



Belangrijkste informatie over de belegging

Bedrijfsobligatie Gietijzer Utrecht van Kabul B.V..

Dit document is opgesteld op 24-11-2025.

Dit document helpt u de risico's, de kosten en het rendement van de belegging beter te begrijpen.

Let op! Dit document en deze aanbieding zijn niet door de AFM getoetst.

Wat wordt er aangeboden en door wie?

De bedrijfsobligaties Gietijzer Utrecht worden aangeboden door Kabul B.V..
De aanbieder is tevens de uitgevende instelling van de bedrijfsobligaties.

Dit zijn de belangrijkste activiteiten van de uitgevende instelling:
Overige activiteiten op het gebied van ontspanning en recreatie (rest),
Cateringdiensten op evenementen.

De website van de aanbieding is <https://www.gietijzerfunding.nl>.

Wat zijn de belangrijkste risico's voor u als belegger?

Over het algemeen geldt hoe hoger het aangeboden of verwachte rendement, hoe hoger het risico. Het aangeboden of verwachte rendement op de bedrijfsobligatie Gietijzer Utrecht is afhankelijk van de winst die Kabul B.V. maakt. De kans bestaat dat de winst lager is dan verwacht of dat er zelfs sprake is van verlies, waardoor u mogelijk minder rendement krijgt uitgekeerd of zelfs uw inleg of een deel daarvan verliest. De belangrijkste redenen waardoor Kabul B.V. mogelijk niet in staat is het aangeboden of verwachte rendement of zelfs uw inleg uit te keren, zijn:

- **Prognoserisico.** De geprojecteerde en genoemde financiële cijfers, bedragen en percentages zijn voornamelijk gebaseerd op veronderstellingen en geprognosticeerde ontwikkeling met kennis en ervaring in de markt van de uitgevende instelling. Hoewel de uitgevende instelling haar uiterste best heeft gedaan om haar ervaring en deskundigheid in te zetten is het onmogelijk een volledig accurate prognose te doen. De geprognosticeerde resultaten kunnen ook tegenvallen. Als gevolg hiervan kunnen de obligaties en kunnen rentevergoedingen en aflossingen niet tijdig, niet of gedeeltelijk plaatsvinden.
- **Aflossingsrisico.** Kabul B.V. heeft het recht de bedrijfsobligaties vervroegd af te lossen in het geval dat zij niet meer wenselijk acht dat de Bedrijfsobligatieleningen uitstaan. Het kan ook voorkomen dat Kabul B.V. op een andere (goedkopere) wijze gelden kan aantrekken. Het kan dan voorkomen dat de uit de aflossing verkregen gelden door de obligatiehouder alleen tegen een lagere rente te herinvesteren zijn.
- **Financieringsrisico.** Er is sprake van een financieringsrisico omdat door Kabul B.V. is gekozen voor een financieringsstructuur met een groot deel Vreemd Vermogen. De financiering om Kabul B.V. te laten groeien is geprognosticeerd op € 200.000. Dit betekent dat als er extra financiering nodig is dit eventueel tegen minder gunstige voorwaarden kan worden gefinancierd en de winstgevendheid van Kabul B.V. kan beïnvloeden.

De bedrijfsobligaties zijn niet verhandelbaar op een beurs of platform en daardoor beperkt verhandelbaar. Dat betekent dat er mogelijk geen koper is voor uw bedrijfsobligatie als u tussentijds van uw belegging af wilt. U loopt dan dus het risico dat u niet op het door u gewenste moment uw geld terug

kan krijgen en uw belegging langer aan moet houden of uw bedrijfsobligatie voor een lagere prijs moet verkopen.

Er bestaan ook andere belangrijke risico's. Meer informatie over deze risico's vindt u in dit document onder het kopje "Nadere informatie over de risico's".



Wat is de doelgroep van deze belegging?

De bedrijfsobligaties Gietijzer Utrecht worden aangeboden aan natuurlijke personen en rechtspersonen. De bedrijfsobligaties Gietijzer Utrecht zijn geschikt voor beleggers die voldoende kennis en ervaring hebben van obligaties en beleggingen in het algemeen en van het feit dat het aangaan en/of houden van bedrijfsobligaties gepaard gaat met risico's.

De bedrijfsobligaties Gietijzer Utrecht zijn niet geschikt voor beleggers die:

1. Onvoldoende kennis en ervaring hebben van bedrijfsobligatie leningen in het algemeen en van het feit dat door het aangaan en/of houden van bedrijfsobligaties gepaard gaat met risico's.
2. De voor- en nadelen van het investeren in bedrijfsobligatie leningen en de informatie die is opgenomen in het informatie memorandum niet op waarde kunnen inschatten.
3. Geen toegang hebben tot en kennis hebben van toepasselijke instrumenten om in de context van zijn eigen financiële situatie een investering in de bedrijfsobligatieleningen te kunnen beoordelen, alsmede de invloed hiervan op zijn of haar totale portefeuille.
4. niet over voldoende financiële middelen beschikken om alle risico's te dragen die gepaard gaan met het aangaan van en/of het houden van bedrijfsobligaties Gietijzer Utrecht van Kabul B.V..



Wat voor belegging is dit?

U belegt in een Bedrijfsobligatie, die geen deelnemingsrechten heeft.
De obligaties kennen geen bonusrente.

Obligatie 1

Nominale waarde van de obligatie is € 2.500. De intrinsieke waarde van de obligatie is gelijk aan de nominale waarde. De prijs van de obligatie is € 2.500 per stuk. Deelname is mogelijk vanaf een minimaalbedrag van € 2.500 per stuk en minimale afname van 1 bedrijfsobligatie.

De datum van de uitgifte van de obligatie is 24-11-2025.

De looptijd van de obligatie is 8 jaar, op basis van een annuïtaire lening.

Per maand ontvangt u rente en aflossing.

Aflossingsvrije periode: 12 maanden. De rente op de obligatie is 6 %.

Obligatie 2

Nominale waarde van de obligatie is € 9.000. De intrinsieke waarde van de obligatie is gelijk aan de nominale waarde. De prijs van de obligatie is € 9.000 per stuk. Deelname is mogelijk vanaf een minimaalbedrag van € 9.000 per stuk en minimale afname van 1 bedrijfsobligatie.

De datum van de uitgifte van de obligatie is 24-11-2025.

De looptijd van de obligatie is 8 jaar, op basis van een annuïtaire lening.

Per maand ontvangt u rente en aflossing.

Aflossingsvrije periode: 12 maanden. De rente op de obligatie is 7 %.

Obligatie 3

Nominale waarde van de obligatie is € 25.000. De intrinsieke waarde van de obligatie is gelijk aan de nominale waarde. De prijs van de obligatie is € 25.000 per stuk. Deelname is mogelijk vanaf een minimaalbedrag van € 25.000 per stuk en minimale afname van 1 bedrijfsobligatie.

De datum van de uitgifte van de obligatie is 24-11-2025.

De looptijd van de obligatie is 8 jaar, op basis van een annuïtaire lening.

Per maand ontvangt u rente en aflossing.

Aflossingsvrije periode: 12 maanden. De rente op de obligatie is 8 %.

Meer informatie over het rendement vindt u in dit document onder het kopje "Nadere informatie over het rendement".



Wat zijn de kosten voor u als belegger?

Over uw inleg betaalt u geen emissiekosten (of bovenop uw inleg betaalt u 0 euro aan emissiekosten per bedrijfsobligatie).

Bij verkoop van uw bedrijfsobligaties aan derden betaalt u 5% van de nominale waarde met een maximum van € 250 per verkooptransactie aan administratie kosten.



Waar wordt uw inleg voor gebruikt?

Van elke euro van uw inleg wordt € 0,00 gebruikt om kosten af te dekken. € 1,00 wordt geïnvesteerd door Kabul B.V..

Uw inleg behoort tot het vermogen van Kabul B.V..

Meer informatie over het gebruik van de inleg kunt u vinden onder het kopje “Nadere informatie over de besteding van de opbrengst”.

Nadere informatie over de belegging

In dit onderdeel van het document vindt u nadere informatie over de aanbieding en de aanbieder. Hiermee krijgt u meer inzicht in de specifieke risico's, de kosten, en het rendement van de aanbieding.

Let op! Dit document en deze aanbieding zijn niet door de AFM getoetst.

Nadere informatie over de aanbieder

De aanbieder is tevens de uitgevende instelling van de bedrijfsobligaties Gietijzer Utrecht .

De uitgevende instelling is een BV opgericht op 2023-10-03 en gevestigd in Utrecht onder het KvK-nummer 91549779. Het adres van de uitgevende instelling is Gietijzerstraat 3, 3534AV Utrecht.

De website van de uitgevende instelling is gietijzerfunding.nl.

Contactpersoon: Jimmy van der Valk, jimmy@kabalagogo.nl, +31618211462

De uitgevende instelling wordt bestuurd door: Omar Waseq.

Enig aandeelhouder is Omar Waseq.

Dit zijn de belangrijkste activiteiten van de uitgevende instelling: Overige activiteiten op het gebied van ontspanning en recreatie (rest), Cateringdiensten op evenementen.

Er is geen financiële relatie tussen de aanbieder en de uitgevende instelling.



Nadere informatie over de risico's

Totale beleggingsrisico:

Het risico bestaat dat investeringen van Kabul B.V. niet leiden tot het gewenste rendement. Het kan gebeuren dat de prognoses niet uitkomen. Dit kan betekenen dat Kabul B.V. over te weinig financiële middelen beschikt om de rente over de bedrijfsobligaties te betalen en/of de bedrijfsobligaties af te lossen. Houders van de bedrijfsobligaties lopen in dat geval het risico minder terug te ontvangen dan zij oorspronkelijk hebben ingelegd. In het meest negatieve scenario ontvangen obligatiehouders niets terug.

Vervroegde aflossing:

Er is sprake van het risico van vervroegde aflossing, omdat Kabul B.V. het recht heeft de Bedrijfsobligaties vervroegd af te lossen. Dit betekent voor u als belegger dat het kan voorkomen dat Kabul B.V. op een andere (goedkopere) wijze gelden kan aantrekken. Het kan dan voorkomen dat uit de aflossing verkregen gelden door de Obligatiehouder alleen tegen een lagere rente te herinvesteren zijn.

Beperkt Eigen Vermogen:

Het eigen vermogen van de uitgevende instelling is beperkt ten opzichte van het vreemd vermogen. Dit betekent dat de buffer aan eigen vermogen waardoor bij tegenvallende resultaten de uitgevende instelling relatief snel niet meer aan haar verplichtingen op de obligaties zal kunnen voldoen. Het risicoprofiel van de obligaties lijkt daardoor op het risicoprofiel van aandelen.

Debiteurenrisico:

Het risico kan zijn dat debiteuren niet of te laat betalen. Dit betekent dat houders van bedrijfsobligaties in dat geval het risico lopen minder terug te ontvangen dan zij oorspronkelijk hebben ingelegd., In het meest negatieve scenario ontvangen obligatiehouders niets terug.

Risico op managementfouten:

Er is geen gegarandeerde zekerheid dat het management van Kabul B.V. te allen tijde foutloos zal handelen, of op een wijze die consistent is met de belangen van het bedrijf. Het management van Kabul B.V. is zelfstandig bevoegd en in staat om keuzes te maken die fout kunnen blijken te zijn en/of een negatieve ontwikkeling kunnen hebben op de waardeontwikkeling. Dit betekent dat de houders van de Bedrijfsobligaties in dat geval het risico

lopen minder terug te ontvangen dan zij oorspronkelijk hebben ingelegd. In het meest negatieve scenario ontvangen obligatiehouders niets terug.

Risico op juridische procedures:

Kabul B.V. loopt het risico dat rechtszaken tegen haar worden aangespannen. Ongeacht of eventuele vorderingen ontvankelijk zijn, hetgeen inherent is aan een gerechtelijke procedure waarvan de uitkomst onzeker is en mogelijk leidt tot financiële schade. De verdediging in een procedure kan kostbaar en tijdrovend zijn er is geen garantie dat alle gemaakte kosten kunnen worden verhaald wanneer Kabul B.V. in het gelijk wordt gesteld. Dit betekent dat houders van de bedrijfsobligaties in dat geval het risico lopen minder terug te ontvangen dan zij oorspronkelijk hebben ingelegd. In het meest negatieve scenario ontvangen obligatiehouders niets terug.

Algemene risicofactoren van het investeren in het MKB:

- Nadelige verandering van wet- en regelgeving door politieke besluiten.
- Wijziging in de macro-economische omstandigheden.
- Uitgevende instelling is afhankelijk van het functioneren van de bestuursleden.
- Concurrentierisico in de markten waarin de uitgevende instelling actief is.
- Risico op faillissement of surseance van de uitgevende instelling.
- Fiscaal risico door wetswijziging, nieuwe regelgeving of politieke besluitvorming.



Nadere informatie over de besteding van de opbrengst

De totale opbrengst van de aanbieding bedraagt € 200.000.

Dit bedrag kan ook lager zijn als niet op alle obligaties wordt ingeschreven.
De minimale opbrengst is niet bepaald. Het minimale bedrag is derhalve € 0.

Financieringsdoel: Financiering wordt gebruikt voor investeringen in de keuken, terras, renovatie van de tweede zaal en het herstructureren van bestaande verplichtingen.

De opbrengst is wel voldoende voor de genoemde investeringen.

De uitgevende instelling heeft naast de kosten met betrekking tot de investering en exploitatie geen andere kosten.



Nadere informatie over het rendement

Het rendement wordt uitgekeerd in de vorm van rente.

De belegger ontvangt de rente en aflossing per kwartaal en deze wordt uitbetaald binnen 15 (vijftien) dagen werkdagen na afloop van de periode waarover de rentevergoeding verschuldigd is, indien en voor zover de liquiditeitspositie naar de mening van het bestuur daarvoor toereikend is.

De investering levert wel genoeg inkomsten op vóór de eerste uitbetalingsdatum om uit die inkomsten het rendement van alle beleggers te kunnen vergoeden.

Het rendement wordt niet vergoed uit de inleg van (andere) beleggers.

Er zijn naast de beleggers geen andere personen die inkomsten (anders dan als bedoeld onder 'kosten') ontvangen uit de investering.

Nadere informatie over de financiële situatie van de uitgevende instelling

De uitgevende instelling is actief sinds 03 October 2023. De volgende financiële informatie is de meest recent beschikbare informatie. De volgende informatie ziet toe op de situatie voor de uitgifte van de obligaties:

Resultatenrekening (van 01-10-2025 t/m 31-12-2025):

Omzet	€ 480.000
Inkoopkosten van de omzet	€ 340.000
Brutowinst	€ 140.000

Balansgegevens (31-12-2024):

Eigen vermogen	-€ 302.283
Vreemd vermogen	€ 690.000

De opbrengst van de bedrijfsobligaties is naar verwachting € 200.000.

Er wordt geen additionele financiering aangetrokken voor een bedrag van € 0,-.

Op de balans staan o.a. de volgende uitstaande leningen:

Instelling	Bedrag
bank met borgstelling van de gemeente	€ 340.000
rekening courant	€ 80.000
kortlopende leningen eigen netwerk en leveranciers	€ 170.000
crediteuren	€ 100.000

Na de uitgifte van de Bedrijfsobligaties is de verhouding eigen vermogen/vreemd vermogen: -51/151.

Na de uitgifte van de alle obligaties à € 200.000 is de waarde van het werkkapitaal toegenomen met € 200.000.



Nadere informatie over de aanbidding en inschrijving

De aanbiedingsperiode begint op 24-11-2025 en eindigt op het moment van volstorting of eerder indien directie hiertoe besluit. De inschrijving op de bedrijfsobligaties is doorlopend totdat het nominale bedrag van de bedrijfsobligatie ad. € 200.000 is bereikt.

De uitgiftedatum van de bedrijfsobligaties Gietijzer Utrecht is 24-11-2025

Beleggers dienen zich op de volgende manier in te schrijven:
Inschrijving op de Bedrijfsobligatielening is mogelijk vanaf de inschrijvingsperiode, zoals voor de Bedrijfsobligatieleningen is vastgesteld in de betreffende Bedrijfsobligatie voorwaarden. Inschrijving vindt online plaats door het online invullen van het formulier dat beschikbaar is op de website genaamd: gietijzerfunding.nl. Betaling van de Bedrijfsobligatieleningen vindt bij Inschrijving plaats via iDEAL betaling en/of bankoverschrijving, overeenkomstig de Obligatieovereenkomst. Kabul B.V. kan zonder opgaaf van reden(en) een Inschrijving weigeren en tevens de inschrijvingsperiode verlengen, verkorten of opschorten, dan wel de Aanbidding en Uitgifte van de Bedrijfsobligatieleningen intrekken voorafgaande of gedurende de inschrijvingsperiode.