



Brochure

Project Wulfaert Centre Goes

Deze brochure is opgesteld in verband met de obligatie-uitgifte voor herfinanciering van vastgoed in Goes (Zeeland).

De Uitgevende Instelling Wulfaert Investments B.V. geeft 45.400 verhandelbare Obligaties ad € 100 uit, in totaal € 4.540.000, via de crowdfundingdienstverlener ZIB Beleggingsonderneming B.V.

4 maart 2026

**Deelname
vanaf
€ 1.000**

**5%
rente per
jaar**



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

1.	Aanwijzing vooraf.....	1
2.	Over ZIB Investments	2
3.	Beschrijving Project Wulfaert Centre Goes	4
3.1	Samenvatting projectinformatie	4
3.2	Doelstelling en Ingangsdatum van de Obligaties	4
3.3	Kernpunten van de uit te geven Obligaties	4
3.4	Rente en Aflossing Obligaties	5
3.5	Overdraagbaarheid Obligaties	5
3.6	Zekerheden Obligaties	6
3.7	Jaarlijkse informatie	6
3.8	Obligatievoorwaarden Project Wulfaert Centre Goes.....	6
4.	Informatie over de investering en het Vastgoed	7
4.1	Inleiding	7
4.2	Beschrijving van het Vastgoed	7
4.3	Verhuur.....	8
5.	Organisatiestructuur en betrokken partijen	10
6.	Financiële informatie	12
6.1	Investerings- en financieringsbegroting	12
6.2	Cashflow-prognose Uitgevende Instelling	12
7.	Kredietscore, risicokwalificatie en risico's.....	15
7.1	Inleiding	15
7.2	Kredietscore en risicokwalificatie	15
7.3	Risico's verbonden aan de Uitgevende Instelling	15
7.4	Risico's verbonden aan de onderliggende investering	16
8.	Inschrijfproces	19
8.1	Voorwaarden inschrijven voor deelname	19
8.2	Stappenplan Inschrijving voor deelname	20
8.3	Toewijzing, Storting en uitgifte Obligaties	23
8.4	Klachten en geschillen	24
9.	Begrippenkader	24

1. Aanwijzing vooraf

Voor je ligt de brochure van Project Wulfaert Centre Goes. Het betreft de uitgifte van een obligatielening ad € 4.540.000 door de Uitgevende Instelling Wulfaert Investments B.V., in totaal 45.400 verhandelbare Obligaties van elk € 100. Het geld dat wordt opgehaald met deze uitgifte wordt gebruikt voor de herfinanciering van vastgoed in de plaats Goes.

ZIB Beleggingsonderneming B.V. verzorgt de uitgifte van de obligatielening onder een Europese Crowdfundingvergunning en staat geregistreerd onder nummer 32000027. De Uitgevende Instelling heeft in samenwerking met ZIB Beleggingsonderneming B.V. voor dit project een Blad met essentiële beleggingsinformatie en een brochure opgesteld. Het Blad met essentiële beleggingsinformatie is te downloaden vanaf de Website www.zibinvestments.nl. Over de betrokken partijen, het structuurschema, de voorwaarden voor deelname en de manier om in te schrijven lees je meer in deze brochure.

De onderlinge samenwerking en de transacties tussen de diverse vennootschappen en de betrokken partijen worden uitgevoerd tegen marktconforme voorwaarden. Het is echter niet uit te sluiten dat in de toekomst deze samenwerking en/of transacties zouden kunnen leiden tot mogelijke belangenverstrengeling. Bij iedere besluitvorming op dit punt zal de directie van ZIB Beleggingsonderneming B.V., voor zover mogelijk, handelen in het belang van de Obligatiehouders.

Deze brochure is tot stand gekomen op 4 maart 2026 met de per die datum ter beschikking staande informatie. Deze informatie is in overeenstemming met de werkelijkheid en er is geen informatie weggelaten waarvan vermelding de strekking van de brochure zou wijzigen.

Let op, dit crowdfundingaanbod is niet beoordeeld of 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 noodzakelijk beoordeeld voordat je toegang hebt gekregen tot deze investering.

Risicowaarschuwing

Beleggen in dit crowdfundingproject brengt risico's met zich mee, waaronder het risico van geheel of gedeeltelijk verlies van het belegde geld. Het geld dat je investeert valt niet onder de depositogarantieregelingen. Evenmin valt de belegging onder de beleggerscompensatiestelsels. Je ontvangt mogelijk geen rendement op je belegging. Dit is geen spaarproduct en we raden je aan om niet meer dan 10% van je netto vermogen in crowdfundingprojecten te beleggen. Het kan zijn dat je de investering niet kunt verkopen wanneer je dat wilt. Zelfs als je ze wel kunt verkopen, kan dit tot verlies lijden. Voordat je beslist om deel te nemen, is het belangrijk om het volledige Blad met essentiële beleggingsinformatie goed te bestuderen.

2. Over ZIB Investments

Bij ZIB Investments is het al sinds 1999 mogelijk om op verschillende manieren geld te investeren. Je kunt meedoen door deel te nemen in vastgoedfondsen of door verhandelbare obligaties te kopen. Onze investeringsprojecten draaien om verschillende soorten vastgoed, zoals recreatief vastgoed, zorgvastgoed of maatschappelijk vastgoed. Daarnaast bieden we ook beleggingsprojecten aan voor investeringen in private equity fondsen.

Om onze activiteiten uit te voeren, hebben we vergunningen nodig volgens de regels van de Wet op het financieel toezicht (ook wel "Wft" genoemd). We hebben een AIFMD (Alternative Investment Fund Managers Directive) vergunning waarmee we vastgoedfondsen beheren. Ook hebben we met de vergunning als Beleggingsonderneming en de Europese Crowdfundingvergunning de mogelijkheid om te bemiddelen in de uitgifte van obligaties. De vergunningen brengen met zich mee dat we onder doorlopend toezicht staan van de Autoriteit Financiële Markten en De Nederlandsche Bank.

Succesvol trackrecord

Bij het kiezen van projecten leggen we de lat hoog voor de kwaliteit van het vastgoed, de bedrijven die kapitaal willen aantrekken en voor de betrouwbaarheid van de opbrengsten die uit die projecten komt. Bovendien werken we samen met ervaren en bekende partijen om onze werkzaamheden uit te voeren. Gedurende 27 jaar hebben we bewezen betrouwbaar te zijn. We hebben al meer dan 50 projecten succesvol gerealiseerd en daarbij laten zien dat we goede resultaten behalen. Een aantal van die projecten is in de loop van de jaren succesvol afgerond. Vanaf 1999 tot 2026 hadden we een totale investeringswaarde van ca. € 1 miljard. En in het jaar 2025 hadden we bijna € 144 miljoen onder onze hoede. Hieronder laten we een aantal van onze investeringsprojecten van de afgelopen 10 jaar zien. Op de Website zijn alle projecten te zien.

Project	Startjaar	Portefeuille	Investering
Ziekenhuis Vlissingen	2016	Crowdfunding t.b.v. aankoop en revitalisatie ziekenhuislocatie Adrz	€ 10,6 miljoen
Zandvoort	2018	Center Parcs, hotel, woningen en voorzieningen op Park Zandvoort	€ 66,7 miljoen
Zevenbergen <i>(afgewikkeld)</i>	2019	Ouderenhuisvesting in Zevenbergen	€ 17,7 miljoen
Private Equity I - IX	2019-2024	Investeringen in private equity BB Capital Fund Investments	€ 25,9 miljoen
Noorderlicht <i>(afgewikkeld)</i>	2020	1.061 (zorg)woningen in 7 gemeenten in de provincie Groningen	€ 74,9 miljoen
Marina Port Zélande	2021	Jachthaven en voorzieningen Marina Port Zélande Ouddorp	€ 10,8 miljoen
Van der Valk Bonaire	2021	Van der Valk, appartementen Plaza Beach & Dive Resort Bonaire	€ 14,4 miljoen
Campus Middelburg I - II	2022/2025	246 studentenwoningen, voorzieningen en kantoorruimte Middelburg	€ 23,5 miljoen
Waalwijk	2023	Nieuwbouw huisvesting voor arbeidsmigranten	€ 13,9 miljoen
Moerdijk Housing I - II	2023/2024	Huisvesting voor Oekraïense ontheemden	€ 10 miljoen
Zorgvastgoed Millingen	2024	Ouderenhuisvesting in Millingen aan de Rijn	€ 3,7 miljoen
Woonfonds Goes	2025	Ouderenhuisvesting in Goes	€ 4,5 miljoen

Wat kun je van ons verwachten

Elk jaar heeft ZIB Investments een aantal projecten waarin je kunt investeren. We vinden het heel belangrijk om persoonlijke aandacht te geven en betrokken te zijn, daarom ontvang je als klant via

Bij de start van een nieuw project komt er een projectpagina beschikbaar op onze website, hier kun je alle informatie vinden en inschrijven. Tijdens de gehele looptijd houden we goed in de gaten hoe het met de investeringen gaat. Als je hebt geïnvesteerd, krijg je periodiek rente over je investering uitbetaald. En we houden je op de hoogte via nieuwsbrieven en jaarlijkse bijeenkomsten. Verder ben je altijd van harte welkom op ons kantoor voor een kennismaking of om bij te praten over je investering.

Contact

3. Beschrijving Project Wulfaert Centre Goes

3.1 Samenvatting projectinformatie

- In dit project zal Wulfaert Investments B.V. (vanaf nu aangeduid als de 'Uitgevende Instelling') 45.400 verhandelbare Obligaties ter waarde van € 100 per stuk uitgeven, wat neerkomt op een totaal van € 4.540.000. De opbrengst van deze uitgifte zal worden gebruikt door de Uitgevende Instelling voor het herfinancieren van het Vastgoed in Goes. Het vastgoed wordt overgenomen van de huidige eigenaar middels een aandelentransactie.
- Het Vastgoed 'Wulfaert Centre' betreft een kantoorpand bestaande uit 4 etages, met een verhuurbaar oppervlak van ruim 6.000 m². Het pand is gelegen op een perceel (eigen) grond van 6.290 m² aan de Wulfaertstraat 25 te Goes en beschikt over 127 privé parkeerplaatsen.
- Huurders zijn vier zorggerelateerde bedrijven: zorgverzekeraar CZ, Oogkliniek Zeeland, Verwijspraktijk Zeeland (tandheelkunde) en Zeeuws Hand en Pols Centrum. Voor ca. 750 m² nog beschikbare kantoorruimte worden gesprekken gevoerd met een potentiële huurder. De lopende huurcontracten hebben een looptijd van 9 tot 14 jaar. De actuele huursom is € 825.000. Het kantoorpand beschikt na de recente verduurzaming over het energielabel A++.
- Je kunt deelnemen in dit project door het kopen van verhandelbare Obligaties. De inschrijving is initieel geopend van 4 maart 2026 tot en met 26 maart 2026. Een gedetailleerde uitleg van de inschrijfprocedure vind je in hoofdstuk 8 van deze brochure.
- Het project heeft een verwachte Looptijd van 9 jaar en 9 maanden met mogelijkheden voor (kosteloze) tussentijdse terugbetalingen.

3.2 Doelstelling en Ingangsdatum van de Obligaties

De Uitgevende Instelling zal 45.400 Obligaties uitgeven, elk ter waarde van € 100. Dat betekent in totaal € 4.540.000. Met de huurinkomsten zal de Uitgevende Instelling de Rente en de Aflossing van de Obligaties betalen. Naar verwachting worden de Obligaties per 1 april 2026 uitgegeven, dit kan ook eerder of later zijn, afhankelijk van omstandigheden, maar het zal uiterlijk 60 dagen na de sluiting van de inschrijvingsperiode plaatsvinden, tenzij de Uitgevende Instelling de uitgifte van Obligaties eerder heeft geannuleerd.

3.3 Kernpunten van de uit te geven Obligaties

Hieronder staan de kernpunten van Project Wulfaert Centre Goes. Voor een uitgebreide beschrijving van alle aspecten van de Aanbieding en de Obligaties, adviseren we je om het gehele Blad met essentiële beleggingsinformatie en deze brochure te lezen.

Kernpunten	Project Wulfaert Centre Goes
Soort investering	Verhandelbare Obligaties van € 100 per stuk
Doel uitgifte Obligaties	Herfinanciering van het Vastgoed in Goes
Totaalsom uitgifte	€ 4.540.000
Rente	5,00% per jaar over het uitstaand bedrag van de Investering
Rentebetaling	Per kwartaal achteraf
Looptijd	9 jaar en 9 maanden met jaarlijkse terugbetalingsmogelijkheid vanaf 31 december 2026
Deelname	Vanaf € 1.000 (10 Obligaties ad € 100)
Stortingsdatum	26 maart 2026
Verwachte Uitgiftedatum	1 april 2026

3.4 Rente en Aflossing Obligaties

De Obligatiehouders ontvangen van de Uitgevende Instelling Rente op hun Investering. Deze Rente wordt per kwartaal achteraf uitbetaald. Aan het einde van de looptijd zal er terugbetaald worden. Hieronder lees je meer informatie hierover.

Rente Obligaties

De nominale Rente is 5,0% per jaar (enkelvoudig en vóór belasting). Deze Rente wordt elk kwartaal uitbetaald, uiterlijk binnen vijftien dagen na afloop van het kwartaal. Hierdoor ontvang je de Rente uiterlijk op 15 april, 15 juli, 15 oktober en 15 januari. De Rente begint te lopen vanaf het moment dat de Obligaties worden uitgegeven (verwacht 1 april 2026). De eerste betaling van de Rente zal plaatsvinden per 30 juni 2026 en betreft de periode vanaf de uitgifte van de Obligaties.

Aflossing Obligaties

Het bedrag dat beschikbaar is voor Aflossing varieert, afhankelijk van de kasstroom van de Uitgevende Instelling. Op basis van de cashflowprognose is een inschatting gemaakt van de jaarlijkse aflossingsmogelijkheid. Wanneer Aflossing plaatsvindt, zal dit over het algemeen jaarlijks per 31 december zijn. De aflossingsbedragen variëren in omvang. Verwacht wordt dat de eerste Aflossing zal plaatsvinden per 31 december 2026 en de laatste terugbetaling van de overgebleven obligaties aan het einde van de looptijd (9 jaar en 9 maanden) per 31 december 2035. De uitbetaling van de Aflossing zal uiterlijk binnen vijftien dagen na de vastgestelde aflosdatum plaatsvinden, waardoor je de Aflossing uiterlijk 15 januari ontvangt. Op elk moment gedurende de Looptijd heeft de Uitgevende Instelling de mogelijkheid om 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.

Wanneer er Aflossing plaatsvindt, zal ZIB BO de Obligatiehouders informeren over de mogelijkheid en de procedure om zich aan te melden bij ZIB BO om voor (gedeeltelijke) Aflossing van Obligaties in aanmerking te komen. Als er niet genoeg aanmeldingen zijn, wordt het resterende bedrag van de geplande terugbetaling via loting verdeeld onder de overige Obligatiehouders. Deze verdeling wordt gedaan op basis van klantnummers en het aantal Obligaties dat elke Obligatiehouder heeft. Als er te veel aanmeldingen zijn waardoor het beschikbare bedrag voor terugbetaling wordt overschreden, wordt het beschikbare bedrag evenredig verdeeld onder degenen die zich hebben aangemeld, op basis van het aantal Obligaties dat elke aanmelder heeft.

Kosten Obligaties

De Emissiekosten bedragen 1,0% en worden éénmalig bij de Obligatiehouders in rekening gebracht over de koopsom van hun Obligaties. De éénmalige Emissiekosten betalen Obligatiehouders boven op het bedrag van de koopsom van de Obligaties. De Uitgevende Instelling heeft ZIB BO opdracht gegeven tot het organiseren en begeleiden van de uitgifte van de Obligaties. Hiervoor ontvangt ZIB BO o.a. de Emissiekosten.

3.5 Overdraagbaarheid Obligaties

De Obligaties zijn beperkt overdraagbaar en staan niet genoteerd op een gereguleerde markt. Je 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 je zelf een koper hebt gevonden. De Uitgevende Instelling of ZIB BO is geen partij bij het verkopen van de Obligaties. Om een overdracht geldig te laten verlopen, is een schriftelijke overeenkomst nodig tussen verkoper en koper. Het overdrachtsformulier is te verkrijgen bij ZIB BO.

Als je een Obligatie overdraagt aan iemand anders, moet de nieuwe eigenaar voldoen aan de regels van het klantacceptatieproces en de klantclassificatie van ZIB BO, zoals beschreven in hoofdstuk 8 van deze brochure. Voor de administratieve afwikkeling en de verwerking van een transactie in het verzameldepot (bijvoorbeeld vanwege overdracht 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 je een transactie doet. De kosten worden in rekening gebracht bij degene die de Obligaties overdraagt.

De Obligaties worden alleen aangeboden aan 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). De Obligaties mogen niet worden aangeboden, verkocht of geleverd, direct of indirect, aan (rechts)personen die woonachtig zijn in of ingezetenen zijn van de Verenigde Staten van Amerika. De Obligaties zijn niet en zullen niet geregistreerd worden onder de 'U.S. Securities Act of 1933', of geregistreerd worden bij enige toezichthouder op het effectenverkeer in een staat of in een andere jurisdictie behorende tot de Verenigde Staten van Amerika.

3.6 Zekerheden Obligaties

De Obligatiehouders krijgen de zekerheid van een tweede hypothecaire inschrijving van € 4.540.000 op het Vastgoed, zonder recht van parate executie. Ten gunste van de bancaire financier wordt door de Uitgevende Instelling een eerste hypothecaire inschrijving verstrekt en verpanding huurpenningen en achterstelling van de obligatielening op de lening van de bank.

De zekerheid wordt gevestigd ten gunste van Stichting Zekerheden ZIB Crowd, op basis van een parallelle schuldovereenkomst. Een parallelle schuld creëert indien noodzakelijk een betalingsverplichting van de Uitgevende Instelling aan Stichting Zekerheden, waarbij Stichting Zekerheden handelt op eigen naam maar ten behoeve van de Investeerders. Op deze wijze kan één partij handelen namens de gezamenlijke Obligatiehouders.

Het Vastgoed wordt in totaal voor € 9.140.000 gefinancierd met vreemd vermogen (bancair en obligatielening). Het Vastgoed is in december 2025 getaxeerd op een marktwaarde van € 11.835.000 k.k. op basis van actuele huursom; op basis van volledige verhuur bedraagt de taxatiewaarde € 12.100.000. Het totaal aan bancaire financiering en obligatielening past binnen de taxatiewaarde. Het totaal t.o.v. de waarde ("Loan to Value") bedraagt bij aanvang 77%.

3.7 Jaarlijkse informatie

Namens de Uitgevende Instelling zal ZIB BO de Investeerders jaarlijks op de hoogte brengen over relevante ontwikkelingen. De Investeerders worden onder andere over de volgende zaken geïnformeerd: het jaarrapport van de Uitgevende Instelling; eventuele (financiële) ontwikkelingen binnen het Project; overige informatie en ontwikkelingen die relevant zijn voor de Obligatiehouders.

3.8 Obligatievoorwaarden Project Wulfaert Centre Goes

Alle regels en afspraken van de Uitgevende Instelling waarbinnen de Obligaties worden uitgegeven, staan beschreven in de Obligatievoorwaarden. Dit document is te vinden op de projectpagina op de Website.

4. Informatie over de investering en het Vastgoed

4.1 Inleiding

Het Vastgoed ter financiering waarvan de obligatielening wordt aangetrokken, is gelegen in het centrum van Goes. Goes is een stad in het zuidwesten van Nederland, gelegen in de provincie Zeeland. De stad ligt ongeveer 30 kilometer ten oosten van Middelburg, de provinciehoofdstad, en heeft een bevolking van circa 27.000 inwoners. De provincie Zeeland staat bekend om haar uitgestrekte kustlijnen en polders en heeft de afgelopen jaren een gestage bevolkingsgroei meegemaakt.

Wulfaert Centre is gelegen aan de Wulfaertstraat 25, naast de provinciale weg N289 en aan het spoor. De omgeving kenmerkt zich door voornamelijk commerciële en residentiële gebouwen. Het oude stadscentrum van Goes ligt op 5 minuten loopafstand en beschikt over veel voorzieningen. Op 5 minuten loopafstand van Wulfaert Centre ligt tevens een bedrijventerrein waar veel supermarkten en woonwinkels zijn gelegen.

De locatie is goed bereikbaar met de auto en met openbaar vervoer. De dichtstbijzijnde bushaltes, waaronder Station Goes en Kloetingseweg, liggen op korte loopafstand en bieden verbindingen naar verschillende delen van de stad. Het treinstation van Goes bevindt zich op ongeveer 450 meter afstand en biedt zowel regionale als interstedelijke treinverbindingen. Voor eigen vervoer is Goes aangesloten op het nationale wegennet, waarbij de A58-snelweg op 5 minuten rijafstand ligt en toegang biedt tot andere delen van Nederland.

4.2 Beschrijving van het Vastgoed

In 2024 heeft de Uitgevende Instelling het kantoorpand aangekocht. Vervolgens is geïnvesteerd ten behoeve van nieuwe huurders en is het pand verduurzaamd. Wulfaert Centre is gelegen op een perceel eigen grond van 6.290 m² en heeft een verhuurbaar oppervlak van ruim 6.000 m² verdeeld over begane grond en vier etages. Er is tevens een parkeerterrein aanwezig.

Huurders zijn vier zorggerelateerde bedrijven: zorgverzekeraar CZ, Oogkliniek Zeeland, Verwijspraktijk Zeeland (tandheelkunde) en Zeeuws Hand en Pols Centrum. Voor ca. 750 m² nog beschikbare kantoorruimte worden gesprekken gevoerd met een potentiële huurder. De lopende huurcontracten hebben een looptijd van 9 tot 14 jaar en de actuele huursom bedraagt € 825.000.



Het kantoorgebouw beschikt over energielabel A++, wat duidt op een energiezuinig en toekomstbestendig gebouw en installaties. Voor de verwarming en koeling wordt gebruikgemaakt van warmtepompen. Daarnaast is het plan om zonnepanelen te plaatsen. Hiermee kan het gebouw in de toekomst gedeeltelijk in de eigen energiebehoefte voorzien en kan een hoger energielabel worden behaald.

Door Propendum is in november 2025 is een Meer-Jaren-Onderhouds-Plan (hierna te noemen 'MJOP') opgesteld. Propendum is een vastgoedspecialist met de expertise om de staat van onderhoud te beoordelen en een financiële onderbouwing te maken van het benodigde onderhoud voor de komende jaren. Uit het opgestelde MJOP blijkt een goede staat van onderhoud van het Vastgoed.

Taxatie

Het vastgoed is in december 2025 door een Nederlands erkend taxatiekantoor getaxeerd op een marktwaarde van € 11.835.000 k.k. op basis van actuele huursom. Op basis van volledige verhuur bedraagt de taxatiewaarde € 12.100.000. Bij deze taxatie is gebruik gemaakt van de Hardcore/Top Slice/Layermethode, Comparatieve methode en de inkomstenbenadering. Bij de inkomstenbenadering is gebruikgemaakt van de kapitalisatiemethode en discounted cashflow methode.

4.3 Verhuur

Het Vastgoed wordt verhuurd aan de navolgende huurders:

1) Onderlinge Waarborgmaatschappij CZ groep U.A.

De Onderlinge Waarborgmaatschappij CZ groep U.A. (hierna: "CZ") huurt de 1^e etage en een opslagruimte op de 4^e etage. Het huurcontract heeft een looptijd tot 31 augustus 2034 met een éénmalige tussentijdse opzegmogelijkheid voor de huurder per 31 augustus 2029. De jaarhuur 2026 bedraagt € 260.264. De huursom wordt jaarlijks per 1 september geïndexeerd op basis van CPI met een maximum van 4%. De huur wordt vooraf per kwartaal in rekening gebracht. CZ is een van de grootste zorgverzekeraars van Nederland met een marktaandeel van 22%. De verzekeraar heeft meer dan 2.900 medewerkers in dienst en heeft drie kantoren waaronder kantoor Goes.

2) Oogheelkunde Zeeuwse Eilanden B.V.

Oogheelkunde Zeeuwse Eilanden B.V., ook wel 'Oogkliniek Zeeland', huurt de 2^e etage. De huurovereenkomst heeft een looptijd tot 31 augustus 2039 en is medeondertekend door Admiraal De Ruyter Ziekenhuis B.V. De jaarhuur 2026 bedraagt € 275.120 en wordt jaarlijks per 1 januari geïndexeerd op basis van het CPI met een maximum van 4%. Oogkliniek Zeeland is er voor iedereen met oogklachten in Zeeland en omstreken. Verdeeld over drie behandellocaties worden jaarlijks ca. 35.000 patiënten geholpen.

3) Zeetand Holding B.V.

Zeetand Holding B.V., ook wel 'Verwijspraktijk Zeeland', huurt de 3^e etage voor een bedrag van € 202.577 per jaar. De huurovereenkomst heeft een looptijd tot 31 december 2039. De huur wordt maandelijks vooraf gefactureerd en jaarlijks per 1 januari geïndexeerd op basis van CPI. De activiteiten van Verwijspraktijk Zeeland bestaan uit het verrichten van complexe tandheelkundige behandelingen, voor zowel kinderen als volwassenen, op basis van verwijzing door de eerste behandelaar.

4) Hand- en Pols Revalidatie Nederland B.V.

Hand- en Pols Revalidatie Nederland B.V., ook wel Zeeuws Hand & Pols Centrum huurt ruim 500 m² op de begane grond voor een bedrag van € 87.301 per jaar. De huurovereenkomst heeft een looptijd tot 29 februari 2036. De huur wordt maandelijks vooraf gefactureerd en jaarlijks per 1 januari geïndexeerd met een vast percentage van 2,5%. Zeeuws Hand & Pols Centrum is een

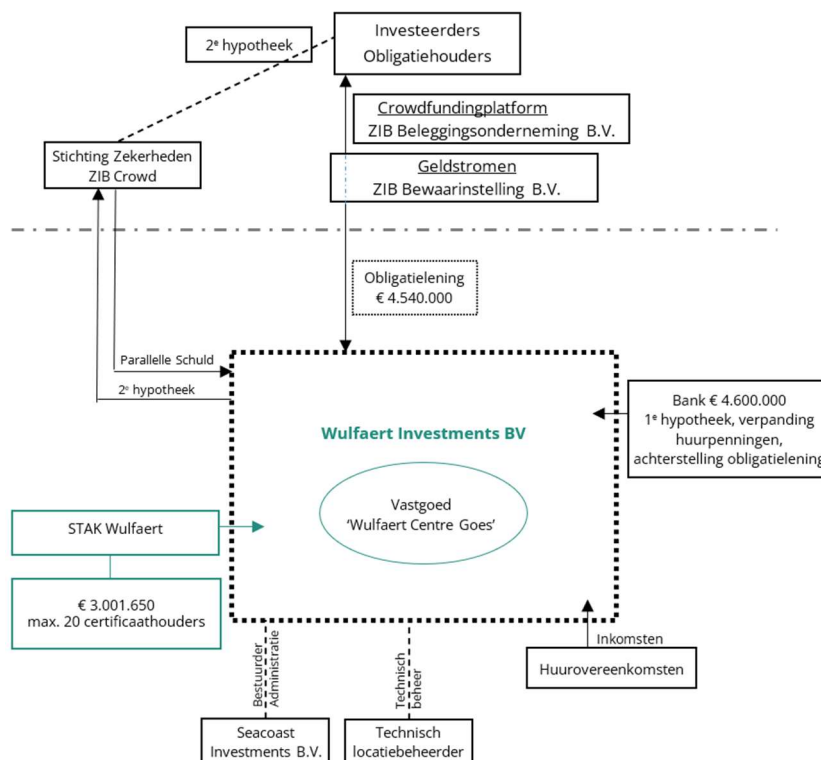
gespecialiseerd revalidatiecentrum voor de behandeling van zowel traumatische als niet-traumatische aandoeningen van hand en pols. Onder verwijzing van een arts kan de patiënt terecht voor onderzoek en revalidatiebehandeling voor hand- en/of polsklachten.

Alle huurders huren ook een deel van de parkeerplaatsen die op eigen terrein rond het pand zijn gelegen. Op de huurovereenkomsten 1, 2 en 3 zijn van toepassing de Algemene Bepalingen Huurovereenkomst Kantoorruimte en andere bedrijfsruimte zoals gedeponeed d.d. 17-02-2015, voor zover daar in de specifieke tekst van de huurovereenkomsten niet van wordt afgeweken. Voor huurovereenkomst 4 geldt de versie zoals gedeponeed d.d. 10-04-2025. Daarnaast geldt voor alle huurders dat er geen omzetbelasting over de huurprijs in rekening wordt gebracht. Voor ca. 750 m² nog beschikbare ruimte op de begane grond wordt actief gezocht naar (een) nieuwe huurder(s).



5. Organisatiestructuur en betrokken partijen

Hieronder zie je een weergave van de betrokken partijen en organisaties die te maken hebben met de Uitgevende Instelling en de Investing.



Wulfaert Investments B.V.

De besloten vennootschap Wulfaert Investments B.V. is de Uitgevende Instelling en heeft als hoofddoel: het aan- en verkopen van/beleggen in/exploiteren van registergoederen, projectontwikkeling alsmede de aan- en verkoop van projecten en het verrichten van al hetgeen hiermee verband houdt of daartoe bevorderlijk kan zijn.

De vennootschap is naar Nederlands recht opgericht op 13 mei 2015 (statuten laatstelijk gewijzigd in 2024 t.b.v. de huidige activiteiten van de onderneming). De vennootschap is ingeschreven in het Handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 63311682 en is gevestigd aan Weihoek 15, 4416 PX Kruiningen. Tot datum uitgifte obligatielening wordt de vennootschap bestuurlijk vertegenwoordigd door ZuidWest Management B.V.; vertegenwoordigd door de heer J.A. van de Velde. Rond de datum uitgifte van de Obligaties wordt het adres van de vennootschap gewijzigd in Poelendaesingel 12, 4335 JA Middelburg en wordt het bestuur gewijzigd in Seacoast Investments B.V., vertegenwoordigd door A.C. Oosterlinck-IJsebaert en J.F. van den Ouden.

De aandelen in Wulfaert Investments B.V. worden geplaatst bij Stichting Administratiekantoor Wulfaert (STAK Wulfaert), die hiervoor certificaten van aandelen uitgeeft aan de certificaathouders.

Wulfaert Investments B.V. ondergaat per 1 april (planning) een volledige herfinanciering waarbij een bancaire lening wordt aangetrokken en de volledige opbrengst van de uitgifte van obligaties, waarvoor ZIB Beleggingsonderneming bemiddelt, wordt aangewend.

ZIB Beleggingsonderneming B.V.

De besloten vennootschap ZIB Beleggingsonderneming B.V. ("ZIB BO") begeleidt de uitgifte en verzorgt de bewaring van de Obligaties in opdracht van de Uitgevende Instelling. ZIB BO is opgericht op 20 juni 2017 en staat ingeschreven in het Handelsregister onder nummer 69000298, kantoorhoudend op Poelendaelesingel 12, 4335 JA Middelburg. ZIB BO heeft een vergunning om crowdfundingdiensten te verlenen zoals gedefinieerd in artikel 12, lid 1 van de Europese Crowdfundingdienstverleners Verordening (ECSPR). ZIB BO is geregistreerd bij de AFM onder nummer 32000027. De bestuurders van ZIB BO zijn mevrouw A.C. Oosterlinck-IJsebaert en de heer J.F. van den Ouden. Beiden zijn vanaf het begin betrokken bij ZIB BO en hebben ervaring in het ontwikkelen, aanbieden en beheren van investeringsproducten voor particuliere investeerders.

ZIB Bewaarinstelling B.V.

De besloten vennootschap ZIB Bewaarinstelling B.V. is verantwoordelijk voor alle betalingen tussen de Uitgevende Instelling en de Obligatiehouders. ZIB BO biedt de nevendienst bewaring aan met betrekking tot de Obligaties en de daarmee gepaard gaande betaalstromen 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, geregistreerd in het Handelsregister onder nummer 22062689 en houdt kantoor aan de Poelendaelesingel 12, 4335 JA te Middelburg. ZIB Bewaarinstelling B.V. heeft een zelfstandig bevoegd bestuurder die geen betrokkenheid heeft bij ZIB Beleggingsonderneming B.V.

Stichting Zekerheden ZIB Crowd

De Stichting Zekerheden ZIB Crowd ("Stichting Zekerheden") is opgericht op 27 mei 2016, geregistreerd in het Handelsregister onder nummer 66124786 en kantoorhoudende aan de Poelendaelesingel 12, 4335 JA te Middelburg. Bestuursleden zijn J.F. van den Ouden Management B.V. en A.C. Oosterlinck-IJsebaert. Stichting Zekerheden is opgericht om voor de Investeerders de benodigde zekerheden te kunnen vestigen. Ten gunste van Stichting Zekerheden wordt een parallelle schuld gevestigd, tot zekerheid van betaling aan de gezamenlijke Obligatiehouders. Wanneer de Uitgevende Instelling in verzuim is (artikel 9 van de Obligatievoorwaarden), kan Stichting Zekerheden het zekerheidsrecht uitwinnen. In dat geval zal Stichting Zekerheden vervolgens de opbrengst pro rata uitkeren aan de Obligatiehouders.



6. Financiële informatie

6.1 Investerings- en financieringsbegroting

De Uitgevende Instelling heeft een totale begroting voor investeringen en financiering, bestaande uit verschillende investeringen en kosten voor het crowdfundingproject, die hieronder zijn weergegeven. Het totaalbedrag is € 4.540.000. Bij het vaststellen van deze begroting zijn de investeringsbedragen gebruikt die zijn verstrekt door de Uitgevende Instelling.

Investerings- en financieringsbegroting (x 1.000)	€	€
Koopsom activa: kantoorpand		11.787
Nog uit te voeren investeringen		260
Totaal		11.547
<u>Bijkomende kosten</u>		
- Structureringsvergoeding	113	
- Afsluitprovisie/taxatiekosten	60	
- Notaris- en adviseurskosten	75	
- Initiatievergoeding	90	
- Marketingvergoeding	48	
- Niet verrekenbare BTW	81	
- Werkkapitaal/onvoorzien	129	
Totaal		595
Totale investering		12.142
Uitgifte certificaten – aankoop aandelen		3.002
Uitgifte 45.400 obligaties à € 100		4.540
Bankfinanciering		4.600
Totale financiering		12.142

De Uitgevende Instelling geeft Obligaties uit voor een totaalbedrag van € 4.540.000. 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.

6.2 Cashflow-prognose Uitgevende Instelling

In deze paragraaf zie je de uitwerking van de verwachte geldstroom (cashflow) voor de Uitgevende Instelling. Dit overzicht laat de voorspelling zien vanaf 1 januari 2026 tot aan het verwachte einde van de looptijd van de Obligaties, zijnde 31 december 2035. Na het schema geven we meer uitleg over specifieke items zoals die zijn opgenomen in de cashflow-prognose (afgeronde bedragen).

De Uitgevende Instelling geeft Obligaties uit voor een totaalbedrag van € 4.540.000. 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.

GEPROGNOSTICEERDE CASHFLOW Wulfaert Investments B.V. (per 1 januari 2026 tot en met 31 december 2035, op jaarbasis, in duizenden euro's)										
	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
Inkomsten										
Huurinkomsten	959	980	1.002	1.025	1.048	1.072	1.096	1.120	1.145	1.171
Leegstand correctie	-133	-136	-	-	-	-	-	-	-	-
Diverse huurinkomsten	12	12	13	13	13	13	14	14	14	15
Totale inkomsten	837	856	1.015	1.038	1.061	1.085	1.109	1.134	1.160	1.186
Uitgaven										
Rente bancaire lening	164	217	215	212	210	208	206	204	202	199
Rente Obligaties	170	225	222	213	204	193	181	168	154	138
Rente af te lossen leningen	122	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Managementvergoeding/Technisch beheer	38	51	52	53	54	56	57	58	59	61
Vergoeding ZIB BO	8	10	10	11	11	11	11	12	12	12
Kosten vastgoedexploitatie	126	129	132	135	138	141	144	147	151	154
Diverse kosten	11	15	16	16	16	17	17	17	18	18
Niet aftrekbare BTW	25	30	30	31	32	32	33	34	35	35
Totale uitgaven	664	676	676	671	665	657	649	640	630	618
Saldo van inkomsten en uitgaven	173	180	339	367	396	427	460	494	530	568
Aanwending saldo van inkomsten en uitgaven (in duizenden euro's) per jaarultimo:										
	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
Saldo van inkomsten en uitgaven	173	180	339	367	396	427	460	494	530	568
Vennootschapsbelasting	6	3	32	37	45	53	61	70	79	89
Dividenduitkering	68	90	90	90	90	90	90	90	90	90
Aflossing bancaire lening	35	46	46	46	46	46	46	46	46	46
Aflossing Obligaties	50	60	170	190	215	235	260	285	315	340
Saldo na vpb, dividend en aflossingen	15	-19	1	3	0	3	3	3	0	3
Werkkapitaal ultimo	129	144	125	125	129	132	135	138	138	141

Bedragen excl. BTW, waar van toepassing.

Afrondingen in het rekenmodel kunnen leiden tot afwijkingen in de totalen.

In het verleden behaalde rendementen bieden geen garantie voor de toekomst.

Toelichting op de verschillende posten van inkomsten en uitgaven

Huurinkomsten - leegstand correctie - diverse huurinkomsten De Uitgevende Instelling verhuurt het Vastgoed aan meerdere huurders, welke worden benoemd in paragraaf 4.3 van deze brochure. In de cashflow-prognose is de theoretische jaarhuur gepresenteerd met een correctie voor leegstand. Ten tijde van het schrijven van de projectdocumentatie is op de begane grond nog ca. 750 m² aan verhuurbaar oppervlak beschikbaar. Hiervoor wordt actief gezocht naar invulling. In het model is rekening gehouden met een leegstand tot en met 2027. Aan diverse huurinkomsten is een inschatting gemaakt van opbrengsten, waaronder een vergoeding voor de op het terrein geplaatste elektrische laadpalen en extra beschikbare parkeerplaatsen.

De inkomsten worden ieder jaar verhoogd op basis van afspraken die zijn vastgelegd in de verschillende huurovereenkomsten. In de prognose is gerekend met een gemiddelde jaarlijkse verhoging van 2,25% per 1 januari.

Rente bancaire lening Bij een Nederlandse bancaire instelling wordt een hypothecaire lening verkregen van in totaal € 4.600.000. In de onderhandelingen met de bank is uitgegaan van een 5-jarige looptijd van de lening. De voorwaarden waaronder deze lening wordt aangegaan, zijn nog niet vastgelegd. In het model is voor de gehele periode gerekend met een rentepercentage van 4,75% op jaarbasis en jaarlijks per einde jaar 1% aflossing op de hoofdsom.

Rente Obligaties De Obligatiehouders krijgen elk jaar een rente van 5,00%, op het nog uitstaande bedrag van hun Obligaties, gedurende de gehele Looptijd. Deze Rente wordt elk kwartaal per 31 maart, 30 juni, 30 september en 31 december achteraf betaald, uiterlijk op de vijftiende dag na het einde van elk kwartaal. De eerste betaling van de Rente staat gepland op 30 juni 2026.

Rente af te lossen leningen Wulfaert Investments B.V. is per maart 2026 nog gefinancierd met € 8.000.000 aan leningen. Met de voorgenomen herfinanciering worden deze leningen afgelost en wordt per 1 april 2026 de nog uitstaande rente afgerekend.

Managementvergoeding / Technisch beheer Het hier gepresenteerde bedrag van € 50.000 per 1 april 2026 betreft een inschatting van de jaarlijkse kosten voor administratief beheer en

vastgoedbeheer. Seacoast Investments B.V. ontvangt een vergoeding voor directievoering, administratie, boekhouding en informatievoorziening t.b.v. de certificaathouders. Met een externe partij wordt een overeenkomst gesloten voor het technisch beheer ter plaatse. Voor de jaarlijkse inflatiecorrectie is gerekend met een aanname van 2,25% stijging per 1 januari.

Vergoeding ZIB BO ZIB BO ontvangt van de Uitgevende Instelling een bedrag in aanvang groot € 10.000 per jaar. Dit bedrag is een bijdrage in de kosten met betrekking tot het faciliteren van de obligatielening, zoals platformkosten, bankkosten, administratieve kosten en kosten voor de informatievoorziening aan de Obligatiehouders gedurende de Looptijd. Het bedrag zal jaarlijks worden aangepast volgens het jaargemiddelde CPI-index alle huishoudens 2025=100, te beginnen op 1 januari 2027. In de cashflow-prognose is gerekend met een jaarlijkse inflatie van 2,25%.

Kosten vastgoedexploitatie Aan kosten voor exploitatie en onderhoud van het pand is € 126.000 meegenomen (13,15% over de theoretische jaarhuur). Deze kosten bestaan o.a. uit verzekeringskosten, onderhoudskosten, voorziening MJOP en eigenaarslasten (Waterschap, OZB). Om ook hier rekening te houden met inflatie worden deze kosten elk jaar met 2,25% verhoogd.

Diverse kosten Voor diverse overige kosten is € 15.000 op jaarbasis meegenomen. Hierin zijn begrepen de kosten van de accountant, taxatiekosten, kosten informatieverstrekking, vergaderingen en onvoorzienbare kosten. In de prognose zijn deze kosten jaarlijks per 1 januari verhoogd met 2,25%.

Niet aftrekbare BTW Op de huurcontracten die Wulfaert Investments B.V. met partijen heeft, is geen sprake van BTW belaste verhuur. Dit heeft als gevolg dat ook de BTW over gemaakte kosten niet verrekenbaar is. In de prognose is hiervoor een inschatting gemaakt van de niet aftrekbare BTW.

Vennootschapsbelasting Over het resultaat van de onderneming (na afschrijvingen) is Wulfaert Investments B.V. vennootschapsbelasting verschuldigd. In de prognose is over de eerste € 200.000 gerekend met 19% vennootschapsbelasting; daarboven is een percentage van 25,8% vennootschapsbelasting toegepast.

Dividenduitkering De houders van certificaten van aandelen in Wulfaert Investments B.V. ontvangen jaarlijks een winstuitkering uit de onderneming. Op basis van de prognose bedraagt deze dividenduitkering 3% per jaar. Daarnaast hebben de certificaathouders recht op het resultaat uit verkoop of herfinanciering van het Vastgoed, bij exit zoals gepland eind 2035.

Aflossing bancaire lening Gedurende de looptijd wordt op de bancaire financiering afgelost. Voor de hoogte van de aflossing is gerekend met 1% aflossing over de hoofdsom, jaarlijks te voldoen per 31 december. In jaar 2035 resteert nog € 4.152.000 aan bancaire lening, af te lossen door herfinanciering dan wel uit verkoop van het Vastgoed.

Aflossing Obligaties Het bedrag dat beschikbaar is voor aflossing varieert, afhankelijk van de kasstroom van de Uitgevende Instelling. Op basis van de prognose is een inschatting gemaakt van de jaarlijkse aflossingsmogelijkheid. In deze prognose resteert in jaar 2035 nog € 2.420.000 aan obligatielening, af te lossen door herfinanciering dan wel uit verkoop van het vastgoed.

Werkkapitaal ultimo Het werkkapitaal ultimo laat zien hoeveel geld de Uitgevende Instelling aan het einde van het jaar nog beschikbaar heeft nadat aan alle financiële verplichtingen is voldaan en er is afgelost op de Obligaties. Bij aanvang is gerekend met een startbedrag aan banksaldo van € 129.000. Doordat het werkkapitaal elk eindejaar positief is, duidt dit erop dat Uitgevende Instelling naar verwachting in staat zal zijn om tijdens de looptijd van de obligatielening aan al haar financiële verplichtingen te blijven voldoen, zoals vermeld in de cashflow-prognose. De Uitgevende Instelling zal aan het einde van de Looptijd een herfinanciering voor het Vastgoed realiseren dan wel het Vastgoed verkopen. De verwachting is dat herfinanciering voor het bedrag aan uitstaande schulden (bancaire- en obligatielening) ter grootte van € 6.572.000 haalbaar zal zijn, gezien de taxatiewaarde van het Vastgoed (momenteel € 11.835.000).

7. Kreditscore, risicokwalificatie en risico's

7.1 Inleiding

Het aanbod van Project Wulfaert Centre Goes is bedoeld voor Investeerders die een deel van hun totale beleggingsportefeuille willen investeren in verhandelbare Obligaties. 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 de Investeerder goed begrijpt welke risico's van invloed kunnen zijn op het rendement en de waarde van de investering. Hier vind je een overzicht van de belangrijkste risico's verbonden aan deze investering.

7.2 Kreditscore en risicokwalificatie

ZIB BO is de Crowdfundingdienstverlener voor dit project en heeft een kreditscore en risicokwalificatie opgesteld. De kreditscore is 2,75 en de risicokwalificatie 'gemiddeld'. Op de Website vind je een uitleg over de manier waarop deze berekening is gedaan.

7.3 Risico's verbonden aan de Uitgevende Instelling

Risico van beperkte omvang aansprakelijk vermogen of enig andere vorm van financiële buffer in de Uitgevende Instelling

De Uitgevende Instelling na uitgifte heeft een aansprakelijk vermogen van € 3.001.650, bestaande uit de inbreng van de houders van certificaten van aandelen. Dit is 24% van het balanstotaal. De Uitgevende Instelling heeft geen andere financiële buffers en is volledig afhankelijk van de huurinkomsten die zij ontvangt. Als deze inkomsten minder zijn dan verwacht, kan het voorkomen dat de Uitgevende Instelling de Obligatiehouders niet kan betalen. In dat geval zal de Uitgevende Instelling een herfinanciering moeten regelen of zal ze het Vastgoed moeten verkopen om de Obligatiehouders terug te kunnen betalen. Als Obligatiehouder loop je het risico om je inleg of een gedeelte daarvan te verliezen.



7.4 Risico's verbonden aan de onderliggende investering

Debiteurenrisico

Het risico dat één of meerdere huurders in betalingsproblemen komt/komen waardoor er een huurachterstand ontstaat en de Uitgevende Instelling haar verplichtingen niet of gedeeltelijk kan nakomen. De inkomsten van de Uitgevende Instelling bestaan alleen uit de huurinkomsten en bijdrage servicekosten. Indien één van de huurders zijn verplichtingen aan de Uitgevende Instelling niet meer (volledig) kan betalen - bijvoorbeeld door gewijzigde marktomstandigheden, lagere resultaten, verslechterde solvabiliteit, opzegging kredietfaciliteiten of faillissement - zullen de inkomsten van de Uitgevende Instelling achterblijven bij de prognose. Hierdoor kan de Uitgevende Instelling genooddakt zijn de huurrelatie met de huurder te verbreken en kan de situatie zich voordoen dat er (tijdelijk) geen nieuwe huurder gevonden kan worden. Mogelijk leidt het vinden van een vervangende huurder tot hogere kosten voor de Uitgevende Instelling bijvoorbeeld doordat er extra kosten gemaakt moeten worden voor aanpassingen aan het Vastgoed om een nieuwe huurder aan te trekken, of kan slechts tegen een lagere huuropbrengst een nieuwe huurovereenkomst worden gesloten. Hoe langer de leegstand aanhoudt des te groter zal de financiële impact zijn voor de Uitgevende Instelling en lopen de Obligatiehouders het risico dat zij hun rente niet (volledig) krijgen uitgekeerd of dat zij hun inleg (gedeeltelijk) verliezen.

Risico van tussentijdse opzegging huurovereenkomst

In de huurovereenkomst met CZ is opgenomen dat huurder na een looptijd van 5 jaar de mogelijkheid heeft om de huur tussentijds op te zeggen. De huur van CZ bedraagt 28% van de totale omzet. Tussentijdse opzegmogelijkheid is niet van toepassing voor de andere lopende huurovereenkomsten. CZ moet de tussentijdse opzegging een jaar van tevoren doen waardoor de Uitgevende Instelling de tijd heeft om een nieuwe huurder te vinden. Mocht dit echter niet lukken dan kan de situatie zich voordoen dat er (tijdelijke) leegstand ontstaat. Mogelijk leidt het vinden van een vervangende huurder tot hogere kosten voor de Uitgevende Instelling bijvoorbeeld doordat er extra kosten gemaakt moeten worden voor aanpassingen aan het Vastgoed om een nieuwe huurder aan te trekken, of kan slechts tegen een lagere huuropbrengst een nieuwe huurovereenkomst worden gesloten. Hoe langer de leegstand aanhoudt des te groter zal de financiële impact zijn voor de Uitgevende Instelling en lopen de Obligatiehouders het risico dat zij hun rente niet (volledig) krijgen uitgekeerd of dat zij hun inleg (gedeeltelijk) verliezen.

Herfinancieringsrisico

De Uitgevende Instelling trekt een bancaire lening aan met in eerste instantie een maximale looptijd van vijf jaar. Na deze periode zou de lening verlengd kunnen worden, mogelijk tegen andere condities, of moet er bij een andere partij financiering worden aangetrokken. Daarnaast staat er aan het einde van de looptijd van de obligatielening nog een saldo aan bancaire financiering en een saldo aan obligatielening open. Om de obligatiehouders te kunnen aflossen zal er voor dit bedrag door de Uitgevende Instelling een herfinanciering moeten worden verzorgd of dient het vastgoed te worden verkocht. Mocht dit niet lukken omdat bijvoorbeeld de rente op dat moment hoog is of bijvoorbeeld omdat de looptijd van huurcontracten nog niet is verlengd, dan kan het zo zijn dat de obligatiehouders langer op terugbetaling moeten wachten.

Risico van politieke beleidswijzigingen omtrent de verhuur van vastgoed

Mogelijke politieke beleidswijzigingen omtrent de verhuur van Vastgoed kunnen gevolgen hebben voor de Uitgevende Instelling. Toekomstige politieke beleidswijzigingen, bijvoorbeeld op het vlak van fiscaliteit of duurzaamheid, kunnen gevolgen hebben voor de resultaten van de Uitgevende Instelling.

Onverzekerbare schade

Als er schade is die niet wordt gedekt door verzekeringen, bijvoorbeeld veroorzaakt door natuurrampen, milieurampen, klimaatverandering, explosies, terrorisme of oorlog, dan is het uiteindelijk de Uitgevende Instelling die voor deze kosten opdraait. Bovendien kan schade aan het Vastgoed betekenen dat het Vastgoed tijdelijk niet verhuurbaar is. De extra kosten en de lagere inkomsten zorgen ervoor de Uitgevende Instelling (tijdelijk) minder geld beschikbaar heeft. Hierdoor kan de Uitgevende Instelling mogelijk niet in staat zijn om jou als Obligatiehouder de rente en aflossing te betalen.

Risico op belangenverstrengeling

In de samenwerking en de transacties met de bij de Uitgevende Instelling 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 zelfs voor altijd niet 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 van grote problemen of noodsituaties. 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 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 verhandelbaar zijn en een Obligatiehouder dus de 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 verhandelbaarheid 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 je als Obligatiehouder je Obligaties tussentijds niet kan verkopen, wanneer je dat wel wilt.

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 de verkoop van activa, kostenbesparingen, (gedeeltelijke) herfinanciering en/of liquidatie van de Uitgevende Instelling. Als je een Obligatiehouder bent, betekent dit dat je een lager effectief rendement realiseert, omdat de eenmalige Emissiekosten 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.

Risico van interpretatieverschillen m.b.t. het niet nakomen van contracten en overeenkomsten

Er is een risico dat, ondanks de zorgvuldigheid bij het sluiten van diverse contracten en overeenkomsten, er meningsverschillen ontstaan tussen de partijen. Dit kan gebeuren doordat de afspraken anders worden geïnterpreteerd of omdat partijen niet aan hun verplichtingen kunnen of willen voldoen. Dit kan leiden tot extra kosten als er juridische hulp moet worden ingeschakeld om de zaak op te lossen. Als er onvoorziene omstandigheden zijn waardoor de Uitgevende Instelling niet kan voldoen aan de afspraken, kan dit invloed hebben op de rentebetalingen en aflossing door de Uitgevende Instelling.



8. Inschrijfproces

8.1 Voorwaarden inschrijven voor deelname

In totaal worden er 45.400 verhandelbare Obligaties aangeboden aan het publiek, elk met een waarde van € 100. De verwachte Uitgiftedatum is 1 april 2026, maar deze kan mogelijk vroeger of later zijn, afhankelijk van omstandigheden, en zal uiterlijk 60 dagen na de sluiting van de inschrijvingsperiode plaatsvinden, tenzij de Uitgevende Instelling de uitgifte van Obligaties eerder heeft geannuleerd. De exacte Uitgiftedatum zal worden vastgesteld door de Uitgevende Instelling en gecommuniceerd worden naar de Obligatiehouders via e-mail.

Investerders die geïnteresseerd zijn, kunnen zich inschrijven via ZIB BO gedurende de inschrijvingsperiode van 4 maart 2026 tot en met 26 maart 2026, of eerder wanneer het project is volschreven. De Uitgevende Instelling heeft het recht om de inschrijvingsperiode te verlengen of te verkorten. Inschrijven kan online via de Website of door de Inschrijfdocumenten (het inschrijfformulier, het Wwft-formulier, de Toelatingskennistest en de Simulatietest) op te sturen naar info@zibinvestments.nl of naar ZIB Beleggingsonderneming B.V., Postbus 160, 4330 AD Middelburg.

Met betrekking tot de Inschrijving geldt het volgende:

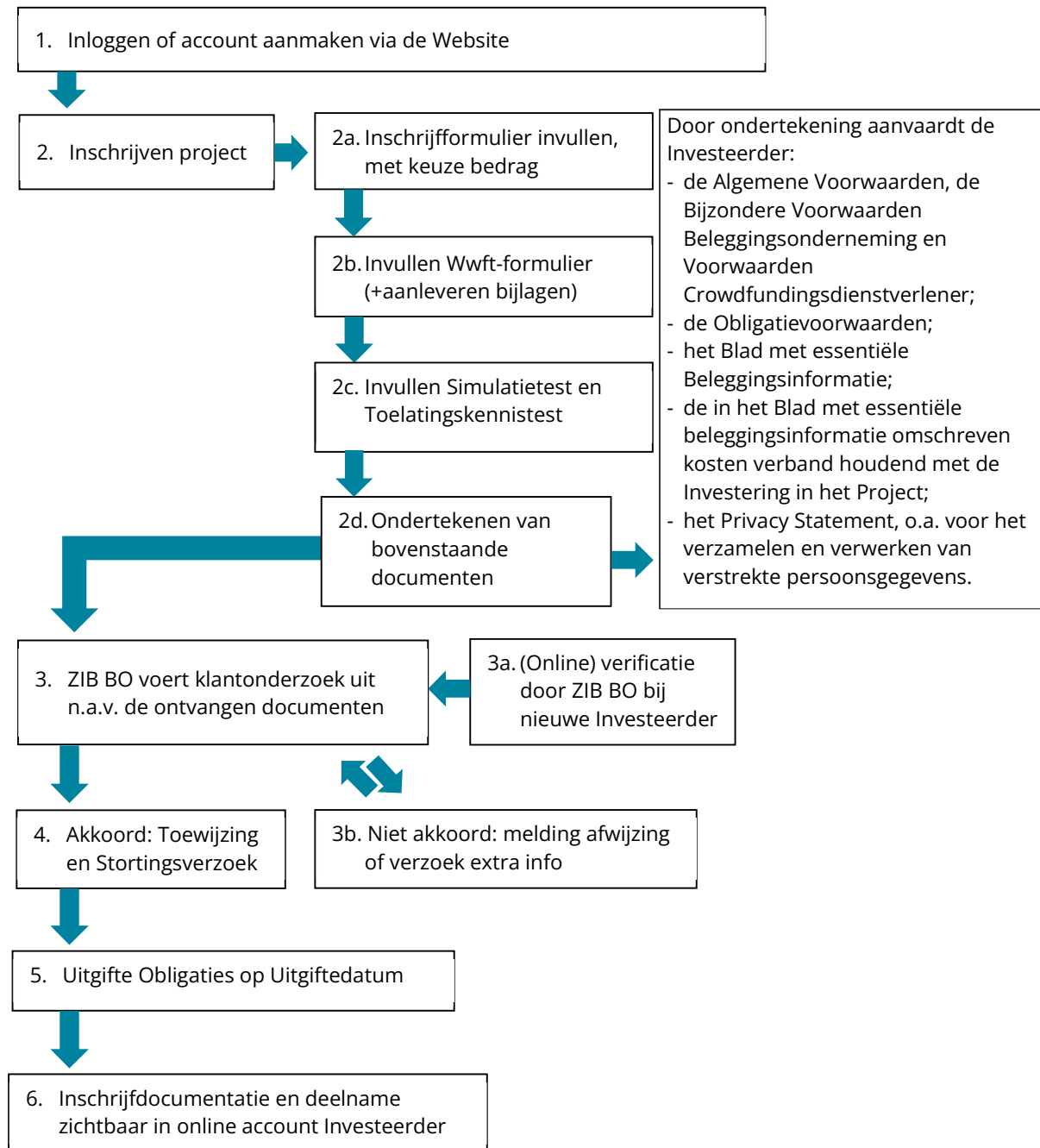
- Investerders die in Nederland, België of Duitsland wonen en bedrijven die gevestigd zijn in Nederland (maar geen transparante entiteiten, zoals een maatschap of commanditaire vennootschap) kunnen deelnemen;
- Elke Obligatie heeft een nominale waarde van € 100. De minimale Inschrijving is € 1.000 (wat overeenkomt met 10 Obligaties), en daarna kun je in stappen van € 500 verhogen;
- Inschrijvingen worden behandeld op volgorde van binnenkomst van de volledig ingevulde en ondertekende Inschrijfdocumenten, samen met de vereiste documentatie;
- ZIB BO heeft het recht om zonder uitleg een Inschrijving te weigeren, het deelnamebedrag te beperken, 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;
- Er worden Emissiekosten van 1,0% in rekening gebracht op je Investering;
- De datum waarop je moet betalen staat gepland op 26 maart 2026.

Voor Niet-ervaren beleggers geldt een wettelijke bedenktijd van vier kalenderdagen. Deze wettelijke bedenktijd begint zodra de niet-ervaren potentiële belegger zich aanmeldt voor het beleggingsaanbod of inschrijft. Tijdens deze periode kunnen ze op elk moment hun beleggingsaanbod intrekken voor het crowdfundingaanbod, zonder enige reden op te geven en zonder dat dit nadelige gevolgen heeft. Niet-ervaren beleggers kunnen hun aanmelding intrekken door een e-mail te sturen naar info@zibinvestments.nl, waarin ze hun volledige naam, projectnaam, oorspronkelijke investeringsbedrag en hun wens om de investering in te trekken vermelden. Hier zijn geen kosten aan verbonden.

Over de Inschrijvingen van Investerders is niemand gemachtigd om informatie te verstrekken of verklaringen af te leggen die niet in het Blad met essentiële beleggingsinformatie staan, tenzij ze hiervoor schriftelijke toestemming vooraf hebben gekregen van de directie van ZIB BO.

8.2 Stappenplan Inschrijving voor deelname

Hier zie je een overzichtelijke weergave van de stappen die worden genomen om een Inschrijving voor deelname volledig af te ronden.



Benodigde gegevens voor Inschrijving

Om in te schrijven op het project moeten een aantal stappen worden doorlopen. Hieronder vind je een toelichting bij de verschillende te nemen acties. Uiteraard staan wij je graag te woord mocht je aanvullende vragen hierbij hebben.

Stap 1. Inloggen bestaand Account of nieuw Account aanmaken

Om deel te nemen, log je als potentiële Investeerder in op je persoonlijke account op de Website www.zibinvestments.nl. Als je nog geen account hebt, dan maak je eerst een account aan op www.zibinvestments.nl/registreren. Je inlog is je e-mailadres en een eigen gekozen wachtwoord. Je ontvangt een e-mail om je account te activeren. Na de activatie log je opnieuw in om je account te verifiëren. Tijdens de verificatie worden de volgende gegevens gevraagd: type Investeerder (particulier of zakelijk), naam, adres, woonplaats, land, telefoonnummer, geboortedatum, IBAN-bankrekeningnummer, tenaamstelling IBAN, Nationaliteit, bedrijfsnaam en KvK-nummer (alleen nodig bij zakelijk investeren). Vervolgens ga je verder met de overige formulieren (zie hieronder stap 2b en 2c). Na het invullen van deze gegevens ontvangt ZIB BO een bericht om je account goed te keuren. In de tussentijd kun je de online Inschrijving al starten.

Stap 2. Inschrijven project

Als je wilt inschrijven en nog niet eerder hebt geïnvesteerd via ZIB Investments, dien je alle Inschrijfdocumenten volledig in te vullen en te ondertekenen. Als terugkerende Investeerder doorloop je bij inschrijving een verkort inschrijfproces.

De Inschrijfdocumenten die moeten worden ingevuld voor de Inschrijving zijn: het inschrijfformulier, het Wwft-formulier, de Toelatingskennistest en de Simulatietest. Door de Inschrijfdocumenten te ondertekenen, bevestig je als Investeerder je Inschrijving en ga je akkoord met de bijbehorende documenten, zie het stappenplan (paragraaf 8.2). De Inschrijfdocumenten zijn ook te vinden op de projectpagina op de Website.

Via het online klantportaal van ZIB BO kun je als Investeerder gemakkelijk digitaal inschrijven. Je doorloopt hierbij het inschrijfproces met de Inschrijfdocumenten, waarbij je aan het eind alles in één keer ondertekent. Als je niet online inschrijft is het nodig dat je elk formulier van de Inschrijfdocumenten invult en apart ondertekent. De Inschrijving is pas voltooid en kan pas in behandeling worden genomen zodra alle benodigde documenten en bijlagen zijn ontvangen. Een online Inschrijving heeft dan ook de voorkeur, deze kan snel worden behandeld.

Stap 2a. Inschrijfformulier

Wanneer je online inschrijft worden je persoonlijke gegevens automatisch ingevuld op het formulier. Print je het inschrijfformulier uit, dan vul je bij 'ondergetekende' alle gevraagde gegevens in. Je IBAN-bankrekeningnummer moet op naam staan van de Investeerder. Op pagina 2 vul je het bedrag in dat je wilt investeren (het minimumbedrag is € 1.000, daarna verhogen in stappen van € 500). Daarna ga je verder met het invullen van de aanvullende formulieren (met bijbehorende bijlagen).

Stap 2b. Wwft-formulier

Bij het Wwft-formulier vul je de gevraagde gegevens in en voeg je de gevraagde documenten toe. Het Wwft-formulier heeft deze onderdelen:

- Voor natuurlijke personen: identificatie en verificatie van de identiteit van de Investeerder; Analyse of de Investeerder een politiek bekend persoon (PEP) is.
- Voor rechtspersonen: identificatie en verificatie van de identiteit van het bedrijf (met een uittreksel van de Kamer van Koophandel); Identificatie en verificatie van de identiteit van de wettelijk vertegenwoordiger en de uiteindelijke belanghebbende(n) (UBO's)*; Analyse of de

investeerder, de vertegenwoordiger van de Investeerder en/of de uiteindelijke belanghebbende(n) (UBO's) politiek bekende personen zijn.

*Conform Artikel 3 van het Uitvoeringsbesluit Wwft 2018 worden de volgende personen als UBO beschouwd:

- Voor B.V.'s en N.V.'s: de persoon die direct of indirect economisch gerechtigd is tot meer dan 25% van de vennootschap, of degene die de controle uitoefent.
- Voor stichtingen en verenigingen: de persoon die direct of indirect meer dan 25% eigendomsbelang heeft, of meer dan 25% van de stemmen kan uitoefenen bij statutenwijziging, of feitelijke zeggenschap over de rechtspersoon heeft.
- Bij kerkgenootschappen: de personen die als opvolgers zijn aangewezen in het statuut van het kerkgenootschap bij ontbinding.
- Ook personen met minder belang kunnen worden aangemerkt als uiteindelijke belanghebbende, bijvoorbeeld als ze op andere manieren de uiteindelijke controle over een klant hebben.
- Als er geen UBO kan worden achterhaald op basis van aandelen, stemrecht of eigendom, wordt de persoon of personen die tot het hoger leidinggevend personeel behoren genoteerd als UBO(s) (de 'Pseudo-UBO').

Stap 2c. Toelatingskennistest en Simulatietest

De Europese crowdfundingvergunning stelt als voorwaarde dat je als potentiële Investeerder periodiek een Toelatingskennistest en een Simulatietest invult. Wanneer je laatste investering via het platform van ZIB BO langer dan een jaar geleden is, moet de Simulatietest herhaald worden. Voor de Toelatingskennistest is dit het geval bij langer twee jaar.

In de Toelatingskennistest wordt informatie gevraagd over je ervaring met eerdere beleggingen, je beleggingsdoelen, financiële situatie en je 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 je als belegger hebt om verliezen te dragen (vrij belegbaar vermogen).

ZIB BO kan geen advies geven over investeringen, jouw persoonlijke beleggingsdoelen en de opbouw van je vermogen; het is jouw eigen verantwoordelijkheid om indien nodig advies over een investering en/of het project in te winnen bij een bevoegde derde partij.

Klantonderzoek

Bij het inschrijven voor de Investering voert ZIB BO een klantonderzoek uit op jou als Inschrijver. Hierbij beoordelen we de ingevulde Inschrijfdocumenten. Het kan zijn dat we in het kader van dit klantonderzoek extra informatie opvragen bij jou 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 jou als Inschrijver aangaat. Als je 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.

Klantclassificatie

ZIB BO verdeelt Investeerders volgens de Europese Crowdfundingvergunning in twee groepen:

- *Niet-ervaren beleggers*: dit zijn Investeerders die niet voldoen aan de criteria voor ervaren beleggers (en in aanmerking komende tegenpartijen). Hieronder vallen bijvoorbeeld natuurlijke personen, kleine bedrijven (waaronder pensioen B.V. 's), stichtingen en kleine en middelgrote ondernemingen.

- *Ervaren beleggers*: Dit zijn Investeerders van wie wordt aangenomen dat ze genoeg kennis, ervaring en expertise hebben om zelf beleggingsbeslissingen te nemen en de bijbehorende risico's te begrijpen, met een bepaald niveau van eigen vermogen/inkomen. De specifieke criteria voor ervaren beleggers staan op de Website van ZIB BO vermeld.

ZIB BO deelt Investeerders in en geeft hierover informatie. Als Investeerder kun je schriftelijk aan ZIB BO vragen om als *ervaren belegger* te worden ingedeeld. Dit betekent dat je een minder hoog niveau van bescherming hebt. ZIB BO beslist of je in een andere groep wordt ingedeeld en kan een verzoek om wijziging zonder opgave van redenen weigeren. Er kunnen ook extra voorwaarden gelden voor een andere indeling. Je moet ZIB BO meteen op de hoogte stellen van elke verandering die kan leiden tot een andere indeling als belegger.

Als niet-ervaren beleggers willen worden behandeld als ervaren beleggers, moeten ze een verzoek indienen bij ZIB BO via het Formulier verzoek ervaren-belegger (dat je kunt downloaden van de Website). Dit verzoek is twee jaar geldig. Ervaren beleggers die hun status willen behouden na deze twee jaar, moeten opnieuw een verzoek indienen bij ZIB BO. Voor meer details over de klantclassificatie kun je terecht op onze Website.

8.3 Toewijzing, Storting en uitgifte Obligaties

De Inschrijvingen worden behandeld op basis van de volgorde waarin ze binnenkomen, zolang de Inschrijfdocumenten volledig zijn ingevuld en ondertekend en alle benodigde documenten zijn bijgevoegd. Als ZIB BO of de Uitgevende Instelling een inschrijving niet (volledig) accepteert, laten we dat zo snel mogelijk aan jou als Inschrijver weten. Als er meer inschrijvingen zijn dan beschikbare Obligaties, kan het zijn dat sommige inschrijvingen geheel of gedeeltelijk niet kunnen worden toegewezen. Als er helaas niet genoeg inschrijvingen zijn voor het project, gaat de investering niet door. In dat geval krijgen alle Investeerders een e-mail of brief om ze hierover te informeren. Omdat er nog geen geld is overgemaakt door de Investeerders, zijn er geen terugbetalingen nodig.

Nadat de Obligaties zijn toegewezen, ontvang je als Inschrijver van ZIB BO een e-mail met het verzoek om op de stortingsdatum je investering en Emissiekosten over te maken naar de bankrekening van ZIB Bewaarinstelling B.V.: IBAN NL93 INGB 0664 9887 33, met vermelding van je klantnummer en 'Project Wulfaert Centre Goes'. De betaling moet worden gedaan vanaf een IBAN-bankrekening, die bij een bank in een lidstaat van de Europese Economische Ruimte staat geregistreerd, en op naam staat van de Investeerder.

De Investeerders moeten hun betaling uiterlijk doen op 26 maart 2026 (stortingsdatum). De uitgiftedatum staat gepland op 1 april 2026.

Levering van de Obligaties door Inschrijving in het Register

De Obligaties die aan een Inschrijver zijn toegewezen en waarvoor het volledige bedrag is betaald, worden in het Register ingeschreven. Dit Register wordt onderhouden door ZIB BO namens de Uitgevende Instelling. Als je Obligatiehouder bent geworden, krijg je een e-mail met een bevestiging van je Inschrijving in het Register. Let op, je ontvangt geen fysieke Obligaties van de Uitgevende Instelling. De voorwaarden waaronder de Obligaties worden uitgegeven (de Obligatievoorwaarden), vind je op de projectpagina op de Website. Je kunt ze ook vinden als een link in het Blad met essentiële beleggingsinformatie. Houd er rekening mee dat de Algemene Voorwaarden, Bijzondere Voorwaarden Beleggingsonderneming en Bijzondere Voorwaarden Crowdfundingdienstverlener van toepassing zijn op je Inschrijving. Je kunt deze voorwaarden vinden op de Website.

8.4 Klachten en geschillen

Wanneer je een klacht of geschil hebt over de producten of diensten van ZIB BO, kun je een klacht indienen via het klachtenformulier dat je kunt downloaden vanaf de Website. Je kunt het ingevulde klachtenformulier per e-mail sturen naar klachten@zibinvestments.nl of per post naar Postbus 160, 4330 AD Middelburg. We staan klaar om je te helpen.

9. Begrippenkader

Hieronder vind je definities die helpen om de begrippen in deze brochure en bijbehorende documenten te begrijpen. Je 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 (een gedeelte van) de Obligaties door de Uitgevende Instelling aan de Obligatiehouders. De Obligaties dienen in ieder geval aan het eind van de Looptijd 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 gedeponereerd 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.
Emissiekosten:	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 Project Wulfaert Centre Goes.
Euro, EUR of €:	De officiële munteenheid van de deelnemende lidstaten van de Europese Unie die tezamen de eurozone vormen.
Hoofdsom:	€ 100 per Obligatie.
Ingangsdatum:	De startdatum voor de berekening van de betaling van de Rente. Dit wordt ook wel de Uitgiftedatum genoemd.

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 Investeerder 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, zijnde negen jaar en ca. negen maanden (117 maanden) en derhalve eindigend op 31 december 2035.
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 Project Wulfaert Centre Goes 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 tien 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 Project Wulfaert Centre Goes 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 Wulfaert Centre Goes:	De Uitgevende Instelling geeft Obligaties uit voor de herfinanciering van het Vastgoed voor een totaalbedrag van € 4.540.000.

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 5,00% op jaarbasis betaalbaar over de Hoofdsom of het restant daarvan zoals nader omschreven in artikel 6 van deze Obligatievoorwaarden (te vinden op de Website).
Renteperiode:	Voor de berekening van de Rente is een kalenderjaar op 360 (driehonderdzestig) dagen gesteld en een maand op 30 (dertig) dagen.
Simulatietest:	Simulatietest van de capaciteit om verlies te dragen, opgesteld in overeenstemming met toepasselijke wet- en regelgeving, die een niet ervaren aspirant-belegger dient te doen alvorens de diensten van ZIB BO te kunnen afnemen en welke test periodiek wordt herhaald.
Stichting Zekerheden:	Stichting Zekerheden ZIB Crowd, statutair gevestigd te Middelburg, feitelijk adres Poelendaelesingel 12, 4335 JA Middelburg, geregistreerd bij de Kamer van Koophandel onder het nummer 66124786, welke stichting zich ten doel heeft gesteld om als zekerheidsgerechtigde voor de Investeerders op te treden, waaronder het verkrijgen, vestigen, beheren en uitwinnen van zekerheidsrechten ten behoeve van de Investeerders en het uitoefenen van de aan de stichting toegekende rechten.
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:	Wulfaert Investments B.V., p/a Poelendaelesingel 12, 4335 JA Middelburg, ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 63311682.
Uitgiftedatum:	De datum waarop de Uitgevende Instelling de Obligaties uitgeeft in overeenstemming met de Obligatievoorwaarden (verwachting is 1 april 2026; de startdatum voor de berekening van betaling van de Rente). Dit wordt ook wel de Ingangsdatum genoemd.
Vastgoed:	Kantoorpand 'Wulfaert Centre' aan de Wulfaertstraat 25 te Goes verdeeld over begane grond en vier etages, met een totaal verhuurbaar vloeroppervlak van ca. 6.000 m ² , gelegen op een perceel eigen grond van 6.290m ² met parkeerplaatsen op eigen terrein.

Website:	www.zibinvestments.nl. De Uitgevende Instelling maakt gebruik van de Website www.zibinvestments.nl. Hier kun je het Blad met essentiële beleggingsinformatie downloaden en kun je als Investerder online inschrijven.
Wft:	Wet op het financieel toezicht, zoals gewijzigd van tijd tot tijd.
Wge:	Wet giraal effectenverkeer, zoals gewijzigd van tijd tot tijd.
Wwft:	Wet ter voorkoming van witwassen en financieren van terrorisme, zoals gewijzigd van tijd tot tijd.
Wwft-formulier:	Formulier dat voorafgaand aan de totstandkoming van een zakelijke relatie met ZIB BO ten behoeve van het klantonderzoek naar waarheid dient te worden ingevuld door een Investerder.
ZIB Bewaarinstelling:	ZIB Bewaarinstelling B.V., statutair gevestigd te Middelburg, feitelijk adres Poelendaelesingel 12, 4335 JA Middelburg, geregistreerd bij de Kamer van Koophandel met het nummer 22062689, welke vennootschap tot doel heeft het verrichten van betalingstransacties in verband met dienstverlening op effecten, met inbegrip van uitkeringen op effecten ten behoeve van ZIB BO, waaraan de bewaarneming van financiële instrumenten is toegestaan.
ZIB BO:	ZIB Beleggingsonderneming B.V., statutair gevestigd te Middelburg, feitelijk adres Poelendaelesingel 12, 4335 JA Middelburg, geregistreerd bij de Kamer van Koophandel met het nummer 69000298, welke vennootschap beschikt over een vergunning als beleggingsonderneming ingevolge artikel 2:96 Wft en als zodanig is geregistreerd in het openbare register van de AFM, alsook beschikt over een vergunning als crowdfundingdienstverlener als bedoeld in artikel 12, lid 1 van de Crowdfunding Verordening en als zodanig is geregistreerd in de openbare registers van de ESMA en de AFM.



© 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