

BLAD MET ESSENTIËLE BELEGGINGSINFORMATIE

Key Investment Information Sheet

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 ervaring en kennis is niet noodzakelijkerwijs beoordeeld voordat je toegang hebt gekregen tot deze belegging. Door deze belegging te doen, neem je het volledige risico op je van deze belegging, waaronder het risico van gedeeltelijk of volledig verlies van het belegde geld.

Risicowaarschuwing

Beleggen in dit crowdfundingproject brengt risico's met zich mee, waaronder het risico van geheel of gedeeltelijk verlies van het belegde geld. Deze belegging valt niet onder de depositogarantieregelingen die zijn ingesteld overeenkomstig Richtlijn 2014/49/EU van het Europees Parlement en de Raad ⁽¹⁾. Evenmin valt deze belegging onder de beleggerscompensatiestelsels die zijn ingesteld overeenkomstig Richtlijn 97/9/EG van het Europees Parlement en de Raad ⁽²⁾. Je ontvangt mogelijk geen rendement op de belegging. Dit is geen spaarproduct en wij raden aan niet meer dan 10% van je netto vermogen in crowdfundingprojecten te beleggen. Je kunt de beleggingsinstrumenten mogelijk niet verkopen wanneer je dat wenst. Zelfs als je ze wel kunt verkopen, zul je mogelijk verlies lijden.

⁽¹⁾ Richtlijn 2014/49/EU van het Europees Parlement en de Raad van 16 april 2014 inzake de depositogarantiestelsels (PB L 173 van 12.6.2014, blz. 149).

⁽²⁾ Richtlijn 97/9/EG van het Europees Parlement en de Raad van 3 maart 1997 inzake de beleggerscompensatiestelsels (PB L 84 van 26.3.1997, blz. 22).

Precontractuele bedenktijd voor niet-ervaren beleggers

Niet-ervaren beleggers hebben een bedenktijd gedurende welke zij hun beleggingsaanbod of blijk van belangstelling voor het crowdfundingaanbod kunnen intrekken zonder opgave van redenen en zonder daarvan enig nadeel te ondervinden. De bedenktijd begint op het ogenblik waarop de niet-ervaren aspirant-belegger een beleggingsaanbod doet of blijk geeft van belangstelling, en verstrijkt na vier kalenderdagen.

Niet-ervaren beleggers kunnen hun aanbod herroepen door een e-mail te sturen naar info@zibinvestments.nl waarin de volgende gegevens vermeldt: zijn/haar volledige naam, de naam van het project en oorspronkelijke investeringsbedrag en de wens om zijn/haar investering te herroepen. Aan deze herroeping zijn geen kosten verbonden.

Achtergrond van het crowdfundingaanbod

Identificatiecode van het aanbod	724500AR4L815CCXNI52
Projecteigenaar en projectnaam	Wulfaert Investments B.V. – Wulfaert Centre Goes
Soort aanbod en soort instrument	Uitgifte van 45.400 verhandelbare obligaties van € 100 per stuk
Beoogd doelbedrag	€ 4.540.000
Deadline	De uitgiftedatum staat gepland op 1 april 2026, of zoveel eerder of later als mogelijk/noodzakelijk, of uiterlijk 60 dagen na sluiting van de inschrijfperiode, tenzij de projecteigenaar de aanbidding van de obligatie-uitgifte daaraan voorafgaand heeft ingetrokken.
Datum publicatie	4 maart 2026

Deel A: Informatie over de projecteigenaar en het crowdfundingproject

a)

Projecteigenaar en crowdfundingproject

Identiteit	Wulfaert Investments B.V., gevestigd te Kruiningen, ingeschreven in het Handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 63311682.
Rechtsvorm	Besloten Vennootschap
Contact-gegevens	Wulfaert Investments B.V., p/a Poelendaelesingel 12, 4335 JA Middelburg 0118 – 65 22 70 info@zibinvestments.nl
Eigendom	De aandelen in Wulfaert Investments B.V. worden, per datum uitgifte obligatielening, gehouden door een Stichting Administratiekantoor waarin maximaal 20 certificaathouders deelnemen die ieder minimaal 5% van de certificaten van aandelen houden.
Bestuur	Tot datum uitgifte obligatielening wordt het bestuur gevormd door ZuidWest Management B.V.; vertegenwoordigd wordt door Zuidergat Investments B.V.; welke vertegenwoordigd wordt door de heer J.A. van de Velde. Na datum uitgifte van de obligaties wordt het bestuur gevormd door Seacoast Investments B.V., vertegenwoordigd door A.C. Oosterlinck-Ijsebaert en J.F. van den Ouden.

b)

Verantwoordelijkheid voor de in dit Blad met essentiële beleggingsinformatie verstrekte informatie

De projecteigenaar Wulfaert Investments B.V. (hierna verder genoemd als de "Uitgevende Instelling") verklaart dat er, voor zover hem bekend, geen informatie is weggelaten en geen wezenlijk misleidende of onnauwkeurige informatie wordt verstrekt. De Uitgevende Instelling is verantwoordelijk voor het opstellen van dit Blad met essentiële beleggingsinformatie. De verklaring van bovengenoemde rechtspersoon met betrekking tot haar verantwoordelijkheid voor de in dit Blad met essentiële beleggingsinformatie verstrekte informatie overeenkomstig artikel 23, lid 9, van Verordening (EU) 2020/1503 van het Europees Parlement en de Raad is verstrekt door de Uitgevende Instelling.

c)

Belangrijkste activiteiten van de projecteigenaar; door de projecteigenaar aangeboden producten of diensten

De Uitgevende Instelling is op 13 mei 2015 opgericht. In 2024 zijn de statuten van de vennootschap gewijzigd t.b.v. het doel van het aan- en verkopen en exploiteren van het kantoorpand aan de Wulfaertstraat 25 te Goes. Het gebouw wordt voornamelijk verhuurd aan bedrijven binnen de zorgbranche met het doel om uit de verhuur en verkoop resultaat te behalen.

d)

a) Hyperlink naar de meest recente jaarrekening van de projecteigenaar

Link naar jaarrekening Uitgevende Instelling

e)

Belangrijkste jaarlijkse financiële cijfers en percentages van de projecteigenaar van de laatste twee jaar.

	2025	2024
Omzet	724.859	84.984
Resultaat na belasting	56.588	-71.107
Vastgoedbelegging*	8.287.115	8.100.000
Eigen vermogen	1.650	-54.938
Balanstotaal**	8.396.980	8.219.548

* De activiteit waarvoor de obligatielening wordt uitgegeven betreft de exploitatie van het kantoorpand Wulfaertstraat 25 te Goes. De projecteigenaar is deze activiteit in 2024 gestart.

** In december 2025 is het kantoorpand in huidige verhuurde staat getaxeerd op € 11.835.000 marktwaaarde k.k.

f) Beschrijving van het crowdfundingproject, met inbegrip van het doel en de belangrijkste kenmerken ervan, alsmede het beoogde gebruik van de aangetrokken gelden

De uit te geven obligatielening biedt een rente van 5,0% op jaarbasis met een maximale looptijd van 9 jaar en 9 maanden.

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. Er worden 45.400 verhandelbare obligaties uitgegeven, elk met een waarde van € 100. De Uitgevende Instelling zal de volledige opbrengst van € 4.540.000, gebruiken voor de herfinanciering.

De uitgifte en bewaring van deze obligaties worden geregeld door ZIB Beleggingsonderneming B.V. (hierna verder: "ZIB BO"), in opdracht van de Uitgevende Instelling. Je kunt meedoen in dit project door obligaties te kopen, met een minimale deelname van € 1.000 (10 Obligaties). De verwachte ingangsdatum is 1 april 2026, of zoveel eerder of later als mogelijk.

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 verdiepingen. Huurders zijn momenteel vier zorggerelateerde bedrijven: zorgverzekeraar CZ, Oogkliniek Zeeland, Verwijspraktijk Zeeland (tandheelkunde) en Zeeuws Hand en Pols Centrum. Voor circa 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.

Bijkomende kosten

De plaatsing van de obligaties gebeurt in opdracht van de Uitgevende Instelling. ZIB BO ontvangt een vergoeding van € 47.500 voor marketingkosten. De marketingkosten betreffen de kosten van promotionele activiteiten waaronder kosten voor de website, advertentiekosten en drukkosten voor informatiemateriaal voor de totstandkoming van de obligatielening.

De Uitgevende Instelling heeft verder kosten begroot voor de gehele structuur. Dit betreft € 112.500 aan kosten voor ingehuurde partijen voor hun werkzaamheden met betrekking tot de structurering van het project. Naast de obligatielening wordt een bancaire financiering aangetrokken van € 4.600.000. De afsluitprovisie en de taxatiekosten voor de financiering zijn begroot op € 60.000. De notaris- en adviseurskosten zijn begroot op € 75.000. Seacoast Investments brengt € 90.000 in rekening als initiatievergoeding. Aanvullend op de genoemde bedragen is de niet te verrekenen BTW meegenomen in de financiering. Alle bedragen zullen door de Uitgevende Instelling worden voldaan.

De obligatiehouders zijn emissiekosten verschuldigd aan ZIB BO. Het door de obligatiehouders bijeen te brengen bedrag is € 4.540.000 (exclusief emissiekosten). De eenmalige emissiekosten bedragen één procent (1,0%) van de uit te geven obligaties. Deze kosten moeten boven op het bedrag van de aan te kopen obligaties worden betaald door de obligatiehouders. De emissiekosten zijn een eenmalige vergoeding voor de inschrijving op deze obligaties.

Hieronder is de investerings- en financieringsbegroting van de Uitgevende Instelling opgenomen, met daarin de kosten voor het crowdfundingproject. 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

Deel B: Belangrijkste kenmerken van het crowdfundingproces en voorwaarden voor het aantrekken van kapitaal

- a) **Minimaal in één crowdfundingaanbod beoogd aan te trekken kapitaal**
€ 4.540.000.

Het aantal aanbiedingen (openbare of niet-openbare) dat reeds door de projecteigenaar of de crowdfundingdienstverlener is voltooid

Voor de Uitgevende Instelling (projecteigenaar) is dit het eerste crowdfundingproject. Sinds de oprichting in 2018 is ZIB BO (crowdfundingdienstverlener) betrokken geweest bij de uitgiftes van 23 projecten (*2 inmiddels afgelost). Op dit moment lopen er 21 projecten.

Soort aanbod en aangeboden instrumenten	Datum van voltooiing	Aangetrokken bedrag en beoogd bedrag	Investerings project
Obligaties	12-12-2018	€ 4.950.000	Zandvoort BO
Obligaties	01-06-2019	€ 4.995.000	Private Equity I
Obligaties*	01-08-2019	€ 4.990.000	Zevenbergen
Obligaties	02-12-2019	€ 4.231.000	Private Equity II
Obligaties*	02-06-2020	€ 9.825.000	Noorderlicht
Obligaties	01-12-2020	€ 2.500.000	Private Equity III
Obligaties	01-12-2020	€ 4.995.000	Zandvoort II
Obligaties	16-03-2021	€ 2.832.000	Private Equity IV
Obligaties	07-06-2021	€ 4.500.000	Marina Port Zélande BO
Obligaties	24-12-2021	€ 4.995.000	Van der Valk Bonaire BO
Obligaties	01-03-2022	€ 2.893.000	Private Equity V
Obligaties	01-07-2022	€ 3.750.000	Private Equity VI
Obligaties	31-10-2022	€ 4.995.000	Campus Middelburg
Obligaties	01-12-2022	€ 2.000.000	Private Equity VII
Obligaties	01-03-2023	€ 3.000.000	Van der Valk Solar Bonaire
Obligaties	14-07-2023	€ 4.945.000	Waalwijk
Obligaties	31-10-2023	€ 4.995.000	Moerdijk Housing
Obligaties	15-12-2023	€ 1.500.000	Private Equity VIII
Obligaties	06-06-2024	€ 3.750.000	Zorgvastgoed Millingen
Obligaties	17-07-2024	€ 1.175.000	Private Equity IX
Obligaties	16-12-2024	€ 4.995.000	Moerdijk Housing II
Obligaties	25-01-2025	€ 4.500.000	Woonfonds Goes
Obligaties	01-08-2025	€ 3.400.000	Campus Middelburg II

* Deze projecten zijn inmiddels afgewikkeld.

b)	Termijn voor het bereiken van het beoogde aan te trekken kapitaal De uitgiftedatum is naar verwachting 1 april 2026, of zoveel eerder of later als mogelijk, of uiterlijk 60 dagen na sluiting van de inschrijfperiode, tenzij de Uitgevende Instelling de aanbidding van de obligatie-uitgifte voorafgaand heeft ingetrokken.
c)	Informatie over de gevolgen indien het beoogde kapitaal niet tijdig wordt aangetrokken Als er niet voldoende inschrijvingen zijn en het beoogde kapitaal niet op tijd wordt bereikt, kan de Uitgevende Instelling de inschrijvingsperiode verlengen. Wanneer het beoogde kapitaal ook niet wordt behaald binnen de verlengingsperiode, gaat het project niet door. Alle beleggers krijgen hierover bericht (via e-mail/per post). Aangezien er dan nog geen gelden zijn overgemaakt door investeerders, is geen terugbetalingen nodig. Er worden geen kosten in rekening gebracht bij degenen die zich dan hebben ingeschreven op het project.
d)	Het maximumbedrag van het aanbod indien verschillend van het beoogde kapitaal bedoeld in punt a). Niet van toepassing.
e)	Het bedrag aan eigen middelen dat door de projecteigenaar is uitgetrokken voor het crowdfundingproject De huidige aandeelhouders van de Uitgevende Instelling verkopen hun aandelen in Wulfaert Investments B.V. en daarmee het eigendom van het kantoorpand incl. verhuuractiviteiten. Het nieuwe aandelenkapitaal bedraagt € 3.001.650 waarvoor door de nieuwe aandeelhouder STAK Wulfaert i.o. certificaten van aandelen worden uitgegeven. De inbreng door de certificaathouders (maximaal 20) vormt het eigen vermogen van Wulfaert Investments B.V.
f)	Wijziging van de samenstelling van het kapitaal van de projecteigenaar in verband met het crowdfundingaanbod De obligatielening van € 4.540.000 maakt onderdeel uit van een totale herfinanciering van de projecteigenaar. Naast de obligatielening wordt een bancaire financiering aangetrokken van € 4.600.000 en wordt door de nieuwe aandeelhouders € 3.001.650 ingebracht.

Deel C: Risicofactoren

Presentatie van de hoofdrisico's ZIB BO is de crowdfundingdienstverlener voor dit project en heeft een kredietscore en risicokwalificatie opgesteld. De kredietscore is 2,75 en de risicokwalificatie is gemiddeld. Op de website van ZIB BO, vind je op de projectpagina onder Risico's, een uitleg over de manier waarop deze berekening is gedaan (link: <https://www.zibinvestments.nl/wulfaert>)

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.

Debiteurenrisico Het risico dat één of meerdere huurders in betalingsproblemen komt/komen waardoor er een huurachterstand ontstaat en de Uitgevende Instelling haar verplichtingen niet 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 genoodzaakt 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 obligatie 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 de 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.

Deel D: Informatie over het aanbieden van effecten

a)	Totale aantal en soort effecten die zullen worden aangeboden Er worden in totaal 45.400 verhandelbare obligaties aangeboden en elke obligatie heeft een nominale waarde van € 100. Het totale bedrag dat de Uitgevende Instelling hoopt op te halen, namelijk € 4.540.000, zal worden gebruikt voor de herfinanciering van Wulfaert Investments B.V. en haar activa.
b)	Inschrijvingsprijs Je kunt deelnemen met een minimum van 10 obligaties, wat neerkomt op € 1.000. Daarna kun je in stappen van € 500 verder investeren.
c)	Of overinschrijvingen worden aanvaard en de wijze waarop zij worden toegewezen Overinschrijving is niet mogelijk boven het gestelde maximumbedrag. Zodra het maximumbedrag is bereikt, zal de mogelijkheid om in te schrijven worden gesloten.
d)	Voorwaarden van inschrijving en betaling - Geïnteresseerden kunnen via de website van ZIB BO inschrijven gedurende de inschrijfperiode van 4 maart 2026 tot en met 26 maart 2026, of totdat inschrijving sluit zodra het project volgeschreven is; - 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 je inschrijving ophogen; - Deelnemers kunnen zijn: 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). - Inschrijvingen worden behandeld op volgorde van binnenkomst van een volledig ingevuld en ondertekend inschrijfformulier (samen met de vereiste documentatie), te vinden op de website van ZIB BO of online in het klantportaal; - ZIB BO voert een klantonderzoek uit (bestaande uit o.a. Simulatietest, Toelatingskennistest); - ZIB BO heeft het recht om zonder uitleg een inschrijving te weigeren, 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. Dit zijn éénmalige kosten. Er is geen sprake van jaarlijkse platformkosten; - De datum waarop je moet betalen staat gepland op 26 maart 2026. ZIB BO biedt de nevendienst bewaring aan met betrekking tot de obligaties en faciliteert de daarmee gepaard gaande betaalstromen, volgens artikel 3 sub i van PSD2 en artikel 1:5a lid 2 sub i van de Wft uit hoofde van haar MiFID II-vergunning nevendienst a (bewaring). Alle betalingen tussen de Uitgevende Instelling en de obligatiehouders gaan 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, kantoorhoudend aan de Poelendaesingel 12, 4335 JA te Middelburg. ZIB Bewaarinstelling B.V. heeft een onafhankelijk bestuurder die zelfstandig bevoegd is om beslissingen te nemen. Voor een uitgebreide toelichting op het online-inschrijfproces en de bijbehorende voorwaarden, verwijzen wij je naar de brochure en de inschrijfdocumenten, die beschikbaar zijn op de website van ZIB BO via de volgende hyperlink: www.zibinvestments.nl/wulfaert
e)	Bewaring en levering van effecten aan beleggers ZIB Beleggingsonderneming B.V. (ZIB BO) verzorgt in opdracht van de Uitgevende Instelling de uitgifte en de bewaring van de obligaties. ZIB BO is een besloten vennootschap opgericht naar

	Nederlands recht, op 20 juni 2017, en ingeschreven in het Handelsregister onder nummer 69000298. ZIB BO is statutair gevestigd te Middelburg en kantoorhoudende aan Poelendaesingel 12, 4335 JA Middelburg, Nederland. ZIB BO is bereikbaar via het e-mailadres info@zibinvestments.nl of telefoonnummer 0118 – 65 22 70. ZIB BO wordt bestuurd door mevrouw A.C. Oosterlinck-Ilsebaert en de heer J.F. van den Ouden en beschikt over een vergunning voor het verlenen van crowdfundingdiensten als bedoeld in artikel 12, lid 1 van de Europese crowdfundingdienstverleners Verordening (ECSP) en staat bij de Autoriteit Financiële Markten (AFM) geregistreerd onder nummer 32000027. De aan een inschrijver toegekende obligaties, waarvoor ook de volledige betaling is ontvangen, worden ingeschreven in het register. Dit register zal namens de Uitgevende Instelling worden bijgehouden door ZIB BO. Elke obligatiehouder krijgt een bevestiging van inschrijving via de e-mail. Er worden geen fysieke obligaties uitgegeven door de Uitgevende Instelling. Voor een volledige omschrijving van de kenmerken van de obligaties verwijzen wij naar de Obligatievoorwaarden van project Wulfaert Centre Goes, die te downloaden zijn vanaf de website van ZIB BO. Er zijn geen kosten verbonden aan het bewaren van de obligaties door ZIB BO voor de obligatiehouders. In afdeling f) hieronder wordt beschreven welke zekerheden van toepassing zijn voor de obligatiehouders en hoe deze worden toegepast. De uitgiftedatum staat gepland op 1 april 2026.
f)	Informatie over de garantie of de zekerheden waarmee de belegging wordt gewaarborgd Hypothecaire inschrijving: Ten gunste van de bancaire financier wordt door de Uitgevende Instelling een eerste hypothecaire inschrijving verstrekt, verpanding van huurpenningen en achterstelling van de te verstrekken obligatielening op die van de bank. De obligatiehouders krijgen de zekerheid van een tweede hypothecaire inschrijving van € 4.540.000 op het vastgoed, zonder recht van parate executie. Deze zekerheid wordt verleend via Stichting Zekerheden ZIB Crowd, op basis van een parallelle schuldovereenkomst. Stichting Zekerheden ZIB Crowd is een stichting die is opgericht op 27 mei 2016, ingeschreven in het Handelsregister onder nummer 66124786 en kantoorhoudende aan de Poelendaesingel 12, 4335 JA te Middelburg. De obligatiehouders aanvaarden dat de Stichting Zekerheden ZIB Crowd deze hypothecaire inschrijving in hun belang behoudt. In een onderhandse akte wordt een parallelle schuld opgenomen tussen de Uitgevende Instelling en de Stichting Zekerheden ZIB Crowd. Deze parallelle schuld loopt parallel aan de hoofdsom van de schuld van de Uitgevende Instelling aan de obligatiehouders. Als de Uitgevende Instelling haar verplichtingen niet nakomt, heeft Stichting Zekerheden ZIB Crowd het recht om het vastgoed te verkopen (uit te winnen). Van dit recht kan pas gebruik worden gemaakt wanneer de bancaire financiering (op basis van de eerste hypothecaire zekerheid) geheel is afgelost, dan wel nadat de bancaire financier expliciet schriftelijke toestemming heeft verleend voor uitwinning aan Stichting Zekerheden ZIB Crowd. Vervolgens zal de Stichting de opbrengst, maximaal ter hoogte van de uitstaande vordering, evenredig aan de obligatiehouders uitkeren. 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 ad. € 9.140.000) passen binnen de taxatiewaarde. De totale financiering t.o.v. de waarde ("Loan to Value") bedraagt bij aanvang 77%.
g)	Informatie met betrekking tot een vaste toezegging om de effecten te kopen Beschrijving van de terugbetalingsregeling, ook wel aflossing genoemd Het bedrag dat beschikbaar is voor aflossing varieert, afhankelijk van de cashflow 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. Naar verwachting

vindt de eerste terugbetaling plaats per 31 december 2026 en de laatste terugbetaling op 31 december 2035 aan het einde van de looptijd van 9 jaar en ca. 9 maanden. De Uitgevende Instelling heeft de mogelijkheid om op elk moment gedurende de hele looptijd vervroegd af te lossen, zonder extra kosten, op voorwaarde dat de aflossingen plaatsvinden in bedragen van minimaal € 1.000 of een veelvoud daarvan. De uitbetaling van de aflossing zal binnen 15 dagen na de vastgestelde aflosdatum plaatsvinden. De obligatiehouder kan zich elk jaar bij ZIB BO aanmelden voor aflossing (voor de werkwijze hiervoor verwijzen wij naar Deel F, afdeling d). De aflossingen vinden plaats uit de kasstroom van de Uitgevende Instelling. De laatste aflossing is groter van omvang en dient plaats te vinden door herfinanciering dan wel verkoop van het vastgoed. De verwachting is dat het regelen van een herfinanciering voor het saldo aan bancaire financiering en obligaties samen op einde looptijd, ca. € 6.572.000, gezien de waarde van het vastgoed (bij aanvang € 11.835.000) realiseerbaar zal zijn.

Aflosschema

Bedragen x € 1.000. (prognose)

Jaar	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
31/12	50	60	170	190	215	235	260	285	315	2.760
Totaal	50	60	170	190	215	235	260	285	315	2.760

h) Informatie over de rentevoet en de vervaldag

Nominale rentevoet

De nominale rente is 5,0% per jaar (enkelvoudig en voor belasting). Het bedrag dat je ontvangt als rente wordt berekend aan de hand van jouw aandeel in het totale bedrag van de obligaties dat uitstaat. Om de rente te berekenen gaan we uit van een kalenderjaar van 360 dagen en een maand van 30 dagen.

Datum vanaf wanneer rente verschuldigd is

De rente begint te lopen vanaf het moment dat de obligaties worden uitgegeven (naar verwachting 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.

Vervaldatum voor rentebetalingen en aflossing

De rente wordt elk kwartaal uitbetaald, en dit gebeurt binnen 15 dagen na 31 maart, 30 juni, 30 september en 31 december. Hierdoor ontvang je de rente uiterlijk op 15 april, 15 juli, 15 oktober en 15 januari. Indien een betaaldatum in enig jaar niet valt op een dag waarop de banken in Nederland geopend zijn voor zaken, dan wordt de alsdan verschuldigde rente betaald op de eerstvolgende werkdag. In dergelijk geval zal de Uitgevende Instelling geen rente of enige ander vergoeding verschuldigd zijn in verband met deze uitgestelde betaling van de rente. Ook de uitbetaling van de aflossing vindt uiterlijk binnen 15 dagen plaats na de datum van aflossing.

DEEL E: Informatie over Special Purpose Vehicles (SPV)

- a) Staat er een SPV tussen de projecteigenaar en de belegger in Nee.
- b) a) Contactgegevens van het SPV Niet van toepassing.

DEEL F: Rechten van beleggers

- a) **Belangrijkste rechten verbonden aan de effecten**
Namens de Uitgevende Instelling zal ZIB BO de obligatiehouders jaarlijks op de hoogte brengen over de jaarrapportage van de Uitgevende Instelling en overige bijzonderheden omtrent het project die belangrijk zijn voor de obligatiehouders. Voor alle rechten verbonden aan de

	obligaties verwijzen wij je naar de Algemene Voorwaarden en de Bijzondere Voorwaarden Beleggingsonderneming en de Bijzondere Voorwaarden Crowdfundingdienstverlener, en de Obligatievoorwaarden van project Wulfaert Centre Goes, die op de projectpagina op de website van ZIB BO zijn opgenomen: www.zibinvestments.nl/wulfaert
b)	Beperkingen waaraan effecten zijn onderworpen en beperking van overdracht van de instrumenten. De Obligaties zijn beperkt verhandelbaar en worden niet genoteerd op een gereguleerde markt. De Obligaties zijn enkel overdraagbaar wanneer de Obligatiehouder zelf een nieuwe koper (NL-rechtspersoon/natuurlijke personen die in Nederland, België of Duitsland woonachtig zijn) aandraagt en aan de voor overdracht geldende voorwaarden is voldaan. Bij overdracht van een Obligatie dient de nieuwe Obligatiehouder te allen tijde te voldoen aan de bepalingen van het klantacceptatieproces en classificatie passendheidtoets, waaronder begrepen maar niet beperkt tot de Toelatingskennistest en de Simulatietest, zoals gehanteerd door ZIB BO en zoals omschreven op de Website.
c)	Voor eigenvermogensinstrumenten: verdeling van kapitaal en stemrechten vóór en na de kapitaalverhoging als gevolg van het aanbod (in de veronderstelling dat op alle effecten zal worden ingeschreven). Niet van toepassing.
d)	Mogelijkheden voor de beleggers om uit de belegging te stappen De obligaties zijn beperkt verhandelbaar, zie Deel F, afdeling b. Voor de verwerking van een transactie in het verzameldepot (bijvoorbeeld vanwege overdracht van 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 een overdracht in gang wordt gezet. De kosten worden in rekening gebracht bij degene die de obligaties overdraagt. Obligatiehouders hebben de mogelijkheid om zich bij ZIB BO aan te melden als ze in aanmerking willen komen voor reguliere geplande aflossing van obligaties. Het bedrag dat beschikbaar is voor terugbetaling varieert, afhankelijk van de cashflow van de Uitgevende Instelling. Wanneer er sprake is van een aflossing, worden obligatiehouders door ZIB BO geïnformeerd over de procedure om zich aan te melden om voor (gedeeltelijke) aflossing in aanmerking te komen. Als er niet genoeg aanmeldingen zijn voor het beschikbare bedrag aan aflossing, wordt het restant van het beschikbare bedrag op basis van loting op Klantnummer in gedeelten van 1 Obligatie (€ 100), pro rata het aantal door hem gehouden Obligaties, verdeeld over de Obligatiehouders. Als er te veel aanmeldingen zijn, wordt het beschikbare bedrag, zonodig op basis van loting op Klantnummer, in gedeelten van 1 Obligatie (€ 100), pro rata het aantal door hem gehouden Obligaties, verdeeld onder de Obligatiehouders die zich hebben aangemeld.

DEEL G: Openbaarmaking in verband met leningen

Niet van toepassing.

DEEL H: Vergoedingen, informatie en verhaal

a)	Door de belegger gedragen vergoedingen en kosten met betrekking tot de belegging (met inbegrip van administratieve kosten die voortvloeien uit de verkoop van voor crowdfunding toegelaten instrumenten) In dit deel vind je een tabel met daarin alle directe en indirecte vergoedingen, provisies, kosten en heffingen die je als belegger betaalt voor je investering en als je besluit je investering te beëindigen. De onderstaande bedragen in euro's en percentages, zijn berekend op basis van een denkbeeldige investering van € 10.000, en per jaar.
----	---

Vergoedingen, lasten en andere kosten		Bedrag	Als % van het totale investeringsbedrag	Voorbeelden (niet-limitatief)
Eenmalig	Emissiekosten	€ 100	1,00%	Je betaalt eenmalig 1,00% emissiekosten over je investering bij inschrijving.
	Uitstapkosten	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
Recurent		n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
Incidenteel	Prestatievergoedingen	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
	Overdrachtskosten	€ 250	2,50%	Bij overdracht van je obligaties betaal je eenmalig € 2,50 per obligatie met een minimum van € 250, maximum € 500 per transactie. Géén kosten bij aflossing.
b)	Waar en hoe extra informatie over het crowdfundingproject Wulfaert Centre Goes kosteloos kan worden verkregen Extra informatie over het crowdfundingproject, de Uitgevende Instelling en de prognoses is te vinden in de brochure, die te downloaden is op de website van ZIB BO, www.zibinvestments.nl/wulfaert			
c)	Hoe en bij wie de belegger een klacht kan indienen over de belegging of over het gedrag van de projecteigenaar of de crowdfundingdienstverlener Wanneer je een klacht of geschil hebt over de producten of dienstverlening van ZIB BO, kun je een klacht indienen d.m.v. het klachtenformulier dat via de website gedownload kan worden: www.zibinvestments.nl/klachtenprocedure-zib-beleggingsonderneming-b.v. Het klachtenformulier kun je via de e-mail indienen (klachten@zibinvestments.nl) of per post (Postbus 160, 4330 AD Middelburg).			