beperkt verhandelbaar en worden niet genoteerd op een gereguleerde markt. U kunt ze echter wel direct overdragen aan andere Obligatiehouders of aan een Nederlandse rechtspersoon of natuurlijke personen die in Nederland, België of Duitsland wonen. Het is dus mogelijk om de Obligaties over te dragen, maar alleen als u zelf een nieuwe koper hebt gevonden die voldoet aan criteria. Zie ook het Blad met de essentiële beleggingsinformatie, Deel F, afdeling b.

Overige vragen**Onder welke vergunning wordt dit Project aangeboden?**

Het Project wordt aangeboden door ZIB BO onder de Europese crowdfundingvergunning. Voor obligatie-uitgiftes met projecten tot € 5 miljoen wordt gebruikgemaakt van deze vergunning. Op [onze website](#) leest u hier meer informatie over.

Moet ik belasting betalen over mijn Investering?

Het uitstaande bedrag van de Obligaties dient u jaarlijks per 1 januari mee te nemen in uw aangifte inkomstenbelasting (of bij vennootschappen de rente in de jaarrekening). Of u vervolgens belasting moet betalen, hangt af van uw gehele financiële positie. Raadpleeg uw fiscaal adviseur.

Wat gebeurt er met mijn Investering als ik kom te overlijden?

Als u komt te overlijden kunnen de Obligaties onder algemene titel volgens het erfrecht overgaan op uw erfgenamen. Meer hierover leest u in artikel 8 van de obligatievoorwaarden, die beschikbaar is op de projectpagina.

Andere vragen?

Heeft u nog meer vragen? Neem dan tijdens kantooruren contact met ons op via 0118 – 65 22 70 of stuur een e-mail naar info@zibinvestments.nl.

Begrippenkader

Hieronder vindt u definities die helpen om de begrippen in de projectdocumentatie te begrijpen. U 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:	een terugbetaling op de Obligaties door de Uitgevende Instelling aan de Obligatiehouders. De Obligaties dienen in ieder geval aan het eind van de maximale Looptijd (vier jaar en vier maanden) volledig te worden afgelost.
AFM:	de Stichting 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 Investments, ZIB BO, ZIB Bewaarinstelling en Stichting Zekerheden. Deze voorwaarden zijn officieel gedeponeerd bij de Kamer van Koophandel.
Blad met essentiële beleggingsinformatie:	het Blad met essentiële beleggingsinformatie opgesteld door de Uitgevende Instelling en dat via de Website door ZIB BO wordt verstrekt in het kader van het verlenen van Crowdfundingdiensten aan aspirant-beleggers in overeenstemming met artikel 23 en bijlage I van de Crowdfunding Verordening.
Crowdfunding-dienstverlener:	ZIB BO wanneer zij crowdfundingdiensten of crowdfunding-nevendiensten aanbiedt.
Euro, EUR of €:	de officiële munteenheid van de deelnemende lidstaten van de Europese Unie die tezamen de eurozone vormen.
Fonds:	BRI Amsterdam TF (het Fonds), een beleggingsfonds met als rechtsvorm een fonds voor gemene rekening naar Nederlands recht.
Hoofdsom:	€ 100 per Obligatie.
Ingangsdatum:	de startdatum voor de berekening van de betaling van de Rente. Dit wordt ook wel de Uitgiftedatum genoemd.
Instapkosten:	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 Investment Amsterdam.
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 Gebruiker 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:	rechtspersoon of natuurlijke persoon die een Investering doet. Zie ook obligatiehouder.
Investering:	het ter beschikking stellen van een geldbedrag door een Investeerder aan een onderneming ten behoeve van de financiering van een project door middel van het aanschaffen van Obligaties via de Website.
Looptijd:	de beoogde Looptijd van de obligaties is maximaal 4 jaar en 4 maanden, derhalve eindigend op 31 december 2030.
Obligatie(s):	de Obligaties (zoals beschreven in de Algemene Voorwaarden van ZIB Investments) die volgens de transactiedocumentatie op de Uitgiftedatum door de Uitgevende Instelling worden uitgegeven om Investment Amsterdam te realiseren. Elke Obligatie heeft een waarde van € 100 per stuk.
Obligatiehouder(s):	een natuurlijk of rechtspersoon ten behoeve van wie aan ZIB BO in overeenstemming met de Wge één of meer Obligaties zijn geleverd en ten behoeve van wie ZIB BO de Obligaties houdt en administreert in het verzameldepot zoals volgt uit het register.
Obligatievoorwaarden:	de voorwaarden die van toepassing zijn op de Obligaties. In de Obligatievoorwaarden staan alle regels en afspraken tussen de Uitgevende Instelling en de Obligatiehouders beschreven, waarbinnen de Obligaties van Investment Amsterdam worden uitgegeven. De Obligatievoorwaarden zijn te vinden op de projectpagina van de Website.
Participatie A:	een participatie A in het Fonds met een cumulatief preferent winstrecht.
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 Investment Amsterdam	Uitgifte van Obligaties door de Uitgevende Instelling met een maximumbedrag van € 5.000.000, waarvan het volledige bedrag zal worden gebruikt voor de aanschaf van maximaal 50.000 participaties A, ieder met een Hoofdsom van € 5.000 in het Fonds.
Register:	de administratie van het verzameldepot met betrekking tot de Obligaties dat ZIB BO ten behoeve van de Obligatiehouders bijhoudt en waaruit in ieder geval de namen, adressen en bankrekeningnummers van de Obligatiehouders blijken alsmede het aandeel in het betreffende verzameldepot van een individuele Obligatiehouder, welk aandeel correspondeert met het aantal genummerde Obligaties die aan ZIB BO in overeenstemming met de Wge ten behoeve van de betreffende Obligatiehouder zijn geleverd en die ZIB BO voor de Obligatiehouder houdt en administreert in het verzameldepot.
Rente:	vergoeding van 5,0% op jaarbasis betaalbaar over de Hoofdsom of het restant daarvan, zoals nader omschreven in artikel 6 van deze obligatievoorwaarden (te vinden op de website).
Renteperiode:	voor de berekening van de Rente is een kalenderjaar op 360 (driehonderdzestig) dagen gesteld en een maand op 30 (dertig) dagen.
Simulatietest:	Simulatietest van de capaciteit om verlies te dragen, opgesteld in overeenstemming met toepasselijke wet- en regelgeving, die een niet-

ervaren aspirant-belegger dient te doen alvorens de diensten van ZIB BO te kunnen afnemen en welke test periodiek wordt herhaald.

Toelatingskennistest:	de test opgesteld in overeenstemming met toepasselijke wet- en regelgeving die een Investerder dient te doen alvorens de diensten van ZIB BO te kunnen afnemen en welke test periodiek wordt herhaald.
Uitgevende Instelling:	Stichting Investment Amsterdam, Poelendaelesingel 12, 4335 JA Middelburg, geregistreerd bij de Kamer van Koophandel onder nummer 42104534.
Uitgiftedatum:	de datum waarop de Uitgevende Instelling de Obligaties uitgeeft in overeenstemming met de obligatievoorwaarden (verwachting is 1 september 2026; de startdatum voor de berekening van betaling van de rente). Dit wordt ook wel de ingangsdatum genoemd.
Website:	www.zibinvestments.nl. De Uitgevende Instelling maakt gebruik van de Website www.zibinvestments.nl. Hier kun je het Blad met essentiële beleggingsinformatie downloaden en kun je als Investerder online inschrijven.
Wft:	Wet op het financieel toezicht, zoals gewijzigd van tijd tot tijd.
Wge:	Wet giraal effectenverkeer, zoals gewijzigd van tijd tot tijd.
Wwft:	Wet ter voorkoming van witwassen en financieren van terrorisme, zoals gewijzigd van tijd tot tijd.
Wwft-formulier:	formulier dat voorafgaand aan de totstandkoming van een zakelijke relatie met ZIB BO ten behoeve van het klantonderzoek naar waarheid dient te worden ingevuld door een Investerder.
ZIB Bewaarinstelling:	ZIB Bewaarinstelling B.V., statutair gevestigd te Middelburg, feitelijk adres Poelendaelesingel 12, 4335 JA Middelburg, geregistreerd bij de Kamer van Koophandel met het nummer 22062689, welke vennootschap tot doel heeft het verrichten van betalingstransacties in verband met dienstverlening op effecten, met inbegrip van uitkeringen op effecten ten behoeve van ZIB BO, waaraan de bewaarneming van financiële instrumenten is toegestaan.
ZIB BO:	ZIB Beleggingsonderneming B.V., statutair gevestigd te Middelburg, feitelijk adres Poelendaelesingel 12, 4335 JA Middelburg, geregistreerd bij de Kamer van Koophandel met het nummer 69000298, welke vennootschap beschikt over een vergunning als beleggingsonderneming ingevolge artikel 2:96 Wft en als zodanig is geregistreerd in het openbare register van de AFM, alsook beschikt over een vergunning als crowdfundingdienstverlener als bedoeld in artikel 12, lid 1 van de Crowdfunding Verordening en als zodanig is geregistreerd in de openbare registers van de ESMA en de AFM.