



Project Wulfaert Centre Goes

Veelgestelde vragen

Je investering in Project Wulfaert Centre Goes

Wat is de investering?

Vanaf € 1.000 kun je investeren via verhandelbare Obligaties, van € 100 per stuk. Boven de € 1.000 kun je in stappen van € 500 ophogen. De Uitgevende Instelling geeft 45.400 Obligaties uit, voor in totaal € 4.540.000. Project Wulfaert Centre Goes wordt aangeboden door ZIB Beleggingsonderneming B.V. ("ZIB BO") onder de Europese crowdfundingvergunning.

Waar is de financiering voor nodig?

De Uitgevende Instelling is eigenaar en exploitant van het kantoorpand aan de Wulfaertstraat 25 te Goes en wil financiering om de huidige aandeelhouders uit te kopen en de nog lopende leningen te herfinancieren.

Wat houdt het vastgoed precies in?

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

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.

Wie zijn de huurders van het Vastgoed?

Huurders zijn momenteel vier zorggerelateerde bedrijven: zorgverzekeraar CZ, Oogkliniek Zeeland, Verwijspraktijk Zeeland (tandheelkunde) en Zeeuws Hand en Pols Centrum. Voor ca. 750 m² nog beschikbare ruimte op de begane grond wordt actief gezocht naar (een) nieuwe huurder(s). De lopende huurcontracten hebben een looptijd van 9 tot 14 jaar en de actuele huursom bedraagt € 825.000.

Is Project Wulfaert Centre Goes een groene belegging?

Via Project Wulfaert Centre Goes investeer je in zorggerelateerd vastgoed met een maatschappelijke relevante functie, maar het project kwalificeert niet als een zogenaamde 'groene belegging'. Dit betekent dat je geen recht hebt op het belastingvoordeel dat geldt voor groene beleggingen.

Rente en betaaltermijnen

Hoeveel rente krijg ik op de Investering en wisselt deze per jaar?

De Rente is 5,00% per jaar en start direct vanaf het moment dat de Obligaties worden uitgegeven, naar verwachting op 1 april 2026. Het bedrag dat je ontvangt aan rente wordt berekend over het

totaal van jouw obligaties op rentedatum. Op basis van de cashflowprognose van de Uitgevende Instelling is er voldoende liquiditeitsruimte om deze rente uit te kunnen betalen. Wanneer er Obligaties aan je afgelost worden, wordt het rentebedrag dat je ontvangt uiteraard lager, omdat ook je investering lager is geworden.

Wanneer wordt de rente betaald?

De uitbetaling van de rente van 5,00% ontvang je per kwartaal achteraf, 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 (verwachting is 1 april 2026). De eerste rente krijg je uitbetaald per 30 juni 2026.

Risico's en zekerheden

Wat zijn de risico's?

Het is belangrijk dat je je als investeerder ervan bewust bent dat beleggen risico's met zich meebrengt. Je kunt geheel of gedeeltelijk je geld verliezen. De belegging valt niet onder de depositogarantieregelingen of onder de beleggerscompensatiestelsels. ZIB BO heeft voor Project Wulfaert Centre Goes een kredietscore (2,75) en risicokwalificatie (gemiddeld) opgesteld. In het document dat beschikbaar is op de projectpagina, lees je een toelichting op de methode die gebruikt is voor deze berekening. De risico's staan uitgebreid beschreven in deel C van het Blad met essentiële beleggingsinformatie en in de Brochure.

Welke zekerheden zijn er gesteld?

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. Voor een uitgebreide toelichting op de zekerheden en de andere voorwaarden die zijn afgesproken lees je meer in het Blad met de essentiële beleggingsinformatie, Deel D, afdeling f en de Obligatievoorwaarden.

De zekerheden worden gevestigd ten gunste van Stichting Zekerheden op basis van een parallelle schuld. 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 gefinancierd met een bancaire lening, de inbreng van certificaathouders (aandelen) en de inbreng van Obligatiehouders. 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. Zowel de bancaire financiering als de obligatielening (in totaal € 9.140.000) passen binnen de taxatiewaarde. De totale financiering t.o.v. de waarde ("Loan to Value") bedraagt bij aanvang 77%.

Ingangsdatum, Looptijd en Aflossing

Wanneer start de Investering en wat is de looptijd?

De verwachte ingangsdatum van Project Wulfaert Centre Goes is 1 april 2026, of zoveel eerder of later als mogelijk. Het project heeft een verwachte looptijd van 9 jaar en 9 maanden.

Wanneer krijg ik mijn Investering terug?

De Obligaties worden naar verwachting jaarlijks per 31 december in gedeelten afgelost. Zo hoeft je niet de gehele looptijd je investering te laten staan, maar zou het ook korter kunnen. De Aflossing

is afhankelijk van de kasstroom en kan variëren in omvang. Verwacht wordt dat de eerste Aflossing zal plaatsvinden per 31 december 2026 en de laatste terugbetaling van het saldo aan uitstaande Obligaties aan het einde van de looptijd (9 jaar en 9 maanden) per 31 december 2035. De uitbetaling van Aflossing zal uiterlijk binnen vijftien dagen na de vastgestelde aflosdatum plaatsvinden.

Gedurende de hele periode heeft de Uitgevende Instelling de mogelijkheid om de Obligaties eerder terug te betalen, zonder extra kosten. Het bedrag moet dan wel minimaal € 10.000 zijn (100 Obligaties), of een veelvoud daarvan. Als er eerder wordt terugbetaald, krijg je op aflosmoment de Rente over de periode van vorige rentebetaling tot aflosmoment.

Obligatiehouders hebben de mogelijkheid om zich voor een aflosmoment bij ZIB BO aan te melden om in aanmerking te komen voor (gedeeltelijke) terugbetaling van hun Obligaties. ZIB BO informeert de Obligatiehouders hierover.

Als er niet genoeg aanmeldingen zijn voor het bedrag dat beschikbaar is op aflosmoment, wordt het resterende bedrag van de geplande aflossing 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.

Inlegbedrag en kosten

Wat is de minimale inleg van de investering?

Je kunt al investeren vanaf € 1.000 en ophogen in stappen van € 500, er is geen maximum. Inschrijvingen worden tijdens de inschrijfperiode behandeld op volgorde van binnenkomst van de volledige inschrijfdocumenten. 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. Het gehele inschrijfproces lees je in hoofdstuk 8 van de brochure.

Zijn er kosten verbonden aan deze investering?

Als Investeerder betaal je eenmalig 1,00% Emissiekosten over het bedrag dat je investeert. Er zijn verder geen jaarlijkse kosten of kosten bij de jaarlijkse Aflossing. De Emissiekosten komen ten goede van ZIB BO voor de werkzaamheden die zij verricht als crowdfundingdienstverlener. Wanneer je bijvoorbeeld € 10.000 investeert, dan betaal je eenmalig € 100 Emissiekosten.

Aan terugbetaling op aflosmoment zijn geen kosten verbonden.

Voor een overdracht van Obligaties brengen wij een administratievergoeding in rekening. De kosten bedragen € 25 per Obligatie, met een maximum van € 500 per keer dat je Obligaties overdraagt.

Inschrijfproces

Hoe kan ik inschrijven?

Via onze [website](#) kun je eenvoudig online inschrijven of een account aanmaken, wanneer je deze nog niet hebt. Een online Inschrijving heeft de voorkeur, dit kan snel door ons worden verwerkt. Het is uiteraard ook mogelijk om schriftelijk in te schrijven. De ingevulde en ondertekende Inschrijfdocumenten stuur je naar info@zibinvestments.nl of Postbus 160, 4330 AD Middelburg. Je inschrijving kan pas worden meegeteld, wanneer alle documenten die voor jouw inschrijving nodig zijn door ons zijn ontvangen.

Tot wanneer kan ik inschrijven?

Inschrijven is mogelijk tot en met 26 maart 2026, of de inschrijfperiode sluit eerder wanneer het project is volgeschreven. Let op: de inschrijvingen worden behandeld op volgorde van binnenkomst van de volledig en goedgekeurde Inschrijfdocumenten (in de brochure lees je het gehele inschrijfproces).

Welke documenten moet ik als nieuwe investeerders allemaal invullen bij mijn inschrijving?

Als je wilt inschrijven en nog niet eerder hebt geïnvesteerd via ZIB BO, moet je naast het inschrijfformulier ook het Wwft-formulier, de Toelatingskennistest, de Simulatietest en bij vennootschappen het UBO-formulier invullen. Deze komen automatisch aan bod tijdens je online-inschrijving. Pas wanneer alle documenten die voor jouw inschrijving nodig zijn door ons zijn ontvangen, is jouw Inschrijving compleet en kan deze worden meegeteld voor deelname.

Moet ik als bestaande investeerder ook de Toelatingskennistest en Simulatietest invullen?

De Europese crowdfundingvergunning stelt als voorwaarde dat je als potentiële Investeerder periodiek een Toelatingskennistest en een Simulatietest invult. Hierbij 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). Deze tests moeten regelmatig worden geactualiseerd en het opnieuw invullen kan ook gelden als je al investeert via ZIB BO. Wanneer de door jouw eerder ingevulde documenten moeten worden bijgewerkt, zie je een melding op het dashboard van jouw 'Mijn ZIB' account. Of je krijgt de invulmogelijkheid tijdens het online-inschrijfproces.

Wat houdt een klantonderzoek in?

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

Wanneer moet ik mijn Investering en Emissiekosten betalen?

Als het project is volgeschreven en alle klantonderzoeken zijn afgerond, ontvang je per e-mail van ZIB BO een verzoek om de betaling te voldoen. De stortingsdatum voor Project Wulfaert Centre Goes is gepland op 26 maart 2026.

Kan ik ook deelnemen als ik niet in Nederland woon?

Je kunt alleen deelnemen als je in Nederland, Duitsland of België woont, of met je vennootschap gevestigd bent in Nederland.

Zijn de obligaties verhandelbaar?

De Obligaties zijn beperkt verhandelbaar en worden 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 nieuwe koper hebt gevonden die voldoet aan criteria. Zie ook het Blad met de essentiële beleggingsinformatie, Deel F, afdeling b.

Overige vragen

Onder welke vergunning wordt dit project aangeboden?

Het Project Wulfaert Centre Goes wordt aangeboden door ZIB BO onder de Europese crowdfundingvergunning. Voor obligatie-uitgiftes met projecten tot € 5 miljoen wordt gebruikgemaakt van deze vergunning. Op [onze website](#) lees je hier meer informatie over.

Moet ik belasting betalen over mijn Investering?

Het uitstaande bedrag van de obligaties dien je jaarlijks per 1 januari mee te nemen in je aangifte inkomstenbelasting (of bij vennootschappen de rente in de jaarrekening). Of je vervolgens belasting moet betalen, hangt af van jouw gehele financiële positie. Raadpleeg je fiscaal adviseur.

Wat gebeurt er met mijn Investering als ik kom te overlijden?

Als je komt te overlijden kunnen de Obligaties onder algemene titel volgens het erfrecht overgaan op je erfgenamen. Meer hierover lees je in artikel 8 van de obligatievoorwaarden, die beschikbaar is op de projectpagina.

Andere vragen?

Heb je nog meer vragen? Neem dan tijdens kantooruren contact met ons op via 0118 – 65 22 70 of stuur een e-mail naar info@zibinvestments.nl, wij helpen je graag.