Project Campus Middelburg III

Investeer in bestaand vastgoed in Middelburg

Brochure

Deze brochure is opgesteld in verband met de herfinanciering van vastgoed in Middelburg (Zeeland).

ZIB Campus Middelburg B.V. geeft 49.000 Obligaties ad € 100 uit, in totaal € 4.900.000, via de crowdfundingdienstverlener ZIB Beleggingsonderneming B.V.

14 oktober 2026

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.

Inhoud

Waar investeert u in? 2
Bestaand vastgoed en exploitatie 4
Huurovereenkomsten en huurders 5
    Marktsituatie studentenhuisvesting 6
Wat is het doel? 6
    Waarom investeren? 6
    De rente 6
    Aflossing van de obligaties 6
    Overdraagbaarheid obligaties 7
    Kosten 7
    Risico's 7
Financiële aspecten 8
Organisatiestructuur en betrokken partijen 10
Risico's en zekerheden 11
    Kredietscore en risicokwalificatie 11
    Samenvatting risico's 11
    Wat wij doen om uw investering zo goed mogelijk te waarborgen 12
Praktische informatie 13
    De stappen van het inschrijvingsproces 13
    Zijn er kosten verbonden aan de inschrijving? 13

Investeren in een bestaande en bewezen vastgoedportefeuille

Vaste rente, duidelijke voorwaarden en een professioneel proces

U wilt uw vermogen doelgericht laten werken, maar alleen wanneer u vooraf weet waar u aan toe bent. Campus Middelburg III is daarom ingericht voor investeerders die kiezen voor overzicht, duidelijkheid en een voorspelbaar rendement. Met deze obligatie-investering ontvangt u een vaste jaarlijkse rente van 5,5%.

De opbrengst van de obligatie-uitgifte wordt gebruikt voor de herfinanciering van een gedeelte van de bancaire lening van ZIB Campus Middelburg C.V. Deze financiering is in oktober 2022 afgesloten voor de verwerving van het vastgoed aan de Poelendaelesingel in Middelburg. Het vastgoed bestaat uit kantoorvastgoed en studentenhuisvesting, die beide langdurig zijn verhuurd.

Door te investeren in de verhandelbare obligaties van Campus Middelburg III profiteert u van vaste rente-inkomsten die worden ondersteund door de exploitatie van het vastgoed, zonder dat u zelf betrokken bent bij het beheer. De rente bedraagt 5,5% per jaar, enkelvoudig en vóór belasting, wordt per kwartaal uitgekeerd en gaat in vanaf de uitgiftedatum van de obligaties.

Bij ZIB Investments geloven we dat zorgvuldig geselecteerde vastgoedprojecten de basis vormen voor een verantwoorde investering. Daarom worden alle projecten vooraf uitgebreid beoordeeld op financiële, juridische en operationele aspecten. Alleen investeringsmogelijkheden die voldoen aan duidelijke selectiecriteria worden aan investeerders aangeboden. Met 27 jaar ervaring, circa € 1 miljard aan geïnvesteerd vermogen en meer dan 50 succesvolle projecten zonder defaults vormt deze gestructureerde aanpak al jarenlang de basis van onze manier van investeren.

De obligaties worden aangeboden onder de vergunning als crowdfundingdienstverlener onder de ECSPR, verleend door de AFM. In het register van de AFM staan wij ingeschreven onder registratienummer 32000027.

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?

Herfinanciering binnen een bestaand vastgoedfonds

ZIB Campus Middelburg B.V. treedt op als uitgevende instelling en beherend vennoot van ZIB Campus Middelburg C.V. (het Fonds). Samen met de participanten, die deelnemen als commanditaire vennoten, vormt zij het Fonds ZIB Campus Middelburg C.V. Het Fonds is sinds oktober 2022 eigenaar van het vastgoedcomplex, bestaande uit kantoren en studentenhuisvesting, aan de Poelendaelesingel 2-4-10 (gebouw B en C) in Middelburg. De aankoop werd gefinancierd met de uitgifte van participaties, obligaties en een bancaire financiering. In augustus 2025 werd door middel van een tweede obligatie-uitgifte de studentenhuisvesting uitgebreid met de aankoop van gebouw D (Poelendaelesingel 6). Met de obligatie-uitgifte van Campus Middelburg III wordt een deel van de banklening die destijds is aangetrokken, geherfinancierd.

Het vastgoed is volledig verhuurd. Na de obligatie-uitgifte Campus Middelburg III zal de totale financiering (bancair deel en 'Campus II en III') van het Fonds € 11.474.650 bedragen. Met peildatum 31 december 2025 is het vastgoed door de externe taxateur gewaardeerd op € 23.000.000 k.k. marktwaarde in verhuurde staat.
De prognose van inkomsten en uitgaven van het Fonds is in deze brochure opgenomen onder het hoofdstuk "Financiële aspecten".

Project Campus Middelburg III

Met project Campus Middelburg III geeft ZIB Campus Middelburg B.V. 49.000 verhandelbare obligaties uit, à € 100 per stuk. Met de totale opbrengst van € 4,9 miljoen van deze obligatie-uitgifte wordt een deel van de bancaire financiering van het Fonds geherfinancierd. Zo belegt u in verhuurd vastgoed, zonder dat u zelf tijd kwijt bent aan beheer. U ontvangt een jaarlijkse rente van 5,5% (enkelvoudig en vóór belasting), ieder kwartaal achteraf uitbetaald. Deelname is mogelijk vanaf € 1.000 en ophogen kan in stappen van € 500. U betaalt uitsluitend 1,0% instapkosten over uw deelnamebedrag, er zijn verder géén jaarlijkse platformkosten of kosten bij aflossing. De verwachte looptijd is 6 jaar en 1 maand (tot 31 december 2032).

De inschrijving

Inschrijven is mogelijk van 14 oktober 2026 tot en met 25 november 2026 en op basis van beschikbaarheid van obligaties. De stortingsdatum staat gepland op 25 november 2026 en de uitgifte van de obligaties op 30 november 2026. Een uitleg van de inschrijfprocedure leest u op pagina 133 van deze brochure.

Bestaand vastgoed en exploitatie

Het vastgoed bevindt zich net buiten de historische kern van Middelburg. Middelburg telt meer dan 50.000 inwoners en is de hoofdstad van de provincie Zeeland. Het vastgoed is gelegen aan de Poelendaelesingel 2-4-6-10, nabij het centrum van Middelburg met diverse winkels, supermarkt, openbare voorzieningen en openbaar vervoer op loopafstand. Onderwijsinstellingen zoals de Hogeschool Zeeland en UCR zijn in de directe omgeving van de campus.

Op het perceel, bestaande uit circa 12.560m^2, staan 3 gebouwen (B, C en D). In 2020 is het vastgoed grondig gerenoveerd. De kantoorruimte in gebouwdeel B wordt verhuurd aan TTEP Energy B.V. (voorheen PZEM). De studentencampus in gebouw B, C en D wordt verhuurd aan APV Housing Middelburg B.V. en APV Edison Vastgoed B.V. (verder samen APV Student Housing). Het fonds presteert sinds haar oprichting conform de afgegeven verwachtingen.

Kantoorruimte

Gebouw B is gelegen aan de voorzijde van het perceel. Het gebouw bevat circa 3.500m^2 kantoorruimte, verdeeld over 4 bouwlagen. De kantoorruimte bestaat uit een centrale hal met trappenhuis en lift. Op de eerste en tweede verdieping zijn er open kantoorvloeren en diverse werk- en spreekkamers. De derde verdieping bestaat voornamelijk uit het bedrijfsrestaurant. Het kantorengedeelte in dit gebouw is verhuurd aan TTEP Energy B.V., een bedrijf actief in de energiesector.

Studentenhuisvesting

Naast kantoorruimte bevat gebouw B in totaal 81 zelfstandige studentenwoningen. Door middel van een loopbrug op de eerste verdieping is gebouw B aan de achterzijde verbonden met gebouw C. Gebouw C bevat 117 zelfstandige studentenwoningen. Per augustus 2025 is de studentenhuisvesting uitgebreid en heeft het Fonds gebouw D aangekocht met hierin 46 zelfstandige studio's.

In totaal zijn er 244 zelfstandige studio's, met een oppervlakte tussen de 18m^2 en 34m^2. De studio's worden door het Fonds verhuurd aan APV Student Housing (APV Housing Middelburg B.V. en APV Edison Vastgoed B.V.), die op haar beurt aan studenten verhuurt. Het leegstandsrisico ligt in eerste instantie bij APV Student Housing. De studio's worden all-in verhuurd, met eigen sanitaire voorzieningen en een kleine keuken. Het interieur en dienstverlening zoals gas, water, licht en internet zijn inbegrepen. Ook zijn er algemene voorzieningen op de campus aanwezig, zoals een was- en studieruimte, eigen parkeerplaatsen en een kantoor. De verdiepingen zijn bereikbaar middels een trap en een lift.

Het gehele buitenterrein is verhard met klinkers en met name ingericht als parkeerterrein. Het terrein is beveiligd met camera's en de toegang wordt geregeld door middel van slagbomen. Het vastgoed maakt onderdeel uit van een groter complex, dat verder nog bestaat uit het monumentale gebouw A, genaamd het "Stockholmgebouw" en verder op het terrein nog enkele gebouwen. Deze gebouwen maken geen deel uit van het Fonds.

Taxatie

Door een externe taxateur is een taxatie van het bestaande vastgoed in het Fonds uitgevoerd. De externe taxateur is gereguleerd door de RICS. De waardepeildatum is 31 december 2025 en de rapportagedatum is 9 januari 2026. Het vastgoed is gewaardeerd op een marktwaarde in verhuurde staat van € 23.000.000 k.k.

De taxaties worden uitgevoerd conform de regels van de IVS/RICS, hetgeen betekent dat de Code of Conduct van de IVS/RICS van toepassing is. De RICS-taxateurs van de externe taxateur voldoen tevens aan de eisen van de RICS-taxateursregistratie (VR). Voor het bepalen van de marktwaarde in verhuurde staat zijn de volgende methodes gebruikt; Discounted Cash Flow Methode, de Comparatieve Methode en de Kapitalisatiemethode.

Huurovereenkomsten en huurders

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 3.500m^2. Dit bedraagt de kantoorruimte aan de voorzijde van het gebouw, inclusief een parkeerkelder van circa 1.250m^2 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 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.

Gebouw B -kantoorruimte

Gebouw D - Studio

Gebouw D - Studio

Marktsituatie studentenhuisvesting

Volgende de Landelijke Monitor Studentenhuisvesting (LMS)[1] studeren in het collegejaar '25-'26 (peildatum 31 december) 466.800 mbo-studenten, waarvan 382.776 (82%) thuiswonend. Van de thuiswonende mbo-studenten die wel uitwonend willen zijn, woont 14% nog thuis vanwege het niet kunnen vinden van woonruimte en 25% vanwege het niet kunnen vinden van betaalbare woonruimte.

Daarnaast zijn er 712.000 hbo- en wo-studenten in Nederland en ook bij hen blijft de vraag naar studentenhuisvesting hoog. 330.500 (46%) van deze studenten woont nog thuis. 44% geeft als reden aan vanwege het niet kunnen vinden van betaalbare woonruimte en 19% geeft aan vanwege het niet kunnen vinden van geschikte woonruimte.

Ontwikkelingen (internationale) studenten HZ University of Applied Sciences

Aan de HZ University of Applied Sciences (Hogeschool Zeeland) volgen in totaal ruim 5.000 studenten voltijd- en deeltijdonderwijs. De HZ beschikt over locaties in Vlissingen en Middelburg en maakt deel uit van het Joint Research Center Zeeland.

HZ University of Applied Sciences geeft aan[2] dat er in het collegejaar '26-'27 meer nieuwe studenten zijn gestart. In totaal zitten er nu 1.551 nieuwe studenten in de collegezalen, in vergelijking met vorig jaar zijn dit 100 studenten meer. Ook laat de instroom van nieuwe internationale studenten weer groei zien. Mede door de versoepeling van de Wet internationalisering in balans (WIB) zijn dit jaar 250 internationale bachelorstudenten gestart, 50 meer dan vorig jaar. Dit brengt zowel het aantal nationale als internationale studenten weer op hetzelfde niveau als in 2023.

Wat is het doel?

Met Campus Middelburg III wordt een deel van de bestaande bancaire financiering van de vastgoedportefeuille aan de Poelendaelesingel in Middelburg geherfinancierd. De opbrengst van de obligatie-uitgifte wordt gebruikt om een aflopend deel van de banklening te vervangen door een obligatiefinanciering. Hiermee wordt de financieringsstructuur van het Fonds verder geoptimaliseerd en blijft de continuïteit van de exploitatie van het vastgoed gewaarborgd.

Waarom investeren?

Met Campus Middelburg III kunt u investeren in een bestaande en volledige verhuurde vastgoedportefeuille. De campus in Middelburg combineert studentenhuisvesting en kantoorvastgoed op een centrale locatie en is al sinds 2022 onderdeel van de ZIB-portefeuille. Als obligatiehouder ontvangt u jaarlijks een vaste rente, die ieder kwartaal wordt uitgekeerd. Voor beleggers die waarde hechten aan overzicht, voorspelbare inkomsten en investeren in reeds verhuurd vastgoed, biedt Campus Middelburg III een aantrekkelijke mogelijkheid om vermogen aan het werk te zetten.

De rente

De nominale rente is 5,5% per jaar (enkelvoudig en voor belasting). Deze rente wordt elk kwartaal uitbetaald, uiterlijk binnen vijftien dagen na afloop van het kwartaal. Hierdoor ontvangt u de rente uiterlijk op 15 april, 15 juli, 15 oktober en 15 januari. De rente begint te lopen direct na uitgifte van de obligaties (verwacht vanaf 30 november 2026). De eerste betaling van de rente zal plaatsvinden binnen 15 dagen na 31 maart 2027.

Aflossing van de obligaties

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 vanaf € 10.000 (100 obligaties). Uitbetaling van de aflossing zal binnen 15 dagen na de desbetreffende aflosdatum plaatsvinden.

---

[1] https://studentenhuisvesting.incijfers.nl/homestudentenhuisvesting.aspx

[2] https://www.omroepzeeland.nl/nieuws/18834145/meer-studenten-naar-hz-blij-dat-zeeuwen-vertrouwen-in-ons-hebben

Wanneer er tussendoor sprake is van aflossing, worden obligatiehouders door ZIB BO geïnformeerd over de mogelijkheid en de procedure om zich aan te melden, om voor (gedeeltelijke) aflossing van obligaties in aanmerking te komen. Bij onvoldoende aanmelding wordt het restant van het in dat jaar af te lossen bedrag bij loting op basis van klantnummer, in gedeelten van één obligatie en pro rata het aantal door hem gehouden obligaties, verdeeld over de overige obligatiehouders. Indien er sprake is van te veel aanmeldingen waardoor het voor aflossing beschikbare bedrag wordt overschreden, wordt het in dat jaar beschikbare bedrag voor aflossing, in gedeelten van één obligatie en pro rata het aantal door hem gehouden obligaties, verdeeld onder de aanmelders.

Overdraagbaarheid obligaties

De obligaties zijn beperkt overdraagbaar en staan niet genoteerd op een gereglementeerde 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 éénmalig 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.

Risico’s

Voor de uitbetaling aan de obligatiehouders is de uitgevende instelling afhankelijk van de beschikbare kasstroom van het Fonds. Als deze lager is 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 verderop in deze brochure en in het blad met essentiële beleggersinformatie, Deel C: Risicofactoren.

Financiële aspecten

Hieronder leest u de uitwerking van de verwachte geldstroom (cashflow) voor de uitgevende instelling. Dit overzicht laat de prognose zien vanaf 2026 tot aan het einde van de verwachte looptijd, zijnde 31 december 2032.

GEPROGNOSTICEERDE CASHFLOW ZIB CAMPUS MIDDELBURG C.V. (per 31 december 2026, tot en met 31 december 2032, op jaarbasis, in duizenden Euro)							
	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032
Inkomsten							
Huurinkomsten	1.672	1.709	1.743	1.779	1.814	1.847	1.702
Totale inkomsten	1.672	1.709	1.743	1.779	1.814	1.847	1.702
Uitgaven							
Zakelijke lasten/Verzekering	124	128	132	135	140	144	148
Onderhoudskosten Casco	88	15	16	16	17	17	18
Rentelasten bancair	317	171	160	149	139	130	123
Bancaire aflossing	213	206	199	192	185	129	113
Fondskosten	178	180	185	190	196	201	207
Rente Campus II 5,0%	170	170	170	170	170	170	170
Aflossing Campus II	-	-	-	-	-	-	-
Rente Campus III 5,5%	22	270	270	270	270	270	270
Aflossing Campus III	-	-	-	-	-	-	-
Totale uitgaven	1.111	1.140	1.132	1.123	1.116	1.061	1.049
Saldo van inkomsten en uitgaven	561	568	612	655	698	786	653

Aanwending saldo van inkomsten en uitgaven (in duizenden Euro) per jaarultimo:							
	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032
Saldo van inkomsten en uitgaven	561	568	612	655	698	786	653
Uitkering op participaties A 5,0%	228	224	219	212	202	189	168
Inkoop participaties A	90	90	120	200	200	400	250
Uitkering op participaties B 4,0%	206	206	206	206	206	206	206
Inkoop participaties B	-	-	-	-	-	-	-
Bonus part. B (bij inkoop) 4,0%	-	-	-	-	-	-	-
Uitkering op participaties C 3,0%	30	30	30	30	30	30	30
Inkoop participaties C	-	-	-	-	-	-	-
Uitkering Beherend Vennoot	5	5	5	5	5	5	5
Saldo aan uitkering en inkoop	559	555	580	653	643	830	659
Saldo na aanwending	1	14	32	3	55	-44	-6
Werkkapitaal ultimo 151	152	166	198	201	256	211	205

Op het rekenmodel heeft geen accountantscontrole plaatsgevonden. Afrondingen in het rekenmodel kunnen leiden tot afwijkingen. De waarde van uw investering kan fluctueren. In het verleden behaalde resultaten bieden geen garantie voor de toekomst.

Prognose saldo kapitaal Participaties jaarlijks per 31 december							
	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032
Participaties A	4.495	4.405	4.285	4.085	3.885	3.485	3.235
Participaties B	5.150	5.150	5.150	5.150	5.150	5.150	5.150
Participaties B, bonus bij inkoop	876	1.082	1.288	1.494	1.700	1.906	2.112
Participaties C	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000
Prognose saldo Campus II jaarlijks per 31 december							
Obligatielening	3.400	3.400	3.400	3.400	3.400	3.400	3.400
Prognose saldo Campus III jaarlijks per 31 december							
Obligatielening	4.900	4.900	4.900	4.900	4.900	4.900	4.900
Prognose saldo Bancaire Financiering jaarlijks per 31 december							
Bancair	3.175	2.968	2.769	2.578	2.392	2.263	2.150

Opbouw bonus bij inkoop	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032
Participaties B, jaar	206	206	206	206	206	206	206
Participaties B, totaal	876	1.082	1.288	1.494	1.700	1.906	2.112

Uitgangspunten cashflowprognose ZIB Campus Middelburg C.V. (het Fonds)

De prognose is opgesteld met de per oktober 2026 beschikbare gegevens. De inkomsten uit de verhuur van het vastgoed worden benut voor het betalen van de exploitatiekosten van het Fonds, het doen van rente en aflossing op de bancaire financiering, rentebetalingen op de obligaties, rendement op de participaties en inkoop van de participaties A.

De belangrijkste uitgangspunten met betrekking tot de inkomsten en uitgaven van het Fonds:
- de huur wordt op tijd en geheel voldaan. Huur TTEP Energy B.V. wordt ontvangen per kwartaal vooruit. Index is CPI per 1 januari; gerekend is met 3,0%. Het huurcontract met TTEP Energy B.V. loopt tot 2030. In de cashflow prognose is ervan uitgegaan dat het contract wordt verlengd, maar hierover is nog geen zekerheid;
- de huur van APV wordt per maand achteraf ontvangen. Index per 1 augustus met vast percentage 1,5%. Voor details van de huurovereenkomsten verwijzen we naar het hoofdstuk "Huurovereenkomsten en huurders" in deze brochure;
- bancaire lening rentepercentage 5,5%, betaling per maand achteraf. Aflossing € 60.000 p/jr en maximaal 5% extra aflossing p/jr. Looptijd lening maximaal tot 1 april 2031. Het vaste rentepercentage loopt tot 1 november 2027;
- Campus Middelburg II obligaties rentepercentage 5,0%, betaling per kwartaal achteraf, aflossing tussentijds mogelijk uit beschikbare kasstroom of bij verkoop (van delen) van het vastgoed of ineens uiterlijk bij einde looptijd uit verkoop of herfinanciering. Looptijd lening tot 31 december 2032;
- Campus Middelburg III obligaties rentepercentage 5,5%, betaling per kwartaal achteraf, aflossing tussentijds mogelijk uit beschikbare kasstroom, bij verkoop (van delen) van het vastgoed of ineens uiterlijk bij einde looptijd uit verkoop of herfinanciering. Looptijd lening tot 31 december 2032;
- de Fondskosten zijn zoveel mogelijk op basis van vaste contracten. Bij niet-gefixeerde kosten is uitgegaan van een jaarlijkse inflatie van 3,0%.

Voor de verwerving van het vastgoed in 2022 heeft ZIB Campus Middelburg C.V. participaties A, B en C uitgegeven. De participaties A worden gehouden door Stichting Financiering Vastgoed die hiervoor via ZIB Beleggingsonderneming obligaties heeft uitgegeven. In augustus 2025 is een eerdere obligatie-uitgifte gedaan van 34.000 obligaties, t.w.v. € 3.400.000 voor de aankoop van gebouw D.

Na de uitgifte van de obligatielening is de financiering van ZIB Campus Middelburg C.V. als volgt opgebouwd (d.d. 31 december 2026).

Externe financiering		Participantenkapitaal
Bancair	: € 3.174.650	Participaties A: € 4.495.000
Campus Middelburg II	: € 3.400.000	Participaties B: € 5.150.000
Campus Middelburg III	: € 4.900.000	Participaties C: € 1.000.000

Ten gunste van de bancaire financiering zijn de volgende zekerheden gevestigd:
- 1e hypotheek ad. € 21.000.000 op het vastgoed Poelendaelesingel 2-4-10
- 1e pandrecht op vorderingen en rechten uit de huurovereenkomst TTEP Energy B.V. en APV Housing Middelburg B.V.
- 1e pandrecht op alle zaken die bestemd zijn of zullen worden om het onderpand duurzaam te dienen.

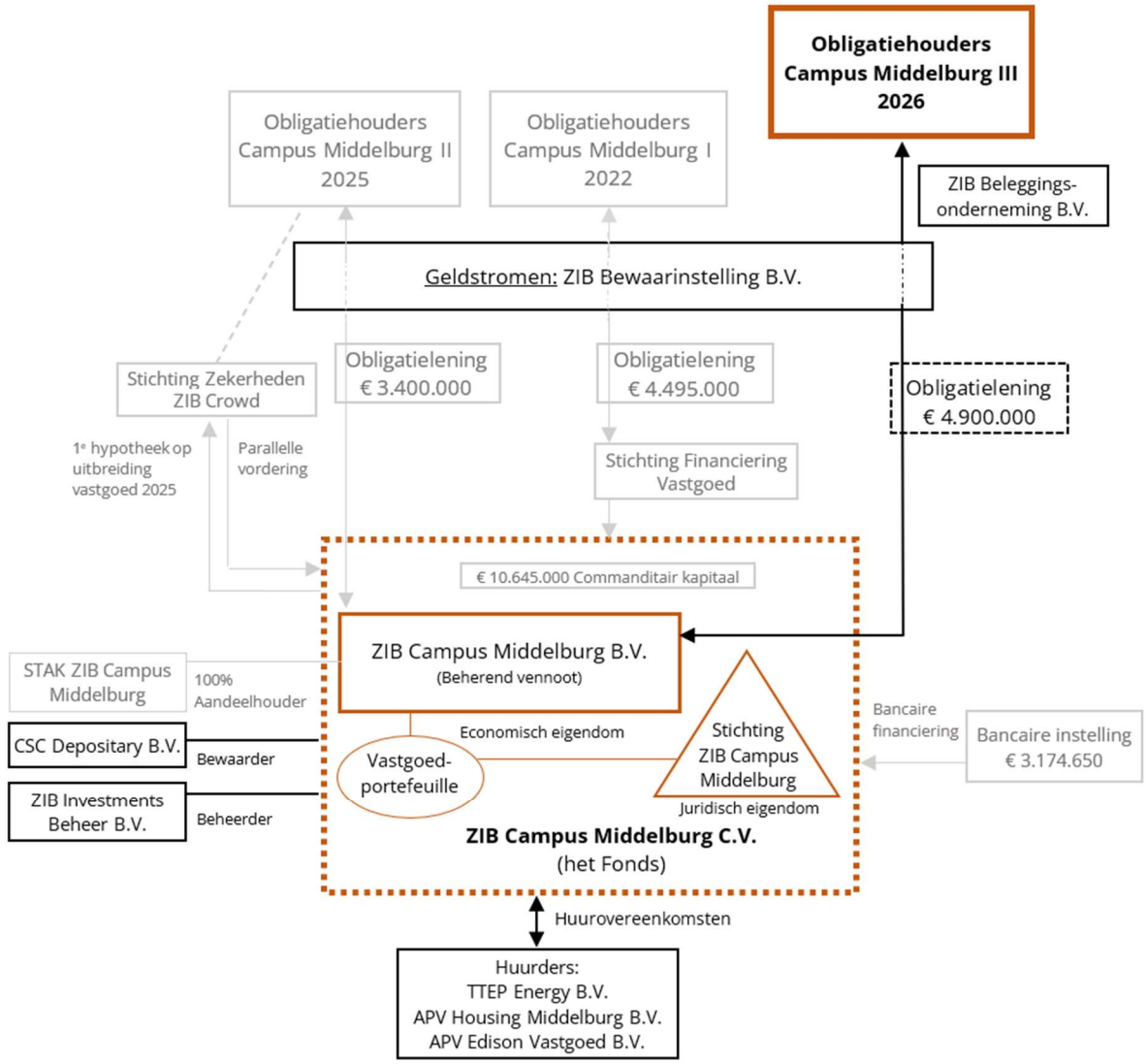
Ten gunste van de obligatiehouders Campus Middelburg II zijn de volgende zekerheden gevestigd:
- 1e hypotheek ad. € 3.400.000 op het vastgoed Poelendaelesingel 6
- 1e pandrecht op vorderingen en rechten uit de huurovereenkomst APV Edison Vastgoed B.V.
- 1e pandrecht op alle zaken die bestemd zijn of zullen worden om het onderpand duurzaam te dienen.

Bij eventuele uitwinning hebben de obligatiehouders in project Campus Middelburg III op basis van de fondsvoorwaarden voorrang op de participanten bij terugbetaling, maar komen wel na de bancaire financiering en obligatiehouders in de projecten Campus Middelburg en Campus Middelburg II.
De laatste waardering, per 31 december 2025, bedraagt € 23.000.000 k.k. marktwaarde in verhuurde staat. Het totaal van bancaire financiering en verstrekte en te verstrekken obligatielening bedraagt € 11.474.650 en past daarmee ruimschoots binnen de getaxeerde waarde van het vastgoed. Omdat de nieuw te verstrekken obligatielening Campus Middelburg III een herfinanciering van een deel van de bancaire financiering betreft, wijzigt het totaal obligo niet.

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.

Structuur per 31 december 2026



ZIB Campus Middelburg C.V. (het Fonds) is op 28 juni 2022 opgericht en de participaties in het Fonds zijn op 31 oktober 2022 uitgegeven. Het betreft een commanditaire vennootschap met enerzijds de beherend vennoot en anderzijds de participanten als commanditaire vennoten.

ZIB Campus Middelburg B.V. is de uitgevende instelling van de obligaties en gebruikt het totaalbedrag van de uitgifte ten behoeve van het Fonds voor de herfinanciering van een gedeelte van de bancaire financiering. ZIB Campus Middelburg B.V. betaalt de bedragen aan de obligatiehouders via de bankrekening van ZIB Bewaarinstelling B.V.

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 project Campus Middelburg III 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. 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.

Kredietscore en risicokwalificatie

ZIB BO is de crowdfundingdienstverlener voor dit project en heeft een kredietscore en risicokwalificatie opgesteld. De kredietscore is 2,15 op een schaal van 6 en de risicokwalificatie is ‘laag’. Op de website www.zibinvestments.nl kunt u een uitleg lezen over de manier waarop deze berekening is gedaan.

Samenvatting risico’s

Enkele belangrijke risico’s van dit project zijn; debiteurenrisico, (her)financieringsrisico, kostenrisico, concentratierisico en restwaarderisico. Alle risico’s staan beschreven in het blad met essentiële beleggingsinformatie, Deel C Risicofactoren.

Debiteurenrisico

Als huurders hun betalingsverplichtingen aan het Fonds niet nakomen, dalen de inkomsten waaruit de kosten, rentelasten en rendementen betaald moeten worden. De huurovereenkomst met TTEP Energy B.V. heeft een looptijd tot 30 december 2029, korter dan de verwachte looptijd van het Fonds en de obligatielening Campus Middelburg III. Mogelijk leidt het vinden van vervangende huurders tot hogere kosten voor het Fonds of kan slechts tegen een lagere huuropbrengst een nieuwe overeenkomst worden gesloten.

Herfinancieringsrisico

Het Fonds heeft een bancaire financiering met een maximale looptijd tot 1 april 2031 en een vaste rente tot 1 november 2027. Daarnaast lopen er twee obligatieleningen tot 31 december 2032, waarop geen aflossingen zijn overeengekomen, maar tussentijdse aflossing uit vrije cashflow wel mogelijk is. Als het Fonds niet aan de voorwaarden of betalingsverplichtingen voldoet, kunnen financiers aanvullende eisen stellen of zekerheden uitwinnen. Voor de aflossing aan het einde van de looptijd is herfinanciering of verkoop van het vastgoed nodig. Lukt dit niet of alleen tegen ongunstige voorwaarden, bijvoorbeeld door een hoge rente of lage vastgoedwaarde, dan kan de terugbetaling aan obligatiehouders worden vertraagd.

Kostenrisico

In de cashflowprognose van het Fonds is rekening gehouden met te verwachten kosten die gemaakt worden. Voor de stijging van de kosten is gerekend met een inflatie van 3% op jaarbasis. In de praktijk kunnen de kosten hoger uitvallen dan beraamd en kan de inflatie hoger zijn dan waarmee gerekend. Ondanks de ingebouwde marges kan dit een negatieve impact hebben op de cashflow van het Fonds waardoor mogelijk niet meer aan alle financiële verplichtingen kan worden voldaan.

Concentratierisico

Het Fonds belegt in één vastgoedproject in Middelburg en is afhankelijk van twee huurders. De inkomsten en waarde van het vastgoed hangen mede af van de lokale markt voor studentenhuisvesting en kantoren. Een lagere vraag of andere negatieve ontwikkelingen kunnen leiden tot leegstand, waardedaling en onvoldoende ruimte om verliezen op te vangen. Prognoses kunnen afwijken van de werkelijkheid, waardoor rente mogelijk niet volledig wordt betaald en obligaties later of niet volledig worden afgelost.

Restwaarderisico

Dit is het risico dat de waarde van het vastgoed bij vervreemding lager ligt dan het totaal van de gedane investeringen. Het restwaarderisico doet zich niet alleen voor bij ontbinding van het Fonds aan het einde van de beoogde looptijd maar kan zich ook vóór het einde van de beoogde looptijd voordoen. Het restwaarderisico kan zich bijvoorbeeld voordoen op het moment dat één van de huurders of alle huurders, om wat voor reden dan ook, het huurcontract verbreken en het Fonds geen nieuwe huurder(s) kan vinden en

besluit om het vastgoed te verkopen. Op dat moment zal moeten blijken wat de restwaarde is van het vastgoed en of dit voldoende is om de bank, alle crediteuren en investeerders te betalen. Waardeschommelingen doen zich meestal voor bij wijzigende marktomstandigheden (vraag en aanbod). Daarnaast hebben onder meer de volgende factoren invloed op de waarde: verhuursituatie, inflatie, rentestand, staat van onderhoud, courantheid.

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 aan 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.

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 14 oktober tot en met 25 november 2026, zolang er obligaties beschikbaar zijn. De verwachte stortingsdatum is 25 november en verwachte uitgiftedatum is 30 november 2026.

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 INVESTMENTS

ZIB Middelburg
Poelendaelesingel 12
4335 JA Middelburg

Postbus 160
4330 AD Middelburg

0118 - 65 22 70

info@zibinvestments.nl

www.zibinvestments.nl