

BLAD MET ESSENTIËLE BELEGGINGSINFORMATIE

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 uw ervaring en kennis is niet noodzakelijkerwijs beoordeeld voordat u toegang hebt gekregen tot deze belegging. Door deze belegging te doen, neemt u het volledige risico op u 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. Uw belegging valt niet onder de depositogarantieregelingen die zijn ingesteld overeenkomstig Richtlijn 2014/49/EU van het Europees Parlement en de Raad ⁽¹⁾. Evenmin valt uw belegging onder de beleggerscompensatiestelsels die zijn ingesteld overeenkomstig Richtlijn 97/9/EG van het Europees Parlement en de Raad ⁽²⁾. U ontvangt mogelijk geen rendement op uw belegging. Dit is geen spaarproduct en wij raden u aan niet meer dan 10% van uw nettovermogen in crowdfundingprojecten te beleggen. U kunt de beleggingsinstrumenten mogelijk niet verkopen wanneer u dat wenst. Zelfs als u ze wel kunt verkopen, zult u 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	724500108LDJHQSVS650
Projecteigenaar en projectnaam	Stichting Investment Amsterdam – Project Investment Amsterdam
Soort aanbod en soort instrument	Uitgifte van 50.000 obligaties van € 100 per stuk.
Beoogd doelbedrag	€ 5.000.000.
Deadline	De uitgiftedatum staat gepland op 1 september 2026, 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	13 juli 2026

Deel A: Informatie over de projecteigenaar en het crowdfundingproject

a)	Projecteigenaar en crowdfundingproject <table border="1"><tr><td>Identiteit</td><td>Stichting Investment Amsterdam, gevestigd te Middelburg, ingeschreven in het Handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 42104534.</td></tr><tr><td>Rechtsvorm</td><td>Stichting.</td></tr><tr><td>Contact-gegevens</td><td>Stichting Investment Amsterdam, Poelendaelesingel 12, 4335 JA Middelburg, tel. 0118 – 65 22 70, e-mailadres: info@zibinvestments.nl</td></tr><tr><td>Eigendom</td><td>Het betreft een stichting met één bestuurder.</td></tr><tr><td>Bestuur</td><td>De bestuurder van Stichting Investment Amsterdam is de heer B. Heijnsbroek.</td></tr></table>	Identiteit	Stichting Investment Amsterdam, gevestigd te Middelburg, ingeschreven in het Handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 42104534.	Rechtsvorm	Stichting.	Contact-gegevens	Stichting Investment Amsterdam, Poelendaelesingel 12, 4335 JA Middelburg, tel. 0118 – 65 22 70, e-mailadres: info@zibinvestments.nl	Eigendom	Het betreft een stichting met één bestuurder.	Bestuur	De bestuurder van Stichting Investment Amsterdam is de heer B. Heijnsbroek.
Identiteit	Stichting Investment Amsterdam, gevestigd te Middelburg, ingeschreven in het Handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 42104534.										
Rechtsvorm	Stichting.										
Contact-gegevens	Stichting Investment Amsterdam, Poelendaelesingel 12, 4335 JA Middelburg, tel. 0118 – 65 22 70, e-mailadres: info@zibinvestments.nl										
Eigendom	Het betreft een stichting met één bestuurder.										
Bestuur	De bestuurder van Stichting Investment Amsterdam is de heer B. Heijnsbroek.										
b)	Verantwoordelijkheid voor de in dit Blad met essentiële beleggingsinformatie verstrekte informatie De projecteigenaar Stichting Investment Amsterdam (hierna verder genoemd als de “uitgevende instelling”) verklaart dat er, voor zover haar 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.										
c)	Belangrijkste activiteiten van de projecteigenaar; door de projecteigenaar aangeboden producten of diensten De uitgevende instelling is op 2 juli 2026 opgericht met als doel: a) het lenen en bijeenbrengen van gelden, daaronder begrepen het uitgeven van obligaties, schuldbrieven of andere waardepapieren, en ook het aangaan van daarmee samenhangende overeenkomsten; b) het participeren in, investeren in en verwerven van deelnemingen in ondernemingen en (personen)vennootschappen; en al hetgeen met vorenstaande verband houdt of daartoe bevorderlijk kan zijn, alles in de ruimste zin van het woord. De opbrengst van de uitgifte van de obligaties zal geheel worden gebruikt om te investeren in participaties A in het fonds BRI Amsterdam TF, waarmee geïnvesteerd wordt in de financiering van een portefeuille vastgoed in Amsterdam Oud-Zuid en Oud-West. Meer informatie over het fonds kunt u vinden in dit blad bij Deel A, onderdeel f.)										
d)	Hyperlink naar de meest recente jaarrekening van de projecteigenaar Vanwege de recente oprichting van de uitgevende instelling is er nog geen jaarrekening beschikbaar.										
e)	Belangrijkste jaarlijkse financiële cijfers en percentages van de projecteigenaar van de laatste drie jaar. Presentatie van de belangrijkste jaarlijkse financiële cijfers en percentages Deze gegevens zijn niet beschikbaar in verband met de recente oprichting.										
f)	Beschrijving van het crowdfundingproject, met inbegrip van het doel en de belangrijkste kenmerken ervan, alsmede het beoogde gebruik van de aangetrokken gelden De uitgevende instelling is voornemens om maximaal 50.000 obligaties uit te geven, elk met een waarde van € 100. De minimale deelname is € 1.000 (10 obligaties), daarboven te verhogen in stappen van € 500,00. De obligaties bieden een rente van 5,0% op jaarbasis, met een maximale looptijd van 4 jaar en 4 maanden. De uitgevende instelling investeert de totale opbrengst van de uitgifte van obligaties in het fonds BRI Amsterdam TF door het aankopen van participaties A in het fonds. De uitgifte en de bewaring van de obligaties worden geregeld door ZIB Beleggingsonderneming B.V. (hierna “ZIB BO”), in opdracht van de uitgevende instelling. De										

verwachte ingangsdatum is 1 september 2026, of zoveel eerder of later als mogelijk.

Het fonds BRI Amsterdam TF is opgericht om te investeren in een vastgoedportefeuille in Amsterdam Oud-Zuid en Oud-West, door een geldlening te verstrekken aan de eigenaar van de portefeuille. Het fonds wordt beheerd door Beaureale Investments France S.A.S., geregistreerd bij de Franse financiële autoriteiten (AMF) onder nummer GP-21000003. De beheerder heeft haar gedelegeerd dienstverlener ingeschakeld, Beaureale Investments B.V., gevestigd te Goes (NL), om bepaalde werkzaamheden voor het fonds te verrichten.

Het fonds geeft participaties A en B uit voor maximaal € 17.665.000, waarvan participaties A voor € 5.000.000. Het fonds heeft een looptijd tot 31 december 2030, met een vast rendement op jaarbasis van 5% voor A en 6% voor B. De gehele inbreng van de participanten wordt geïnvesteerd door het verstrekken van een rentedragende lening aan InterEstate Holding B.V. (de kredietnemer). De vastgoedportefeuille bestaat uit meerdere panden in Amsterdam, in totaal 10 locaties in de omgeving Vondelpark, Oud-Zuid/Oud-West (o.a. Museumplein 1, Oranje Nassaulaan 31). De kredietnemer heeft aan het fonds 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 ruim € 51 miljoen en verkoopwaarde ruim € 62 miljoen.

De participaties A, en daarmee indirect de obligatiehouders, hebben een voorrangpositie ten opzichte van de participaties B in het fonds. Het recht van eerste hypotheek op het object aan Museumplein 1 is gevestigd ten gunste van het fonds. Door de voorrangpositie van de participaties A hebben deze participaties als eerste aanspraak op de opbrengsten en zekerheden van het fonds, voor zover deze beschikbaar komen voor winstuitkering en aflossing. De nakoming van de verplichtingen aan het fonds wordt gegarandeerd door Lapidus Holding B.V., de 100% aandeelhouder van InterEstate Holding B.V. Pas nadat de participaties A volledig zijn afgelost, komen de participaties B in aanmerking voor winstuitkering en aflossing.

Er zijn geen bijkomende kosten voor de uitgevende instelling. De obligatiehouders zijn éénmalig instapkosten van 1,0% verschuldigd aan ZIB BO. Deze kosten betalen de obligatiehouders boven op het bedrag van de koopsom van de obligaties. De uitgevende instelling heeft ZIB BO ingehuurd voor het organiseren en begeleiden van de uitgifte van de obligaties en de intake van obligatiehouders. Hiervoor ontvangt ZIB BO de instapkosten.

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

- a) **Minimaal in één crowdfundingaanbod beoogde aan te trekken kapitaal**
 € 5.000.000, met de mogelijkheid dit te verlagen.
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. Sinds de oprichting in 2018 is ZIB BO (crowdfundingdienstverlener) betrokken geweest bij de uitgifte en bewaring van 29 projecten (*2 inmiddels afgelost). Op dit moment lopen er 27 projecten.

Soort aanbod en aangeboden instrumenten	Datum van voltooiing	Aangetrokken bedrag en beoogd bedrag	Investering project
Lening	16-01-2016	€ 10.600.000	Ziekenhuis Vlissingen
Obligaties	12-12-2018	€ 4.950.000	Zandvoort BO
Lening	12-12-2018	€ 2.500.000	Zandvoort CF
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
Lening	07-06-2021	€ 2.500.000	Marina Port Zélande CF
Obligaties	24-12-2021	€ 4.995.000	Van der Valk Bonaire BO
Lening	24-12-2021	€ 2.500.000	Van der Valk Bonaire CF
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
Obligaties	01-08-2025	€ 3.400.000	Campus Middelburg II
Obligaties	01-04-2026	€ 4.540.000	Wulfaert Centre Goes
Obligaties	01-07-2026	€ 4.000.000	Private Equity X

* Deze projecten zijn inmiddels afgewikkeld.

- b) **Termijn voor het bereiken van het beoogde aan te trekken kapitaal**
 De uitgiftedatum is naar verwachting 1 september 2026, 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 het beoogde kapitaal verlagen en/of de inschrijvingsperiode verlengen. Wanneer het (verlaagde) beoogde kapitaal ook niet wordt behaald binnen de verlengingsperiode, gaat het project niet door. Alle beleggers ontvangen per e-mail hierover bericht. Omdat er door beleggers nog niet gestort is op het project, is geen terugbetaling 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) **Het bedrag aan eigen middelen dat door de projecteigenaar is uitgetrokken voor het crowdfundingproject**
 De uitgevende instelling beschikt niet over een eigen vermogen.

f) Wijziging van de samenstelling van het kapitaal van de projecteigenaar in verband met het crowdfundingaanbod

De totale investeringsbegroting van de uitgevende instelling bedraagt € 5.000.000. Dit volledige bedrag wordt aangetrokken door middel van een obligatie-uitgifte en betreft vreemd vermogen (schuld). De uitgevende instelling zal met het volledige bedrag van de obligatie-uitgifte participaties A in het fonds aanschaffen. De samenstelling van het kapitaal zal niet wijzigen in verband met het crowdfundingaanbod. Het eigen vermogen van de uitgevende instelling blijft nihil.

Deel C: Risicofactoren

Presentatie van de hoofdrisico's

ZIB BO is de crowdfundingdienstverlener voor dit project en heeft een kredietscore en risicokwalificatie opgesteld. De kredietscore is 2,55 en de risicokwalificatie is 'Laag'. Op de website van ZIB BO, <http://www.zibinvestments.nl/investment-amsterdam>, vindt u een uitleg over de manier waarop deze berekening is gedaan. Hier vindt u een overzicht van de belangrijkste risico's verbonden aan deze investering.

Risico van beperkte omvang eigen vermogen of enig andere vorm van financiële buffer in de uitgevende instelling

De uitgevende instelling heeft geen eigen vermogen en heeft geen andere financiële buffers. Ten aanzien van het voldoen van haar verplichtingen naar de obligatiehouders is de uitgevende instelling volledig afhankelijk van de rendementsbetalingen en de ontvangsten uit hoofde van inkoop van participaties A door het fonds. Als deze inkomsten lager zijn dan verwacht, kan het gebeuren dat de uitgevende instelling niet aan haar rente- en aflosverplichtingen aan u als obligatiehouder kan voldoen.

Debiteurenrisico

Er zou een situatie kunnen ontstaan waarin het fonds (tijdelijk) het rendement en de aflossing op de participaties A niet kan voldoen. Indien één of meerdere huurders van de kredietnemer van het fonds in betalingsproblemen komen, ontstaat een huurachterstand, en minder inkomsten bij kredietnemer. Wanneer de kredietnemer, ondanks de garantie van de moeder Lapidus Holding B.V., niet (langer) aan zijn betalingsverplichtingen jegens het fonds kan voldoen -bijvoorbeeld door gewijzigde marktomstandigheden, leegstand, juridische beperkingen bij het beëindigen van huurovereenkomsten, lagere resultaten, verslechterde solvabiliteit of faillissement- heeft het fonds (tijdelijk) onvoldoende middelen voor betaling rendement en aflossing. De inkomsten van de uitgevende instelling zijn volledig afhankelijk van de inkomsten van het fonds, waardoor het risico bestaat dat de uitgevende instelling niet, of niet volledig, aan haar betalingsverplichtingen aan de obligatiehouders kan voldoen.

Macro-economisch en maatschappelijk verstoringsrisico

Hoewel de beheerder van het fonds op basis van de hem in april 2025 beschikbare informatie verwacht dat de huurders de huur van vastgoed in Amsterdam zonder beperkingen zullen kunnen voortzetten, is het mogelijk dat een (regionale) opleving van bijvoorbeeld een besmettelijke ziekte, natuurramp of andere (inter)nationale crisis leidt tot maatschappelijke of economische verstoringen. Mogelijke politieke beleidswijzigingen omtrent de verhuur van vastgoed kunnen gevolgen hebben voor de kredietnemer en het fonds. Toekomstige politieke beleidswijzigingen, bijvoorbeeld op het vlak van fiscaliteit of duurzaamheid, kunnen gevolgen hebben voor de resultaten van de kredietnemer. Indien de inkomsten in het fonds achterblijven kan dit tot gevolg hebben dat de uitgevende instelling niet, of niet volledig, aan haar betalingsverplichtingen aan de obligatiehouders kan voldoen.

Herfinancieringsrisico

De obligaties worden tussentijds slechts beperkt afgelost uit de inkomsten uit inkoop van participaties A in het fonds. Het saldo van de obligaties, en de investering in de participaties A, wordt per einde looptijd 31 december 2030, voldaan uit de aflossing van kredietnemer aan het fonds. Kredietnemer moet hiervoor bij een andere partij financiering aantrekken of delen van het vastgoed uit deze portefeuille of andere bezittingen verkopen. Mocht dit niet lukken omdat bijvoorbeeld de rente op dat moment hoog is of bijvoorbeeld de looptijd van huurcontracten nog niet is verlengd, dan kan het zo zijn dat kredietnemer de lening (nog) niet (geheel) kan aflossen, waarmee de participaties A (nog) niet (volledig) worden ingekocht en de obligaties nog niet volledig kunnen worden afgelost.

Afhankelijkheid van de beheerder van het fonds

Beslissingen met betrekking tot het beheer van het fonds, waarin via de uitgevende instelling wordt geïnvesteerd, worden alleen genomen door de beheerder en de participanten gezamenlijk in het fonds. Het bestuur van de uitgevende instelling of ZIB BO heeft geen invloed op het beheer of de keuzes van de beheerder. Er is geen garantie dat het fondsbeheer succesvol zal gebeuren.

Risico op belangenverstrengeling

In de samenwerking en de transacties met de bij de uitgevende instelling, het fonds en ZIB BO betrokken partijen, is belangenverstrengeling 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 dat het platform uitvalt

Er is een risico dat het crowdfundingplatform van ZIB BO tijdelijk of voor langere tijd niet meer 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 (ver)storingen of calamiteiten. 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 (tijdelijk) niet meer in staat is 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 overdraagbaar zijn en een obligatiehouder dus een 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 obligaties te verkopen. Vanwege de beperkte handelbaarheid moet een obligatiehouder er ook rekening mee houden dat de prijs die voor de obligaties wordt ontvangen lager kan zijn dan de prijs die ervoor betaald is. Daarnaast kan de waarde van de obligatie in het economisch verkeer lager of hoger zijn dan de uitstaande hoofdsom, vanwege een respectievelijke hogere dan wel lagere marktrente dan de vaste rente op de obligatie. Samenvattend: er bestaat een kans dat u uw obligaties tussentijds niet kunt verkopen, wanneer u dat wel wilt. De uitgevende instelling of ZIB BO kunnen geen rol spelen bij het verkopen van de

obligaties. Als obligatiehouder moet u 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 vervroegde ontvangst van de inleg op de participaties A in het fonds, (gedeeltelijke) herfinanciering en/of liquidatie van de uitgevende instelling. Als obligatiehouder betekent dit dat u een lager effectief rendement realiseert, omdat de eenmalige instapkosten 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 50.000 obligaties aangeboden en elke obligatie heeft een nominale waarde van € 100. Het totale bedrag van maximaal € 5.000.000 dat de uitgevende instelling hoopt op te halen, zal worden gebruikt om participaties A van € 5.000 per stuk in het fonds te kopen.

b) Inschrijvingsprijs

Minimale inleg is € 1.000 (tien obligaties van € 100), ophogen in stappen van € 500.

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 13 juli 2026 tot en met 26 augustus 2026, of totdat inschrijving sluit zodra het project volgeschreven is;
- Elke obligatie heeft een nominale waarde van € 100. De minimale inschrijving is € 1.000 (wat overeenkomt met tien obligaties), ophogen in stappen van € 500;
- Deelnemers kunnen zijn: personen die in Nederland, België of Duitsland wonen en bedrijven die in Nederland gevestigd zijn (maar geen transparante entiteiten, zoals een maatschap of commanditaire vennootschap);
- Inschrijvingen worden behandeld op volgorde van binnenkomst van een volledig ingevuld en ondertekend inschrijfformulier, samen met de vereiste documentatie; wat te vinden is op de website van ZIB BO of online in het klantportaal;
- ZIB BO heeft het recht om zonder uitleg een inschrijving te weigeren, de inschrijfperiode te verlengen, te verkorten of op te schorten, of de aanbieding van de obligaties in te trekken vóór, tijdens of na de inschrijvingsperiode;
- De datum waarop u uiterlijk moet betalen staat gepland op 26 augustus 2026, hier ontvangt u t.z.t. het stortingsverzoek voor.

De eenmalige instapkosten bedragen 1,0% over de investering en worden eenmalig bij de obligatiehouders in rekening gebracht over de koopsom van hun obligaties.

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 lopen 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

	Poelendaeesingel 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 u naar: https://zibinvestments.nl/kennisbank/hoe-verloopt-het-inschrijfproces.
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, statutair gevestigd te Middelburg en kantoorhoudende aan Poelendaeesingel 12, 4335 JA Middelburg en is bereikbaar via het e-mailadres info@zibinvestments.nl of telefoonnummer 0118 – 65 22 70. ZIB BO wordt bestuurd door mevrouw A.C. Oosterlinck-Ijsebaert en de heer J.F. van den Ouden en beschikt over een vergunning voor het verlenen van crowdfundingdiensten als bedoeld in artikel 12, lid 1 van de Europese crowdfundingdienstverleners Verordening (ECSP) en staat bij de Autoriteit Financiële Markten (AFM) geregistreerd onder nummer 32000027. De toegekende obligaties aan een inschrijver, 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 Investment Amsterdam, 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.
f)	Informatie over de garantie of de zekerheden waarmee de belegging wordt gewaarborgd <i>Voorrangpositie in het fonds</i> 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. <i>Hypothecaire zekerheid</i> 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 en 25 objecten in Amsterdam Oud-Zuid en Oud-West. Op deze objecten is door kredietnemer een eerste hypotheekrecht verstrekt uit hoofde van de bancaire financiering. 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. <i>Borgstelling</i> Lapidus Holding B.V., aandeelhouder van InterEstate Holding B.V., heeft een borgstelling verstrekt voor de verplichtingen uit de geldleningsovereenkomst met het fonds.
g)	Informatie met betrekking tot een vaste toezegging om de effecten te kopen <i>Beschrijving van de terugkoopregeling, hierna te noemen "aflossing"</i>

De maximale looptijd bedraagt 4 jaar en 4 maanden. 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 aanmeldingen wordt het overige bedrag verloot onder de overige obligatiehouders. Bij te veel aanmeldingen vindt de aflossing plaats middels loting onder de aangemelde obligatiehouders. 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

h) **Informatie over de rentevoet en de vervaldag** **Nominale rentevoet**

De nominale rente is 5,0% (enkelvoudig en voor belasting). Deze rente wordt ieder kwartaal achteraf uitbetaald. Het bedrag dat de obligatiehouder ontvangt als rente, wordt berekend aan de hand van het totale bedrag aan obligaties dat uitstaat. Om de rente te berekenen gaan we uit van een kalenderjaar van 360 dagen en een maand van 30 dagen.

Datum vanaf wanneer rente verschuldigd is

De rente begint te lopen vanaf het moment dat de obligaties worden uitgegeven (naar verwachting 1 september 2026). De eerste betaling van de rente zal plaatsvinden per 31 december 2026 en betreft de periode vanaf uitgifte van de obligaties.

Vervaldatum voor betalingen rente en aflossing

De rente wordt elk kwartaal uitbetaald, dit gebeurt altijd binnen 15 dagen na 1 april, 1 juli, 1 oktober en 1 januari. De uitbetaling van de aflossing vindt uiterlijk plaats binnen 15 dagen na de datum van aflossing.

DEEL E: Informatie over special purpose vehicles (SPV)

- a) **Staat er een SPV tussen de projecteigenaar en de belegger in Nee.**
b) **Contactgegevens van het SPV** Niet van toepassing.

DEEL F: Rechten van beleggers

- a) **Belangrijkste rechten verbonden aan de effecten**
Namens de uitgevende instelling zal ZIB BO de obligatiehouders jaarlijks op de hoogte brengen over de jaarrapportage van de uitgevende instelling, de (financiële) ontwikkelingen bij het fonds en overige bijzonderheden omtrent het project die belangrijk zijn voor de

	obligatiehouders. Voor alle rechten verbonden aan de obligaties verwijzen wij u naar de Algemene Voorwaarden en de Bijzondere Voorwaarden Beleggingsonderneming en de Bijzondere Voorwaarden Crowdfundingdienstverlener, en de Obligatievoorwaarden van project Investment Amsterdam, die op de projectpagina op de website van ZIB BO zijn opgenomen: http://www.zibinvestments.nl/investment-amsterdam .
b)	Beperkingen waaraan effecten zijn onderworpen en beperking van overdracht van de instrumenten De obligaties zijn beperkt verhandelbaar en worden niet genoteerd op een gereguleerde markt. De obligaties zijn enkel overdraagbaar wanneer de obligatiehouder zelf een nieuwe koper (NL-rechtspersoon/natuurlijke personen die in Nederland, België of Duitsland woonachtig zijn) aandraagt en aan de voor overdracht geldende voorwaarden is voldaan. Bij overdracht van een obligatie dient de nieuwe obligatiehouder te allen tijde te voldoen aan de bepalingen van het klantacceptatieproces en classificatie passendheidtoets, waaronder begrepen maar niet beperkt tot de Toelatingskennistest en de Simulatietest, zoals gehanteerd door ZIB BO en zoals omschreven op de website.
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, zie Deel F, afdeling b. 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 een overdracht in gang wordt gezet. De kosten worden in rekening gebracht bij degene die de obligaties overdraagt. Obligatiehouders hebben de mogelijkheid om zich bij ZIB BO aan te melden als ze in aanmerking willen komen voor aflossing van obligaties.

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 vindt u een tabel met daarin alle directe en indirecte vergoedingen, provisies, kosten en heffingen die u als belegger betaalt voor uw investering en indien u besluit uw investering te beëindigen.

Vergoedingen, lasten en andere kosten		in % of €	Voorbeelden (niet-limitatief)
Eenmalig	Instapkosten	1,0%	Bij een deelname van € 10.000 betaalt u € 100 boven op uw deelname
Incidenteel	Overdrachtskosten	€ 250 - € 500	Bij tussentijdse overdracht eenmalig € 25,00 per obligatie (minimum € 250, maximum € 500 per transactie).
	Aflossing	n.v.t.	Er zijn geen kosten bij aflossing.

b) Waar en hoe extra informatie over het crowdfundingproject, de projecteigenaar kosteloos kan worden verkregen

Extra informatie over het crowdfundingproject, de uitgevende instelling en de uitgangspunten zijn te vinden op de projectpagina en in de brochure: <http://www.zibinvestments.nl/investment-amsterdam>.

c) Hoe en bij wie de belegger een klacht kan indienen over de belegging of over het gedrag van de projecteigenaar of de crowdfundingdienstverlener

Wanneer u een klacht of geschil hebt over de producten of dienstverlening van ZIB BO dan kunt u een klacht indienen met het klachtenformulier beschikbaar op de website: www.zibinvestments.nl/klachtenprocedure-zib-beleggingsonderneming-b.v. Het klachtenformulier kunt u via de e-mail indienen (klachten@zibinvestments.nl) of per post (Postbus 160, 4330 AD Middelburg).