



Project Investment Amsterdam

Investeer in de financiering van hoogwaardig vastgoed in Amsterdam

Brochure

Deze brochure is opgesteld in verband met de financiering
van een vastgoedportefeuille in Amsterdam.

Stichting Investment Amsterdam geeft 50.000 Obligaties ad € 100 uit, in totaal € 5.000.000,
via de crowdfundingdienstverlener ZIB Beleggingsonderneming B.V.

13 juli 2026

Investeer in
overdraagbare
obligaties

5%
vaste jaarlijkse
rente



Dit crowdfundingaanbod is niet geverifieerd noch goedgekeurd door de Autoriteit Financiële Markten (AFM) of de Europese Autoriteit voor effecten en markten (ESMA). De geschiktheid van je ervaring en kennis is niet noodzakelijkerwijs beoordeeld voordat je toegang hebt gekregen tot deze belegging.

Inhoudsopgave

Investeren in hoogwaardig vastgoed in Amsterdam.....	2
Waar investeert u in?	3
Organisatiestructuur en betrokken partijen	8
Risico's en zekerheden	9
Financiële aspecten.....	10
Praktische informatie.....	11

Investeren in hoogwaardig vastgoed in Amsterdam

Vaste rente, duidelijke voorwaarden en een solide vastgoedportefeuille

U wilt uw vermogen laten groeien vanuit een solide basis. Met Investment Amsterdam investeert u in financiering van uniek vastgoed op gewilde locaties in Amsterdam Oud-Zuid en Oud-West, waar schaarste, kwaliteit en een sterke marktpositie samenkomen. Een project voor investeerders die waarde hechten aan zekerheid, een onderscheidende portefeuille en een doordachte strategie.

ZIB Investments selecteert investeringsprojecten volgens een gestructureerd investeringsproces, waarbij elk project vooraf wordt getoetst op financiële, juridische en operationele aspecten. Alleen projecten die voldoen aan duidelijke selectiecriteria worden aangeboden. Met 27 jaar ervaring, ca. € 1 miljard geïnvesteerd en meer dan 50 succesvolle projecten zonder defaults, vormt dit proces de basis van onze manier van investeren.

Het volledige bedrag van de obligatie-uitgifte wordt geïnvesteerd in een fonds waarmee particuliere investeerders de mogelijkheid wordt geboden om te participeren in een professioneel gestructureerd vastgoedproject. De vastgoedportefeuille bestaat uit 10 locaties met meerdere appartementen, woningen en kantoren in Amsterdam Oud-Zuid en Oud-West. U profiteert van vaste rente-inkomsten op basis van stabiele huursommen zonder zelf actief betrokken te zijn bij het beheer van vastgoed. Via ZIB Investments investeert u in obligaties met een vaste rente van 5,0% per jaar, enkelvoudig vóór belasting. De rente wordt per kwartaal uitgekeerd en gaat direct in bij uitgifte van de obligaties.

Beleggen in obligaties van een crowdfundingproject kan een aantrekkelijke rente opleveren. Toch brengt elke vorm van beleggen risico's met zich mee. Het beleggen in een crowdfundingproject kent risico's zoals het geheel of gedeeltelijk verlies van het belegde geld. Belangrijk om te weten is dat de financiële toezichthouders hebben bepaald dat uw belegging niet valt onder de depositogarantieregelingen of onder de beleggerscompensatiestelsels.

Let op: dit document is marketingmateriaal. Lees het blad met essentiële beleggingsinformatie op www.zibinvestments.nl voor alle projectinformatie.

Waar investeert u in?

In dit project geeft Stichting Investment Amsterdam (vanaf nu aangeduid als de 'uitgevende instelling') obligaties uit en het totaalbedrag wordt geïnvesteerd in participaties A in het fonds BRI Amsterdam TF. De uitgifte en de bewaring van de obligaties worden geregeld door ZIB Beleggingsonderneming B.V. (hierna "ZIB BO"), in opdracht van de uitgevende instelling. Beleggers kunnen zo via overdraagbare obligaties indirect investeren in een portefeuille met hoogwaardig vastgoed in Amsterdam. Door deze structuur wordt deze vastgoedportefeuille toegankelijk voor een bredere groep investeerders.

Het fonds

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

Het fonds geeft participaties A en B uit, met een maximale looptijd tot 31 december 2030 en met een vast rendement op jaarbasis van 5% voor A en 6% voor B. De inbreng van de participanten wordt geïnvesteerd door het verstrekken van een rentedragende lening voor in totaal maximaal € 17.665.000 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. 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 ruim € 51 miljoen en verkoopwaarde ruim € 62 miljoen.

Project Investment Amsterdam

Met de obligaties Investment Amsterdam investeert u via het ECSPR-vergunde ZIB BO in een professioneel gestructureerde vastgoedfinanciering. De obligaties kennen een vaste rente van 5,0% per jaar en een kwartaaluitkering. Hierdoor kunt u rekenen op regelmatige inkomsten gedurende de looptijd van de investering. De obligaties hebben een maximale looptijd van 4 jaar en 4 maanden en u kunt al deelnemen vanaf € 1.000. De obligaties hebben een nominale waarde van € 100 per stuk en uw investering kunt u verhogen in stappen van € 500. U betaalt uitsluitend eenmalige instapkosten van 1,0% over uw inleg; er zijn geen doorlopende kosten. Zo belegt u via een professioneel beheerd fonds, zonder dat u zelf tijd kwijt bent aan selectie, onderzoek of vastgoedbeheer.

Binnen dit project worden maximaal 50.000 obligaties van € 100 uitgegeven, goed voor een totale investering van € 5 miljoen. De participaties A in het fonds BRI Amsterdam TF, waarin het bedrag van de obligatie-uitgifte wordt geïnvesteerd, hebben voorrang op de participaties B bij rente- en aflossingsbetalingen. Daarnaast zijn zekerheden verstrekt in de vorm van hypotheekrechten op het vastgoed en een borgstelling door de aandeelhouder van de kredietnemer. De marktwaarde van het belangrijkste onderpand, Museumplein 1, bedraagt € 15.025.000 volgend uit een taxatie van BNP Paribas d.d. juni 2025, waardoor de inbreng van obligatiehouders op basis van de taxatie volledig hypothecair is gedekt.

Het vastgoed – eersteklas objecten in Amsterdam

De 10 locaties in de vastgoedportefeuille betreffen een combinatie van woningen en commerciële ruimtes, die allen gelegen zijn in de gewilde en hoogwaardige Amsterdamse wijken Oud-Zuid en Oud-West. De panden weerspiegelen het unieke karakter van Amsterdam en bieden een uitstekende basis voor het behalen van het verwachte rendement. Naast de unieke locaties zijn de objecten ook karakteristiek in hun verschijning. Het geheel aan objecten is een verzameling van unieke panden op de meest waardevaste plek van Nederland. De objecten verkeren in een uitstekende bouwkundige staat van onderhoud. Het pand Museumplein 1 is in renovatie en het merendeel van de andere panden is recentelijk grondig gerenoveerd en afgewerkt op het allerhoogste niveau.

Dynamiek en Kansen

Amsterdam kent al eeuwenlang een levendige vastgoedmarkt, gevormd door haar unieke ligging, rijke historie en internationale aantrekkingskracht. De stad is een magneet voor bewoners uit binnen- en buitenland, wat zorgt voor een voortdurende vraag naar kwalitatieve woonruimte. Door de compacte opzet en het karakteristieke straatbeeld is ruimte schaars; dit maakt Amsterdam tot een van de meest gewilde en dynamische woningmarkten van Nederland. De aantrekkingskracht van de stad wordt versterkt door haar culturele aanbod, economische kansen en hoge leefkwaliteit, waardoor investeren in Amsterdams vastgoed traditioneel als solide en kansrijk wordt beschouwd.

Verhuur in Amsterdam

Volgens marktanalyses behoort centrum Amsterdam, met wijken als het Museumkwartier, de Vondelparkbuurt, Willemspark en de Apollobuurt tot de duurste woongebieden van Amsterdam. De gemiddelde prijs per m² is in deze wijken de afgelopen jaren flink gestegen. [bron: <https://onderzoek.amsterdam.nl/artikel/cijfers-woningmarkt-per-kwartaal-beschikbaar>] Dit komt mede door de schaarse woningvoorraad en de beperkte mogelijkheden voor nieuwbouw.

De hoogste huurprijzen voor appartementen worden vooral gevraagd op toplocaties aan de Amsterdamse grachten en in Oud-Zuid, nabij het Vondelpark en het Museumkwartier. De huurprijzen in Amsterdam Oud-Zuid behoren tot de hoogste van Nederland, met een gemiddelde huurprijs van € 3.579. [bron: <https://www.huurwoningen.nl/in/amsterdam>]

Stabiliteit versus volatiliteit

Hoewel Amsterdam als geheel een “Triple A”-locatie blijft, tekent zich een tweedeling af. Oud-Zuid en vergelijkbare topwijken profiteren van blijvende schaarste en internationale vraag, terwijl periferiewijken als Nieuw-West gevoeliger zijn voor economische schokken. De komende jaren zal de Nederlandse vastgoedmarkt worden getest door toenemend aanbod van ex-huurwoningen en overheidsingrepen, maar verwacht wordt dat de historische kern van Amsterdam haar status behoudt als veilige haven voor duurzaam rendement.



Uniek object - Museumplein 1

Aan het Museumplein 1, op de hoek met Honthorststraat 22, staat een karakteristieke vrijstaande villa met een dubbele adressering. Dit representatieve pand uit 1907 maakt deel uit van het Museumkwartier in Amsterdam-Zuid en is ontworpen in historiserende stijl. Dankzij de prominente ligging aan het Museumplein, met zicht op diverse culturele instellingen, biedt het gebouw een unieke combinatie van historische allure en zakelijke representativiteit. In de afgelopen decennia is het pand in gebruik als representatief kantoor, waarbij de elegante uitstraling de rijke geschiedenis van de villa perfect weerspiegelt. Sinds 1996 draagt het prachtige gebouw de status van Rijksmonument, mede dankzij de stedenbouwkundige waarde in de karakteristieke villawijk rondom het Museumplein.

Renovatie

Het pand Museumplein 1 ondergaat een grondige renovatie. Het pand is gebouwd op houten funderingspalen. Door veranderingen in het grondwaterpeil kunnen deze palen in de loop der tijd draagkracht verliezen, wat kan leiden tot verzakkingen en scheurvorming. Tijdens de renovatie wordt de gehele fundering vernieuwd en voorzien van nieuwe betonnen palen en wordt de kelder verdiept en vergroot tot onder het gehele pand, waardoor extra bruikbare oppervlakte ontstaat.

De nieuwe kelder biedt ruimte voor uiteenlopende aanvullende faciliteiten, zoals een fitness, kleedruimtes of een lunchruimte waarmee het pand aantrekkelijker wordt voor toekomstige gebruikers. De indeling van het gebouw wordt geoptimaliseerd waardoor een maximaal vrij in te delen kantoor ontstaat, met een nieuwe hoofdentree aan de tuinzijde die tevens volledig toegankelijk is voor mindervaliden. Het pand wordt dus tevens functioneler en beter bereikbaar voor een bredere doelgroep.

Eigendom en verhuur

Het pand biedt ruim 740 m² verhuurbaar oppervlak en is gesitueerd op een perceel van 530 m² eigen grond, in eigendom van InterEstate Holding B.V. Het is niet belast met erfpacht en heeft (na renovatie) een getaxeerde waarde van € 15 miljoen. Na gereedkomen van de werkzaamheden zal het pand beschikken over energielabel A+++. De huurovereenkomst met de huurder gaat in na gereedkomen van de renovatie op 1 mei 2027 en loopt tot 1 mei 2037. De jaarhuur bedraagt € 750.000. De huurprijs wordt jaarlijks per 1 mei (voor het eerst op de datum 24 maanden na huuringangsdatum) geïndexeerd op basis van de consumentenprijsindex (CPI) en voorwaarden.



Overige toplocaties binnen de portefeuille

De portefeuille bestaat verder uit 9 hoogwaardige locaties in Amsterdam Oud-Zuid en Oud-West. De objecten zijn een combinatie van woningen, winkelruimten en kantoren op schaarse locaties. De locaties staan op onderstaande plattegrond weergegeven en kenmerken zich door monumentale architectuur en een hoge bouwkundige kwaliteit.

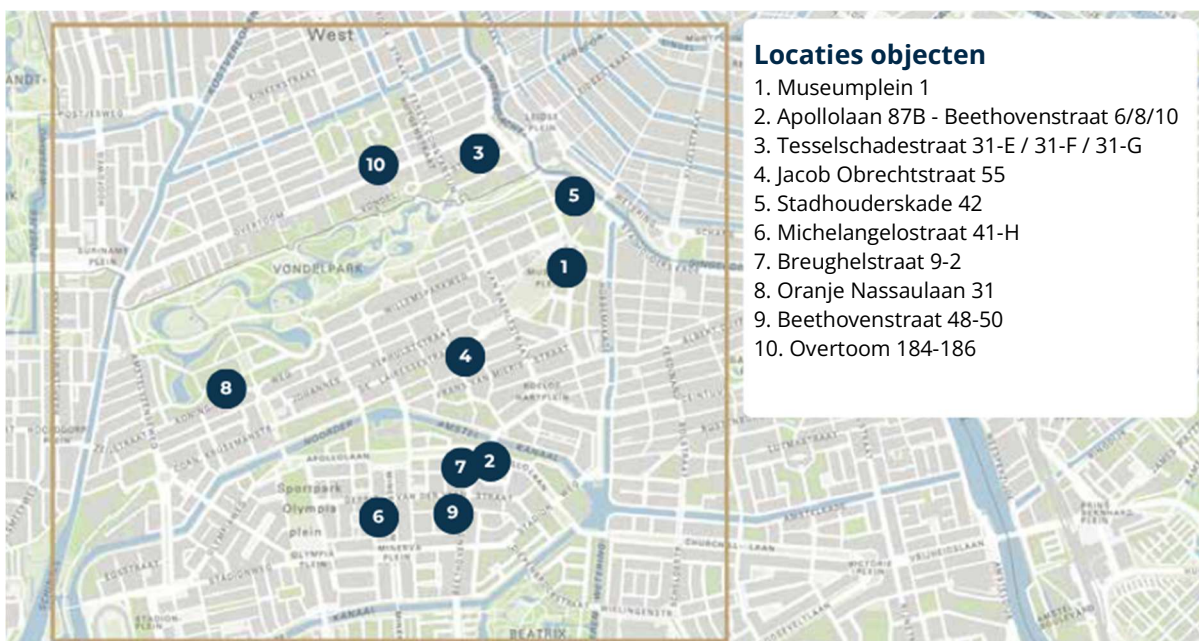
Een belangrijk deel van de portefeuille is de afgelopen jaren gerenoveerd of verduurzaamd. Actief beheer en verdere kwaliteitsverbetering van de panden dragen bij aan stabiele huuropbrengsten en potentiële waardeontwikkeling. De totale getaxeerde huurwaarde van dit deel van de portefeuille bedraagt circa € 36,8 miljoen en de totale getaxeerde verkoopwaarde circa € 47,9 miljoen.

Kenmerken van de objecten

Apollolaan 87B – Beethovenstraat 6/8/10 vormt één van de grootste posities in de portefeuille. Dit karakteristieke bouwblok uit 1927 wordt volledig gerenoveerd met nieuwe fundering, verduurzaming en herindeling. Na oplevering bestaat het object uit een vergrote commerciële ruimte voor onder andere ING Bank en zeven vrije sector appartementen met energielabel A of hoger.

De portefeuille bevat daarnaast diverse karaktervolle objecten op toplocaties:

- Beethovenstraat 48-50: twee winkelruimten met zes appartementen. Huurders zijn o.a. Rituals en Kamman Fruit Primeurs.
- Jacob Obrechtstraat 55-A & 55-B: twee luxe appartementen gerealiseerd in een voormalig kantoorpand, beschikken over energielabel A en bevinden zich in het hart van het Museumkwartier.
- Oranje Nassaulaan 31: recent gerenoveerd, nabij het Vondelpark met een kantoorfunctie op de onderste verdiepingen en twee appartementen daarboven. Het object is volledig eigendom, heeft energielabel A/A++ en is verhuurd aan zowel zakelijke als particuliere huurders.
- Tesselschadestraat 31-E/F/G: drie luxe appartementen in een volledig gerestaureerde monumentale stadsvilla uit 1884 nabij het Vondelpark.
- Michelangelostraat 41-H: een hoogwaardige gezinswoning van circa 240 m² in de Apollobuurt.
- Breughelstraat 9-2: een ruim appartement met een langjarige huurder op een gewilde locatie nabij de Apollolaan.
- Stadhouderskade 42: een monumentaal kantoor met uitzicht op het Rijksmuseum, verhuurd aan een gerenommeerd interieurarchitectenbureau.
- Overtoom 184-186: twee appartementen in Amsterdam Oud-West, langdurig verhuurd aan particuliere bewoners.



Waarom investeren?

Met Investment Amsterdam investeert u indirect in een onderscheidende portefeuille van hoogwaardig vastgoed op toplocaties in Amsterdam. De portefeuille bestaat uit een combinatie van woningen, winkelruimten en kantoren die profiteren van de schaarste, aantrekkingskracht en waardevastheid van de Amsterdamse vastgoedmarkt. Via dit obligatieproject ontvangt u een vooraf vastgesteld rendement en een vaste looptijd.

De objecten bevinden zich overwegend in de vrije verhuursector en zijn voor een groot deel recent gerenoveerd of verduurzaamd, wat bijdraagt aan het lange termijn waardebehoud. Een aantal objecten beschikt over langjarige huurrelaties met zowel particuliere als zakelijke huurders. Door de combinatie van kwaliteit, locatie en verhuurstabiliteit biedt de portefeuille een solide basis voor langdurige huuropbrengsten en waardeontwikkeling.

Rente obligaties

De nominale rente op de uit te geven obligaties is 5,0% per jaar (enkelvoudig en vóór belasting). De rente wordt elk kwartaal achteraf uitbetaald, uiterlijk binnen 15 dagen na afloop van het kwartaal. Uw investering gaat direct renderen. Vanaf het moment van uitgifte van de obligaties (verwacht op 1 september 2026) begint de rente te lopen. De eerste rente-uitkering volgt binnen 15 dagen na 31 december 2026 en betreft de rente over de periode vanaf uitgifte.

Looptijd en 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 (4 jaar en 4 maanden). 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 instellingen 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 veelvoud daarvan. Als er eerder wordt terugbetaald, wordt de rente vergoed tot het moment van aflossing.

Overdraagbaarheid obligaties

De obligaties zijn beperkt overdraagbaar en staan niet genoteerd op een gereguleerde markt. U kunt ze echter wel direct overdragen aan andere obligatiehouders of aan andere personen. U dient hiervoor zelf een koper te vinden. De nieuwe eigenaar dient te voldoen aan de regels van het klantacceptatieproces en de klantclassificatie van ZIB BO. Verder brengt ZIB BO een administratievergoeding in rekening bij de verkopende partij. Voor alle informatie verwijzen we u naar het blad met essentiële beleggingsinformatie.

Kosten

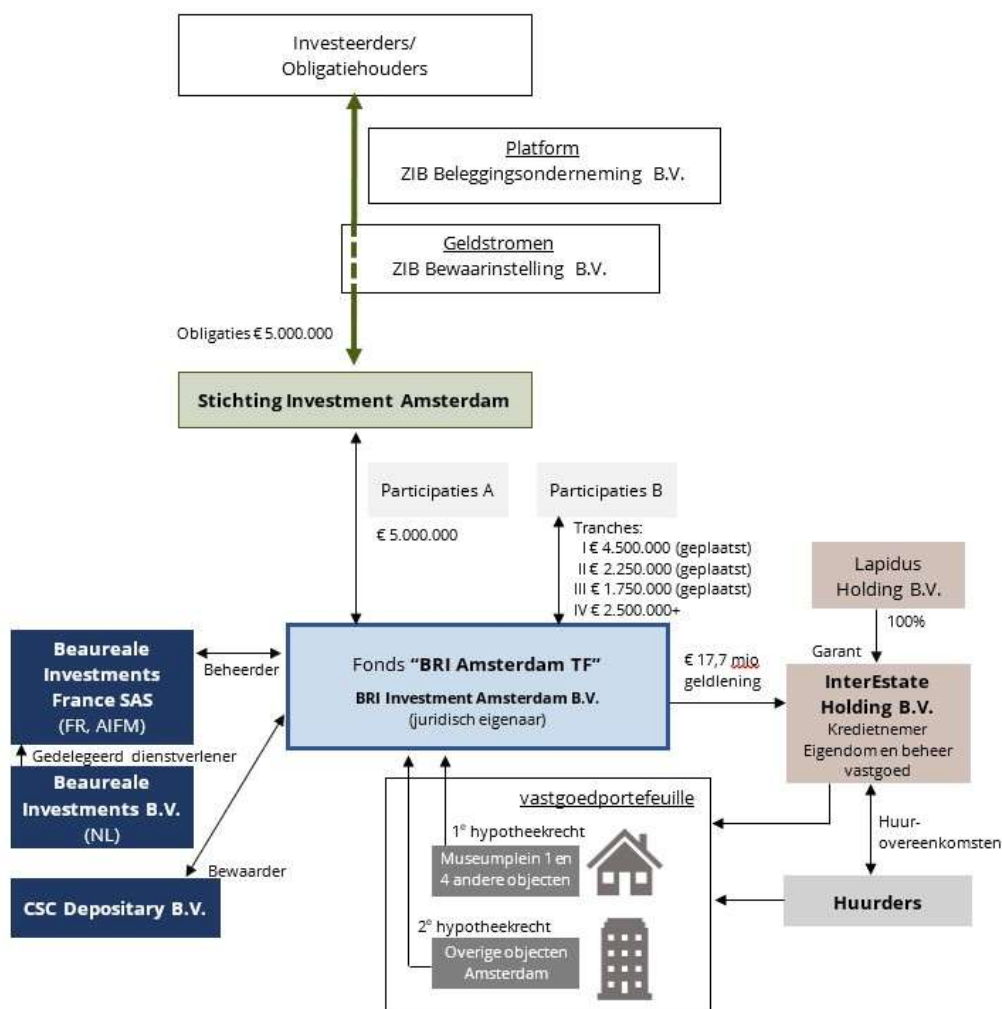
Wanneer u investeert betaalt u 1,0% instapkosten over uw inleg. Deze vergoeding is voor ZIB BO voor de werkzaamheden bij het aanbieden en plaatsen van het project. Er zijn verder geen jaarlijkse kosten of kosten bij aflossing. Zo weet u vooraf waar u aan toe bent.

Risico's

Voor de uitbetaling aan de obligatiehouders is de uitgevende instelling afhankelijk van de inkomsten uit de participaties A die worden gehouden in het fonds. Als deze inkomsten lager zijn dan verwacht, kan het voorkomen dat de bedragen aan de obligatiehouders niet kunnen worden betaald. Als obligatiehouder loopt u het risico om uw inleg of een gedeelte daarvan te verliezen. Een verdere toelichting op de risico's vindt u in deze brochure en in het blad met essentiële beleggersinformatie, Deel C: Risicofactoren.

Organisatiestructuur en betrokken partijen

Hieronder ziet u een weergave van de betrokken partijen en organisaties die te maken hebben met de uitgevende instelling en de investering.



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. De eigenaar van de portefeuille is InterEstate Holding B.V. De nakoming van de verplichtingen aan het fonds zijn gegarandeerd door Lapidus Holding B.V. Het fonds wordt beheerd door Beaureale Investments France S.A.S. De beheerder heeft haar gedelegeerd dienstverlener ingeschakeld, Beaureale Investments B.V., gevestigd te Goes (NL), om bepaalde werkzaamheden voor het fonds te verrichten.

Stichting Investment Amsterdam is de Uitgevende Instelling van de obligaties en gebruikt het totaalbedrag van de uitgifte voor de koop van participaties A in het fonds. Op de participaties A ontvangt Stichting Investment Amsterdam rente en aflossing die via de bankrekening van ZIB Bewaarinstelling wordt uitbetaald aan de obligatiehouders.

ZIB Beleggingsonderneming B.V. begeleidt de uitgifte en verzorgt de administratie van de obligaties in opdracht van de uitgevende instelling.

Meer informatie kunt u lezen in het blad met essentiële beleggingsinformatie.

Risico's en zekerheden

Het aanbod van Investment Amsterdam is bedoeld voor investeerders die een deel van hun totale beleggingsportefeuille willen investeren in obligaties, en indirect in vastgoed. Het is belangrijk om te realiseren dat beleggen altijd risico's met zich meebrengt. Om een weloverwogen beslissing te nemen over investeren, is het essentieel dat u goed begrijpt welke risico's van invloed kunnen zijn op het rendement en de waarde van uw investering.

Een aantal belangrijke risico's van dit project zijn o.a.; risico van beperkte omvang van het eigen vermogen, debiteurenrisico, macro-economisch en herfinancieringsrisico. Hieronder leest u een samenvatting van de belangrijkste risico's. In deel C van het blad met essentiële beleggingsinformatie leest u uitgebreider over de 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 of financiële buffers. Voor rente- en aflossingsbetalingen aan obligatiehouders is zij volledig afhankelijk van betalingen uit het fonds. Als deze inkomsten lager uitvallen dan verwacht, kan zij mogelijk niet aan haar verplichtingen voldoen.

Debiteurenrisico

Het fonds kan tijdelijk onvoldoende middelen hebben om rendement en aflossing op de participaties A te voldoen. Dit kan ontstaan als huurders betalingsproblemen krijgen of de kredietnemer, ondanks de garantie van Lapidus Holding B.V., niet aan zijn verplichtingen aan het fonds kan voldoen. Bijvoorbeeld door leegstand, gewijzigde marktomstandigheden, juridische beperkingen, lagere resultaten, verslechterde solvabiliteit of faillissement. Omdat de uitgevende instelling volledig afhankelijk is van inkomsten uit het fonds, kan zij in dat geval mogelijk niet, of niet volledig, aan haar betalingsverplichtingen aan obligatiehouders voldoen.

Macro-economisch en maatschappelijk verstoringsrisico

Maatschappelijke, economische of politieke ontwikkelingen kunnen gevolgen hebben voor de huurders, de kredietnemer en het fonds. Denk aan een crisis, natuurramp, besmettelijke ziekte of beleidswijzigingen op het gebied van verhuur, fiscaliteit of duurzaamheid. Als hierdoor de inkomsten van het fonds achterblijven, kan de uitgevende instelling mogelijk niet, of niet volledig, aan haar betalingsverplichtingen aan obligatiehouders voldoen.

Herfinancieringsrisico

De obligaties worden tussentijds slechts beperkt afgelost. De volledige aflossing is afhankelijk van de terugbetaling door de kredietnemer aan het fonds per 31 december 2030. Hiervoor moet de kredietnemer herfinanciering aantrekken of delen van het vastgoed uit deze portefeuille of andere bezittingen verkopen. Als dit niet lukt, bijvoorbeeld door hoge rente of niet-verlengde huurcontracten, kan de lening mogelijk niet volledig worden afgelost. Daardoor kunnen de participaties A en de obligaties mogelijk niet volledig worden afgelost.

Kredietscore en risicokwalificatie

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 www.zibinvestments.nl kunt u een uitleg lezen over de manier waarop deze berekening is gedaan.

Wat wij doen om uw investering zo goed mogelijk te waarborgen

Voorrangspositie 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. Daarnaast is een tweede hypotheek verstrekt op 7 locaties met 25 objecten in Amsterdam Oud-Zuid. 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.

Borgstelling

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

Financiële aspecten

Hieronder leest u de uitwerking van de verwachte geldstroom (cashflow) voor de uitgevende instelling. Dit overzicht laat de voorspelling zien vanaf 1 september 2026, de verwachte uitgiftedatum van de obligaties tot aan het einde van hun maximale Looptijd, zijnde 31 december 2030.

CASHFLOW PROGNOSE UITGEVENDE INSTELLING						
(per 1 september 2026 t/m 31 december 2030, op jaarbasis, x 1.000)						
Bedragen in EUR						
Inkomsten	JAAR	2026	2027	2028	2029	2030
Participaties A uitkering	5,0%	83	245	240	235	230
Participaties A terugbetaling		0	150	200	250	4.400
Totale inkomsten		83	395	440	485	4.630
Uitgaven						
Obligaties rente	5,0%	83	245	240	235	230
Obligaties aflossing		0	150	200	250	4.400
Totale uitgaven		83	395	440	485	4.630
Saldo van inkomsten en uitgaven		0	0	0	0	0
Prognose saldo per 31/12		2026	2027	2028	2029	2030
Obligaties		5.000	4.850	4.650	4.400	0

In de cashflow prognose is het uitgangspunt dat de uitgevende instelling per 1 september 2026 obligaties uitgeeft voor het maximale bedrag van € 5 miljoen. Daarnaast is een aanname gedaan voor de aflossing van de obligaties. De prognose is opgesteld met de per juni 2026 beschikbare gegevens.

Alle betalingen tussen de uitgevende instelling en de obligatiehouders lopen via ZIB Bewaarinstelling B.V. Deze vennootschap is opgericht om te voldoen aan de regels van financiële toezichthouders, zodat de gelden van de obligatiehouders altijd apart worden gehouden van het vermogen van ZIB Beleggingsonderneming B.V. ZIB Bewaarinstelling B.V. heeft een onafhankelijke bestuurder die geen betrokkenheid heeft bij ZIB Beleggingsonderneming B.V.

Praktische informatie

De obligaties hebben een nominale waarde van € 100 per stuk. De minimale investering bedraagt € 1.000, ophogen is mogelijk in stappen van € 500. De inschrijfperiode loopt van 13 juli tot en met 26 augustus 2026, zolang er obligaties beschikbaar zijn.

De inschrijving

De inschrijving verloopt volledig online via ons investeerdersportaal. Heeft u nog geen account? Na een eenmalige registratie, waarbij we enkele gegevens van u vragen, kunt u zich direct inschrijven.

De stappen van het inschrijvingsproces

- 1 Log in of registreer u via **www.zibinvestments.nl** en lees alle relevante projectinformatie zorgvuldig door.
- 2 Doorloop daarna het inschrijfformulier, Wwft-formulier, Toelatingskennistest en Simulatietest. Aan het einde kunt u alles controleren en ondertekenen.
- 3 ZIB BO voert een klantonderzoek uit n.a.v. de ontvangen documenten. Bij niet akkoord kunnen we nog vragen om aanvullende informatie. Bij akkoord ontvangt u een toewijzing van de obligaties en een stortingsverzoek voor uw deelname.
- 4 De obligaties worden een paar dagen na de stortingsdatum uitgegeven. Hiermee start direct de looptijd van de rente, deze wordt ieder kwartaal aan u uitbetaald.

Voor een uitgebreide beschrijving van het inschrijfproces verwijzen we u naar onze website: www.zibinvestments.nl/kennisbank/hoe-verloopt-het-inschrijfproces.

Zijn er kosten verbonden aan de inschrijving?

Wanneer u in dit obligatieproject investeert, betaalt u éénmalig instapkosten van 1,0% over uw deelnamebedrag. 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.

Informatie tijdens de looptijd

Gedurende de looptijd houden we u via onze nieuwsbrief op de hoogte van ontwikkelingen over het project, zoals uitbetaling van rente. Ook organiseren we jaarlijks een (online of fysieke) bijeenkomst, waarin ZIB Investments verslag doet en worden de financiële ontwikkelingen en overige zaken besproken.

Heeft u vragen?

Op www.zibinvestments.nl vindt u alle projectinformatie in het blad met essentiële beleggingsinformatie. Daarnaast hebben we de meest gestelde vragen voor u op een rij gezet.

Heeft u daarna nog vragen of wilt u iets nader bespreken? Neem gerust contact met ons op via info@zibinvestments.nl of 0118 – 65 22 70. We helpen u graag verder



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



ZIB Middelburg

Poelendaelesingel 12
4335 JA Middelburg

Postbus 160

4330 AD Middelburg

 0118 - 65 22 70

 info@zibinvestments.nl

 www.zibinvestments.nl