



Project Campus Middelburg III

Veelgestelde vragen

De investering in project Campus Middelburg III

Wat is de investering?

Met project Campus Middelburg III kunt u investeren in een herfinanciering voor een vastgoedportefeuille bestaande uit kantoorruimte en studentenhuisvesting in Middelburg. ZIB Campus Middelburg B.V. (de Uitgevende Instelling) geeft maximaal 49.000 obligaties uit ad € 100, in totaal € 4,9 miljoen. De minimale deelname bedraagt € 1.000, daarna ophogen in stappen van € 500. Project Campus Middelburg III wordt aangeboden door ZIB Beleggingsonderneming B.V. ("ZIB BO") onder de Europese crowdfundingvergunning.

Waar is de financiering voor nodig?

De Uitgevende Instelling (ZIB Campus Middelburg B.V.) zal het bedrag van de uitgifte gebruiken voor de herfinanciering van een gedeelte van de bancaire financiering die in 2022 is aangetrokken voor de aankoop van het Vastgoed.

Wat houdt het vastgoed precies in?

Het Vastgoed is gelegen aan de Poelendaelesingel 2, 4, 6 en 10 en bestaat uit een perceel van ruim 12.560m². Op het perceel staan 3 gebouwen (B, C en D), bestaande uit kantoorvastgoed en 244 studentenwoningen. Het Vastgoed is volledig verhuurd aan TTEP Energy B.V. (kantoor) en de studentenwoningen aan APV Housing Middelburg B.V. en APV Edison Vastgoed B.V. (verder samen APV Student Housing).

Wie zijn de huurders van het vastgoed?

Huurder TTEP Energy B.V.

TTEP Energy B.V. (voorheen 'PZEM') is een producent en leverancier van energie voor de zakelijke markt. TTEP Energy B.V. is onder andere eigenaar van de Sloecentrale te Ritthem. Het bedrijf vindt zijn oorsprong in 1919 en is al sinds 1937 gevestigd aan de Poelendaelesingel 10 te Middelburg. TTEP Energy B.V. maakt sinds april 2026 deel uit van TTEP, een nieuw opgerichte energieonderneming en een 50/50-samenwerking tussen TotalEnergies en EPH. Meer informatie is te vinden op www.ttep.nl.

Met TTEP Energy B.V. is door de verkoper van het vastgoed destijds een 10-jarig huurcontract afgesloten voor de kantoorruimte in gebouw B van circa 3.500m². Dit bedraagt de kantoorruimte aan de voorzijde van het gebouw, inclusief een parkeerkelder van circa 1.250m² en buitenruimte. De huursom voor 2026 bedraagt € 572.194 en wordt jaarlijks per 1 januari geïndexeerd conform consumentenprijsindex (CPI). Het huurcontract loopt tot 30 december 2029 en bij verlenging kan het worden omgezet in een huurcontract voor onbepaalde tijd met een opzegtermijn van één jaar.

Huurder APV Student Housing

APV Student Housing (APV Housing Middelburg B.V.) houdt zich al meer dan 30 jaar bezig met de verhuur en het beheer van studentenkamers in Vlissingen en Middelburg. In 2025 was de gemiddelde bezettingsgraad van de studentencampus in Middelburg 98%. Meer informatie over APV Student Housing is te vinden op www.apvhousing.com/nl.

Voor de verhuur aan APV Student Housing zijn afzonderlijke huurovereenkomsten gesloten voor zowel het gedeelte van gebouw B, het volledige gebouw C, als voor gebouw D. De huurovereenkomsten hebben een looptijd tot 31 juli 2040. De huur wordt jaarlijks per 1 augustus met 1,5% geïndexeerd. De totale huursom inclusief opslagen bedraagt voor 2026 € 1.098.549.

Is project Campus Middelburg III een groene belegging?

Project Campus Middelburg III is een maatschappelijke belegging, maar kwalificeert niet als een zogenaamde 'groene belegging'. Dit betekent dat u geen recht hebt op het belastingvoordeel dat geldt voor groene beleggingen.

Rente en betaaltermijnen

Hoeveel rente ontvang ik en wanneer wordt deze uitbetaald?

De nominale Rente bedraagt 5,5% per jaar (enkelvoudig en vóór belasting) en start direct vanaf het moment dat de Obligaties worden uitgegeven, naar verwachting op 30 november 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 maart 2027 en betreft de Rente over de periode vanaf uitgifte.

Ingangsdatum, Looptijd en Aflossing

Wanneer start de Investing en wat is de looptijd?

De inschrijvingsperiode loopt van 14 oktober tot en met 25 november en op basis van beschikbaarheid van Obligaties. De verwachte ingangsdatum is 30 november 2026, of zoveel eerder of later als mogelijk. Het Project heeft een verwachte Looptijd van 6 jaar en 1 maand.

Aflossing

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. 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.

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 Campus Middelburg III een kredietscore (2,15) 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.

Wat wij doen om uw investering zo goed mogelijk te waarborgen

Het vastgoed binnen het Fonds is gefinancierd met bancaire leningen, obligaties en met de inbreng van de commanditaire vennoten (participaties A, B en C). Per 31 december 2026 zal het pro resto saldo van de bancaire lening € 3.174.650 bedragen, het saldo obligaties Campus Middelburg II bedraagt € 3.400.000 en het saldo aan commanditair kapitaal is € 10.645.000. De bancaire instelling heeft een eerste hypothecaire inschrijving op gebouw B en C. De obligatiehouders Campus Middelburg II hebben een eerste hypothecaire inschrijving op gebouw D. 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.

De zekerheid voor de obligatiehouders Campus Middelburg III wordt bepaald op basis van de rangpositie van de obligatiehouders in het fonds en niet op basis van een hypothecaire inschrijving. Het vastgoed is op 31 december 2025 getaxeerd op een marktwaarde in verhuurde staat van € 23.000.000 k.k. Deze waardering geeft momenteel dekking voor de uit te geven obligaties, zowel voor rentebetalingen, alsook bij slotaflossing op het einde van de looptijd van de lening, ook na uitwinning van de hypotheek ten behoeve van de bancaire instelling en uitwinning van de hypotheek ten behoeve van de obligatiehouders Campus Middelburg II.

Inlegbedrag en kosten

Wat is de minimale inleg van de investering?

Vanaf € 1.000 kunt u al investeren, daarna ophogen in delen van € 500. 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 49.000 obligaties (€ 4,9 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 25 november 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 u 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.

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. Verder brengt ZIB BO een administratievergoeding in rekening bij de verkopende partij. Zie voor alle voorwaarden 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 u kunt lezen 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 (zes jaar en één maand) 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:	ZIB Campus Middelburg C.V., ingeschreven in het Handelsregister onder nummer 86955934, een besloten commanditaire vennootschap met enerzijds de beherend vennoot ZIB Campus Middelburg B.V. en anderzijds de participanten A, B en C als commanditaire vennoten toegetreden op 31 oktober 2022. Het Fonds heeft het commanditair kapitaal en een bancaire financiering aangewend voor de aankoop van het initiële vastgoed aan de Poelendaelesingel 2-4-10 te Middelburg waarop nu de bancaire lening deels wordt afgelost.
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 Campus Middelburg III.
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 6 jaar en 1 maand, derhalve eindigend op 31 december 2032.
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 Campus Middelburg III 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 Campus Middelburg III worden uitgegeven. De Obligatievoorwaarden zijn te vinden op de projectpagina van de Website.
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 Campus Middelburg III	Uitgifte van Obligaties door de Uitgevende Instelling met een maximumbedrag van € 4.900.000, waarvan het volledige bedrag zal worden gebruikt voor de herfinanciering van een bancaire lening die in 2022 door ZIB Campus Middelburg C.V. is aangewend voor de aankoop van het initiële vastgoed aan de Poelendaelesingel 2, 4 en 10 te Middelburg.
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 5,5% 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 (driehonderd zestig) 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 Investeerder dient te doen alvorens de diensten van ZIB BO te kunnen afnemen en welke test periodiek wordt herhaald.
Uitgevende Instelling:	ZIB Campus Middelburg B.V., Poelendaelesingel 12, 4335 JA Middelburg, ingeschreven in het Handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 86666401.
Uitgiftedatum:	de datum waarop de Uitgevende Instelling de Obligaties uitgeeft in overeenstemming met de obligatievoorwaarden (verwachting is 30 november 2026; de startdatum voor de berekening van betaling van de rente). Dit wordt ook wel de ingangsdatum genoemd.
Vastgoed	perceel van 12.560m ² aan de Poelendaelesingel 2, 4, 6 en 10 in Middelburg, met drie gebouwen, bestaande uit 3.500 m ² kantoorruimte, 244 zelfstandige studentenwoningen, 1.250m ² parkeerkelder, parkeerplaatsen en buitenruimte.
Website:	www.zibinvestments.nl. De Uitgevende Instelling maakt gebruik van de Website www.zibinvestments.nl. Hier kunt u het Blad met essentiële beleggingsinformatie downloaden en 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 Investeerder.
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.