

INFORMATIE MEMORANDUM

Estea Noorderlicht C.V.



De uitgifte van 8.000 Participaties ieder nominaal groot € 2.500.
Minimale deelname van € 125.000 (50 Participaties).

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.

Dit document is opgesteld op 31 maart 2020



**Let op! U belegt buiten AFM-toezicht. Geen vergunning-
en prospectusplicht voor deze activiteit.**



INHOUDSOPGAVE

Belangrijkste informatie over de belegging	3
1. Wat wordt er aangeboden en door wie?.....	3
2. Wat zijn de belangrijkste risico's voor u als belegger?	4
3. Wat is de doelgroep van deze belegging?.....	5
4. Wat voor belegging is dit?	6
5. Wat zijn de kosten voor u als belegger?	8
6. Waar wordt uw inleg voor gebruikt?.....	8
Nadere informatie over de belegging	9
7. Nadere informatie over de aanbieder.....	9
8. De Uitgevende Instelling en de commanditaire vennootschap.....	10
9. De organisatiestructuur	11
10. Nadere informatie over de investering	14
11. Financiële informatie Project.....	27
12. Risico's verbonden aan de uitgevende instelling Estea Noorderlicht B.V. en haar onderneming	35
13. Nadere informatie over de aanbieding en de inschrijving.....	40
14. Fiscale informatie (beperkt)	44
15. Contactgegevens van de betrokken partijen.....	46
16. Begrippenkader.....	47

BIJLAGEN

I	Overeenkomst van Commanditaire Vennootschap
II	Cashflow prognoses Estea Noorderlicht C.V.
III	Statuten Stichting Estea Noorderlicht
IV	Statuten Estea Noorderlicht B.V.
V	Concept van de Overeenkomst ter zake van de administratie, het beheer, de bewaring en het management van Estea Noorderlicht C.V. en haar activa
VI	Samenvatting Taxatierapport
VII	Inschrijvingsformulier

Belangrijkste informatie over de belegging

1. Wat wordt er aangeboden en door wie?

Ten behoeve van de financiering van de verwerving van de 'Noorderlicht Vastgoedportefeuille' worden Participaties B en C uitgegeven in Estea Noorderlicht C.V. (verder ook te noemen het "Fonds"). De Participaties worden aangeboden door Estea Noorderlicht B.V. Deze vennootschap is als Beherend Venoot van Estea Noorderlicht C.V. de Uitgevende Instelling van de Participaties. De Uitgevende Instelling heeft ZIB Beleggingsonderneming B.V. (verder ook te noemen "ZIB BO") opdracht gegeven om de emissie van de Participaties te arrangeren en begeleiden.

Het Fonds heeft ten doel het beleggen van haar vermogen, teneinde de vennoten in de opbrengst te doen delen en zodanig dat de risico's daarvan worden gespreid, door dit vermogen aan te wenden voor de verwerving van het eigendom van de Noorderlicht Vastgoedportefeuille.

De Noorderlicht Vastgoedportefeuille bestaat uit 1.061 overwegend sociale (zorg)woningen, gelegen in 7 gemeenten in de provincie Groningen. Van deze 1.061 woningen worden er 332 particulier verhuurd terwijl de overige 729 woningen onderdeel zijn van 14 woonzorgcomplexen die worden gehuurd door 9 verschillende zorginstellingen. De verkoper van de Noorderlicht Vastgoedportefeuille is Woningcorporatie Vestia.

De huurstroom uit de Noorderlicht Vastgoedportefeuille is gebaseerd op huurcontracten met 9 zorginstellingen en 332 huurcontracten met particuliere huurders. De totale huursom is voldoende om de geprognosticeerde exploitatielasten van het Fonds te dragen, onderhoudsinvesteringen conform het meerjarenonderhoudsplan (MJOP) uit te voeren en de (geprognosticeerde) financieringslasten en uitbetaling rendement en inkoop Participaties te voldoen.

Voor de financiering van de aankoop van de Noorderlicht Vastgoedportefeuille wordt naast de uitgifte van de Participaties een bancaire financiering aangetrokken en een Achtergestelde Geldlening aangegaan.

Er worden 8.000 Participaties uitgegeven, verdeeld in 4.000 Participaties B en 4.000 Participaties C. De Participaties zijn ieder nominaal groot € 2.500. Inschrijving op de Participaties B is mogelijk vanaf € 125.000 (exclusief 2,0% Emissiekosten), derhalve met 50 Participaties. Gedurende de looptijd van de Participaties is iedere commanditaire venoot verplicht om met ten minste 40 Participaties, ofwel een bedrag van ten minste € 100.000, deel te nemen. Alle Participaties C worden uitgegeven aan één partij uit het netwerk van Zeeuwse beleggers.

Het beheer van het Fonds wordt uitgevoerd door Atlant Projectmanagement B.V. te Kapelle (verder ook te noemen de "Beheerder"). De Beheerder zal zorgdragen voor een zorgvuldig (dagelijks) beheer en een verantwoorde exploitatie van Estea Noorderlicht C.V. Daarnaast zal de Beheerder de contacten met de vennoten onderhouden, zorgdragen voor een juiste en tijdige informatievoorziening, verantwoording afleggen aan de Participanten, een door de accountant te beoordelen jaarrekening opstellen en de jaarlijkse vergadering van vennoten bijeenroepen.

Op termijn zal het beheer van het Fonds worden overgenomen door ZIB Investments Beheer B.V. Dit zal plaatsvinden nadat ZIB Investments Beheer B.V. haar huidige registratie als beheerder ex artikel 2:66a Wft ('light' beheerder) heeft omgezet in een door de AFM verstrekte vergunning als beheerder ex artikel 2:65 Wft.

De aanbieding van Participaties valt onder de vrijstellingsregeling voor de prospectusplicht. Deze aanbieding is niet vergunningplichtig en dit Informatie Memorandum is geen prospectus in de zin van de Wet Financieel Toezicht ('Wft') en is niet ter goedkeuring voorgelegd aan de AFM. Nadrukkelijk wordt vermeld dat de Uitgevende Instelling en de Beheerder geen vergunningplicht hebben ingevolge de Wft en niet onder toezicht staan van de AFM.

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

Over het algemeen geldt hoe hoger het aangeboden of te verwachten rendement, hoe hoger het risico. Het aangeboden of te verwachten rendement op de Participaties is afhankelijk van het resultaat dat Estea Noorderlicht C.V. maakt.

De kans bestaat dat het resultaat 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 Estea Noorderlicht B.V., handelend als Beherend Venoot van Estea Noorderlicht C.V., mogelijk niet in staat is het aangeboden of verwachte rendement uit te keren of zelfs uw inleg terug te betalen, zijn:

Leegstandsrisico

Het leegstandsrisico is het risico dat één of meerdere vastgoedobjecten uit de Noorderlicht Vastgoedportefeuille leeg komen te staan. Deze situatie kan zich voordoen indien huurcontracten aan het einde van hun looptijd door de huurders niet worden verlengd. In de Noorderlicht Vastgoedportefeuille vervallen in de eerste periode van 5 jaar een drietal huurcontracten met zorginstellingen die ieder tussen circa 10% tot 13% van de totale huuropbrengst uitmaken. Indien één van deze zorginstellingen het huurcontract niet verlengd zal dit financiële consequenties hebben voor het Fonds, namelijk dat de huurinkomsten met 10% tot 13% zullen afnemen. In dat geval dient een nieuwe huurder gezocht te worden waarbij onduidelijk is hoelang deze situatie zal duren. In die tijd zullen er geen huurinkomsten worden gerealiseerd in het desbetreffende complex. Ook bestaat het risico dat in een nieuw af te sluiten huurcontract, als gevolg van een veranderde markt, een lagere huurprijs wordt opgenomen dan in de huidige huurcontracten. Mogelijk leidt genoemde situatie bovendien tot hogere kosten voor het Fonds bijvoorbeeld doordat zij extra kosten moet maken voor aanpassingen aan het Vastgoed om nieuwe huurders te kunnen aantrekken.

Inflatierisico

In de prognose van het Fonds is uitgegaan van inkomsten op basis van de huurovereenkomsten. Als uitgangspunt is gerekend met een jaarlijkse huurstijging van 1,5%, met uitzondering van een bedrag van € 1.000.000 aan huurinkomsten waarbij conform de huurovereenkomsten geen indexatie mogelijk is. Het risico bestaat dat de daadwerkelijke stijging van de inkomsten lager zal zijn dan 1,5%. Een belangrijke kostenpost betreft de uitgaven voor onderhoud en vervanging die voor rekening en risico van de verhuurder komen. Door Vestia is een meerjarenonderhoudsplan (MJOP) opgesteld. In de exploitatieprognose van het Fonds is bij de kosten voortkomende uit het MJOP rekening gehouden met een kostenstijging, overeenkomstig een geschat inflatiecijfer van 2,0% en een opslag voor Algemene Kosten van 10,0%. Het risico bestaat dat deze kosten hoger uitvallen dan begroot. Voor de overige kosten is uitgegaan van inschattingen van zowel de hoogte van de kosten als een stijging daarvan, eveneens overeenkomstig een geschat inflatiecijfer van 2,0%. De werkelijke kosten kunnen negatief afwijken van de inschattingen en de inflatie kan hoger zijn dan de geschatte 2,0%, hetgeen een negatieve impact heeft op de cashflow van het Fonds. Dit

kan tot gevolg hebben dat de Participanten een lager rendement realiseren of langer moeten wachten op terugbetaling van hun inleg.

Politieke beleidswijzigingen omtrent Zorgsector

De Uitgevende Instelling investeert via het Fonds in zorgvastgoed. De inkomsten die het Fonds genereert bestaan uit de huurinkomsten van het Vastgoed. Een gedeelte van het zorgvastgoed van het Fonds wordt verhuurd aan particuliere huurders. Deze huurders van het Vastgoed worden vanuit de overheid op diverse wijzen gecompenseerd voor de specifieke kosten die zij maken, waaronder begrepen woonlasten. Indien de overheid besluit het thans geldende compensatiestelsel te wijzigen, kan dat invloed hebben op de mogelijkheid van bewoners om te blijven wonen in het Vastgoed. Dit geldt zowel voor huidige als toekomstige bewoners van het Vastgoed. Dit kan een negatieve invloed hebben op de huurinkomsten die het Fonds genereert. Politieke beleidswijzigingen kunnen derhalve van invloed zijn op de mogelijkheden van het Fonds om aan haar verplichtingen jegens de Participanten te voldoen.

Er bestaan ook andere belangrijke risico's. Meer informatie over deze risico's vindt u in dit document in Hoofdstuk 12, 'Risico's verbonden aan de Uitgevende Instelling Estea Noorderlicht B.V. en haar onderneming'.

3. Wat is de doelgroep van deze belegging?

Beleggers in Estea Noorderlicht C.V. kunnen zowel natuurlijke als rechtspersonen zijn. Iedere Participant neemt deel met een inleg van minimaal € 125.000 (exclusief Emissiekosten) zijnde minimaal 50 participaties van ieder € 2.500.

De Participaties in Estea Noorderlicht C.V. zijn geschikt voor beleggers die een belegging wensen binnen het segment "(zorg)vastgoed".

De Participaties in Estea Noorderlicht C.V. zijn geschikt voor beleggers die hun belegging niet binnen de investeringshorizon van de Participaties liquide beschikbaar hoeven te hebben.

De Participaties in Estea Noorderlicht C.V. zijn niet geschikt voor beleggers met een investeringshorizon korter dan 17 jaar.

De Participaties in Estea Noorderlicht C.V. zijn niet geschikt voor beleggers die het zich niet kunnen permitteren hun deelnamebedrag geheel of gedeeltelijk te verliezen.

In het algemeen kan gesteld worden dat aan het investeren in (de financiering van) vastgoed risico's verbonden zijn. Iedere Participant dient bereid te zijn om het economisch en financieel risico verbonden aan de deelname in Estea Noorderlicht C.V. gedurende onbepaalde tijd te dragen.

Iedere Participant in dit Fonds dient, naar de mening van de directie van ZIB Beleggingsonderneming B.V., zich bewust te zijn van de navolgende aandachtspunten alvorens in te schrijven:

- u dient kennis te hebben genomen van de volledige tekst van dit Informatie Memorandum;
- het betreft een risicodragende investering;
- het wordt afgeraden te investeren met geleend geld;
- u dient voldoende liquiditeit aan te houden om op de (middel)lange termijn te kunnen blijven voldoen aan uw (financiële) verplichtingen (inclusief onvoorziene uitgaven);

- in het geval dat de opbrengst lager is dan verwacht en/of de terugbetaling van de investering niet of later plaatsvindt, dient u dit te kunnen compenseren met uw vermogen en/of andere inkomsten;
- het betreft een lange termijn belegging mede omdat het Fonds voor onbepaalde tijd is opgericht en omdat de investeringshorizon naar verwachting 10 tot 17 jaar bedraagt.

4. Wat voor belegging is dit?

U neemt deel in Estea Noorderlicht C.V. Dit is een commanditaire vennootschap naar Nederlands recht die wordt aangegaan voor onbepaalde tijd.

Bij uitgifte van de Participaties bedraagt de nominale waarde € 2.500 (per Participatie). De intrinsieke waarde is gelijk aan de nominale waarde groot € 2.500 doordat de (bijkomende) kosten en andere uitgaven worden geactiveerd en niet bij aanvang ten laste komen van het eigen vermogen van het Fonds.

De inschrijving loopt tot het moment dat alle Participaties zijn toegewezen (naar verwachting uiterlijk 24 april 2020). De datum van storting (27 april 2020) respectievelijk van uitgifte (1 mei 2020) zijn indicatief en kunnen vervroegd of verlaat worden.

Er worden Participaties B en Participaties C uitgegeven.

De totaal beoogde opbrengst van de Participaties bedraagt € 20.000.000 (8.000 Participaties). Dit bestaat voor € 10.000.000 uit Participaties B (4.000 Participaties) en voor € 10.000.000 uit Participaties C (4.000 Participaties).

Inschrijving op de Participaties B is mogelijk vanaf € 125.000 (exclusief 2,0% Emissiekosten), derhalve met 50 Participaties ad. € 2.500. Gedurende de looptijd van de Participaties is iedere commanditaire vennoot verplicht om met ten minste 40 Participaties, ofwel een bedrag van ten minste € 100.000, deel te nemen. Alle Participaties C worden uitgegeven aan één partij uit het netwerk van Zeeuwse beleggers.

Onderstaand worden de uitgangspunten van de Participaties B nader toegelicht. Inschrijving voor deelname in deze Participaties wordt middels dit Informatie Memorandum mogelijk gemaakt.

Bij de bepaling van het rendement is geen rekening gehouden met de Emissiekosten.

De waarde van uw investering in Estea Noorderlicht C.V. kan fluctueren. In het verleden behaalde resultaten bieden geen garantie voor de toekomst.

Participaties B

Het geprognosticeerde gemiddeld totaalrendement (vóór belasting en op jaarbasis) voor Participaties B bedraagt maximaal 8,0% over het nominale kapitaal van de Participaties B.

Het gemiddelde directe rendement bedraagt maximaal 6,0% (geprognosticeerd, enkelvoudig, vóór belasting en op jaarbasis). Dit rendement wordt in halfjaarlijkse termijnen uitgekeerd per 30 juni en 31 december, nadat aan de verplichtingen uit de exploitatie is voldaan en aan de Beherend Vennoot een vergoeding uit de winst ad. € 10.000 is uitgekeerd. De uitbetaling van deze halfjaarlijkse termijnen zal binnen 14 dagen na afloop van de termijn plaats vinden (uiterlijk op 15 juli en 15 januari).

Daarnaast zijn de Participaties B gerechtigd op een bonusuitkering welke zal worden uitgekeerd nadat de laatste inkoop van Participaties B heeft plaatsgevonden. Het uit deze bonusuitkering voortkomende indirecte rendement bedraagt 2,0% (geprognosticeerd, enkelvoudig, voor belasting en op jaarbasis) en zal naar verwachting worden uitbetaald in 2035.

Nadat eerst de Achtergestelde Lening volledig is afgelost, worden naar verwachting de Participaties B in de jaren 2030 tot en met 2034 ingekocht conform de Cashflow prognoses zoals opgenomen in Bijlage II. (NB. De Participaties C worden gedurende de looptijd van het Fonds niet terugbetaald en pas ingekocht bij beëindiging van het Fonds.) Inkoop van Participaties B zal op 30 juni van het desbetreffende jaar plaatsvinden. De verwachte investeringshorizon voor Participaties B bedraagt 15 jaar. Tevens heeft de Beherend Vennoot de mogelijkheid om jaarlijks extra Participaties B in het Fonds vervroegd in te kopen. De reden hiervoor zou bijvoorbeeld kunnen liggen in kostenbesparingen, hogere inkomsten, herfinanciering en/of door vervreemding van (delen) van de activa van het Fonds. Vervroegde inkoop van Participaties B kan alleen plaatsvinden op het moment dat de Achtergestelde Lening volledig is afgelost.

Overdraagbaarheid van Participaties

Het Fonds heeft een besloten karakter en is closed-end. De Participaties zijn niet vrij verhandelbaar. De Participaties zijn wel beperkt overdraagbaar ingevolge de voorwaarden van de C.V.-overeenkomst (Bijlage I). Terugbetaling (de inkoop) zal voor de Participaties C plaats hebben bij beëindiging van het Fonds. Voor Participaties B is beoogd dat deze gedurende de looptijd van het Fonds tegen de nominale waarde door het Fonds zullen worden ingekocht.

Participaties zijn uitsluitend met inachtneming van het bepaalde in artikel 14 van de C.V.-overeenkomst overdraagbaar. Een Participant kan bij de Beherend Vennoot kenbaar maken zijn Participaties, al dan niet gedeeltelijk, over te willen dragen, onder opgave van de naam van degene aan wie hij wenst over te dragen. Bij gedeeltelijke overdracht dient het resterend belang van de betreffende Participant tenminste 40 Participaties (€ 100.000) te bedragen. Indien de Participant geen koper voor zijn Participaties heeft zal de Beherend Vennoot, of de Beheerder namens deze, onder de overige Participanten onderzoeken of daar geïnteresseerden voor zijn. In het geval van meerdere geïnteresseerden zullen de aangeboden Participaties op volgorde van binnenkomst worden verdeeld over de geïnteresseerde Participanten.

Het fiscaal besloten karakter van het Fonds brengt met zich mee dat voor toetreding of vervanging van Participanten tijdens de looptijd van het Fonds toestemming van alle Participanten en de Beherend Vennoot vereist is. Indien die toestemming niet binnen 4 weken na zo'n verzoek door één of meerdere Participanten wordt geweigerd, wordt de toestemming geacht door deze Participanten te zijn verleend.

De Beherend Vennoot dan wel de Beheerder namens deze zal de overdrachtsprocedure zoals omschreven in de C.V.-overeenkomst faciliteren op een door de Beherend Vennoot dan wel de Beheerder namens deze vast te stellen tijdstip. De Beheerder brengt voor de overdrachtsprocedure een bedrag van € 750 (exclusief BTW) per overdracht in rekening aan de Participant die zijn Participaties wenst over te dragen.

Het is een Participant niet toegestaan Participaties te bezwaren noch een derde als deelgenoot van de Participaties aan te nemen.

5. Wat zijn de kosten voor u als belegger?

Boven op uw inleg betaalt u bij uitgifte éénmalig 2,0% Emissiekosten. Deze Emissiekosten komen ten gunste van ZIB Beleggingsonderneming B.V. en worden in rekening gebracht ter dekking van de kosten voor de plaatsing van de investering.

Bij reguliere inkoop van uw Participaties betaalt u geen kosten.

De Beheerder brengt voor de uitvoering van een overdrachtsprocedure een bedrag van € 750 (exclusief BTW) per overdracht in rekening aan de Participant die zijn Participaties wil overdragen. Door Participant ingewonnen externe adviezen zijn niet inbegrepen in dit bedrag. Te denken valt aan juridisch of fiscaal advies.

6. Waar wordt uw inleg voor gebruikt?

Van elke euro van uw inleg wordt 5% gebruikt om kosten en belastingen (incl. overdrachtsbelasting) af te dekken en 95% wordt geïnvesteerd in de verwerving en de upgrading van het vastgoed. Uw inleg behoort tot het eigen vermogen van Estea Noorderlicht C.V.

Meer informatie over het gebruik van de inleg kunt u vinden onder Hoofdstuk 11.1, 'Investerings- en financieringsbegroting'.

Nadere informatie over de belegging

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

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

7. Nadere informatie over de aanbieder

Estea Noorderlicht B.V. biedt de Participaties in Estea Noorderlicht C.V. aan. Estea Noorderlicht B.V. is opgericht op 1 november 2019. Alle aandelen in Estea Noorderlicht B.V. worden gehouden door STAK Estea Noorderlicht Het bestuur van STAK Estea Noorderlicht wordt gevoerd door de heren H. van den Brand en J.A. van de Velde. De directie van Estea Noorderlicht B.V. wordt gevoerd door Atlant Projectmanagement B.V.

Estea Noorderlicht C.V., statutair gevestigd te Kruiningen en kantoorhoudend op het adres van de Beherend Vennoot, is naar Nederlands recht tot stand gekomen. Het betreft een commanditaire vennootschap met enerzijds de Beherend Vennoot, zijnde Estea Noorderlicht B.V. en anderzijds de Participanten als commanditaire vennoten, zoals vastgelegd in de C.V.-overeenkomst. De vennootschap is opgericht met het doel te investeren in de Noorderlicht Vastgoedportefeuille. De vennootschap is ingeschreven bij de Kamer van Koophandel onder nummer 76294803.

De aanbieding is te vinden op de Website.

De Participaties in Estea Noorderlicht C.V. vallen onder de vrijstellingsregeling voor de prospectusplicht.

Het beheer van Estea Noorderlicht C.V. geschiedt door Atlant Projectmanagement B.V. Deze Beheerder is op 9 mei 2014 opgericht en is statutair gevestigd te Kapelle en kantoorhoudende aan Stationssingel 18 te 4421 BG Kapelle. De vennootschap is ingeschreven in het Handelsregister onder nummer 60642009. Het bestuur wordt (indirect) gevormd door de heer P. van der Maas en de heer D.A. Delacourt. Atlant Projectmanagement B.V. verricht de werkzaamheden onder het AIFMD-light registratieregime. Beoogd is dat op termijn het beheer van het Fonds overgenomen wordt overgenomen door ZIB Investments Beheer B.V. Dit zal plaatsvinden nadat ZIB Investments Beheer B.V. haar huidige registratie als beheerder ex artikel 2:66a Wft ('light' beheerder) heeft omgezet in een vergunning als beheerder ex artikel 2:65 Wft.

De Beheerder voert de directie over de Beherend Vennoot en het beheer van het Vastgoed en het Fonds. Voor deze activiteiten ontvangt de Beheerder een (beheer)vergoeding.

De taken van de Beheerder en de Beherend Vennoot worden nader omschreven in de C.V.-overeenkomst (Bijlage I) en in de Overeenkomst ter zake van de administratie, het beheer, de bewaring en het management van Estea Noorderlicht C.V. en haar activa (Bijlage V).

ZIB Beleggingsonderneming B.V. verzorgt in opdracht van Estea Noorderlicht B.V. de uitgifte van de Participaties. 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 aan Park Veldzicht 2 te 4336 DX Middelburg, Nederland.

ZIB BO voldoet aan de eisen die de Wft stelt. ZIB BO beschikt over een vergunning ex artikel 2:96 Wft, op grond waarvan het haar is toegestaan in Nederland beleggingsdiensten te verlenen. ZIB BO staat bij de AFM geregistreerd onder nummer 14005017.

De dagelijkse leiding van ZIB BO is in handen van mevrouw A.C. Oosterlinck-IJsebaert en de heer J.F. van den Ouden. Beiden zijn reeds jarenlang verbonden aan ZIB BO en hebben ervaring in het ontwikkelen, plaatsen en beheren van investeringsproducten voor particuliere Investeerders. Naast ZIB BO zijn mevrouw Oosterlinck-IJsebaert en de heer Van den Ouden tevens bestuurder van ZIB Investments Beheer B.V. en ZIB Crowdfunding B.V.

Ten aanzien van deze bestuurders geldt het volgende:

- Er zijn geen veroordelingen in verband met fraudemisdrijven.
- Beiden zijn niet betrokken geweest bij eventuele faillissementen, surseances of liquidaties in het kader van één van de door hen vervulde bestuurlijke functies.
- Beiden zijn niet onderhevig geweest aan, door wettelijke of toezichthoudende autoriteiten (met inbegrip van erkende beroepsorganisaties), officieel en openbaar geuite beschuldigingen en/of opgelegde sancties waarvan de bestuurders het voorwerp waren en geen van de bestuurders is ooit door een rechterlijke instantie onbekwaam verklaard om te handelen als lid of in het kader van de bestuurlijke, leidinggevende of toezichthoudende organen van een financiële instelling.
- Tussen de bestuurders van ZIB Beleggingsonderneming B.V. bestaat geen familieband.

8. De Uitgevende Instelling en de commanditaire vennootschap

Estea Noorderlicht B.V., handelend in haar hoedanigheid van Beherend Vennoot van Estea Noorderlicht C.V. is de Uitgevende Instelling. Estea Noorderlicht C.V. is een commanditaire vennootschap naar Nederlands recht en is op 1 november 2019 voor onbepaalde tijd aangegaan. Iedere Commanditaire Vennoot (Participant) neemt deel in eenheden van € 2.500, met een minimale deelname van € 100.000. Iedere Participatie geeft gelijke stemrechten in het Fonds. De Participanten B, Participanten C, de Beherend Vennoot en de Beheerder zijn gerechtigd tot de resultaten en de (stille) reserves van het Fonds, in de verhoudingen als toegelicht in Hoofdstuk 4 van dit Informatie Memorandum en de C.V.-overeenkomst (Bijlage I) en in de Overeenkomst ter zake van de administratie, het beheer, de bewaring en het management van Estea Noorderlicht C.V. en haar activa (Bijlage V).

De Uitgevende Instelling is specifiek opgericht voor de investering in de Noorderlicht Portefeuille. Om de aankoop van het Vastgoed door het Fonds (mede) te financieren geeft de Uitgevende Instelling Participaties uit en wordt er een bancaire financiering en een achtergestelde geldlening aangetrokken. Nadat het totaal van 8.000 Participaties is uitgegeven, zal het Fonds geen nieuwe participaties meer uitgegeven. Nadien zal het Fonds in principe geen activa meer verkrijgen of bezwaren c.q. zal het Fonds geen geldleningen aangaan of activa van het Fonds uitlenen. Indien er zich omstandigheden voordoen dat het Fonds zich genoodzaakt ziet toch besluiten van dien aard te moeten nemen dan zal dit alleen plaats vinden met instemming van de 'Vergadering van vennoten' (zoals omschreven in artikel 8 van de C.V.-Overeenkomst).

Een commanditaire vennootschap is een samenwerkingsverband tussen één of meer commanditaire vennoten en tenminste één Beherend Vennoot, bijvoorbeeld met als doel het gezamenlijk investeren in vastgoed. De onderlinge afspraken tussen de vennoten worden vastgelegd in een overeenkomst van Commanditaire Vennootschap. De besloten commanditaire

vennootschap wordt aangegaan bij authentieke of onderhandse akte. Statutair wordt vastgelegd voor welke besluiten de Beherend Vennoot vooraf toestemming nodig heeft van de vergadering van vennoten.

Bij tussentijds overlijden van een Participant kunnen de erfgenamen de Participaties in het Fonds voortzetten.

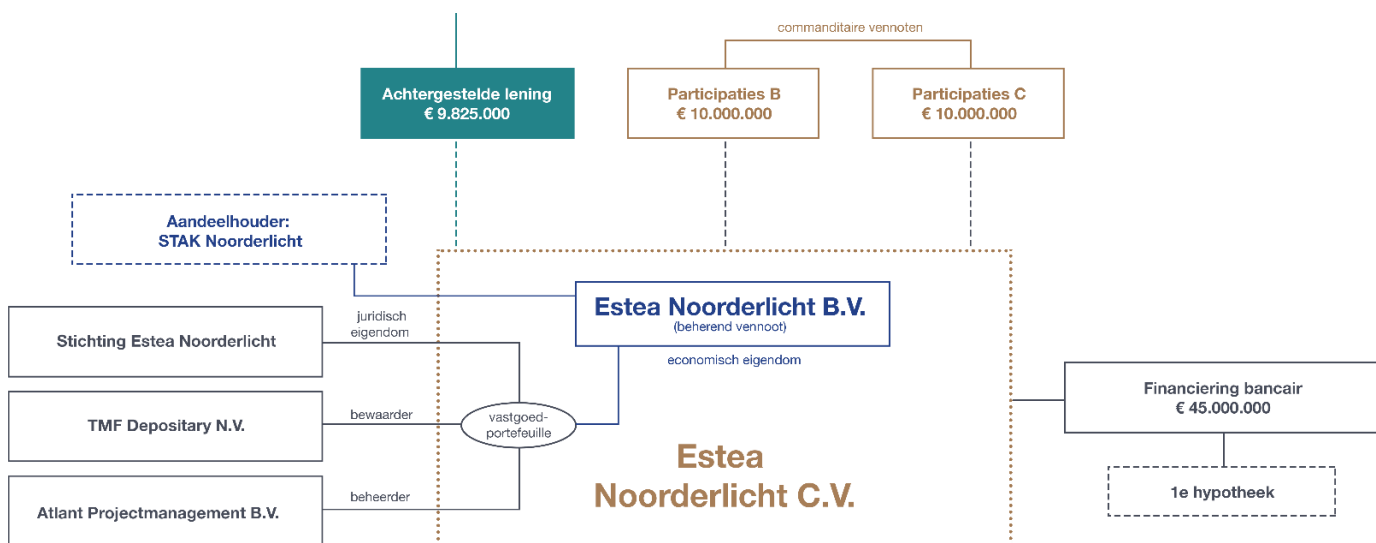
Een commanditaire vennoot mag geen beheerhandelingen verrichten, op straffe van hoofdelijke aansprakelijkheid. Een commanditaire vennoot deelt in de resultaten, maar is voor de verliezen slechts aansprakelijk tot het bedrag van het door deze vennoot ingebrachte commanditaire kapitaal.

Estea Noorderlicht C.V. is geen rechtspersoon en daardoor voor de inkomsten- en vennootschapsbelasting fiscaal transparant.

De C.V.-overeenkomst, genaamd 'Overeenkomst van Estea Noorderlicht C.V.' is bijgevoegd als bijlage I.

9. De organisatiestructuur

Onderstaand een schematische weergave van alle partijen en entiteiten betrokken bij het Fonds.



Ten aanzien van de bestuurders van de verschillende entiteiten zijn geen nadere bijzonderheden te melden over veroordelingen in verband met fraudemisdrijven noch over faillissementen, surséances of liquidaties waarbij zij in de voorgaande vijf jaar betrokken waren als lid van de bestuurs-, leidinggevende of toezichhoudende organen of als bedrijfsleiding. Evenmin is er in de voorgaande vijf jaar sprake van officieel en openbaar geuite beschuldigingen en/of opgelegde sancties. Verder zijn de bestuurders in de voorgaande vijf jaren niet door een rechterlijke instantie onbekwaam verklaard om te handelen als lid van de bestuurs-, leidinggevende of toezichhoudende organen van een uitgevende instelling of in het kader van het beheer, de bewaring of de uitoefening van de activiteiten van een uitgevende instelling.

9.1 Het Fonds

Estea Noorderlicht C.V. (het "Fonds") is statutair gevestigd te Kruiningen en kantoorhoudende Weihoek 15 te 4416 PX Kruiningen. Estea Noorderlicht C.V. is geen rechtspersoon en is ingeschreven in het Handelsregister onder nummer 76294803 en voert de handelsnaam Estea Noorderlicht C.V. Het betreft een commanditaire vennootschap met enerzijds de Beherend Vennoot en anderzijds de Participanten als commanditaire vennoten, zoals vastgelegd in de C.V.-overeenkomst. De vennootschap is opgericht met het doel te investeren in de Noorderlicht Vastgoedportefeuille.

9.2 Beherend Vennoot

Estea Noorderlicht B.V. is op 1 november 2019 opgericht en is de beherend vennoot van het Fonds. De vennootschap is statutair gevestigd te Kruiningen en kantoorhoudende aan Weihoek 15 te 4416 PX Kruiningen. Estea Noorderlicht B.V. is ingeschreven in het Handelsregister onder nummer 76271625. Tot moment van aankoop van het Vastgoed wordt het bestuur gevormd door de heer H. van den Brand en de heer J.A. van de Velde. Na datum transport wordt de Beheerder (Atlant Projectmanagement B.V.) de bestuurder van de vennootschap.

Estea Noorderlicht B.V. voert onder meer beleidsbeslissingen uit, voert de administratie van het Fonds en informeert de beleggers. De werkzaamheden zullen, onder de verantwoordelijkheid van de Beherend Vennoot, worden uitbesteed aan Atlant Projectmanagement B.V., de Beheerder van het Fonds. Estea Noorderlicht B.V. heeft geen werknemers in dienst.

De aandeelhouder van Estea Noorderlicht B.V. is Stichting Administratiekantoor Noorderlicht. STAK Noorderlicht is opgericht naar Nederlands recht, statutair gevestigd te Kruiningen, kantoorhoudende aan Weihoek 15 te 4416 PX Kruiningen en geregistreerd in het Handelsregister onder nummer 76272680. Het bestuur wordt gevormd door de heer H. van den Brand en de heer J.A. van de Velde. Certificaathouders van STAK Noorderlicht zijn Estea Capital B.V. (50%), Jimar B.V. (25%), H.J. van Koeveringe Beheer B.V. (11%), 't Woelig Nest B.V. (10%) en Y.J. Abdoun (4%).

9.3 De Stichting

Stichting Estea Noorderlicht is op 11 oktober 2019 opgericht, statutair gevestigd te Kruiningen en kantoorhoudende aan Weihoek 15 te 4416 PX Kruiningen, ingeschreven in het Handelsregister onder nummer 76084825. Bestuurder van Stichting Estea Noorderlicht is de heer A.C. Steijns. Voor de Statuten van deze Stichtingen wordt verwezen naar Bijlage III van dit Informatie Memorandum.

Stichting Estea Noorderlicht zal van Vestia het vastgoed aankopen bestaande uit 1.061 overwegend sociale (zorg)woningen, gelegen in 7 gemeenten in de provincie Groningen. Vervolgens wordt het Vastgoed economisch geleverd aan Estea Noorderlicht B.V.

Stichting Estea Noorderlicht heeft als taak het bewaren van het juridisch eigendom van de Noorderlicht Vastgoedportefeuille ten behoeve van de vennoten. De economische eigendom van de Noorderlicht Vastgoedportefeuille wordt gehouden door de Beherend Vennoot ten behoeve van het Fonds.

9.4 Beheerder

Atlant Projectmanagement B.V. voert in opdracht van de Beherend Vennoot, het beheer van het Fonds en wordt uit dien hoofde de Beheerder genoemd. De Beheerder is op 9 mei 2014 opgericht en is statutair gevestigd te Kapelle en kantoorhoudende aan Stationssingel 18 te 4421 BG Kapelle. De vennootschap is ingeschreven in het Handelsregister onder nummer 60642009. Het bestuur wordt (indirect) gevormd door de heer P. van der Maas en de heer D.A. Delacourt.

Het is beoogd dat op termijn het beheer van het Fonds wordt overgenomen door ZIB Investments Beheer B.V. Dit zal plaatsvinden nadat ZIB Investments Beheer B.V. haar huidige registratie als beheerder ex artikel 2:66a Wft ('light' beheerder) heeft omgezet in een vergunning als beheerder ex artikel 2:65 Wft.

De Beheerder zal zorgdragen voor het (dagelijks) beheer en de exploitatie van Estea Noorderlicht C.V. Daarnaast zal de Beheerder de contacten met de Participanten onderhouden, zorgdragen voor een juiste en tijdige informatievoorziening, verantwoording afleggen aan de Participanten, opdracht geven voor een beoordelingsverklaring op de jaarrekening en de jaarlijkse vergadering van Participanten bijeenroepen.

9.5 Bewaarder

Zodra ZIB Investments Beheer B.V. conform het hiervoor onder 9.4 beschreven scenario, het beheer overneemt van de Beheerder zal uit hoofde van de Wft een externe bewaarder aangesteld worden. ZIB Investments Beheer B.V. heeft voor TMF Depositary N.V. gekozen om de functie van bewaarder alsdan te vervullen. De Bewaarder beschikt over een vergunning als bedoeld in artikel 2:3g Wft. TMF Depositary N.V. is een naamloze vennootschap naar Nederlands recht, opgericht op 2 augustus 2013 te Amsterdam en ingeschreven in het Handelsregister onder nummer 58338403. De vennootschap houdt kantoor aan Herikerbergweg 118 Luna ArenA, 1101 CM Amsterdam. Ten behoeve van de diensten die de Bewaarder verleent aangaande het Fonds zal een bewaarovereenkomst worden gesloten tussen het Fonds en TMF Depositary N.V.

De taken van een bewaarder bestaan uit de volgende:

- het toezien op het ontvangen van verplichte stortingen door Participanten op de gewezen bankrekening(en) van het Fonds;
- toezien op het doen van (interim) dividenduitkeringen aan de Participanten ingevolge de Fondsvoorwaarden en het controleren van de beheervergoedingen;
- het erop toezien dat de uitgifte, verkoop en verhandeling van Participaties in het Fonds gebeuren in overeenstemming met de regels van het Fonds;
- het achteraf vaststellen dat de beleggingstransacties, zoals uitgevoerd door de Beheerder, waaronder met name begrepen de aan- en verkoop van Objecten, passen in het Beleggingskader van het Fonds;
- erop toezien dat het beheer van het Fonds volgens de Begroting verloopt;
- toezien dat de berekening van de Intrinsieke waarde van het Fonds in overeenstemming is met de vastgelegde waarderingsregels;
- het erop toezien dat na beschikking van een of meerdere Object(en) betaling aan het Fonds geschiedt binnen de gestelde termijn;
- het bewaken van de relevante cashflows van het Fonds, het identificeren van onregelmatigheden en het in overeenstemming brengen van de administratie van het Fonds.

10. Nadere informatie over de investering

10.1 Het Project

Estea Noorderlicht B.V., in haar hoedanigheid als Beherend Venoot van Estea Noorderlicht C.V., verwerft 1.061 overwegend sociale (zorg)woningen, gelegen in 7 gemeenten in de provincie Groningen. Van deze 1.061 woningen worden er 332 particulier verhuurd terwijl de overige 729 woningen onderdeel zijn van 14 woon-zorgcomplexen welke worden gehuurd en geëxploiteerd door 9 verschillende zorginstellingen. In Bijlage II is een compleet overzicht van de kerngegevens van de Noorderlicht Vastgoedportefeuille opgenomen. Het juridisch eigendom van het Vastgoed wordt gehouden door Stichting Estea Noorderlicht.

10.2 Verkoper Vastgoed

De verkoper van de Noorderlicht Vastgoedportefeuille is Woningcorporatie Vestia. Vestia heeft woningbezit verspreid door het gehele land. Vestia wenst haar activiteiten te concentreren op vier kerngemeenten, te weten Den Haag, Rotterdam, Zoetermeer en Delft. Vestia voert deze beleidswijziging uit om twee redenen. Allereerst dienen alle grote corporaties hun activiteiten te beperken tot hun eigen regio en bovendien is Vestia door de toezichthouder gevraagd haar omvang te beperken om daarmee haar (financiële) positie te herstellen die in 2012 ernstig geschaad werd door een grote positie in rentederivaten. De verkoop van de Noorderlicht Vastgoedportefeuille is onderdeel van deze beleidswijziging.

[Voorbehoud definitieve goedkeuring Autoriteit woningcorporaties](#)

Voorwaarde voor de Levering van de Noorderlicht Vastgoedportefeuille door Vestia is het verkrijgen van definitieve goedkeuring van de Autoriteit woningcorporaties op de verkoop. Inmiddels is goedkeuring verstrekt maar is nog sprake van een lopende bezwaartermijn op deze goedkeuring. Het is de verwachting dat de definitieve goedkeuring per 29 april 2020 kan worden verstrekt.

10.3 Taxatie

Door Taxatie Instituut Zorgvastgoed B.V. (TIZV) is een taxatie van het Vastgoed uitgevoerd. De inspectiedata zijn 13 en 21 maart 2020 en de taxatiedatum is 31 maart 2020. De marktwaarde in verhuurde staat van de complete Noorderlicht Vastgoedportefeuille bedraagt € 72.430.000.

De taxatie is uitgevoerd door drs. C.P. Trimp MRICS RT, geaccrediteerd lid van RICS en NRVT (kamer Bedrijfsmatig Vastgoed-Grootzakelijk Vastgoed) en door J.F. Juffer RM RT, geregistreerd bij NRVT. De taxateurs zijn aangesloten bij de NVM en het Taxatie Management Instituut.

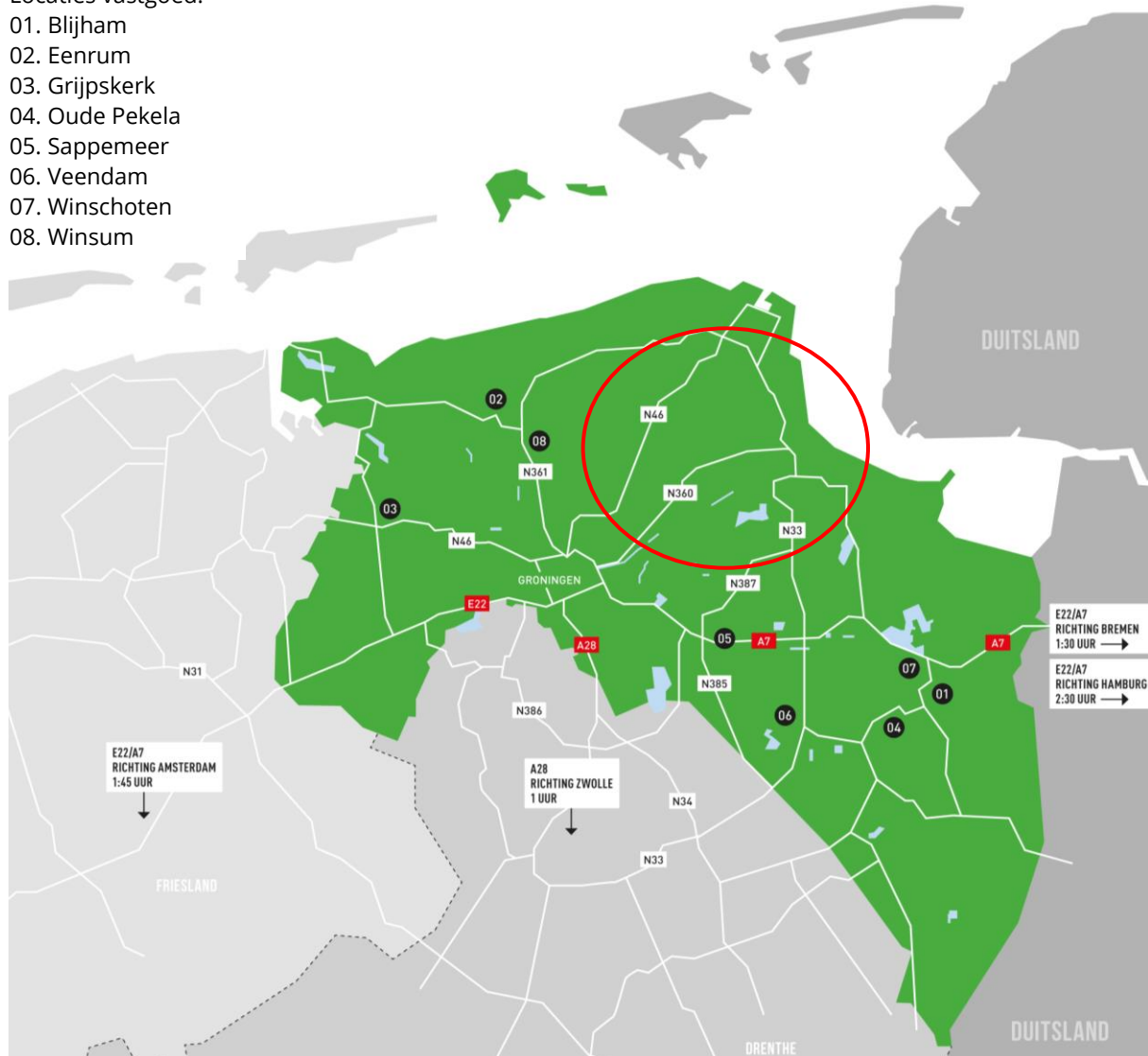
Taxatie Instituut Zorgvastgoed (TIZV) is een besloten vennootschap en ingeschreven in het Handelsregister onder nummer 65536320. TIZV is gespecialiseerd in het taxeren van zorgvastgoed zoals woonzorgcentra, gezondheidscentra en ziekenhuizen. Een door de taxateur opgestelde samenvatting van het taxatierapport is als Bijlage VI opgenomen. De taxateur heeft ingestemd met opname van de samenvatting van de taxatierapporten in het Informatie Memorandum.

10.4 Overzicht van de vastgoedportefeuille

De complexen van de Noorderlicht Vastgoedportefeuille liggen in 8 verschillende woonplaatsen in de provincie Groningen. Groningen is de meest noordelijke provincie van Nederland en telt ongeveer 580.000 inwoners. De provincie bestaat uit 12 gemeenten. Groningen is een ondernemende en vernieuwende provincie, met veel agrarische bedrijvigheid en met daarnaast alle ruimte voor natuur en recreatie. Groningen is bereikbaar via de A7 en A28. De complexen liggen voor het grootste gedeelte nabij dorpskernen met diverse voorzieningen. Alle complexen uit de Noorderlicht Vastgoedportefeuille bevinden zich buiten het bekende aardbevingsgebied in de provincie Groningen. Op onderstaande kaart is het aardbevingsgebied rood omcirkeld.

Locaties vastgoed:

01. Blijham
02. Eenrum
03. Grijskerk
04. Oude Pekela
05. Sappemeer
06. Veendam
07. Winschoten
08. Winsum



Op de volgende pagina's is per locatie een opsomming van het Vastgoed opgenomen. De afbeelding 'locatie & voorzieningen' geeft aan waar de locatie zich bevindt ten opzichte van algemene voorzieningen, winkelgebied, openbaar vervoer en zorgvoorzieningen en de betreffende kern.

Blijham (locatie 01)

Blijham is een dorp met circa 2.900 inwoners.

De Blanckenborg is een omvangrijk complex en bestaat uit een zorgcomplex met 96 onzelfstandige woningen en 3 kleinere complexen met in totaal 54 zelfstandige woningen (aanleunwoningen en seniorenwoningen), allen gelegen in Blijham. Het complex dateert uit 1966 en verkeert in een redelijk goede staat van onderhoud. Het complex is nog minimaal 20 jaar exploitabel indien het planmatig wordt onderhouden.

Alle complexen zijn middels een masterlease contract verhuurd aan Stichting Zorgcentrum De Blanckenborg. De Stichting is een bekende lokale partij. Het woonzorg-complex heeft een regionale functie.



Eenrum (locatie 02)

Eenrum is een klein historisch dorp met circa 1.520 inwoners.

Aagstheem is een kleinschalig zorgcomplex met 10 onzelfstandige woningen in het rustige dorp Eenrum.

Het complex is gebouwd in 1982 en wordt gehuurd door Stichting Keroazie en biedt een woonvoorziening voor re-integratietrajecten. In 2017 is het dak van het complex volledig vervangen.



Grijpskerk (locatie 03)

Grijpskerk is een dorp met circa 2.800 inwoners.

De Nieuwe Wierde is een grootschalig zorgcomplex met 56 onzelfstandige woningen verhuurd aan de Noord Nederlandse Coöperatie van Zorgorganisaties en een complex met 27 zelfstandige woningen verhuurd aan particulieren. Het complex is gebouwd in 1995 en heeft sindsdien een belangrijke zorgfunctie en inmiddels ook een sociale functie voor het dorp en de regio. In 2017 is een multifunctioneel centrum in het complex opgericht, waarin onder andere de bibliotheek en diverse verenigingen uit het dorp gehuisvest zijn. Voor het multifunctioneel centrum is een apart huurcontract afgesloten. Binnenkort zal het centrum voor rekening van de huurder een uitbreiding realiseren voor circa € 450.000.



Oude Pekela (locatie 04)

Oude Pekela is een middelgroot dorp met 7.900 inwoners.

In dit dorp liggen 5 complexen uit de vastgoedportefeuille naast het centrum van Oude Pekela. De complexen zijn gebouwd in de periode 1992 – 2002. Het betreft een ruim opgezet en grootschalig zorgcomplex met 71 onzelfstandige woningen en daarnaast 4 complexen met in totaal 106 zelfstandige woningen (appartementen) die verhuurd worden aan particulieren. Het zorgcomplex staat leeg en biedt mogelijkheden voor nieuwe zorginitiatieven passend bij de veranderende wensen en zorgvraag voor ouderen.



Sappemeer (locatie 05)

Sappemeer is een grote plaats met circa 33.500 inwoners.

Het betreft een omvangrijke zorglocatie, genaamd Zonnehuis St. Jozef.

Zonnehuis St. Jozef is verdeeld over 2 complexen met 75 onzelfstandige woningen en 42 aanleunwoningen. Beide complexen zijn gebouwd in 1988 en volledig verhuurd aan Zonnehuisgroep Noord.

Het complex Zonnehuis St. Jozef is een populaire locatie bij de doelgroep en centraal gelegen bij allerlei voorzieningen.



Veendam (locatie 06)

Veendam is met 27.500 inwoners een grote kern.

Het betreft een zorgcomplex, genaamd A.G. Wildervanck, met 93 onzelfstandige woningen verhuurd aan Zorggroep Groningen. De huurder van het complex speelt met vernieuwingen in op de veranderende zorgvraag. Het oorspronkelijke bouwjaar van deze locatie is 1974. In 2006 zijn er 48 onzelfstandige woningen bij gebouwd en zijn de overige 45 onzelfstandige woningen grondig gerenoveerd.

Naast het zorgcomplex zijn er 2 complexen met in totaal 74 zelfstandige woningen (aanleunwoningen/seniorenwoningen) die verhuurd zijn aan particulieren.



Winschoten (locatie 07)

Winschoten is een middelgrote plaats met circa 18.000 inwoners.

Het zorgcomplex 't Vondelhuys is een groot gebouw uit de periode 2002 – 2004. Het zorggedeelte is verhuurd aan 3 zorginstellingen, Stichting Oosterlengte (123 onzelfstandige woningen), Stichting Cosis (25 onzelfstandige woningen) en Stichting Lentis (21 zelfstandige woningen).

Daarnaast zijn er 73 zelfstandige appartementen die aan particulieren worden verhuurd.

De complexen liggen in een groene en parkachtige omgeving met naastgelegen nieuwbouwwoningen.



Winsum (locatie 08)

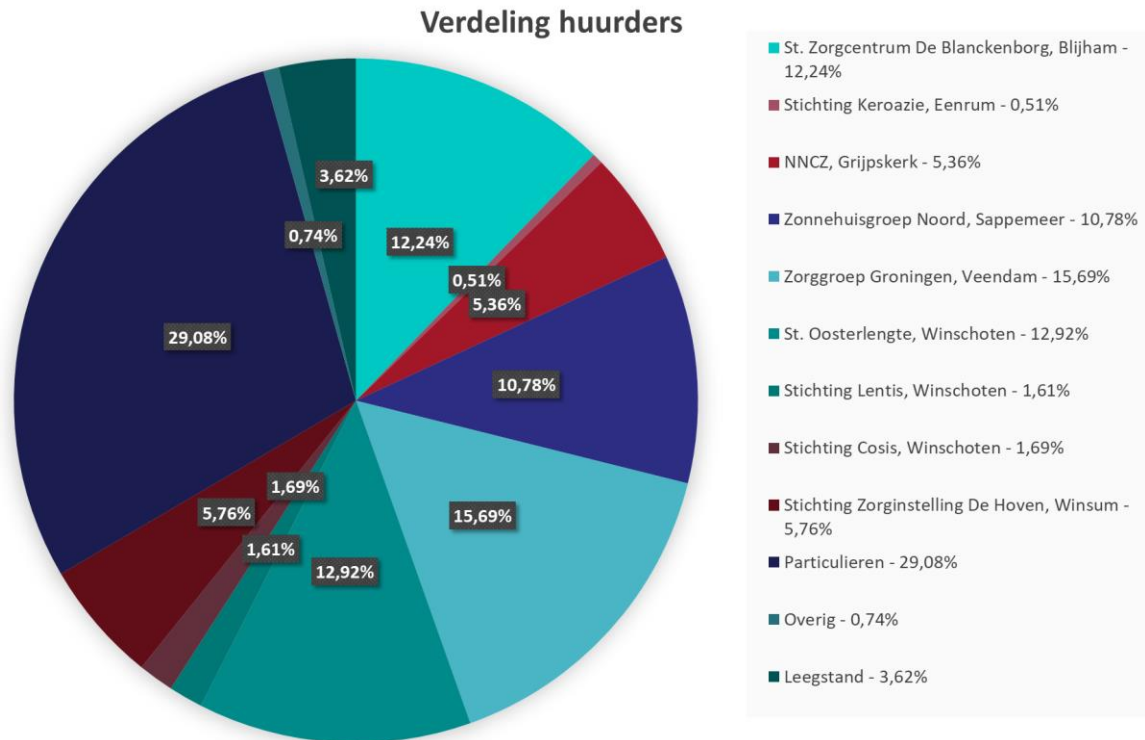
Winsum is een middelgroot dorp met circa 7.500 inwoners.

Het zorgcentrum Winkheem is een omvangrijk zorgcomplex bestaande uit 63 onzelfstandige woningen verhuurd aan Stichting Zorginstelling De Hoven en 3 complexen met in totaal 52 zelfstandige woningen (aanleunwoningen/seniorenwoningen) die verhuurd zijn aan particulieren. Het zorgcomplex, de aanleunwoningen en de meeste seniorenwoningen zijn in 1993 gebouwd. De Hoven werkt op de locatie samen met andere organisaties, waaronder een lokale onderwijsinstelling. Het complex ligt dicht bij het centrum van Winsum met regionale voorzieningen en een station.



Huursituatie

Het onderstaande diagram geeft een grafische weergave van welk deel (%) van de totale huursom is toe te delen aan de verschillende huurders.



Informatie huurders: zorginstellingen

Met onderstaande zorginstellingen zijn bestaande huurcontracten afgesloten.

Stichting Zorgcentrum De Blanckenborg (Blijham; 12,24% totale huromvang)

Stichting Zorgcentrum De Blanckenborg is een algemeen zorgcentrum en biedt verpleeghuiszorg, verzorgingshuiszorg, thuiszorg en voert voor de gemeente WMO (Wet Maatschappelijke Ondersteuning) zorg- en dienstverlening uit. Deze huurder heeft een uitstekende financiële positie met een solvabiliteit van 58% (2018) en stabiele positieve resultaten.

Stichting Keroazie (Eenrum; 0,51% totale huromvang)

Stichting Keroazie is kleinschalige zorgorganisatie met specialismen. Zij biedt begeleid/beschermd wonen en dagactiviteiten voor re-integratietrajecten. Stichting Keroazie heeft wisselende resultaten en een matige financiële positie met een solvabiliteit van 20% (2018).

NNCZ & MFC (Grijpskerk; 5,36% totale huromvang)

NNCZ biedt verschillende diensten op het gebied van zelfstandig wonen, thuiszorg en dagbesteding en werkt nauw samen met de dorpscoöperatie. Op dezelfde locatie is tevens een Multifunctioneel centrum gelegen.

NNCZ heeft een uitstekende financiële positie met een solvabiliteit van 55% (2018) en stabiele positieve resultaten.

Zonnehuisgroep Noord (Sappemeer; 10,78% totale huuromvang)

Zonnehuisgroep Noord biedt specialistische zorg en behandeling aan mensen thuis of op één van de locaties in de provincie Groningen, zoals locatie Sappemeer.

Zonnehuisgroep Noord heeft een redelijk goede financiële positie met een solvabiliteit van 26% (2018). Na een verliesjaar in 2017 is deze organisatie in 2018 licht gekrompen waardoor in 2018 weer een positief resultaat gerealiseerd werd. Zonnehuisgroep Noord beschikt bovendien nog over een zeer ruime liquiditeitspositie om eventuele toekomstige verliezen op te vangen.

Zorggroep Groningen (Veendam; 15,69% totale huuromvang)

Zorggroep Groningen is gespecialiseerd in complexe zorg en biedt revalidatiezorg voor ouderen, specialistische Parkinsonzorg en wonen, zorg en behandeling voor mensen met o.a. dementie en lichamelijke klachten.

Zorggroep Groningen heeft enkele mindere, verlieslatende jaren achter de rug. Recent is een nieuwe bestuurder aangetreden en de verwachtingen voor de toekomst zijn positief. Het geboden zorgconcept sluit aan bij de marktvraag. Zorggroep Groningen heeft een solide financiële positie met een solvabiliteit van 56% (2018) waardoor (tijdelijke) verliezen kunnen worden opgevangen.

Stichting Oosterlengte (Winschoten; 12,92% totale huuromvang)

't Vondelhuys biedt dagelijkse verzorging en verpleging voor mensen met een indicatie langdurige zorg. Stichting Oosterlengte biedt in 't Vondelhuys in een huiselijke omgeving zorg van specialisten in ouderengeneeskunde en andere behandelaars. Zij hebben veel kennis en ervaring als het gaat om behandeling van ouderen met complexe aandoeningen.

Stichting Oosterlengte heeft een redelijk moeilijke periode achter de rug. Na het verliesjaar 2017 heeft Stichting Oosterlengte in 2018 weer een positief resultaat gerealiseerd. Ook voor 2019 verwacht men een positief resultaat te realiseren. De financiële situatie is goed met een solvabiliteit van 29% (2018).

Stichting Lentis (Winschoten; 1,61% totale huuromvang)

Stichting Lentis biedt geestelijke gezondheidszorg, forensische gezondheidszorg en ouderenzorg. Lentis huurt tevens een onderdeel van 't Vondelhuys. De kliniek Winschoten is een intensieve behandelafdeling voor mensen met last van ernstig psychiatrische aandoeningen.

Stichting Lentis is een grote organisatie. Zij realiseert stabiele positieve resultaten en heeft een matige financiële positie met een solvabiliteit van 20% (2018).

Stichting Cosis (Winschoten; 1,69% totale huuromvang)

Stichting Cosis helpt kwetsbare mensen met een verstandelijke en/of psychiatrische beperking en biedt in 't Vondelhuys aan 25 cliënten tussen de 50 en 90 jaar ondersteuning. Cliënten van Stichting Cosis werken bij wijze van dagbesteding mee in het onderhoud van de tuin en het winkeltje, de keuken en de wasserij van Stichting Oosterlengte.

Ook Stichting Cosis is een grote organisatie die stabiele positieve resultaten realiseert. Stichting Cosis verkeert bovendien in een uitstekende financiële situatie met een solvabiliteit van 69% (2018).

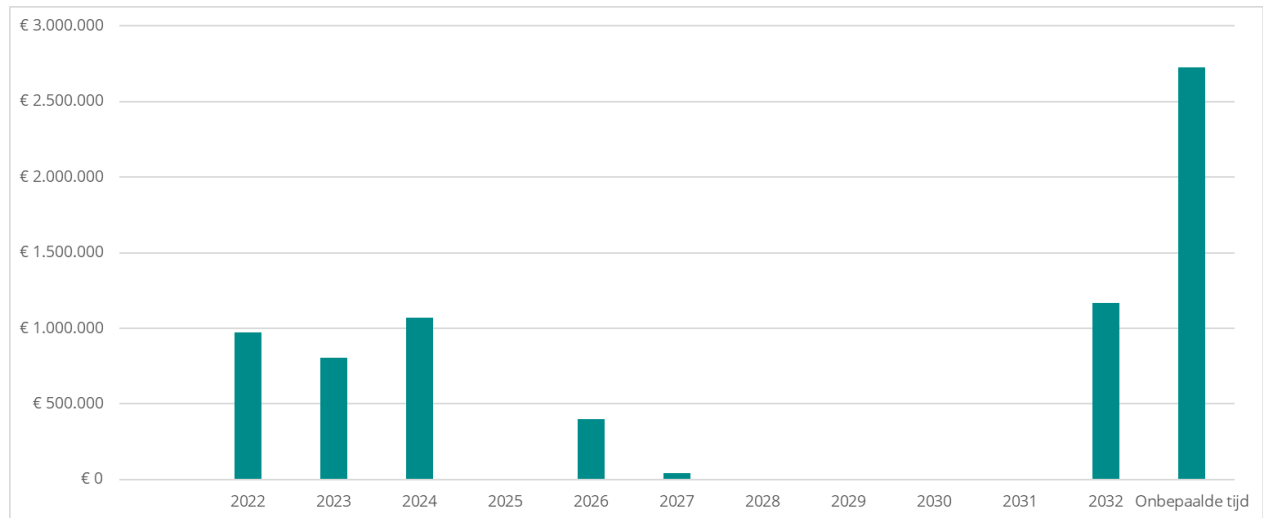
Stichting Zorginstellingen De Hoven (Winsum; 5,76% totale huuromvang)

De Hoven biedt paramedische (o.a. fysiotherapie) of psychologische behandeling en biedt zorg aan ouderen in de laatste fase van hun leven. De Hoven werkt met een aantal zorginstellingen en Menzis aan een plan voor toekomstbestendige ouderenzorg. Uniek op de locatie in Winsum is het Alzheimer Café georganiseerd voor mensen met dementie en hun naasten die hier ideeën, informatie en ervaringen uitwisselen. Stichting Zorginstellingen De Hoven realiseert stabiele positieve resultaten en heeft een goede financiële positie met een solvabiliteit van 30% (2018).

Looptijden huurcontracten

Voor 37% van de totale huuropbrengsten geldt dat een huurcontract voor onbepaalde tijd is afgesloten. De gewogen gemiddelde resterende looptijd van de overige contracten is 6,6 jaar per 1 september 2019.

Hieronder is de einddatum van de huurcontracten weergegeven.



Bezetting

Per 1 september 2019 heeft de Noorderlicht Vastgoedportefeuille een bezettingsgraad van circa 96%. De leegstand bedraagt 4%. Onderstaande tabel toont de leegstand in de Noorderlicht Vastgoedportefeuille. De leegstand bevindt zich voornamelijk in het zorgcomplex te Oude Pekela (71 onzelfstandige woningen). Enkele partijen hebben overigens interesse getoond voor dit zorgcomplex en hier worden momenteel gesprekken mee gevoerd. De leegstand in de particuliere woningen is immer kortstondig en heeft te maken met frictieleegstand (leegstand als gevolg van huurwisselingen die niet perfect op elkaar aansluiten) of onderhoud na mutaties. In de cashflow prognose van het Fonds is rekening gehouden met de werkelijk ontvangen huurinkomsten.

Locatie	Aantal woningen	Theoretische huurwaarde	Leegstand sinds
Zorgcomplex Oude Pekela	71	€ 205.198	01-06-2016
Particuliere woningen verspreid over verschillende gemeenten.	10	€ 65.208	< 12 mnd.

Onderhoud en investeringen

In het algemeen kan worden gesteld dat de onderhoudssituatie van de complexen goed is. Een aantal complexen uit de Noorderlicht Vastgoedportefeuille is al wat ouder maar met goed planmatig onderhoud ook in de toekomst nog minimaal 20 jaar exploitabel.

De voormalig eigenaar van de Noorderlicht Vastgoedportefeuille (Vestia) heeft in 2017 een nieuw 25-jarig MJOP opgesteld. In dit plan is tot 2041 voor elk complex per locatie uiteengezet welke onderhoudswerkzaamheden aan het vastgoed en de installaties benodigd zijn en welke kosten hier jaarlijks mee gepaard gaan. Deze kosten zijn ook opgenomen in de exploitatieprognose van het Fonds. Het totaal van geplande onderhoudskosten bedraagt tot en met einde looptijd van het Fonds in 2036 een bedrag ad. € 28.500.000. De kosten verschillen per jaar, afhankelijk van de aard van het geplande onderhoud. Met de uitvoering van het onderhoud conform het MJOP blijft de Noorderlicht Vastgoedportefeuille up-to-date qua onderhoud en worden onverwachte onderhoudskosten vermeden.

In de zorgsector doet zich een tendens voor naar zwaardere zorgvraag bij zorginstellingen gericht op ouderen. In combinatie met het beleid van de overheid, dat erop gericht is ouderen langer zelfstandig te laten wonen (zie ook de paragraaf 'Marktontwikkelingen zorg'), leidt dit waar mogelijk tot aanpassingen van de Vastgoedportefeuille. Verzorgingstehuizen voor ouderen dienen te worden aangepast naar zorgcomplexen waar zwaardere zorg kan worden verleend zoals bijvoorbeeld in verpleeghuizen.

De voormalig eigenaar van de Noorderlicht Vastgoedportefeuille heeft in de periode tot 2018 diverse geplande investeringen aan het vastgoed opgeschort. Tijdens de onderhandelingen over de koop van de Noorderlicht Vastgoedportefeuille is met de voormalig eigenaar overeengekomen dat het Fonds deze investeringen alsnog zo spoedig als mogelijk uitvoert. Daarvoor is in de totale investeringsbegroting voor het Fonds een apart budget beschikbaar gesteld van € 3.135.000. Bij de keuze voor de besteding van dit budget wordt daar waar relevant voorrang gegeven aan aanpassing van de complexen ter facilitering van zwaardere zorgvragen.

Locatie	Budget investeringen	Specificatie/globale omschrijving
Blijham	€ 535.000	Ombouwen studio's naar grotere appartementen. Uitvoeren van duurzaamheidsaanpassingen.
Grijpskerk	€ 75.000	Verbouwing verpleeghuis recent afgerond. Aanvullend nog duurzaamheidsinvesteringen.
Oude Pekela	€ 300.000	Implementatie van- en investering voor nieuw zorgconcept t.b.v. nieuwe huurder.
Sappemeer	€ 850.000	Aanvullende investering samen met huurder t.b.v. transformatie 72 naar 65 appartementen.
Veendam	€ 50.000	Voorbereiding renovatie aanleunwoningen.
Winschoten	€ 850.000	Ombouwen studio's naar grotere appartementen.
Winsum	€ 475.000	Integreren aanleunwoningen en zorgcomplex.
Totaal	€ 3.135.000	

Demografie Groningen, een groeiende doelgroep

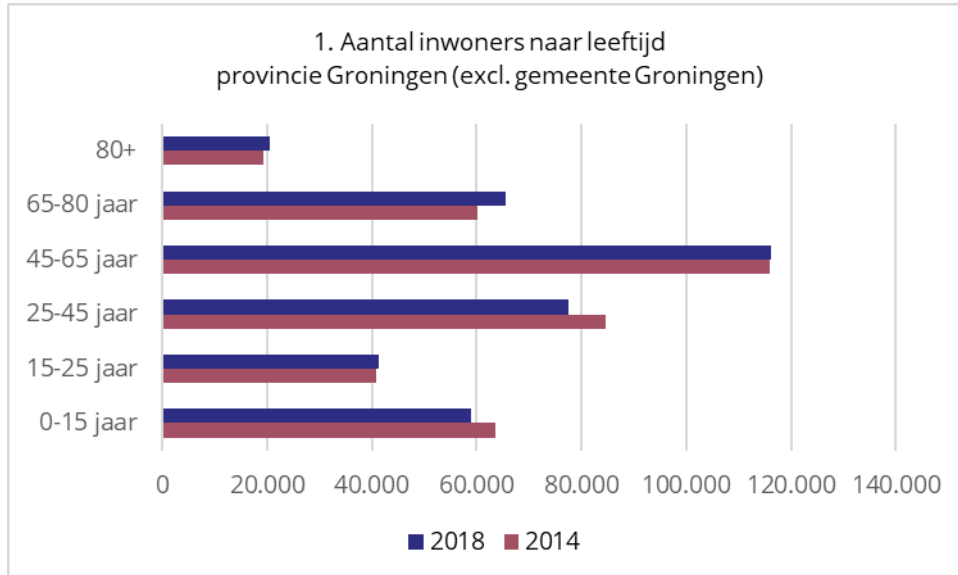
(bron: CBS StatLine, www.opendata.cbs.nl)

Aan de hand van CBS Statline is inzicht verkregen in de verwachte ontwikkeling van de bevolking in de provincie Groningen en meer specifiek in de gemeenten waar de delen van de vastgoedportefeuille zich bevinden.

StatLine is de CBS databank en biedt een schat aan cijfers over economie en samenleving. Van inflatie tot bevolkingsontwikkeling, de informatie is overzichtelijk gerubriceerd op thema en gratis beschikbaar voor iedereen. Op de website www.opendata.cbs.nl kunt u zelf tabellen maken. Bij de presentatie van de gegevens uit de tabellen is gebruik gemaakt van Excel om tot de gepresenteerde figuren te komen.

Demografie (zie Figuur 1)

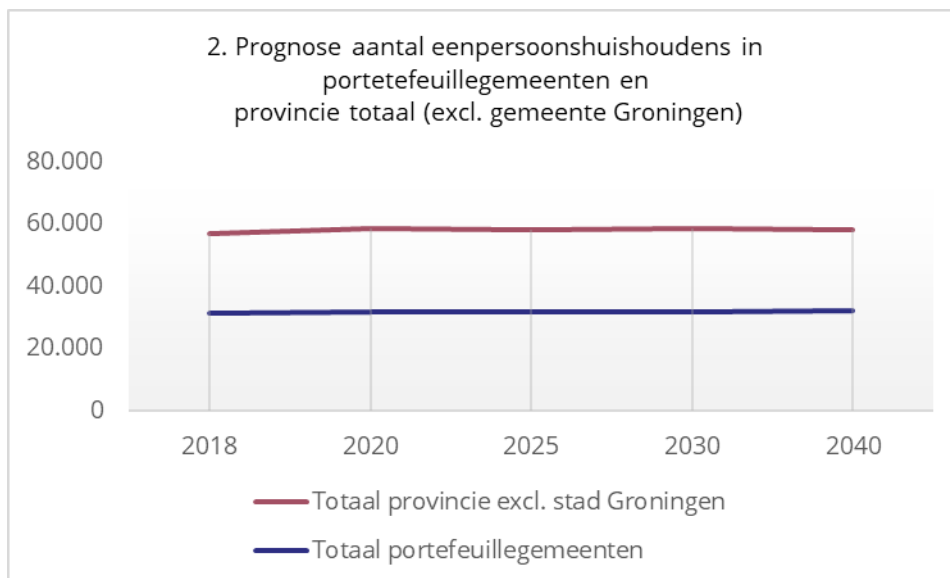
De provincie Groningen bestaat uit 12 gemeenten. Van de 580.000 inwoners in de provincie woont 35% (200.000 inwoners) in de provinciehoofdstad Groningen. De complexen in de Noorderlicht Portefeuille liggen in de gemeenten Westerwolde, Het Hogeland, Zuidhorn, Pekela, Midden-Groningen, Veendam en Oldambt (hierna 'de portefeuillegemeenten').



Figuur 1

Éénpersoonshuishoudens (zie Figuur 2)

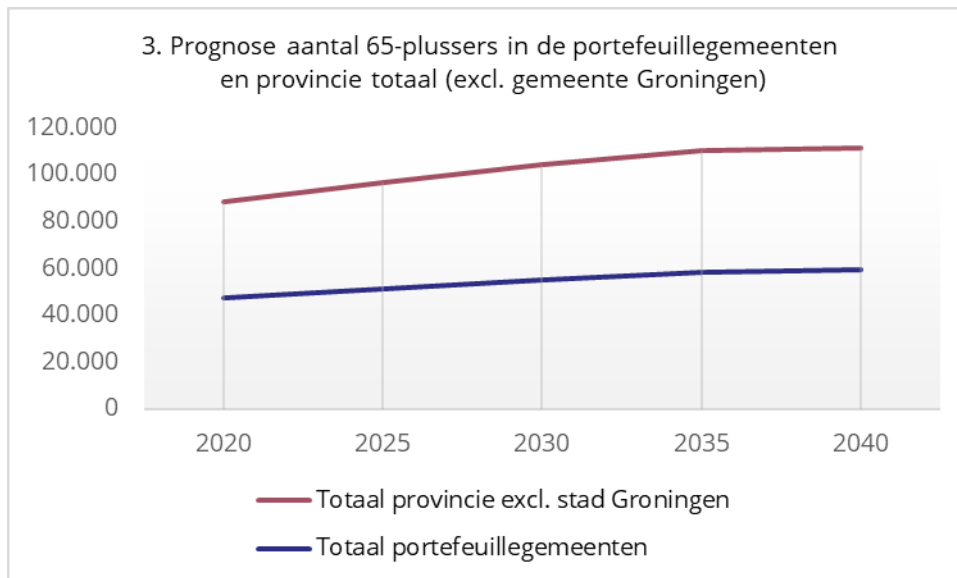
Circa 175.000 huishoudens wonen in gemeenten buiten de hoofdstad. Hiervan zijn circa 35% éénpersoonshuishoudens. Ook in de portefeuillegemeenten is het aandeel éénpersoonshuishoudens circa 35% (33.600). Naar verwachting zal dit aantal verder groeien tot 39% in 2040.



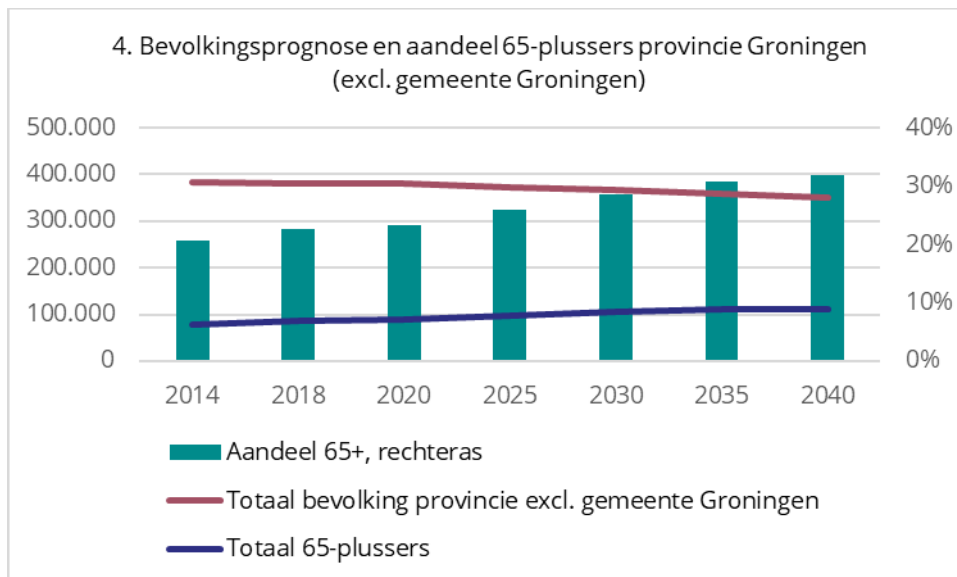
Figuur 2

65-plussers: een groeiende bevolkingsgroep (zie Figuur 3 en 4)

Het aantal 65-plussers in de Groningse niet-stedelijke gemeenten groeit en zal naar verwachting de komende 25 jaar nog verder toenemen, mede gezien de (huidige) grote groep inwoners tussen de 45 en 60 jaar. In de portefeuillegemeenten neemt het aandeel ouderen sneller toe dan in de omliggende gemeenten. Het aandeel 65-plussers in de niet-stedelijke gemeenten bedraagt in 2018 circa 23%. In de portefeuillegemeenten zal dit aantal naar verwachting stijgen tot 32% in 2040. Het aantal 65-plussers dat momenteel woonachtig is in de portefeuillegemeenten is 55% van het totaal aantal 65-plussers in alle niet stedelijke gemeenten van Groningen.



Figuur 3



Figuur 4

Marktontwikkelingen en zorg

Eén van de belangrijkste vraagstukken binnen de zorgsector is hoe om te gaan met de toenemende vergrijzing van de bevolking in combinatie met de terugtrekkende overheid (onder andere door toestaan beperkte marktwerking en het scheiden van wonen en zorg) en decentralisatie van curatieve zorg. Vooral de eerste en anderhalve lijn zorg maakt een sterke groei door in tegenstelling tot de ziekenhuiszorg en GGZ. Het gevolg van deze ontwikkelingen is een toenemende vraag naar goede woonvoorzieningen voor ouderen en (al dan niet in combinatie met) gezondheidscentra.

De langdurige zorg wordt door de overheid hervormd. De motieven hiervoor zijn zowel kwalitatief als financieel van aard. Het kwalitatieve aspect houdt in dat men steeds langer zelfstandig wil blijven wonen. Daarbij stellen ouderen meer eisen op het gebied van grootte van de woningen, ligging en aanwezige voorzieningen.

Daarnaast leidt de vergrijzing ertoe dat het zorgstelsel financieel onder druk staat. Het overheidsbeleid stuurt aan op het scheiden van wonen en zorg voor de lichte zorgvragers. Deze zorgvragers, of hun sociale netwerk, dienen voortaan zelf in hun huisvesting te voorzien. Hierdoor verandert de vraag naar geschikte (beschermd) woonvormen. Omdat mensen langer zelfstandig blijven wonen, neemt de vraag naar aanleunwoningen c.q. levensloopbestendige appartementen toe.

Tegelijkertijd maakt ook de intramurale zorg (24-uurs zorg waarbij de cliënt in de zorginstelling verblijft) een verandering door. Zorginstellingen richten zich steeds meer op specialistische zorg, zoals bijvoorbeeld psychiatrische zorg, revalidatiezorg of verpleging voor mensen met een indicatie langdurige zorg.

11. Financiële informatie Project

11.1 Investerings-en financieringsbegroting

De totale investerings-en financieringsbegroting voor het Fonds is opgebouwd uit de navolgende eenmalige investeringen en kosten:

<i>Bedragen incl. BTW waar van toepassing</i>	€	€
Aankoop Noorderlicht Vastgoedportefeuille	67.350.000	
Inventaris	-	
Overdrachtsbelasting	2.694.000	
Upgrading	<u>3.135.000</u>	
Totaal		73.179.000
Bijkomende kosten:		
-Voorbereidende kosten upgrading	75.000	
-Plaatsings- en financieringsvergoeding	200.000	
-Structureringskosten	750.000	
-Notaris- en adviseurskosten	150.000	
-Afsluitprovisie	50.000	
-Marketingkosten	<u>100.000</u>	
Totaal		1.325.000
Werkkapitaal		321.000
Totale investering		74.825.000
Bancaire financiering		45.000.000
Achtergestelde Lening		9.825.000
Kapitaal Participaties B		10.000.000
Kapitaal Participaties C		10.000.000
Totale financiering		74.825.000

Bij de bepaling van de hoogte van het investeringsbedrag zijn als belangrijkste uitgangspunten gehanteerd:

- de (bijkomende) kosten en reserveringen zijn voldoende gebudgetteerd;
- alle bedragen zijn incl. BTW, waar van toepassing;
- de door verkoper verstrekte informatie is volledig en juist.

Estea Noorderlicht B.V. verklaart in haar hoedanigheid van beherend venoot van het Fonds dat het werkkapitaal naar haar oordeel toereikend is om aan haar huidige en te verwachten verplichtingen te voldoen.

Aankoop/Upgrading

De Noorderlicht Vastgoedportefeuille wordt gekocht van woningcorporatie Vestia. De overeengekomen koopsom bedraagt € 67.350.000. De bijkomende overdrachtsbelasting is voorsnog berekend op € 2.694.000. De aankoopsom inclusief overdrachtsbelasting ligt in lijn met de taxatiewaarde van € 72.430.000. Daarnaast wordt er een budget vrijgemaakt van € 3.135.000 voor de upgrading van verschillende complexen om tegemoet te komen aan de wensen van de huurders.

Bijkomende kosten

De 'voorbereidende kosten upgradering' betreffen de kosten die reeds gemaakt zijn en/of gebudgetteerd voor het uitvoeren van het voorbereidend onderzoek en werkzaamheden ten behoeve van de voorgenomen verbouwingen van de verschillende zorgcomplexen.

De totale 'plaatsings- en financieringsvergoeding' van € 200.000 komt ten gunste van ZIB BO voor de uitgifte van Participaties, de realisatie van de Achtergestelde Lening en de daarmee gepaard gaande plaatsing van Obligaties (uit te geven via Stichting Financiering Noorderlicht). Deze vergoeding wordt na uitgifte van de Participaties en de Obligaties in rekening gebracht bij het Fonds en dient ter dekking van de kosten van de werkzaamheden ter zake van het voeren van de onderhandelingen, het uitvoeren van diverse onderzoeken, het (mede) arrangeren van de financieringen, het plaatsen van de Participaties en Obligaties en het uitwerken van de transactie en de diverse overeenkomsten.

De 'structureringskosten' ad. € 750.000 bestaan uit vergoedingen aan partijen voor hun werkzaamheden met betrekking tot de taxatie en de structurering van het project. Dit zijn Taxatie Instituut Zorgvastgoed, Estea B.V., ZuidWest Bedrijfsadviseurs B.V., BDO Audit & Assurance B.V., Maatschap WEA Zuid-West, Steijns Legal, ZIB Beleggingsonderneming B.V. en Juca Finance.

Daarnaast ontvangt ZIB BO een vergoeding van € 100.000 voor 'marketingkosten'. De marketingkosten betreffen de kosten van marketingactiviteiten zoals onder meer de ontwerp- en drukkosten van het Informatie Memorandum, het Prospectus ten behoeve van de funding van de Achtergestelde Lening, kosten Website, reclamekosten en kosten voor ander informatiemateriaal en informatiebijeenkomsten.

De 'notaris- en adviseurskosten' zijn begroot op € 150.000 en bestaan uit de kosten van onder meer VAD Notarissen N.V. en Ploum.

Onder de 'afsluitprovisie' valt de vergoeding aan de Bank voor de afsluiting van de bancaire financiering.

Buiten bovengenoemde begroting om zijn er Emissiekosten. De Emissiekosten bedragen twee procent (2,0%) over het bedrag van de uit te geven Participaties en dienen door de Participanten te worden voldaan boven op het bedrag van de koopsom van de Participaties. De Emissiekosten zijn een vergoeding voor het uitgeven van de Participaties en worden niet meegenomen in de berekening van het (verwachte) bruto-rendement voor de Participanten. De Uitgevende Instelling heeft ZIB BO opdracht gegeven om de emissie te arrangeren en begeleiden. De opbrengst van de Emissiekosten komt daarom ten goede aan ZIB BO die daarvoor de emissie zal uitvoeren.

11.2 Opbouw totale financiering van de door het Fonds te maken investering

De totale investering van € 74.825.000 zal met de navolgende middelen worden gefinancierd.

Bancaire financiering: de door de Bank aan het Fonds te verstrekken financiering heeft een totale hoofdsom van € 45.000.000 en een looptijd van 20 jaar.

Achtergestelde Lening: Stichting Financiering Noorderlicht zal aan het Fonds een lening verstrekken met een totale hoofdsom van € 9.825.000 en een looptijd van 9 jaar en 2 maanden. De lening is achtergesteld ten opzichte van de bancaire financiering. Stichting Financiering Noorderlicht trekt ten behoeve van de funding van deze Achtergestelde Lening gelden aan bij investeerders.

Kapitaal Participaties B: het kapitaal dat bijeengebracht wordt door de houders van Participaties B bedraagt € 10.000.000.

Kapitaal Participaties C: het kapitaal dat bijeengebracht wordt door de houder van Participaties C bedraagt € 10.000.000.

Het Fonds maakt gebruik van hefboomfinanciering. Dit wil zeggen dat het Fonds gebruik maakt van geleende gelden om de investering in de Noorderlicht Vastgoedportefeuille (mede) te realiseren. Bij het aangaan van de investering door het Fonds wordt een bancaire financiering verkregen ad. € 45.000.000 en een Achtergestelde Lening aangegaan ad. € 9.825.000. Indien het Fonds aanvullende externe financieringen zou willen aangaan, is daarvoor de goedkeuring van de vergadering van vennoten vereist. Het totaal aan maximaal geleend geld bedraagt derhalve € 54.825.000. Indien de Beheerder het wenselijk vindt om gedurende de looptijd het maximale bedrag aan hefboomfinanciering uit te breiden en de vergadering van vennoten verleent hieraan haar goedkeuring dan zal bij de jaarrekening informatie worden verstrekt over de nieuwe totale hefboomfinanciering.

Ten behoeve van de (uiteindelijke) verstrekker(s) van de bancaire financiering en de Achtergestelde Lening worden zekerheden verstrekt. Een eerste hypothecaire inschrijving ten behoeve van de Bank en een tweede hypothecaire inschrijving, zonder het recht van parate executie, aan Stichting Zekerheden ZIB Crowd ten behoeve van de Obligatiehouders.

Hypothecaire inschrijving Obligatiehouders

Er wordt door Stichting Estea Noorderlicht ten behoeve van de Obligatiehouders een zekerheid verstrekt in de vorm van een hypotheekrecht tweede in rang na de Bank ten gunste van Stichting Zekerheden ZIB Crowd. Deze stichting is opgericht met het doel zekerheden voor investeerders te kunnen vestigen. Het betreft een derdenhypotheek op basis van parallelle schuldovereenkomst, ten bedrage van € 9.825.000 te vermeerderen met 40% ten behoeve van renten en kosten op de Noorderlicht Vastgoedportefeuille. Het is een hypotheekrecht zonder het recht van parate executie, hetgeen betekent dat alleen de bank, als eerste hypotheekhouder, kan overgaan tot executie van het Vastgoed. In dat geval kan de Stichting Zekerheden, ten behoeve van de Obligatiehouders, aanspraak maken op de resterende executieopbrengst nadat de bank is voldaan.

Onderstaand een opsomming van de belangrijkste kenmerken van de bancaire financiering.

Kredietnemer	Estea Noorderlicht C.V.
Hoofdsom Vaste Geldlening	€ 35.000.000
Looptijd	20 jaar tot 2040
Aflossing	€ 291.666,67 per kwartaal
Rente	1,50%* vast voor een periode van 10 jaar, per kwartaal achteraf te voldoen. Dit betreft een indicatie.
Krediet in rekening-courant	€ 10.000.000
Looptijd	20 jaar tot 2040
Limietverlaging	€ 333.333,33 per jaar
Rente	1-maands Euribor **vermeerderd met 1,50%***
Bereidstellingsprovisie	0,30%*** op jaarbasis over het niet getrokken gedeelte van het Krediet in Rekening-courant, per kwartaal achteraf te voldoen
Afsluitprovisie	€ 50.000
Zekerheden	<ul style="list-style-type: none"> - een hypothecaire inschrijving ad € 45.000.000 (plus rente- en kosten), eerste in rang, op de Noorderlicht Vastgoedportefeuille - een stil pandrecht, eerste in rang, op bestaande en toekomstige vorderingen van Estea Noorderlicht C.V. - een hoofdelijke medeschuldenaarstelling door Estea Noorderlicht B.V.
Overige bepalingen	<ul style="list-style-type: none"> - 3-jaarlijkse taxatie, met tussentijds een jaarlijkse update van de waardebepaling, van de Noorderlicht Vastgoedportefeuille op kosten van kredietnemer. - Geen winstuitkeringen of het doen van andere betalingen aan (in) directe aandeelhouders in welke vorm dan ook, anders dan uit hoofde van operationele verplichtingen, zonder voorafgaande toestemming van de Bank. - Cash Sweep, inhoudende dat nadat in een jaar alle operationele kosten, rente en aflossing aan de Bank, de winstrechten op de Participaties en de inkoop van Participaties A conform de cashflow prognose van het Fonds zijn voldaan, de overtollige cashflow zal worden aangewend ter extra verlaging van het krediet in rekening-courant.
Financiële covenanten	<p>LTV (Loan To Value) vanaf 2019 kleiner dan 70% tot einde looptijd. De LTV wordt berekend door de pro resto uitstaande schuld bij de Bank af te zetten tegen de marktwaarde van de gefinancierde objecten blijkens conveniërende taxatie.</p> <p>DSCR (Debt-Service Coverage Ratio backward) moet minimaal 1,1 zijn, jaarlijks te toetsen aan de hand van de jaarcijfers en de huuroverzichten. De DSCR wordt berekend door EBITDA van het afgesloten boekjaar te delen door jaarlijkse bruto rentelasten plus aflossingen in het afgesloten boekjaar. De EBITDA is de nettowinst, gecorrigeerd voor (i) aandeel resultaat derden, (ii) resultaat deelnemingen, (iii) belastingen, (iv) het netto buitengewoon resultaat (inclusief eventuele resultaten uit hoofde van verkoop van onroerende zaken), (v) het nettoresultaat van de financiële baten en financiële lasten, (vi) afschrijvingen en (vii) jaarlijkse leaseverplichtingen operational lease.</p>

* Dit rentepercentage is indicatief en gebaseerd op een afgegeven indicatie door de Bankier. Vanaf het moment van opname zal de rente gefixeerd worden voor een periode van 10 jaar. De werkelijke rente kan bij fixatie op de Leveringsdatum hoger of lager zijn dan de genoemde indicatie.

** Het 1-maands Euribor tarief wordt maandelijks opnieuw vastgesteld. Ter indicatie: het 1-maands Euribor tarief bedraagt per 25 maart 2020 -/- 0,458%.

***Dit percentage (spread) staat vast tot 31 december 2020, daarna kan de Bank het percentage (spread) herzien.

Onderstaand een overzicht van de belangrijkste kenmerken van de Achtergestelde Lening:

Geldverstrekker	Stichting Financiering Noorderlicht
Kredietnemer	Estea Noorderlicht B.V. in haar hoedanigheid van beherend venoot van Estea Noorderlicht C.V. alsmede voor zichzelf
Hoofdsom Achtergestelde Lening	€ 9.825.000
Looptijd	9 jaar en 2 maanden, tot 30 juni 2029
Aflossing	In jaarlijkse termijnen. Voor het eerst op 30 juni 2021. De aflossing varieert per jaar. In aanvang bedraagt de jaarlijkse aflossing € 600.000. Gedurende de looptijd is het maximum aan aflossingsbedrag een jaarlijkse aflossing van € 1.475.000. Vervroegde aflossing is op ieder moment zonder aanvullende vergoeding mogelijk, mits in veelvoud van € 2.500, na vervreemding van (delen van) de vastgoedportefeuille en na goedkeuring van de Bank.
Rente	4,00% vast, gedurende de gehele looptijd
Rentebetaling	Per halfjaar achteraf.
Afsluitprovisie	Niet van toepassing.
Overige bepalingen	Achterstelling ten opzichte van de Bank
Zekerheden	Een tweede hypothecaire inschrijving groot € 9.825.000 te vermeerderen met een opslag van 40%, in de vorm van een derdenhypotheek zonder recht van parate executie ten gunste van Stichting Zekerheden ZIB Crowd ten behoeve van de Obligatiehouders.

11.3 Cashflow prognose Estea Noorderlicht C.V.

De cashflow prognose van het Fonds is opgenomen in Bijlage II van het Informatie Memorandum. In de berekening van de cashflow is de startdatum gesteld op 1 mei 2020. Het model loopt 16 jaar en 8 maanden tot 31 december 2036.

Het Fonds is op 1 november 2019 opgericht en derhalve kan geen historisch overzicht worden gegeven van haar belangrijkste activiteiten, noch van haar jaarrekening en andere financiële informatie.

11.3.1 Uitgangspunten Cashflow prognose Estea Noorderlicht C.V.

Bij de samenstelling van de gepresenteerde Cashflow prognose van Estea Noorderlicht C.V. zijn de volgende uitgangspunten gehanteerd:

- als aanvangsdatum is 1 mei 2020 aangehouden;
- als einddatum is 31 december 2036 aangehouden;
- de huur is conform de huurcontracten en wordt geheel en op tijd voldaan;
- in 2020 is een huurindexatie meegenomen van 1,5%;
- vanaf 2021 is rekening gehouden met een gemiddelde jaarlijkse huurindexatie van 1,5% overeenkomstig de huurcontracten met uitzondering van een huurstream van € 1.000.000 waarvoor conform het huurcontract geen huurindexatie mogelijk is;
- het leegstaande zorgcomplex te Oude Pekela wordt (geprognosticeerd) vanaf 1 januari 2022 verhuurd voor € 205.000 per jaar;
- voor de particuliere huurders is rekening gehouden met een frictieleegstand als gevolg van niet aansluitende huurwisselingen groot 2,0% per jaar;
- de aflossingen op de bancaire financiering geschieden conform het in paragraaf 11.2 opgenomen aflosschema;
- de rekenrente voor de bancaire vaste geldlening bedraagt 1,5%. De rente kan bij opname van de lening (start van het project) voor 10 jaar worden gefixeerd;

- de rekenrente voor het krediet in rekening-courant van de Bank bedraagt 1,25%. Het werkelijke rentetarief is variabel en opgebouwd uit het 1-maands Euribor rentetarief plus een opslag van 1,50%;
- de rente op de Achtergestelde Lening bedraagt 4,0% per jaar;
- de aflossing op de Achtergestelde Lening vindt voor het eerst plaats op 30 juni 2021 en de omvang van de aflossing varieert per jaar. De aflossingsbedragen zijn gelijk aan de bedragen zoals opgenomen in de overeenkomst van achtergestelde geldlening;
- het saldo van inkomsten en uitgaven wordt gebruikt voor aflossing van de bancaire financiering en de Achtergestelde Lening en vervolgens aangewend voor rendementsuitkeringen op de Participaties B en C en de Cash Sweep ten behoeve van de Bank;
- de kosten voor onderhoud zijn begroot conform het door Vestia opgestelde 25-jarige MJOP, welke getoetst is door VasteState (vastgoedmanagement) op realiteit. Deze kosten zijn inclusief een jaarlijkse index van 2,0% en 10% algemene kosten. In verband met de afname van het Vastgoed per mei 2020 is voor het jaar 2020 gerekend met € 500.000 lagere onderhoudskosten ten opzichte van de gebudgetteerde MJOP voor geheel 2020;
- voor het beheer van het Fonds wordt conform overeenkomst een beheervergoeding aan de Beheerder betaald van € 200.000 per jaar;
- VasteState ontvangt voor de administratieve werkzaamheden van het Vastgoed, conform overeenkomst, een jaarlijkse vergoeding van 3,0% van de jaarhuur te vermeerderen met BTW;
- Estea B.V. ontvangt een overeengekomen jaarlijkse vergoeding van € 200.000 voor het uitvoeren van het assetmanagement van de Noorderlicht Vastgoedportefeuille;
- de jaarlijkse vaste kosten zoals Onroerend Zaak Belasting, Waterschapslasten en Afvalheffing zijn gebaseerd op de aanslag 2019 en geïndexeerd met 2,0% voor inflatie;
- de verhuurderheffing is gebaseerd op de wettelijke regelgeving zoals deze geldt voor 2020 en geïndexeerd met 2,0% voor inflatie;
- de kosten voor het Fonds zijn begroot op € 60.000 per jaar en worden jaarlijks met 2,0% voor inflatie geïndexeerd;
- gedurende de looptijd van de Achtergestelde Lening zullen er geen Participaties worden ingekocht.

Een uitgebreide toelichting op de financiële informatie met betrekking tot de Cashflow Prognose Estea Noorderlicht C.V. is opgenomen in de toelichting hieronder.

11.3.2 Toelichting op de Cashflow Prognose Estea Noorderlicht C.V.

Onderstaand een toelichting op de individuele posten zoals deze zijn opgenomen in de cashflow prognose van het Fonds. Dit betreffen jaarlijkse inkomsten en kosten.

Huur

De in de cashflow prognose van het Fonds opgenomen huuropbrengsten 2020 betreffen de werkelijke huuropbrengsten op basis van huuroverzichten per september 2019, vermeerderd met een index van 1,5%. VasteState verzorgt namens Estea Noorderlicht C.V. de incasso van de huurpenningen. Vanaf 2021 is rekening gehouden met een jaarlijkse gemiddelde huurstijging van 1,5%. Een deel van de huurcontracten is zodanig opgesteld dat er geen jaarlijkse huurindexatie kan worden toegepast. Deze huurcontracten beslaan gezamenlijk een huurstream van € 1.000.000. Op dit saldo is de gemiddelde huurstijging niet van toepassing. De huurstijging zal jaarlijks plaatsvinden per 1 juli en voor het eerst op 1 juli 2020.

Daarnaast is ervan uitgegaan dat het leegstaande zorgcomplex te Oude Pekela vanaf 2022 weer verhuurd wordt. Gesprekken hieromtrent worden gevoerd met verschillende partijen. Het zorgcomplex zal eerst, in overleg met een nieuwe huurder, worden verbouwd. Hiervoor is een budget van € 300.000 gereserveerd.

Leegstand

Er is naast de actuele leegstand van het zorgcomplex te Oude Pekela, rekening gehouden met een frictieleegstand van 2,0% van de huurstroombaan van particuliere huurders. Het betreft hier leegstand als gevolg van huurwisselingen die niet altijd perfect op elkaar aansluiten.

Rente bancaire financiering

Zie bancaire voorwaarden in paragraaf 11.2. Zoals uit dit overzicht blijkt wordt er een lening met een vaste rente aangetrokken van € 35.000.000 en een krediet in rekening-courant van € 10.000.000 met een variabel rentetarief. Op de lening met de vaste rente zal de rente voor 10 jaar gefixeerd worden. In het model wordt gerekend met een indicatief tarief van 1,50%. Omdat de rente pas op datum Levering wordt gefixeerd, kan de werkelijke rente hoger of lager zijn.

Voor het krediet in rekening-courant geldt een variabel rentetarief van 1-maands Euribor plus een opslag van 1,50%. Het 1-maands Euribor tarief is thans, per 25 maart 2020, negatief en bedraagt - / - 0,458%. Voor het krediet in rekening-courant is een rekenrente van 1,25% in het model gehanteerd.

Rente Achtergestelde Lening

Het Fonds betaalt een rente van 4,0% per jaar over het pro resto saldo van de uitstaande Achtergestelde Lening, verstrekt door Stichting Financiering Noorderlicht. De rente wordt halfjaarlijks achteraf betaald, in januari en juli.

Onderhoud conform meerjarenonderhoudsplan

De kosten voor het onderhoud zijn gedurende de gehele looptijd van het project conform het MJOP op basis van de door Vestia opgestelde rapportage. De kosten verschillen per jaar en zijn afhankelijk van het geplande onderhoud. De kosten zijn inclusief BTW, een indexatie van 2,0% per jaar voor inflatie en een opslag van 10,0% voor algemene kosten. Op de planning van de onderhoudsuitgaven voor de eerste 10 jaren is een controle uitgevoerd door VasteState.

Beheervergoeding Beheerder

Atlant Projectmanagement B.V. ontvangt jaarlijks een vaste vergoeding voor het beheren van de totale investering. Hieronder vallen activiteiten zoals het verzorgen van de uitkeringen aan de Participanten, het jaarlijks informeren van de Participanten en het informeren van de toezichthouders.

Kosten VasteState

VasteState voert de administratieve werkzaamheden ten behoeve van het Vastgoed uit. Dit betreft het incasseren van de huren, de administratie hiervan, het begeleiden van huurwijzigingen, begeleiding van onderhoudswerkzaamheden, servicekostenafrekening etc. De vergoeding bedraagt 3,0% van de jaarhuur vermeerderd met BTW.

Kosten assetmanagement Estea

Estea B.V. ontvangt jaarlijks € 200.000 voor het uitvoeren van het assetmanagement van de Noorderlicht Vastgoedportefeuille. Dit houdt in het zoeken van nieuwe huurders in geval van huuropzeggingen, het onderhouden van contacten met de zorginstellingen en lokale politiek, alsmede het maken en uitvoeren van een strategisch planning rondom de Noorderlicht Vastgoedportefeuille.

Vaste kosten

Dit betreffen vaste kosten zoals de Onroerend Zaak Belasting, Waterschapslasten, Afvalheffing etc. De vaste kosten zijn jaarlijks geïndexeerd met 2,0% voor inflatie.

Verhuurderheffing

Verhuurders die meer dan 50 huurwoningen bezitten, betalen een heffing over de WOZ-waarde van de huurwoningen. De verhuurderheffing is een financiële bijdrage van verhuurders aan de overheid als onderdeel van de maatregelen in het Woonakkoord met het doel de woningmarkt beter te laten functioneren. De verhuurderheffing bedraagt in 2020 0,592% over de WOZ-waarde van de huurwoningen waarvan de huur niet hoger is dan € 720,42 per maand (prijsspeil 2019), verminderd met 50 keer de gemiddelde WOZ-waarde van de woningen.

Fondskosten

De fondskosten worden jaarlijks geïndexeerd met 2,0% voor inflatie. Het betreffen de kosten voor jaarlijkse werkzaamheden zoals het opstellen van de jaarrekening en het uitvoeren van de administratie en het informeren van de Participanten.

Aflossing Achtergestelde Lening

Aflossing op de Achtergestelde Lening vindt conform de aflossingsbedragen zoals opgenomen in de overeenkomst van achtergestelde lening plaats. Zoals uit de Cashflow prognose blijkt varieert de hoogte van de aflossing van jaar tot jaar. De eerste aflossing vindt plaats op 30 juni 2021 en de laatste aflossing op 30 juni 2029.

Rendementsuitkeringen Participaties B en C

Het Fonds keert, op basis van de jaarwinst en de beschikbare kasstroom, halfjaarlijks een rendement uit aan de houders van Participaties B en C, ten bedrage van maximaal 6,0% per jaar op het pro resto saldo van de uitstaande Participaties B en C.

Inkoop Participaties B en C

Inkoop van Participaties B en C zal pas plaatsvinden nadat de volledige Achtergestelde Lening is afgelost.

11.3.3 Uitgangspunten cashflow prognose Estea Noorderlicht C.V. "alternatief scenario"

In de cashflow prognose van Estea Noorderlicht C.V. zijn onzekere factoren inbegrepen die van invloed kunnen zijn op de resultaten in de prognose. Met het doel de mogelijke effecten van deze factoren in beeld te brengen is tevens een cashflow prognose Estea Noorderlicht C.V. "alternatief scenario" samengesteld. Hierin zijn de meest realistische van de onzekere factoren in de prognose verwerkt.

In afwijking van de uitgangspunten zoals gehanteerd in de Cashflow prognose Estea Noorderlicht C.V., zoals toegelicht in paragraaf 11.2.1 zijn in het "alternatief scenario" onderstaande wijzigingen gehanteerd:

- de huuropbrengsten betreffen de werkelijke huuropbrengsten op basis van huuroverzichten per september 2019. Voor 2020 is nog geen indexatie meegenomen. Tevens is in het alternatief scenario voorzichtigheidshalve uitgegaan van de eerste huurstijging per 1 januari 2021, een half jaar later dan dat de huurverhoging daadwerkelijk wordt toegepast;
- in 2020 wordt gerekend met het gehele saldo aan gebudgetteerde MJOP en geen afslag toegepast vanwege start van het Fonds in mei 2020.
- vanwege de lagere cashflow conform dit alternatief scenario worden de uitkeringen op Participaties C beperkt.

11.3.4 Rangorde bij liquidatie van het Fonds

In het geval dat het Fonds, om welke reden dan ook, zal worden geliquideerd zullen de opbrengsten van de activa in onderstaande rangorde worden aangewend:

- voor de Bank ter voldoening van de hypothecaire schuld en openstaande renteverplichtingen en kosten;
- voor de uitbetaling van aflossing en openstaande renteverplichtingen en kosten op de Achtergestelde Lening;
- voor de kosten van de liquidatie van het Fonds;
- voor de crediteuren;
- voor het creëren van redelijke reserves voor de kosten, aansprakelijkheid en of andere verplichtingen van het Fonds;
- voor de inkoop van en de uitkeringen op de Participaties B;
- voor de inkoop van en de uitkeringen op de Participaties C;
- voor de exitfee beheerder ad. 5% van het saldo van de netto verkoopopbrengst van het Project;
- het restant komt ten gunste van de beherend vennoot.

11.3.5 Externe verslaggeving

Het boekjaar van Estea Noorderlicht C.V. is gelijk aan het kalenderjaar. Het eerste boekjaar loopt tot en met 31 december 2020. Binnen vijf maanden na afsluiting zal een jaarrekening worden opgemaakt. Op de jaarrekening wordt door BDO Audit & Assurance B.V. een controle uitgevoerd.

12. Risico's verbonden aan de uitgevende instelling Estea Noorderlicht B.V. en haar onderneming

Inleiding

Het beschreven aanbod tot inschrijving en de verwerving van Participaties is bestemd voor beleggers die een deel van hun totale beleggingsportefeuille wensen te beleggen in vastgoedproducten of producten die daaraan gerelateerd zijn. Het is belangrijk dat de belegger zich bewust is dat beleggen risico's met zich meebrengt. Alleen met een goed inzicht in de aspecten die de rentabiliteit en de waarde van de belegging kunnen beïnvloeden, kan de belegger een verantwoorde beleggingsbeslissing nemen.

Een investering in Participaties betreft een lange termijn investering met een investeringshorizon van 10 tot 17 jaar. In het algemeen wordt aangeraden maximaal 20% van uw beleggingsportefeuille in vastgoed of in vergelijkbare beleggingscategorieën te investeren. Aangeraden wordt uw investeringen te spreiden over verschillende beleggingen. ZIB geeft geen beleggings- of investeringsadvies. Dit geldt ook voor aan haar gelieerde partijen. Beleggers die aanschaf van Participaties overwegen, wordt geadviseerd deskundig financieel, juridisch en fiscaal advies in te winnen. De persoonlijke inkomens- en vermogenspositie van de individuele belegger en het risicoprofiel van de Participaties dienen goed tegen elkaar te worden afgewogen.

Hieronder staan de meest materiële risico's omschreven die verbonden zijn aan de investering in Participaties. De beschrijving van de risico's is opgesteld met de huidige kennis van zaken aan de hand van de meest recente gegevens en omstandigheden. Deze risico's kunnen elkaar versterken. De risico's zijn in algemene aard gelegen in de waardeveranderingen van het Vastgoed als gevolg van wijzigingen in vraag- en aanbodverhoudingen, algemene economische ontwikkelingen, politieke ontwikkelingen, (kwaliteit van) de huurders, rentestand en inflatie. Het is echter niet uit te sluiten dat andere, niet beschreven risico's, zich op enig moment voordoen die van invloed zijn op de waarde en het rendement van de Participaties. Indien zich onverhoopt een calamiteit of een

onvoorziene situatie voordoet, dan zou dit van invloed kunnen zijn op de waarde van de investering en/of op de geprognosticeerde cashflow van het Fonds en de geprognosticeerde cashflow van de Uitgevende Instelling en het rendement. Als gevolg hiervan zou de situatie zich kunnen voordoen dat de halfjaarlijkse rendementsbetalingen aan de Participanten niet c.q. gedeeltelijk plaatsvinden en kan het zijn dat de Participanten minder terugkrijgen dan zij hebben ingelegd.

Leegstandsrisico

Het leegstandsrisico is het risico dat één of meerdere vastgoedobjecten uit de Noorderlicht Vastgoedportefeuille leeg komen te staan. Deze situatie kan zich voordoen indien huurcontracten aan het einde van hun looptijd door de huurders niet worden verlengd. In de Noorderlicht Vastgoedportefeuille vervallen in de eerste periode van 5 jaar een drietal huurcontracten met zorginstellingen die ieder tussen circa 10% tot 13% van de totale huuropbrengst uitmaken. Indien één van deze zorginstellingen het huurcontract niet verlengd zal dit financiële consequenties hebben voor het Fonds, namelijk dat de huurinkomsten met 10% tot 13% zullen afnemen. In dat geval dient een nieuwe huurder gezocht te worden waarbij onduidelijk is hoelang deze situatie zal duren. In die tijd zullen er geen huurinkomsten worden gerealiseerd in het desbetreffende complex. Ook bestaat het risico dat in een nieuw af te sluiten huurcontract, als gevolg van een veranderde markt, een lagere huurprijs wordt opgenomen dan in de huidige huurcontracten. Mogelijk leidt genoemde situatie bovendien tot hogere kosten voor het Fonds bijvoorbeeld doordat zij extra kosten moet maken voor aanpassingen aan het Vastgoed om nieuwe huurders te kunnen aantrekken.

Hoe langer de duur van de leegstand, des te groter zal de financiële impact zijn op het Fonds. De situatie kan zich voordoen dat het Fonds dan niet, of niet volledig, de door haar geprognosticeerde rendementen en/of inkoop van de Participaties kan realiseren.

In het algemeen geldt dat indien de inkomsten lager en/of de kosten van het Fonds hoger worden dan geprognosticeerd dit in eerste instantie wordt opgevangen door de cash sweep aan de Bank te beperken. Vervolgens zullen de rendementsbetalingen op de Participaties worden beperkt in de navolgende rangorde: Participaties C en daarna Participaties B.

Debiteurenrisico

Het debiteurenrisico is het risico dat één of meerdere huurders van de Noorderlicht Vastgoedportefeuille hun verplichtingen uit de huurovereenkomst niet nakomen als gevolg van financiële problemen. Een aantal huurovereenkomsten is gesloten met grote(re) zorginstellingen en de huurpenningen die uit deze huurovereenkomsten voortvloeien vormen een materieel deel van de (maandelijkse) huurinkomsten van het Fonds. In totaal zijn er 9 huurcontracten met zorginstellingen gesloten, waarvan het huurcontract met de hoogste waarde 15,69% van de totale huurinkomsten van het Fonds vertegenwoordigt. Indien één (of meerdere) van deze zorginstellingen als gevolg van financiële problemen hun verplichtingen aan het Fonds niet meer kan (kunnen) nakomen zullen de huurinkomsten van het Fonds achterblijven bij de prognose. Hierdoor kan het Fonds genoodzaakt zijn de huurrelatie met de desbetreffende huurder(s) te verbreken en kan de situatie zich voordoen dat er (tijdelijk) geen nieuwe huurder(s) gevonden kan/kunnen worden. Dit kan leiden tot een leegstandsrisico (zoals hierboven beschreven). Hoe langer de leegstand aanhoudt en hoe groter het desbetreffende huurcontract des te groter zal de financiële impact zijn op het Fonds. De situatie kan zich voordoen dat het Fonds dan niet, of niet volledig, de door haar geprognosticeerde rendementen en/of inkoop van de Participaties kan realiseren.

Kostenrisico

Een belangrijke kostenpost betreft de uitgaven voor onderhoud en vervanging welke voor rekening en risico van de verhuurder komen. Voor het Vastgoed is door Vestia een MJOP opgesteld. In de cashflow prognose van het Fonds is met de kosten uit het MJOP rekening gehouden inclusief een kostenstijging, overeenkomstig het geschat inflatiecijfer (2,0%) en een opslag voor algemene kosten van 10%. Het risico bestaat dat de kosten voor onderhoud en vervanging hoger uitvallen dan van tevoren is ingeschat. Indien de indexering van de kosten voor MJOP stijgen met 10%, leidt dit in 2021 tot € 150.000 extra uitgaven.

Voor de overige kosten is zoveel mogelijk uitgegaan van de werkelijke kosten aangevuld met inschattingen, alsmede een stijging daarvan met 2%, eveneens overeenkomstig het geschat inflatiecijfer. De werkelijk kosten kunnen afwijken en de inflatie kan hoger zijn dan de geschatte indexering, hetgeen een negatieve impact kan hebben op de cashflow van het Fonds. Indien de inflatie verdubbelt tot 4,0%, leidt dit in 2021 tot € 15.000 hogere kosten dan van tevoren ingeschat. De situatie kan zich voordoen dat lagere huurinkomsten en/of hogere kosten invloed hebben op het Fonds en zij daardoor niet, of niet volledig, de door haar geprognosticeerde rendementen en/of inkoop van Participaties kan realiseren.

In het algemeen geldt dat indien de inkomsten lager en/of de kosten van het Fonds hoger worden dan geprognosticeerd dit in eerste instantie wordt opgevangen door de cash sweep aan de Bank te beperken. Vervolgens zullen de rendementsbetalingen op de Participaties worden beperkt in de navolgende rangorde: Participaties C en daarna Participaties B.

Inflatierisico

In de cashflow prognose van het Fonds is uitgegaan van inkomsten op basis van de huurovereenkomsten. Als uitgangspunt is genomen dat de huur jaarlijks met een indexpercentage van 1,5% wordt verhoogd, met uitzondering van een bedrag van € 1.000.000 aan huurinkomsten waarvoor conform huurovereenkomst geen indexatie mogelijk is. Het risico bestaat dat de daadwerkelijke stijging van de huurinkomsten lager zal zijn. Indien de huurprijsstijging niet 1,5% indexering heeft, maar 1%, dan stijgt de totale huursom met € 30.000 minder dan geprognosticeerd. Dit heeft een negatieve impact op de cashflow van het Fonds waardoor het Fonds mogelijk niet of niet volledig, de door haar geprognosticeerde rendementen en/of inkoop van Participaties kan realiseren.

Financieringsrisico

Het Fonds heeft een financiering aangetrokken bij een Bank met een 20-jarige looptijd. De financiering kent een tweetal financiële covenanten: het Loan To Value covenant en de Debt Service Cover Ratio covenant. Deze covenanten worden hierna toegelicht:

- De Loan To Value (LTV) covenant houdt in dat de uitstaande hoofdsom maximaal 70% van de marktwaarde van het gefinancierde vastgoed mag bedragen. De LTV bedraagt bij aanvang van de financiering 62%.
- De Debt Service Cover Ratio (DSCR backward) covenant dient minimaal 1,1 te bedragen en wordt gebruikt om een beeld te krijgen van de betalingscapaciteit van het project in verhouding tot de financiële verplichtingen. De DSCR backward wordt berekend als de vrije kasstroom voor rente- en aflossingsverplichtingen gedeeld door de rente- en aflossingsverplichtingen. De DSCR backward bedraagt per ultimo 2020 1,21.

Indien het Fonds gedurende de looptijd van de financiering niet voldoet aan de verplichtingen die voortvloeien uit de financiering, is het Fonds in verzuim en wordt de financiering opeisbaar. De voornaamste gronden voor verzuim zijn: 1) het niet kunnen voldoen aan een betalingsverplichting aan de Bank, bijvoorbeeld door te weinig huurinkomsten 2) het doorbreken van één van de financiële covenanten (LTV, DSCR backward), bijvoorbeeld door dalende vastgoedprijzen of door

te weinig huurinkomsten. In dit geval zal de Beheerder bezien of de Bank die de financiering heeft verstrekt, bereid is andere afspraken te maken. Deze afspraken kunnen een uiteenlopend karakter hebben, bijvoorbeeld verlenging van de looptijd, het vestigen van extra zekerheden of het verkopen van (een deel) van de Noorderlicht Vastgoedportefeuille om met de opbrengst hiervan de uitstaande financiering te verlagen. Het risico bestaat dat deze afspraken niet kunnen worden gemaakt. De Bank kan dan haar financiering opeisen en bijvoorbeeld overgaan tot uitwinning van het hypotheekrecht. Dit betekent dat de Bank het Vastgoed zal doen laten verkopen en de verkoopopbrengst zal gebruiken voor aflossing van de door haar verstrekte financiering. In het geval dat het Vastgoed door de Bank wordt verkocht zal het Fonds geen huuropbrengsten meer ontvangen. Daardoor zullen de directe rendementen op de Participaties lager zijn of zelfs helemaal ophouden. Ingeval het Vastgoed door de Bank wordt verkocht tegen een prijs die lager of gelijk is dan de uitstaande schuld bij de Bank raken de Participanten hun gehele inleg kwijt. Indien de verkoopopbrengst hoger is dan de uitstaande schuld kan de verstrekker van de achtergestelde lening als eerste aanspraak maken op deze resterende opbrengst uit hoofde van het gevestigde tweede hypotheekrecht.

Concentratierisico

Het Vastgoed is gelegen in de provincie Groningen. De Noorderlicht Vastgoedportefeuille bestaat uit zorgcomplexen en appartementen voor zelfstandige ouderenhuisvesting. Ondanks dat de portefeuille een goede mix heeft van intramurale en extramurale woningen, alsmede zelfstandige en onzelfstandige woningen, is sprake van zowel geografische als sectorale concentratie. Hierdoor is het Fonds relatief gevoelig voor marktontwikkelingen in de regio Groningen en voor ontwikkelingen in de zorgsector. Ingeval de demografie in de regio Groningen door een toenemend aantal aardbevingen zich anders ontwikkelt dan momenteel wordt voorspeld, bijvoorbeeld een afname van het aantal ouderen in plaats van de voorspelde groei, kan dit een negatieve invloed hebben op de verhuurbaarheid en de waardeontwikkeling van de Noorderlicht Vastgoedportefeuille. Hierdoor kan leegstand in de portefeuille ontstaan, of kan de opbrengst bij verkoop onvoldoende zijn om alle Participanten hun inleg terug te betalen.

Renterisico

Het Fonds zal een lening aantrekken van een Nederlandse bank en heeft daartoe een overeenkomst gesloten. Het Vastgoed wordt voor € 45.000.000 gefinancierd door de Bank. Het grootste gedeelte betreft een vaste geldlening van € 35.000.000 waarvoor de rente voor een periode van 10 jaar wordt gefixeerd. In de cashflow prognose van het Fonds is uitgegaan van een vast rentepercentage op deze vaste geldlening. Het definitieve rentepercentage kan pas bij eerste opname van de vaste geldlening worden vastgesteld. In de cashflow prognose van het Fonds is uitgegaan van een indicatief rentepercentage. Indien het definitieve rentepercentage hoger is dan waarmee in de cashflow prognose is gewerkt, heeft dit een negatieve impact op de cashflow van het Fonds.

Naast deze vaste geldlening wordt ook een krediet in rekening-courant aangetrokken met een limiet van € 10.000.000. De rente op dit krediet in rekening-courant is gedurende de gehele looptijd van het Fonds variabel en is opgebouwd uit de 1-maands Euribor rente plus een opslag van 1,50%. Het 1-maands Euribor tarief wordt maandelijks aangepast. De opslag is tot 31 december 2020 gefixeerd en kan daarna door de Bank worden aangepast. Indien de 1-maands Euribor rente en/of de opslag stijgt gedurende de looptijd van het krediet in rekening-courant heeft dit tot gevolg dat de rentelasten voor het Fonds zullen toenemen. In de cashflow prognose van het Fonds is voor het krediet in rekening-courant een extra rentemarge ingebouwd van 0,20%.

Bij een stijging van de rente met 0,25% boven de rentes waarmee gerekend is in de cashflow prognose leidt dit in het eerste jaar tot € 112.500 extra rentelasten. Dit heeft een negatieve impact op de cashflow van het Fonds en hierdoor blijft er minder geld over voor de geprognosticeerde rendementen en terugbetaling van de Participanten.

Extra rentelasten kunnen worden opgevangen door de cash sweep aan de Bank en indien nodig vervolgens rendementsbetalingen aan Participanten C en Participanten B (in genoemde volgorde) te beperken of in zijn geheel uit te stellen, waardoor liquiditeitsruimte ontstaat voor het Fonds om aan de overige verplichtingen te kunnen blijven voldoen.

Politieke beleidswijzigingen omtrent de zorgsector

De inkomsten die het Fonds genereert bestaan uit de huurinkomsten van het Vastgoed. Particuliere huurders van het Vastgoed worden vanuit de overheid op diverse wijzen gecompenseerd voor de specifieke kosten die zij maken, bijvoorbeeld door middel van huurtoeslag. Indien de overheid besluit het thans geldende compensatiestelsel te wijzigen zoals bijvoorbeeld een verlaging van de huurtoeslag, kan het zijn dat bewoners de huursom niet meer kunnen opbrengen. Dit geldt zowel voor huidige als toekomstige bewoners van het Vastgoed. Dit kan een negatieve invloed hebben op de huurinkomsten die het Fonds genereert.

Ter verdere uitleg, het is mogelijk dat – bijvoorbeeld door een veranderd politiek klimaat – de politiek besluit tot beleidswijzigingen in de zorgsector. Het beleid is er momenteel juist op gericht dat ouderen zo lang mogelijk thuis blijven wonen en eventueel benodigde zorg individueel inkopen. Wijzigingen in dit beleid zou de vraag naar individuele huisvesting voor ouderen kunnen beïnvloeden. Tegelijkertijd is de maatschappelijke aandacht voor de intramurale zorg (zorginstellingen met 24-uurs zorg) de laatste jaren aanzienlijk toegenomen. De politiek heeft hierop gereageerd door meer financiële middelen ter beschikking te stellen aan de intramurale zorg. Eventuele toekomstige wijzigingen in het politieke beleid ten aanzien van de intramurale zorg, zoals bijvoorbeeld een kleiner budget kunnen op termijn gevolgen hebben voor de verhuurbaarheid van de zorgcomplexen in de Noorderlicht Vastgoedportefeuille.

Politieke beleidswijzigingen zouden daardoor van invloed kunnen zijn op de verhuurbaarheid en daarmee op de inkomsten van het Fonds en de mogelijkheden die zij heeft om de rendementen en/of inkoop van Participaties te realiseren zoals prognosticeerd.

Onverzekerbare schade

Zo is het algemeen bekend dat er in de provincie Groningen met enige regelmaat aardbevingen voorkomen als gevolg van het boren naar aardgas. Ondanks dat de boringen naar aardgas al fors zijn verminderd en op termijn zelfs helemaal zullen worden stopgezet kunnen de aardbevingen zich nog gedurende langere tijd blijven voordoen. Alhoewel alle locaties van de Noorderlicht Vastgoedportefeuille zich buiten het bekende aardbevingsgebied in Groningen bevinden en tot op heden nog geen aardbevingschade is ontstaan, liggen de locaties wel rondom het aardbevingsgebied. Het is daarom niet uit te sluiten dat er mogelijk schade aan één of meerdere vastgoedobject(en) uit de Noorderlicht Vastgoedportefeuille wordt opgelopen als gevolg van een aardbeving. In principe wordt deze aardbevingschade vergoed door de overheid maar de toekenning hiervan kan lang duren en de schadeomvang kan worden betwist. De kosten van het Fonds kunnen als gevolg hiervan mogelijk oplopen, bijvoorbeeld doordat huurders herplaatst dienen te worden of herstel van de schade dient te worden voorgeschoten. Indien dat gebeurt zal dit een negatieve invloed kunnen hebben op de cashflow van het Fonds. Dit betekent dat het Fonds niet, of althans minder in staat zal zijn rendementsbetalingen en/of inkoop van Participaties te realiseren.

Fiscale wetgevingsrisico

Als gevolg van wijzigingen in de fiscale wetgeving kunnen de uitgangspunten op basis waarvan beleggers hun investeringsbeslissing hebben genomen veranderen. Op dit moment staat de wetgeving omtrent vermogensbelasting ter discussie. De discussie gaat over de hoogte van het fictieve rendement voor spaarders waarop de vermogensbelastingheffing wordt gebaseerd terwijl de werkelijke rendementen lager liggen. De overheid werkt aan een nieuw wetsvoorstel voor de vermogensbelasting waarbij naar verwachting de vermogensbelasting voor spaarders zal dalen maar de vermogensbelasting voor beleggers daarentegen zal toenemen. Eventuele nieuwe regelgeving kan ertoe leiden dat de verwachtte rendementen voor beleggers in de toekomst (extra) belast worden.

Vervroegde terugbetaling Participanten

Het Fonds heeft de mogelijkheid om de Participanten vervroegd terug te betalen. Redenen waardoor het Fonds kiest voor een vervroegde terugbetaling zouden bijvoorbeeld kunnen zijn kostenbesparingen, (gedeeltelijke) herfinanciering en/of door vervreemding van (delen) van de activa van het Fonds. Voor de Participanten zal dit de implicatie hebben dat zij een lager effectief rendement realiseert doordat de éénmalige emissiekosten zwaarder drukken op het rendement bij een kortere looptijd dan bij een langere looptijd. De Participant beschikt dan eerder over zijn inleg dan van tevoren ingecalculleerd en zal op zoek moeten gaan naar een nieuwe beleggingsmogelijkheid om ook voor de resterende periode rendement te realiseren.

13. Nadere informatie over de aanbieding en de inschrijving

Inleiding

Verantwoordelijk voor dit Informatie Memorandum is Estea Noorderlicht B.V. in haar hoedanigheid van Beherend Vennoot van Estea Noorderlicht C.V. De directie van deze vennootschap verklaart dat na het treffen van alle redelijke maatregelen om zulks te garanderen en voor zover aan hen bekend de gegevens in het Informatie Memorandum in overeenstemming zijn met de werkelijkheid en dat geen gegevens zijn weggelaten waarvan vermelding de strekking van het Informatie Memorandum zou wijzigen.

Slechts de inhoud van dit Informatie Memorandum is bindend. Op het Informatie Memorandum is het Nederlands recht van toepassing. Tot het moment van uitgifte van de Participaties, kunnen potentiële vennoten generlei recht aan dit Informatie Memorandum ontleen.

De afgifte en verspreiding van dit Informatie Memorandum kunnen in bepaalde rechtsgebieden onderworpen zijn aan (wettelijke) beperkingen. Dit Informatie Memorandum is geen aanbod van, of een uitnodiging tot aankoop van enige Participatie in die rechtsgebieden. De gevolgen van de schending van deze wettelijke beperking komen voor rekening en risico van de desbetreffende Participant.

Ingangsdatum aanbiedingsperiode, inschrijving voor deelname

De aanbiedingsperiode begint op 1 april 2020 en eindigt naar verwachting op 24 april 2020. De inschrijving loopt tot het moment dat alle Participaties zijn toegewezen. ZIB BO behoudt zich het recht voor de inschrijving bij grote belangstelling eerder te sluiten. De datum van storting (27 april 2020) respectievelijk van uitgifte (1 mei 2020) zijn indicatief en kunnen vervroegd of verlaat worden. Bij wijziging van deze data zullen de potentiële Participanten op tijd worden geïnformeerd. Toewijzing geschiedt op basis van een besluit van ZIB BO.

Participanten in Estea Noorderlicht C.V. kunnen zowel natuurlijke als rechtspersonen zijn. Als losse bijlage treft u een inschrijvingsformulier aan. Dit inschrijvingsformulier is tevens opgenomen als Bijlage VII bij dit Informatie Memorandum.

Benodigde gegevens voor inschrijving

ZIB BO verricht een klantenonderzoek voordat een inschrijving kan worden geaccepteerd. Het klantenonderzoek bestaat uit, maar is niet beperkt tot, het beoordelen van 1) de investeerderstoets en 2) het inschrijvingsformulier. Onderdeel van het onderzoek is een beoordeling op basis van de criteria volgens de Wwft.

ZIB BO is bevoegd om in het kader van het klantenonderzoek aanvullende informatie op te vragen bij de potentiële Participant dan wel bij derden. ZIB BO is bevoegd om op basis van haar moverende redenen een potentiële Participant als Participant te weigeren.

U kunt deelnemen door het volledig ingevulde en ondertekende inschrijvingsformulier met aanvullende stukken te sturen naar ZIB BO. De inschrijving vangt aan op het moment van verspreiding van dit document. De minimale deelname bedraagt € 125.000 (exclusief Emissiekosten).

De Participaties worden op basis van binnenkomst van het volledig ingevulde inschrijvingsformulier toegewezen. De directie van ZIB BO behoudt zich het recht voor om inschrijvingen geheel of gedeeltelijk te weigeren, zonder opgaaft van redenen.

Na ontvangst van het inschrijvingsformulier met aanvullende stukken ontvangt u van ZIB BO een bevestiging van uw deelname waarin u wordt verzocht uiterlijk 27 april 2020 uw deelnamebedrag te storten.

Voorwaarden en verklaringen

Voorwaarde voor de Levering van de Noorderlicht Vastgoedportefeuille door Vestia is het verkrijgen van definitieve goedkeuring van de Autoriteit woningcorporaties op de verkoop. Inmiddels is goedkeuring verstrekt, maar is nog sprake van een lopende bezwaartermijn op deze goedkeuring. Het is de verwachting dat de definitieve goedkeuring per 29 april 2020 kan worden verstrekt.

De directie van Estea Noorderlicht B.V. kan beslissen de uitgifte van Participaties terug te trekken c.q. de uitgifte van Participaties uit te stellen als zich omstandigheden zouden voordoen -bijvoorbeeld bij onvoldoende belangstelling of omstandigheden die de plaatsing in gevaar zouden brengen- die een dergelijke beslissing rechtvaardigen. Als het besluit wordt genomen tot terugtrekking van de plaatsing van de Participaties ontvangen Inschrijvers hiervan schriftelijk bericht. Gedane toewijzingen van Participaties zullen in een dergelijk geval niet worden gehonoreerd.

Inschrijving vindt plaats onder de voorwaarde dat indien besloten wordt om de uitgifte van Participaties in Estea Noorderlicht C.V. terug te trekken of uit te stellen dan wel Participaties gedeeltelijk toe te wijzen, geen der partijen zoals genoemd in de in dit document opgenomen paragraaf "Betrokken Partijen" schadeplichtig zal zijn jegens de Inschrijver(s).

Nadrukkelijk zij vermeld dat aan deelname in Estea Noorderlicht C.V. (financiële) risico's zijn verbonden. Mogelijke Participanten dienen daarom goede nota te nemen van de volledige inhoud van dit document en waar nodig nadere informatie bij ZIB BO op te vragen en hun financieel adviseur te raadplegen.

Analyses, berekeningen, commentaren, prognoses en aanbevelingen worden in dit document verstrekt om Participanten behulpzaam te zijn, maar vormen geen garantie voor het geprognosticeerde rendement.

Estea Noorderlicht B.V. en ZIB BO raden potentiële Participanten aan hun deelname zorgvuldig te beoordelen op haar risicoprofiel en te beschouwen als onderdeel van een totale beleggingsstrategie.

Met betrekking tot de structuur en de uitgifte van Participaties geldt dat, in het kader van bijvoorbeeld wettelijke regelingen, de structuur en/of de voorwaarden van uitgifte kunnen wijzigen. In dat geval zal de Beherend Venoot naar bevind van zaken handelen en alsnog naar beste kunnen medewerken aan de uitvoering van hetgeen in dit document is opgenomen, op basis van de nieuwe uitgangspunten. Daarbij zal worden getracht de (financiering)structuur zoveel mogelijk in de geest van de oorspronkelijke (financiering)structuur te realiseren.

ZIB BO behoudt zich het recht voor de uitgifte van Participaties terug te trekken en/of uit te stellen. Gedane toewijzingen zullen in een dergelijk geval niet worden gehonoreerd en de in dit document genoemde "Betrokken Partijen" zullen niet schadeplichtig zijn jegens de Inschrijver(s).

Estea Noorderlicht B.V., de directie, de adviseurs en andere bij deze vennootschap en/of het Fonds betrokkenen, aanvaarden geen aansprakelijkheid voor directe of indirecte verliezen die zouden kunnen ontstaan ten gevolge van deelname in het Fonds.

Estea Noorderlicht B.V. en ZIB BO hebben zich doen adviseren door de in dit document genoemde adviseurs. De verantwoordelijkheid van die adviseurs is beperkt tot het terrein van hun expertise en tot het onderwerp van hun advies. De adviseurs zullen slechts tegenover ZIB BO aansprakelijk zijn.

Eventueel van een derde afkomstige informatie die is opgenomen in dit document is correct weergegeven en, voor zover Estea Noorderlicht B.V. weet en heeft kunnen opmaken uit de door de betrokken derde gepubliceerde informatie, zijn er geen feiten weggelaten waardoor de weergegeven informatie onjuist of misleidend zou kunnen zijn.

Estea Noorderlicht B.V. en ZIB BO zijn niet aansprakelijk voor informatie verstrekt door derden over het Fonds en/of dit document. Estea Noorderlicht B.V. en ZIB BO zullen zich houden aan de bepalingen van de AVG (Algemene Verordening Gegevensbescherming). De persoonlijke gegevens van de (potentiële) participanten zullen niet aan derden ter beschikking worden gesteld, behoudens voor zover dit noodzakelijk is voor de uitvoering van hetgeen in dit document is opgenomen of indien een wettelijk voorschrift dit bepaalt. Voor het privacy statement verwijzen wij naar de Website.

De onderlinge samenwerking en transacties tussen de diverse vennootschappen worden uitgevoerd tegen marktconforme voorwaarden. Het is echter niet uit te sluiten dat deze samenwerking en/of transacties in de toekomst kunnen leiden tot mogelijke belangenverstremming. In dat geval zal de directie van de Beheerder dit voorleggen aan de vergadering van vennoten van het Fonds alvorens er door de Beheerder een besluit zal worden genomen. Bij iedere besluitvorming op dit punt zal de directie van Estea Noorderlicht B.V. voor zover mogelijk handelen in het belang van het Fonds.

De bij de geprognosticeerde cijfers gehanteerde aanvangsdatum van 1 mei 2020 kan wijzigen. Dit zal ertoe leiden dat de looptijd van het Fonds wordt aangepast. Andere relevante data zullen niet wijzigen.

De volgende documenten liggen gedurende de looptijd van het Fonds ter inzage op het kantoor van ZIB Beleggingsonderneming B.V.: de C.V.-overeenkomst, de Overeenkomst ter zake van de administratie, het beheer, de bewaring en het management van Estea Noorderlicht C.V. en haar activa, de statuten van de Beheerder, het taxatierapport van de Noorderlicht Vastgoedportefeuille, het financieringsvoorstel van de Bank en de akte van Achtergestelde Lening.

Bij de opzet van het Fonds is de grootst mogelijke zorgvuldigheid betracht. Desondanks wordt potentiële deelnemers geadviseerd, mede in verband met hun specifieke omstandigheden, hun eigen (financiële en fiscale) adviseurs te raadplegen.

In dit document worden toekomstverwachtingen gepresenteerd. Deze zijn gebaseerd op aannames, verwachtingen en informatie die per 31 maart 2020 ter beschikking staan van Estea Noorderlicht B.V. en ZIB BO. Iedere (potentiële) deelnemer dient te beseffen dat men deze toekomstverwachtingen met de nodige voorzichtigheid moet interpreteren.

Op dit document en de (uitgifte van) Participaties is uitsluitend het Nederlands recht van toepassing, alle bijlagen worden steeds geacht integraal onderdeel uit te maken van dit document. Slechts de inhoud van dit document is bindend. Alle bedragen in dit document zijn vermeld in Euro. Dit document is geen prospectus in de zin van de Wet op het financieel toezicht ("Wft"). Dit product is krachtens de Wft niet vergunningplichtig voor het aanbieden van effecten aan het publiek en ZIB BO staat niet onder toezicht van de AFM en/of De Nederlandsche Bank NV.

Voor nadere informatie en als coördinator van Estea Noorderlicht C.V.:

ZIB Beleggingsonderneming B.V.
Park Veldzicht 2
4336 DX Middelburg
Tel. 0118-652270
info@zibinvestments.nl
www.zibinvestments.nl

14. Fiscale informatie (beperkt)

14.1 Algemeen

Deze fiscale paragraaf is opgesteld in samenwerking met WEA Zuid-West te Zierikzee en Goes en geldt voor inwoners van Nederland. Deze paragraaf is gebaseerd op de stand van de fiscale wetgeving en de jurisprudentie per 26 september 2019. Een persbericht omtrent de jurisprudentie treft u hier: <https://www.rechtspraak.nl/Organisatie-en-contact/Organisatie/Hoge-Raad-der-Nederlanden/Nieuws/Paginas/Forfaitair-rendement-box-3-niet-meer-haalbaar-voor-de-jaren-2013-en-2014.aspx>. Veranderingen in inzichten van de fiscus of in wettelijke regelingen komen voor rekening en risico van de Investeerders. De belastingwetgeving van de lidstaat van de Investeerder en van het land van oprichting van de Uitgevende Instelling kan een weerslag hebben op de inkomsten uit de effecten.

Onderstaand volgt een korte uiteenzetting van de fiscale aspecten van deelname in het Fonds. Daarbij wordt er, voor wat de inkomstenbelasting en de erf- en schenkbelasting betreft, van uitgegaan dat de Participanten in Nederland woonachtige natuurlijke personen zijn, die het aandeel in het Fonds tot hun inkomen uit sparen en beleggen (box 3) moeten rekenen.

Deze informatie is van algemene aard en geïnteresseerden die willen participeren in het Fonds wordt geadviseerd overleg te plegen met een fiscaal adviseur over de effecten van deelname in het Fonds op hun persoonlijke positie.

14.2 Belastingpositie van het Fonds

Het Fonds wordt als een besloten commanditaire vennootschap aangemerkt. Aan de Belastingdienst is verzocht dit voor het Fonds te bevestigen. Een besloten commanditaire vennootschap wordt in fiscale zin als transparant aangemerkt. Dit betekent dat het Fonds niet zelfstandig belastingplichtig is voor de vennootschapsbelasting. Het aandeel in het Fonds wordt daarentegen fiscaal direct toegerekend aan de Participanten.

14.3 Inkomstenbelasting

Participaties gehouden door natuurlijke personen worden voor de inkomstenbelasting belast in box 3 (inkomen uit sparen en beleggen), behoudens uitzonderingen. In box 3 is over de bezittingen minus de schulden van de Investeerder vermogensrendementsheffing verschuldigd. De Investeerder is de vermogensrendementsheffing pas verschuldigd indien het totale vermogen het heffingsvrije vermogen overtreft. Het heffingsvrije vermogen bedraagt in 2019 per belastingplichtige € 30.360. Het heffingsvrije vermogen van de fiscale partner kan op gezamenlijk verzoek worden overgedragen aan de belastingplichtige, zodat het heffingsvrije vermogen alsdan € 60.720 bedraagt.

De vermogensrendementsheffing betekent dat de beleggers in de inkomstenbelasting worden betrokken voor een forfaitair rendement (variërend van 1,935% tot 5,60%) over de nominale waarde dan wel de eventueel lagere nettovermogenswaarde van de nog gehouden Participaties op 1 januari van enig jaar.

Tabel berekening rendement op vermogen vanaf 2019:

Schijf	Uw (deel) van de grondslag sparen en beleggen	Percentage 0,13%	Percentage 5,6%	Percentage Gemiddeld Rendement
1	Tot en met € 71.650	67%	33%	1,935%
2	Vanaf € 71.651 tot en met € 989.736	21%	79%	4,451%
3	Vanaf € 989.737	0%	100%	5,60%

Het hanteren van een forfaitair rendement heeft tot gevolg dat er niet geheven wordt over de reële opbrengsten, ook als die hoger of lager zijn dan het genoemde fictieve rendement. Daar staat tegenover dat er geen ruimte is voor aftrek van kosten, zoals bijvoorbeeld financieringsrente. Over het forfaitaire rendement is 30% inkomstenbelasting verschuldigd. Per saldo is over de waarde van de vordering uit hoofde van het pro resto saldo van de verstrekte lening (eventueel na aftrek van de daarop betrekking hebbende schulden en het heffingsvrije vermogen) minimaal 0,5805% en maximaal 1,6800% aan inkomstenbelasting verschuldigd.

Omdat het vermogen als gevolg van deelname niet wijzigt, verandert ook de belastingheffing niet. Door deelname verandert alleen de samenstelling van het vermogen.

Met dagtekening 6 september 2019 heeft de Staatssecretaris van Financiën een brief aan de Tweede Kamer verzonden met daarin een voornemen tot wijziging van de belastingheffing in box 3. Op dit moment is nog niet duidelijk of en wanneer dit voornemen omgezet wordt in een wetsvoorstel. Op basis van het gepresenteerde voornemen kan het zo zijn dat een eventueel nieuw wetsvoorstel het effect heeft dat de belastingheffing op het rendement op uw investering hoger is dan op basis van de huidige belastingheffing in box 3.

14.4 Vennootschapsbelasting

Indien een aan de Nederlandse vennootschapsbelasting onderworpen rechtspersoon deelneemt als Investeerder, wordt het totale rendement van de Investeerder aan de heffing van vennootschapsbelasting onderworpen. In de onderstaande tabel worden de tarieven uiteengezet.

	Eerste schijf	Tarief	Tweede schijf	Tarief
2019	€ 0 – € 200.000	19%	Meer dan € 200.000	25%
2020	€ 0 – € 200.000	16,5%	Meer dan € 200.000	22,55%
2021	€ 0 – € 200.000	15%	Meer dan € 200.000	20,5%

Op Prinsjesdag 2019 heeft de overheid het voornemen gepresenteerd om vanaf 2020 de vennootschapsbelasting in de tweede schijf minder te verlagen dan is vermeld in bovenstaande tabel. Op de Website van de Belastingdienst staat reeds vermeld: "Het tarief van de vennootschapsbelasting op winsten vanaf € 200.000 blijft 25% in 2020. In 2021 daalt het naar 21,7%. Het lage tarief op winsten tot en met € 200.000 daalt in 2020 wel verder." Op dit moment moet het voornemen nog worden aangenomen door de Tweede en Eerste Kamer.

14.5 Erf- en schenkbelasting

In geval van overlijden van een Investeerder (natuurlijk persoon), wordt de vordering in de heffing van de Nederlandse erfbelasting betrokken tegen de waarde in het economische verkeer. De hoogte van het tarief evenals de toepassing van een vrijstelling, is afhankelijk van de mate van verwantschap en de omvang van de nalatenschap.

De hierboven beschreven fiscale gevolgen beogen slechts een algemeen kader te schetsen. Individuele situaties dienen door de beleggers met de eigen fiscale adviseur of met WEA Zuid-West te Zierikzee en Goes te worden afgestemd.

14.6 Omzet- en overdrachtsbelasting

Op de verkrijging van de onroerende zaken door Stichting Estea Noorderlicht en vervolgens de levering van de economische eigendom aan het Fonds is overdrachtsbelasting verschuldigd. Over de inleg van de Participanten en het verstrekken van de financiering door het Fonds is geen overdrachtsbelasting dan wel omzetbelasting verschuldigd.

15. Contactgegevens van de betrokken partijen

Fonds:

Estea Noorderlicht C.V., Weihoek 15, 4416 PX, Kruiningen, 0113 - 27 37 37

Beherend Venoot:

Estea Noorderlicht B.V., Weihoek 15, 4416 PX Kruiningen, 0113 - 27 37 37

Coördinator van de aanbidding:

ZIB Beleggingsonderneming B.V., Park Veldzicht 2, 4336 DX Middelburg, 0118 - 65 22 75
www.zibinvestments.nl

Beheerder:

Atlant Projectmanagement B.V., Stationssingel 18, 4421 BG Kapelle, 0113 - 33 09 80

Accountant:

BDO Audit & Assurance B.V., Krijgsman 9, 1186 DM Amstelveen, 020 - 543 21 00

Fiscaal Adviseur:

WEA Zuid-West, Grevelingenstraat 10a, 4301 XX Zierikzee, 0111 - 45 37 00

Notaris:

VAD Notarissen N.V., Lichtenauerlaan 138, 3062 ME Rotterdam, 010 - 24 25 400

Juridisch adviseur:

Ploum, Blaak 28, 3011 TA Rotterdam, 010 - 44 06 440

Taxateur:

Taxatie Instituut Zorgvastgoed B.V., Olympia 2D, 1213 NT Hilversum, 088 - 555 04 44

Adviseur Verkoper:

Capital Value B.V., Maliebaan 85, 3581 CG Utrecht, 030 - 72 71 700

Adviseur Koper:

ZuidWest Bedrijfsadviseurs B.V., Weihoek 15, 4416 PX Kruiningen, 0113 - 27 37 37

16. Begrippenkader

Aanbieder:	Aanbieder is de entiteit die Participaties in het Fonds aanbiedt aan het publiek, ofwel Estea Noorderlicht B.V., Beherend Venoot van het Fonds.
Aanbod:	Estea Noorderlicht B.V., in haar hoedanigheid van Beherend Venoot van Estea Noorderlicht C.V., biedt Participaties aan in Estea Noorderlicht C.V. Dit aanbod wordt, overeenkomstig het Informatie Memorandum, zowel gedaan aan in Nederland woonachtige particulieren als aan in Nederland gevestigde rechtspersonen.
Achtergestelde Lening:	De door Stichting Financiering Noorderlicht aan Estea Noorderlicht C.V. te verstrekken lening in aanvang groot € 9.825.000, welke lening is achtergesteld ten opzichte van de bancaire financiering.
Bank:	De Nederlandse bancaire instelling die een financiering verstrekt aan het Fonds voor de aankoop van de Noorderlicht Vastgoedportefeuille.
Beheerder:	Atlant Projectmanagement B.V., gevestigd en kantoorhoudende te Kapelle, Stationssingel 18, 4421 BG. Ingeschreven bij de Kamer van Koophandel onder nummer 60642009 in deze optredend als Beheerder van het Fonds in de zin van artikel 2:66a Wft.
Beherend Venoot:	Estea Noorderlicht B.V., gevestigd en kantoorhoudende te Kruiningen, Weihoek 15, 4416 PX.
Belegger:	Onder belegger wordt verstaan een particulier of een rechtspersoon, die tenminste 50 Participaties neemt in Estea Noorderlicht C.V. Heeft dezelfde betekenis als Commanditaire Venoot en als die van Participant of Venoot.
Bijlage:	Een bijlage bij dit Informatie Memorandum.
Commanditair kapitaal:	Alle Participaties van de Commanditaire Vennoten samen.
Commanditaire Venoot:	Particuliere of rechtspersoonlijkheid bezittende belegger die met 40 of meer Participaties in het Commanditair kapitaal van het Fonds deelneemt.
C.V.-overeenkomst:	De commanditaire vennootschapsovereenkomst op basis waarvan het Fonds tot stand is gekomen en waarin de fondsvoorwaarden zijn opgenomen.

Emissie:	De uitgifte en plaatsing van Participaties als beschreven in dit Informatie Memorandum.
Emissiekosten:	Eénmalige vergoeding van 2,0% over de nominale waarde per Participatie voor ZIB Beleggingsonderneming B.V. voor haar werkzaamheden bij het uitgeven en plaatsen van de Participaties.
EURO of €:	De eenheidsvaluta van de deelnemende lidstaten van de Europese Unie.
Fonds:	De te Kruiningen gevestigde Commanditaire Vennootschap genaamd Estea Noorderlicht C.V., aangegaan door middel van de C.V.-Overeenkomst Vennootschap.
Informatie Memorandum:	Het onderhavige Informatie Memorandum d.d. 31 maart 2019 dat algemeen verkrijgbaar is gesteld.
Initiatiefnemer:	De Beherend Vennoot: Estea Noorderlicht B.V.
Inschrijver:	Een belegger die het inschrijvingsformulier volledig heeft afgerond.
MJOP:	Meerjarenonderhoudsplan waarin de kosten voor het onderhoud van het Vastgoed zijn geprognosticeerd voor de looptijd van het project.
Noorderlicht Vastgoedportefeuille:	De vastgoedportefeuille bestaande uit 1.061 overwegend sociale (zorg)woningen, gelegen in 7 gemeenten in de provincie Groningen. Van deze 1.061 woningen worden er 332 particulier verhuurd terwijl de overige 729 woningen onderdeel zijn van 14 woon-zorgcomplexen welke worden gehuurd door 9 verschillende zorginstellingen.
Participant(en):	Heeft dezelfde betekenis als Participant(en), Commanditaire Venno(o)t(en) of Belegger(s) in Estea Noorderlicht C.V.
Participatie(s):	Een deelneming in het Commanditair kapitaal van € 2.500, exclusief 2,0% Emissiekosten, met een evenredige aanspraak op het vermogen van het Fonds.
Uitgevende Instelling:	Estea Noorderlicht B.V.
VasteState:	VasteState Vastgoedmanagement B.V., statutair gevestigd te Rotterdam en kantoorhoudende aan Haringvliet 100, 3011 TG Rotterdam. Verzorgt voor het Fonds de administratieve werkzaamheden met betrekking tot het Vastgoed en de incasso van de huurpenningen.
Vastgoed:	De onroerend zaken welke onderdeel uitmaken van de Noorderlicht Vastgoedportefeuille.

Vennoten:	De Participanten en de Beherend Venoot van het Fonds gezamenlijk.
Wft:	Wet op het financieel toezicht, zoals gewijzigd van tijd tot tijd.
Wwft:	Wet ter voorkoming van witwassen en financieren van terrorisme, zoals gewijzigd van tijd tot tijd.
ZIB BO:	ZIB Beleggingsonderneming B.V., statutair gevestigd te Middelburg, feitelijk adres Park Veldzicht 2, 4336 DX 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.

BIJLAGEN

- I Overeenkomst van Commanditaire Vennootschap
- II Cashflow prognose Estea Noorderlicht C.V.
- III Statuten Stichting Estea Noorderlicht
- IV Statuten Estea Noorderlicht B.V.
- V Concept van de Overeenkomst ter zake van de administratie, het beheer, de bewaring en het management van Estea Noorderlicht C.V. en haar activa
- VI Samenvatting Taxatierapport
- VII Inschrijvingsformulier

BIJLAGE I – Overeenkomst van Commanditaire Vennootschap

Definities.

In deze voorwaarden en bepalingen wordt verstaan onder:

- a. de **beheerder**:
de te 4421 BG Kapelle aan de Stationsingel 18 gevestigde en kantoorhoudende besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: Atlant Projectmanagement B.V., welke vennootschap optreedt als beheerder van de vennootschap in de zin van de Wft;
- b. de **beherend vennoot**:
de te 4416 PX Kruiningen aan de Weihoek 15 gevestigde en kantoorhoudende besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: Estea Noorderlicht B.V., die belast is met het bestuur van de vennootschap;
- c. de **commanditaire vennoten**:
de (rechts)personen die door middel van hun participatie(s) deelnemen in het kapitaal van de vennootschap en uit dien hoofde delen in de winst en het verlies van de vennootschap;
- d. het **informatie memorandum**:
het informatie memorandum van de vennootschap, opgemaakt door de beheerder zowel in eigen naam als namens de beherend vennoot, dat ter informatie aan (potentiële) vennoten van de vennootschap is verstrekt;
- e. de **jaarrekening**:
de jaarrekening van de vennootschap, bestaande uit een balans en een winst- en verliesrekening, voorzien van een toelichting;
- f. de **jaarwinst**:
het positieve saldo van de winst- en verliesrekening van de vennootschap, zoals die jaarlijks wordt opgesteld door de beherend vennoot;
- g. de **kapitaalrekening**:
de rekening waarop de gezamenlijke kapitaalbreng van de commanditaire vennoten bij het aangaan van respectievelijk toetreding tot de vennootschap wordt geadministreerd, verminderd met de bedragen van de debiteringen die ingevolge het bepaalde in artikel 10 lid 5 of 11 lid 7 plaatsvinden en vermeerderd met de bedragen van de crediteringen die ingevolge het bepaalde in artikel 10 lid 5 plaatsvinden;
- h. de **overeenkomst ter zake van de administratie, het beheer, de bewaring en het management van Estea Noorderlicht C.V. en haar activa**:

de overeenkomst tussen de beheerder, de stichting, de beherend vennoot en de vennootschap waarin onder meer wordt overeengekomen dat en onder welke voorwaarden de beheerder onder meer belast is met het beheer van het vermogen van de vennootschap en de administratie van de vennootschap en de stichting onder meer belast is met de bewaring van de activa van de vennootschap;

- i. een **participatie B**, een **participatie C**:
de deelname van een commanditaire vennoot in het kapitaal van de vennootschap met een bedrag van tweeduizend vijfhonderd euro (EUR 2.500,00) in contanten of een veelvoud daarvan. Elke participatie verschaft een commanditaire vennoot een jaarlijkse aanspraak op het vermogen van de vennootschap, een en ander zoals uiteengezet in deze overeenkomst;
- j. het **registergoed**:
éénuizend ééneenzestig (1.061) overwegend sociale (zorg)woningen, gelegen in zeven (7) gemeenten in de provincie Groningen, waarvan zevenhonderd negenentwintig (729) woningen zich bevinden in veertien (14) woon-zorgcomplexen en thans worden verhuurd aan negen (9) verschillende zorginstellingen, terwijl de overige driehonderd tweeëndertig (332) woningen thans particulier worden verhuurd;
- k. de **stichting**:
de te 4416 PX Kruiningen aan de Weihoek 15 gevestigde en kantoorhoudende stichting: Stichting Estea Noorderlicht, welke stichting de juridische eigendom van het registergoed op naam heeft;
- l. de **vennootschap**:
de te 4416 PX Kruiningen aan de Weihoek 15 gevestigde commanditaire vennootschap, genaamd: Estea Noorderlicht C.V.;
- m. de **Wft**:
de Wet op het financieel toezicht, of de daarvoor in de plaats tredende wettelijke regeling, alsmede de daaruit voortvloeiende lagere regelgeving.

In deze overeenkomst worden verwijzingen naar het betreffende begrip in meervoud, tevens geacht verwijzingen naar het betreffende begrip in enkelvoud te omvatten en vice versa.

Naam en vestiging; vennoten.

Artikel 1.

1. Tussen partijen bestaat een commanditaire vennootschap met de naam:
Estea Noorderlicht C.V.
2. De vennootschap is gevestigd te Kruiningen.
3. Slechts rechtspersonen en natuurlijke personen kunnen als vennoot tot de vennootschap worden toegelaten.

Doel.

Artikel 2.

De vennootschap heeft ten doel:

- het beleggen van (haar) vermogen, teneinde de vennoten in de opbrengst te doen delen en zodanig dat de risico's daarvan worden gespreid, door dit vermogen aan te wenden voor de verwerving van het registergoed;
- het, in verband met het vorenstaande, verwerven, renoveren, (doen) beheren, (doen) exploiteren en vervreemden van het registergoed;
- het, in verband met het vorenstaande, aangaan van geldleningen (al dan niet in rekening-courant), het bezwaren met hypotheek van het registergoed, dan wel het als hoofdelijk schuldenaar toetreden tot reeds bestaande hypothecaire geldleningen betreffende het registergoed, en al hetgeen met dit doel verband houdt dan wel daartoe bevorderlijk kan zijn.

Duur. Opzegging.

Artikel 3.

1. De vennootschap is aangevangen op heden.
2. Zij is aangegaan voor onbepaalde tijd. De vennootschap kan worden opgezegd met inachtneming van het daaromtrent in deze overeenkomst bepaalde.

Overdracht, uitgifte en inkoop participaties.

Uittreding.

Artikel 4.

1. Buiten het geval van vererving of legaat, kan de overdracht van participaties, de vervanging van een vennoot of de toetreding van een nieuwe vennoot slechts plaatsvinden met schriftelijke toestemming van alle vennoten, behorende zowel als commanditaire. Wordt de toestemming van de vennoten gevraagd en wordt deze niet binnen vier (4) weken na het verzoek door één of meerdere

vennoten schriftelijk geweigerd, dan wordt de gevraagde toestemming geacht te zijn verleend. Na een overdracht van participaties, de vervanging van een vennoot of de toetreding van een nieuwe vennoot, duurt de vennootschap tussen de bestaande en de nieuwe vennoten voort. De onderhavige overeenkomst en de daaruit voortvloeiende rechten en verplichtingen zullen mede ten aanzien van de nieuwe vennoten van toepassing zijn. Te dezen wordt mede verwezen naar het bepaalde in artikel 14.

2. Door de toetreding en/of overdracht van een participatie wordt door de nieuwe commanditaire vennoot aan de beherend vennoot een onherroepelijke volmacht als bedoeld in artikel 13 lid 2 verleend.
3. Een vennoot treedt uit de vennootschap in de gevallen als bedoeld in artikel 11 lid 1.
4. Bij uittreding van een vennoot wordt de vennootschap door de overige vennoten voortgezet, behoudens het bepaalde in artikel 13 lid 4 en mits ten minste twee (2) vennoten overblijven.
5. Ingeval voor een vennoot/natuurlijk persoon een schuldsaneringsregeling wordt getroffen, is dit uitdrukkelijk geen reden voor uittreding uit de vennootschap.
6. Behoudens de achtduizend (8.000) participaties die nodig zijn om de vennootschap vorm te geven zoals in het informatie memorandum uiteengezet, worden geen participaties uitgegeven.
7. Overeenkomstig het bepaalde in artikel 11 lid 7 kunnen jaarlijks participaties B worden uitgeloot die door de vennootschap worden ingekocht. Participaties B die worden ingekocht, komen daarmee te vervallen. Participaties C zullen niet eerder door de vennootschap worden ingekocht dan bij haar herstructurering of liquidatie.

Inbreng arbeid en kapitaal.

Artikel 5.

1. De beherend vennoot brengt in de vennootschap haar volledige arbeidskracht, kennis en vlijt in.
2. Ieder van de commanditaire vennoten is verplicht, zowel bij toetreding als na een latere verkrijging of vervreemding van participaties, om in het kapitaal van de vennootschap deel te nemen met ten minste veertig (40) participaties. Ieder van de commanditaire vennoten brengt per participatie in de vennootschap in een bedrag van tweeduizend vijfhonderd euro (EUR 2.500,00) in contanten, zulks

derhalve met een minimum van éénhonderdduizend euro (EUR 100.000,00).

Een commanditaire vennoot is niet tot verdere kapitaalstortingen boven zijn inbreng verplicht, tenzij uitdrukkelijk met hem overeengekomen. De inbreng van een commanditaire vennoot kan uitsluitend bestaan in geld.

3. Elke vennoot wordt op de kapitaalrekening gecrediteerd voor zijn aandeel in het kapitaal van de vennootschap.
4. Geen van de vennoten zal zonder toestemming van zijn medevennoten enig kapitaal uit de vennootschap kunnen opeisen.
5. Voor de onderlinge verhouding van de vennoten geldt het vermogen van de vennootschap als gemeenschappelijk vermogen in economische zin, waarin de vennoten gerechtigdheid zijn naar evenredigheid van het door ieder van de vennoten gehouden aantal participaties.

Werkzaamheden van de beheerder en de stichting.

Artikel 6.

1. De beheerder zal optreden als beheerder, waarbij hij onder meer belast is met het beheer van het vermogen van de vennootschap en de administratie van de vennootschap, alles met inachtneming van hetgeen in deze overeenkomst en de overeenkomst ter zake van de administratie, het beheer, de bewaring en het management van Estea Noorderlicht C.V. en haar activa is bepaald.
2. De stichting houdt de juridische eigendom van het registergoed op naam en zal deze ten behoeve van de vennoten bewaren met inachtneming van hetgeen in deze overeenkomst en de overeenkomst ter zake van de administratie, het beheer, de bewaring en het management van Estea Noorderlicht C.V. en haar activa is bepaald. De stichting kan slechts met medewerking van de beheerder over het registergoed beschikken.
3. De beheerder houdt een register, vermeldende de naam, het adres, het aantal en het nominale bedrag van de participaties van iedere vennoot. Dit adres blijft tegenover de vennootschap gelden, totdat een vennoot aan de beheerder schriftelijk kennis geeft van een adreswijziging. Na ontvangst van die kennisgeving zal de beheerder het nieuw opgegeven adres in het register aantekenen, onder vermelding van de datum van wijziging en een bevestiging aan de vennoot zenden aan het nieuw opgegeven adres.

4. Iedere overdracht en iedere andere ten genoegen van de beheerder aangetoonde overgang van eigendom van een participatie wordt in het register aangetekend, welke aantekening door een bestuurder van de beheerder zal worden gewaarmerkt.
5. De stichting en de beheerder zullen waken over de belangen van de vennoten.
6. Ter zake de werkzaamheden van de beheerder en de stichting zullen de beheerder, de stichting en de beherend vennoot mede namens de vennootschap de overeenkomst ter zake van de administratie, het beheer, de bewaring en het management van Estea Noorderlicht C.V. en haar activa aangaan.
7. De kosten verbonden aan de werkzaamheden van de beheerder en de stichting komen ten laste van de vennootschap en zijn omschreven in de overeenkomst ter zake van de administratie, het beheer, de bewaring en het management van Estea Noorderlicht C.V. en haar activa.

Bestuur en vertegenwoordiging.

Artikel 7.

1. De vennootschap wordt bestuurd door de beherend vennoot.
2. Tenzij de (rechts)handelingen waarover de beherend vennoot een besluit dient te nemen reeds zijn voorzien in het informatie memorandum, zijn aan de goedkeuring van de commanditaire vennoten onderworpen de besluiten van de beherend vennoot, ter zake van:
 - a. het verkrijgen, vervreemden alsmede het bezwaren van de activa van de vennootschap;
 - b. het aangaan van geldleningen ten behoeve van de vennootschap alsmede het uitlenen van activa van de vennootschap;
 - c. het berusten in rechtsvorderingen of het voeren van processen, zowel eisend als verwerend met dien verstande dat voor het nemen van conservatoire maatregelen geen goedkeuring vereist zal zijn;
 - d. het doen van een voorstel tot wijziging van de voorwaarden en bepalingen van deze overeenkomst, welk voorstel door de beherend vennoot tezamen met de beheerder en de stichting dient te worden gedaan;
 - e. het doen van een voorstel tot ontbinding van de vennootschap.

3. De commanditaire vennoten kunnen bepalen dat een in lid 2 bedoeld besluit niet aan hun goedkeuring is onderworpen.
4. De commanditaire vennoten zijn bevoegd ook andere besluiten dan die in lid 2 genoemd aan hun goedkeuring te onderwerpen. Die andere besluiten dienen duidelijk omschreven te worden en schriftelijk aan de beherend vennoot te worden medegedeeld.
5. Het ontbreken van de goedkeuring als bedoeld in dit artikel kan niet door of tegen derden worden ingeroepen.
6. De vennootschap wordt in en buiten rechte vertegenwoordigd door de beherend vennoot.
4. Indien de beherend vennoot alsdan de verlangde vergadering niet bijeenroept, zodanig, dat zij binnen dertig dagen na het verzoek wordt gehouden, zijn de verzoekers zelf tot bijeenroeping bevoegd met inachtneming van het daaromtrent in deze akte bepaalde.
5. De vergaderingen van vennoten worden gehouden in Nederland, op de plaats in de oproeping vermeld.
6. Onverminderd het bepaalde in het vierde lid van dit artikel worden de vennoten tot de vergadering van vennoten opgeroepen door de beherend vennoot. De oproeping geschiedt per brief en niet later dan de vijftiende dag voor die der vergadering.
7. Bij de oproepingsbrief worden de te behandelen onderwerpen steeds vermeld. Omtrent onderwerpen, welke niet in de oproepingsbrief of in een aanvullende oproepingsbrief met inachtneming van de voor oproeping gestelde termijn zijn aangekondigd, kan niet geldig worden besloten, tenzij het besluit met algemene stemmen wordt genomen in een vergadering, waarin alle vennoten aanwezig of vertegenwoordigd zijn.

Vergadering van vennoten, besluitvorming.

Artikel 8.

1. De jaarlijkse vergadering van vennoten wordt binnen vijf (5) maanden na afloop van het boekjaar gehouden.
2. In deze vergadering:
 - a. brengt de beherend vennoot schriftelijk of mondeling verslag uit omtrent de zaken van de vennootschap en het door haar gevoerde beleid en wordt dit verslag besproken en beoordeeld;
 - b. worden de jaarrekening (zoals hierna gedefinieerd) en het besluit ten aanzien van de uitkering van de liquiditeiten ter vaststelling overgelegd;
 - c. wordt gevraagd décharge te verlenen voor het door de beherend vennoot gevoerde bestuur gedurende het afgelopen boekjaar;
 - d. worden aan de orde gesteld die onderwerpen waarvan de besluitvorming, onder meer op grond van het bepaalde in artikel 7 lid 2, is onderworpen aan de goedkeuring van de commanditaire vennoten;
 - e. wordt behandeld hetgeen met inachtneming van lid 7 van dit artikel verder op de agenda is geplaatst.
3. Buitengewone vergaderingen van vennoten worden gehouden zo dikwijls als de beherend vennoot het wenselijk acht, zomede indien een aantal vennoten tezamen vertegenwoordigende ten minste één/tiende (1/10) gedeelte van alle commanditaire vennoten dat schriftelijk onder vermelding van de te behandelen onderwerpen aan de beherend vennoot verzoekt.
8. De vergadering van vennoten voorziet zelf in haar leiding. De voorzitter wijst de secretaris aan.
9. Tenzij van het ter vergadering verhandelde een notarieel proces-verbaal wordt opgemaakt, worden daarvan notulen gemaakt. Notulen worden vastgesteld en als blijk daarvan getekend door de voorzitter en de secretaris der desbetreffende vergadering, dan wel vastgesteld door een volgende vergadering; in het laatste geval worden zij als blijk van vaststelling door de voorstellende secretaris van die volgende vergadering ondertekend.
10. De voorzitter van de vergadering en voorts de beherend vennoot kan te allen tijde opdracht geven tot het opmaken van een notarieel proces-verbaal, op kosten der vennootschap. Voorts kan iedere andere vennoot, maar dan op eigen kosten, zodanige opdracht geven.
11. De beherend vennoot heeft een adviserende stem. Iedere door hem gehouden participatie geeft een commanditaire vennoot het recht op het uitbrengen van één (1) stem.
12. Blanco stemmen en ongeldige stemmen worden als niet uitgebracht aangemerkt.
13. Een commanditaire vennoot kan zich ter vergadering door een mede-commanditaire vennoot, door de beherend vennoot of, indien het een commanditaire vennoot/natuurlijk persoon betreft, door zijn of haar echtgenoot of

- geregistreerde partner, door middel van een schriftelijke volmacht laten vertegenwoordigen.
14. Voor zover in deze akte niet anders is bepaald, worden alle besluiten door de vennoten genomen in een vergadering waarin een zodanig aantal commanditaire vennoten aanwezig of vertegenwoordigd is dat tezamen meer dan de helft van alle participaties houdt en waarin het besluit wordt genomen door een zodanig aantal commanditaire vennoten dat tezamen meer dan de helft van alle geplaatste participaties houdt.
 15. Indien in een vergadering niet het in lid 14 bedoelde aantal vennoten aanwezig of vertegenwoordigd is of indien in een vergadering niet het in lid 14 bedoelde aantal stemmen is gehaald, dan zal op een termijn van een week een tweede vergadering bijeen worden geroepen, waarin besluiten door de vennoten kunnen worden genomen met volstreekte meerderheid van alle aanwezige of vertegenwoordigde stemmen, ongeacht het aantal aanwezige of vertegenwoordigde commanditaire vennoten. Bij de oproeping tot de in de vorige zin bedoelde tweede vergadering moet worden vermeld dat en waarom een besluit kan worden genomen, onafhankelijk van het ter vergadering aanwezige of vertegenwoordigde gedeelte van het commanditaire kapitaal.
 16. De vennoten kunnen alle besluiten, welke zij in vergadering kunnen nemen, ook buiten vergadering nemen. Een zodanig besluit is rechtsgeldig, indien alle vennoten zich bij geschrift ten gunste van het desbetreffende voorstel hebben uitgesproken. Onder geschrift wordt verstaan elk via gangbare communicatiekanalen overgebracht en op schrift ontvangen bericht.
 17. Van het besluit, als bedoeld in het vorige lid, maakt de beherend vennoot in het notulenregister van de vergadering van vennoten melding. Die vermelding wordt in de eerstvolgende vergadering van de vennoten door de voorzitter van die vergadering voorgelezen. Bovendien worden de bescheiden waaruit van het nemen van een zodanig besluit blijkt, bij het notulenregister van de vergaderingen van vennoten bewaard en wordt zodra het besluit is genomen, daarvan schriftelijk aan alle vennoten mededeling gedaan.
 18. Indien een participatie tot een onverdeeldheid is gaan behoren, dienen de deelgerechtigden één van hen aan te wijzen om hen tegenover de vennootschap te vertegenwoordigen.

19. De beherend vennoot kan besluiten dat iedere participant bevoegd is om door middel van een elektronisch communicatiemiddel, hetzij in persoon, hetzij door een schriftelijk gevolmachtigde, rechtstreeks kennis te nemen van en/of deel te nemen aan de vergadering en het stemrecht uit te (doen) oefenen. Daartoe is vereist dat de betreffende participant via het elektronische communicatiemiddel kan worden geïdentificeerd en rechtstreeks kan kennismaken van de verhandelingen ter vergadering.
20. De beherend vennoot kan voorwaarden verbinden aan het gebruik van het elektronisch communicatiemiddel. In de oproeping worden deze voorwaarden genoemd of zal worden vermeld waar deze kunnen worden geraadpleegd.

Boekjaar en jaarrekening.

Artikel 9.

1. Het boekjaar is het kalenderjaar.
2. De beherend vennoot is verplicht van de vermogenstoestand van de vennootschap en van de werkzaamheden van de vennootschap, naar de eisen die voortvloeien uit deze werkzaamheden, op zodanige wijze een administratie te voeren en de daartoe behorende boeken, bescheiden en andere gegevensdragers op zodanige wijze te bewaren, dat te allen tijde de rechten en verplichtingen van de vennootschap kunnen worden gekend.
3. Binnen drie (3) maanden na afloop van het boekjaar maakt de beherend vennoot tezamen met de beheerder een bestuursverslag op van het afgelopen boekjaar en maakt de beherend vennoot de jaarrekening op, welke jaarrekening wordt vastgesteld door de vergadering van vennoten binnen vijf (5) maanden na afloop van het desbetreffende boekjaar. De jaarrekening dient te zijn voorzien van een beoordelingsverklaring van een accountant, aan wie de beherend vennoot de opdracht tot onderzoek van de jaarrekening heeft verstrekt. Vaststelling van de jaarrekening door de vergadering van vennoten strekt niet tot décharge van de beherend vennoot voor zijn bestuur over het afgelopen boekjaar. Een zodanige décharge behoeft een afzonderlijk besluit.
4. Binnen negen (9) weken na afloop van de eerste helft van ieder boekjaar maakt de beherend vennoot tezamen met de beheerder een verslag op van de eerste zes (6) maanden van het afgelopen boekjaar en stelt de beherend vennoot halfjaarcijfers op.

5. De jaarrekening en de halfjaarcijfers zullen op consistente wijze opgesteld worden op basis van bestendige gedragslijnen zoals deze in de voorafgaande jaren in en door de vennootschap werden gehanteerd, in overeenstemming met de toepasselijke wetgeving en de in Nederland algemeen aanvaarde normen voor balanswaardering, resultaatsbepaling en verder financiële verslaggeving.
6. De in de leden 3 en 4 bedoelde stukken, alsmede de overige gegevens als bedoeld in artikel 2:392 Burgerlijk Wetboek liggen met ingang van de hiervoor in lid 3 en lid 4 genoemde termijnen voor de commanditaire vennoten kosteloos ter inzage ten kantore van de beherend vennoot. De beherend vennoot is verplicht aan de commanditaire vennoten inzage in die stukken te geven, voor zover zulks nodig is voor de administratieve afwikkeling van de zaken van de commanditaire vennoten. Eventuele kosten welke hiermee gemoeid zijn komen voor rekening van de commanditaire vennoot die de stukken opvraagt.
7. De beherend vennoot is verplicht de in dit artikel bedoelde stukken gedurende zeven (7) jaren te (doen) bewaren, tenzij enige wettelijke bepaling een langere bewaartermijn voorschrijft. De kosten hiervan komen voor rekening van de vennootschap.

Winst en verlies. Kosten.

Artikel 10.

1. De vennoten zijn tot de jaarwinst, blijkende uit de door de vergadering van vennoten vastgestelde jaarrekening, gerechtigd in de volgende verhouding:
 - a. de beherend vennoot ontvangt, zo mogelijk, jaarlijks een bedrag van tienduizend euro (EUR 10.000,00);
 - b. ieder van de commanditaire vennoten die houder is van participaties B is, naar rato van het aantal door hem gehouden participaties B, gerechtigd tot een uitkering ten laste van de jaarwinst, verminderd met de uitkering aan de beherend vennoot zoals sub a bepaald, met een maximum van zes procent (6%) over het nominale bedrag van zijn participaties B (enkelvoudig en vóór belasting) op jaarbasis;
 - c. ieder van de commanditaire vennoten die houder is van participaties C is, naar rato van het aantal door hem gehouden participaties C, gerechtigd tot een uitkering ten laste van de jaarwinst, verminderd met de uitkering aan de beherend vennoot zoals sub a bepaald en verminderd met de uitkering op de participaties B en C zoals sub b en c bepaald, met een maximum van twee procent (2%) van tweeduizend vijfhonderd euro (EUR 2.500,00) per participatie B en met een maximum van zeven procent (7%) van tweeduizend vijfhonderd euro (EUR 2.500,00) per participatie C, enkelvoudig en op jaarbasis, berekend over de verstreken looptijd van de betreffende participatie B en/of C tot aan het moment van inkoop van de betreffende participatie B en/of C.
2. Gedurende een boekjaar dan wel na afloop daarvan in de periode voordat de jaarrekening over dat boekjaar is vastgesteld, zal uit de nog vast te stellen winst over dat boekjaar aan de vennoten een tweetal tussentijdse uitkeringen worden gedaan, vooruitlopend op hun gerechtigdheid tot de in lid 1 bedoelde bedragen, zulks per dertig juni en per éénendertig december van ieder jaar, voor het eerst per dertig juni tweeduizend twintig. Tussentijdse uitkeringen zullen in mindering worden gebracht op de uitkeringen die de vennoten toekomen ingevolge lid 1.
3. Wanneer de beherend vennoot daartoe een aanleiding ziet, kan van de in lid 1 vermelde bedragen worden afgeweken. Hiertoe zal door de beherend vennoot in samenspraak met de beheerder een voorstel worden gedaan in de jaarlijkse vergadering van vennoten dan wel in een daartoe bijeen te roepen bijzondere vergadering van vennoten.
4. De door de vennootschap in enig jaar geleden verliezen worden door de vennoten gedragen in dezelfde verhouding als waarin zij tot de winst

- gerechtigd zijn. Een commanditaire vennoot draagt echter niet verder in het verlies dan tot het beloop van zijn kapitaalinbreng. Het restantverlies wordt, niettegenstaande het in de eerste volzin bepaalde, door de beherend vennoot gedragen.
5. Ieder van de vennoten zal voor het hem toekomende winstaandeel respectievelijk zijn aandeel in het verlies alsmede voor zijn opname en eventuele stortingen op een privérekening in de boeken der vennootschap worden gecrediteerd respectievelijk gedebiteerd.
 6. Alle kosten komen voor rekening van de vennootschap.
 7. Bij beëindiging van de vennootschap ontvangt de beheerder voor zijn werkzaamheden een exitfee, gelijk aan vijf procent (5%) van het saldo van de netto verkoopopbrengst van het registergoed, na aflossing van de financieringen die ter zake de verwerving en renovatie van het registergoed zijn aangegaan, na aftrek van de kosten ter zake van de afwikkeling van de vennootschap en na terugbetaling van het uitstaande kapitaal op de participaties.

Uittreding. Inkoop participaties B.

Artikel 11.

1. Een vennoot treedt uit de vennootschap:
 - a. door opzegging door hem aan de andere vennoten;
 - b. door opzegging door de andere vennoten aan hem;
 - c. door een overeenkomst tussen hem en de andere vennoten;
 - d. doordat hij surséance van betaling aanvraagt of in staat van faillissement wordt verklaard;
 - e. indien en zodra al zijn participaties door de vennootschap zijn ingekocht op de wijze zoals in de leden 7, 8 en 9 is bepaald.
2. Uittreding door opzegging door een vennoot aan de andere vennoten vindt plaats tegen het eind van het kalenderjaar, met inachtneming van een opzeggingstermijn van ten minste zes (6) maanden.
3. Uittreding door opzegging van een vennoot door de andere vennoten kan uitsluitend geschieden wegens gewichtige redenen in de zin van artikel 1684, Boek 7A van het Burgerlijk Wetboek, alsmede in geval een vennoot die rechtspersoon is (i) betrokken is bij een juridische fusie of splitsing, (ii) als gevolg van de fusie of splitsing haar vermogen geheel of gedeeltelijk onder algemene titel overgaat op een

- andere rechtspersoon, en (iii) tot het vermogen dat overgaat één of meer aan de vennoot toebehorende participaties behoort/behoren. De uittreding vindt plaats op de dag in de opzegging bepaald.
4. Uittreding door overeenkomst vindt plaats op de dag in de overeenkomst bepaald.
 5. Uittreding in de gevallen genoemd in lid 1 onderdeel d vindt plaats op de dag van aanvraag van de surséance of van de faillietverklaring.
 6. Opzegging als bedoeld in de leden 2 en 3 dient schriftelijk te geschieden aan de beherend vennoot die alsdan de opzegging schriftelijk zal mededelen aan de andere vennoten respectievelijk door de beherend vennoot aan de vennoot aan wie de opzegging plaats heeft.
 7. De vennootschap is gerechtigd om jaarlijks, voor het eerst na algehele aflossing van de door de stichting: Stichting Financiering Noorderlicht, gevestigd te Middelburg, met handelsregisternummer 76084019, aan de vennootschap verstrekte achtergestelde lening, in hoofdsom groot negen miljoen achthonderdvijfentwintigduizend euro (EUR 9.825.000,00), uit de beschikbare liquiditeit en/of de ter beschikking staande liquide middelen van de vennootschap, over te gaan tot inkoop van Participaties B, zulks tegen gelijktijdige betaling aan de commanditaire venno(o)t(en) van wie wordt ingekocht van een bedrag van tweeduizend vijfhonderd euro (EUR 2.500,00) per participatie B (eventueel verminderd respectievelijk vermeerderd met de bedragen als bedoeld in artikel 10 lid 5), te vermeerderen met het aan hem op grond van artikel 10 lid 1 sub b toekomende maar nog niet aan hem uitgekeerde bedrag over het boekjaar dat eindigt op de dag waarop zijn participaties B worden ingekocht. De commanditaire venno(o)t(en) van wie wordt ingekocht worden op de kapitaalrekening voor een bedrag van tweeduizend vijfhonderd euro (EUR 2.500,00) (eventueel verminderd respectievelijk vermeerderd met de bedragen als bedoeld in artikel 10 lid 5) per ingekochte participatie B gedebiteerd. Hiertoe zal door de beherend vennoot in samenspraak met de beheerder een voorstel worden gedaan in de jaarlijkse vergadering van vennoten of in een daartoe bijeen te roepen bijzondere vergadering van vennoten. Participaties die door de vennootschap worden ingekocht komen ingevolge de inkoop te vervallen.
 8. Commanditaire vennoten die in aanmerking willen komen voor de inkoopmogelijkheid als beschreven

in lid 7, kunnen zich bij de vennootschap aanmelden door middel van een schriftelijk daartoe gedaan verzoek, welk verzoek door de vennootschap dient te zijn ontvangen voor één juni van het betreffende jaar. Participaties van een overleden commanditaire vennoot/natuurlijk persoon die ter inkoop aan de vennootschap worden aangeboden door de erfgenamen van die vennoot, zullen bij voorrang worden ingekocht binnen de regeling als uiteengezet in lid 7.

9. Indien de vennootschap op één juni van enig jaar te veel dan wel te weinig aanmeldingen heeft ontvangen om de inkoop zoals in lid 7 vermeld te realiseren, zal door loting worden beslist van welke commanditaire vennoten participaties worden ingekocht. Deze loting zal worden verricht door een door de vennootschap aan te wijzen notaris.
10. De bevoegdheden van de vennootschap als in dit artikel bedoeld zullen uitsluitend door de beherend vennoot worden uitgeoefend. Waar de commanditaire vennoten volgens het bepaalde in dit artikel zich tot de vennootschap dienen te wenden, zullen zij hier uitvoering aan moeten geven door zich tot de beherend vennoot te richten.

Vervanging beherend vennoot/stichting/beheerder.

Artikel 12.

De vennoten van de vennootschap zijn er mee bekend en akkoord dat, indien en zodra door de Autoriteit Financiële Markten aan de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: ZIB Investments Beheer B.V., gevestigd te Middelburg, handelsregisternummer 22043648, hierna te noemen: "**ZIB**", een vergunning is verleend om als beheerder van de vennootschap op te treden, Atlant Projectmanagement B.V. als beheerder van de vennootschap zal worden vervangen door ZIB.

In aanvulling op het in de vorige volzin en het in artikel 11 bepaalde geldt ten aanzien van de vervanging van de beherend vennoot, de stichting en de beheerder het navolgende:

1. De commanditaire vennoten kunnen op grond van gewichtige redenen ter vergadering besluiten tot vervanging van de beherend vennoot, de stichting en/of de beheerder. Een vergadering waarin een dergelijk besluit dient te worden genomen kan, in afwijking van het elders in deze overeenkomst bepaalde, worden bijeengeroepen door een commanditaire vennoot. Een besluit als hiervoor bedoeld kan door de vennoten slechts worden genomen in een vergadering waarin een zodanig

aantal commanditaire vennoten aanwezig of vertegenwoordigd is dat tezamen ten minste twee/derde van alle participaties houdt en waarin het besluit wordt genomen door een zodanig aantal commanditaire vennoten dat overeenkomt met ten minste twee/derde van alle geplaatste participaties. Indien in bedoelde vergadering niet het in de vorige zin bedoelde aantal vennoten aanwezig of vertegenwoordigd is of indien in bedoelde vergadering niet het hiervoor bedoelde aantal stemmen is gehaald, dan zal op een termijn van een week een tweede vergadering bijeen worden geroepen, waarin besluiten door de vennoten kunnen worden genomen met ten minste twee/derde meerderheid van alle aanwezige of vertegenwoordigde stemmen, ongeacht het aantal aanwezige of vertegenwoordigde commanditaire vennoten. Bij de oproeping tot de in de vorige zin bedoelde tweede vergadering moet worden vermeld dat en waarom een besluit kan worden genomen, onafhankelijk van het ter vergadering aanwezige of vertegenwoordigde gedeelte van het commanditaire kapitaal.

In een vergadering als hiervoor bedoeld zullen de commanditaire vennoten onverwijld voorzieningen dienen te treffen voor het uitkopen en vervangen van de beherend vennoot, de stichting en/of de beheerder. Voor zover nodig zijn de bepalingen van artikel 8 van overeenkomstige toepassing.

2. Indien de beherend vennoot, de stichting en/of de beheerder bij schriftelijke mededeling te richten aan alle commanditaire vennoten het voornemen te kennen geeft zijn taken neer te willen leggen/zijn functie te willen beëindigen, zal hij binnen een termijn van één (1) maand nadat deze mededeling is verzonden een vergadering beleggen om in zijn vervanging te voorzien.
3. Een nieuw aan te stellen functionaris ter vervanging van de beherend vennoot, de stichting en/of de beheerder dient de instemming van alle vennoten te hebben en dient partij te worden bij de overeenkomst ter zake van de administratie, het beheer, de bewaring en het management van Estea Noorderlicht C.V. en haar activa. Een nieuwe beherend vennoot dient tevens tot deze overeenkomst toe te treden.

Voortzetting.

Artikel 13.

1. Ingeval een vennoot uit de vennootschap treedt, hebben de overige vennoten die de vennootschap voortzetten, het recht zich de activa van de vennootschap te doen toedelen, onder de verplichting alle passiva van de vennootschap voor hun rekening te nemen en aan de uittredende vennoot of diens rechtverkrijgenden onder algemene titel uit te keren een bedrag van tweeduizend vijfhonderd euro (EUR 2.500,00) per participatie (eventueel verminderd respectievelijk vermeerderd met de bedragen als bedoeld in artikel 10 lid 5) vermeerderd respectievelijk verminderd met zijn aandeel in de winst respectievelijk verlies in het boekjaar van uittreden per de datum van zijn uittreden volgens een per de dag van zijn uittreden op te maken balans, voor zover een dergelijke winst nog niet aan hem is uitgekeerd respectievelijk hij voor een dergelijk verlies nog niet is gecrediteerd. Op deze balans zullen de activa en passiva worden gewaardeerd door de accountant van de vennootschap op de waarde in het economisch verkeer. De participaties van de uitgetreden vennoot komen door de betaling aan hem als hiervoor bedoeld te vervallen.
2. Ieder van de vennoten, ook hij die na heden toetreedt, verleent hierbij aan de beherend vennoot een onherroepelijke volmacht om (i) bij zijn uittreden en (ii) bij het uittreden van een andere vennoot, een en ander als bedoeld in lid 1 van dit artikel, voor en namens hem alle levering- en andere rechtshandelingen te verrichten ter effectuering van de in lid 1 van dit artikel genoemde toedeling, daaronder begrepen, in het geval een andere vennoot uittreedt, het uitoefenen van het recht tot toedeling van de activa van de vennootschap onder de verplichting tot overneming van de passiva van de vennootschap als bedoeld in lid 1 van dit artikel.
3. De uitkering volgens lid 1 moet geschieden uiterlijk twaalf (12) maanden na het uittreden met bijberekening van rente tot de dag van betaling gelijk aan de depositorente op driemaands geld van de Europese Centrale Bank per de uittreeddatum met een maximum van vier en half procent (4,5%). Het in dit lid bepaalde geldt niet indien door de gezamenlijke vennoten besloten wordt tot ontbinding van de vennootschap.
4. Maken de overblijvende vennoten van het recht tot toedeling geen gebruik binnen drie (3) maanden na

het uittreden, dan is de vennootschap ontbonden. Het vermogen van de vennootschap wordt alsdan verdeeld tussen de gewezen vennoten.

5. De vennoten die de vennootschap voortzetten hebben het recht zulks te doen onder de naam van de vennootschap. Een uitgetreden vennoot mag geen werkzaamheden uitoefenen onder de naam van de vennootschap.

Overdracht van een participatie.

Artikel 14.

1. Een commanditaire vennoot kan zijn participaties of een gedeelte daarvan overdragen aan een andere commanditaire vennoot. Overeenkomstig het bepaalde in artikel 4 lid 1 is voor deze overdracht de toestemming van alle vennoten vereist. Tevens is, overeenkomstig het bepaalde in artikel 5 lid 2, iedere commanditaire vennoot verplicht, zowel bij toetreding of na een overdracht van participaties, om in het kapitaal van de vennootschap deel te nemen met ten minste veertig (40) participaties, ofwel met een bedrag van ten minste éénhonderdduizend euro (EUR 100.000,00).
2. In geval van een overdracht als omschreven in lid 1, geeft de overdragende vennoot daarvan schriftelijk kennis aan de beherend vennoot, onder opgave van de omvang van de overgedragen participaties en de daarvoor ontvangen koopprijs, en onder opgave van de naam en het volledig adres van de (rechts)persoon, aan wie hij zijn participaties of bedoeld gedeelte daarvan heeft overgedragen.
3. Ingeval een commanditaire vennoot zijn participaties of een gedeelte daarvan wenst over te dragen aan een derde, dienen de participaties eerst te worden aangeboden aan de overige commanditaire vennoten op de wijze als hierna in dit artikel bepaald.
4. De vennoot die zijn participaties of een gedeelte daarvan overeenkomstig het bepaalde in lid 3 wenst over te dragen, hierna te noemen: "de aanbieder", geeft hiervan kennis aan de beherend vennoot.
5. De prijs waarvoor de overige commanditaire vennoten de aangeboden participaties of gedeelte daarvan kunnen verwerven is ten minste gelijk aan de prijs die de derde, die te goeder trouw dient te zijn, bereid is te betalen; de aanbieder verschaft aan de beherend vennoot volledige gegevens over deze derde en over de prijs die deze derde bereid is te betalen; in deze prijs dienen alle elementen van de

- tegenprestatie die de derde te goeder trouw wenst te leveren te zijn verdisconteerd.
6. De beherend vennoot brengt de koopprijs als bedoeld in lid 5 binnen tien (10) dagen ter kennis van de overige commanditaire vennoten. Deze mededeling geldt als een onherroepelijk aanbod aan de overige commanditaire vennoten tot overname van de participaties tegen de prijs die is vastgesteld op de wijze als bepaald in lid 5.
 7. De overige commanditaire vennoten die de aangeboden participaties willen kopen, geven daarvan kennis aan de beherend vennoot binnen twee (2) weken nadat de beherend vennoot daarvan overeenkomstig de laatste zin van lid 6 mededeling heeft gedaan.
 8. De beherend vennoot wijst de aangeboden participaties toe aan de gegadigden en geeft daarvan kennis aan alle vennoten. Indien geen toewijzing heeft plaatsgehad, geeft de beherend vennoot ook daarvan kennis aan alle vennoten. De beherend vennoot heeft het recht om voor zijn werkzaamheden ter zake van een (voorgenomen) overdracht van participaties kosten in rekening te brengen aan de vervreemder.
 9. Ingeval twee (2) of meer commanditaire vennoten gegadigden zijn voor meer participaties dan zijn aangeboden, zal de toewijzing door de beherend vennoot geschieden naar evenredigheid van het aantal participaties van ieder van de gegadigden. Niemand kan meer participaties toegewezen krijgen dan waarop hij heeft gereflecteerd. Is een commanditaire vennoot gegadigde voor minder participaties dan hem naar bedoelde evenredigheid zouden toekomen, dan worden de daardoor vrijgekomen participaties aan de overige gegadigden naar gemelde evenredigheid toegewezen. Voor zover toewijzing naar die maatstaf niet mogelijk is, zal loting beslissen.
 10. De gekochte participaties worden tegen gelijktijdige betaling van de koopprijs geleverd binnen een maand nadat de toewijzing als bedoeld in de leden 8 en 9 heeft plaatsgevonden.
 11. De aanbieder kan binnen drie (3) maanden nadat vaststaat dat van het aanbod geen of geen volledig gebruik is gemaakt, de niet toegewezen en overeenkomstig lid 10 geleverde participaties overdragen aan een derde die de instemming heeft van alle vennoten.

12. Alle in dit artikel genoemde mededelingen en kennisgevingen geschieden bij aangetekende brief of tegen ontvangstbewijs.

Overlijden van een vennoot.

Artikel 15.

In geval van overlijden van een commanditaire vennoot/natuurlijk persoon duurt de vennootschap met zijn of haar erfgenamen voort. Overeenkomstig het bepaalde in artikel 8 lid 18 zullen de erfgenamen alsdan één hunner aanwijzen om namens hen de tussen hen ten aanzien van de deelname ontstane gemeenschap in de zin van titel 7, Boek 3 van het Burgerlijk Wetboek te beheren. Op toedeling en overdracht van een participatie aan één van de erfgenamen is het bepaalde omtrent overdracht aan een andere commanditaire vennoot van overeenkomstige toepassing.

Bezwaren deelname.

Artikel 16.

Geen van de commanditaire vennoten kan zijn participaties bezwaren, tenzij alle vennoten daartoe schriftelijk toestemming verlenen. Een vennoot die in strijd handelt met het in de vorige zin bepaalde en ondanks het feit dat derhalve bezwaring van zijn participaties niet mogelijk is, verbeurt een boete aan de vennootschap ter grootte van zijn deelname.

Boeken, brieven en bescheiden.

Artikel 17.

1. De boeken en bescheiden van de vennootschap zullen in geval van eindigen van de vennootschap eigendom blijven van degene die de zaken van de vennootschap voortzet.
2. De gewezen vennoot die niet de eigendom van de boeken en bescheiden heeft, alsmede diens rechtverkrigenden hebben het recht om inzage in die stukken te nemen of door een deskundige te doen nemen en daarvan op zijn/hun kosten kopieën en uittreksels te vervaardigen zo dikwijls zij dit wensen, doch alleen voor zover deze stukken betrekking hebben op de periode gedurende welke de gewezen vennoot deel uitmaakte van de vennootschap.

Wijziging en ontbinding.

Artikel 18.

1. De vergadering van vennoten kan besluiten tot wijziging van de bepalingen van deze overeenkomst en tot ontbinding van de vennootschap, alsmede tot

goedkeuring van wijziging van het informatie memorandum en/of de overeenkomst ter zake van de administratie, het beheer, de bewaring en het management van Estea Noorderlicht C.V. en haar activa. Ter zake een besluit als in de vorige zin bedoeld zijn uitdrukkelijk de leden 14 en 15 van artikel 8 van toepassing.

2. Wijzigingen van deze overeenkomst, waaronder de toetreding van een nieuwe vennoot in de gevallen bedoeld in deze akte, hebben slechts kracht tussen de vennoten, nadat deze zijn neergelegd in een notariële akte. De vennoten verlenen hierbij een onherroepelijke volmacht tot het medewerken aan de in de vorige zin bedoelde akte aan ieder van de overige vennoten, zowel afzonderlijk als tezamen. Deze volmacht mag ook worden gebruikt als de gevolmachtigde optreedt namens meerdere volmachtgevers, die partij zijn bij deze akte.
3. Wijziging van de bepalingen van deze overeenkomst, die tot gevolg hebben dat rechten of zekerheden van een commanditair vennoot worden verminderd of lasten aan een commanditair vennoot worden opgelegd, kunnen jegens een commanditair vennoot, die niet met deze wijziging heeft ingestemd, niet worden ingeroepen voordat drie (3) maanden zijn verstreken nadat de wijziging aan de commanditaire vennoot bekend is gemaakt, waarbij een commanditaire vennoot binnen genoemde periode van drie (3) maanden uit de vennootschap kan treden overeenkomstig de bepalingen van deze overeenkomst dan wel, in afwijking van het in artikel 11 ter zake opzegging bepaalde, de vennootschap met onmiddellijke ingang kan opzeggen aan de andere vennoten en waarbij als datum van uittreding zal gelden de datum waarop de opzegging aan de beherend vennoot is medegedeeld.

Vereffening.

Artikel 19.

1. Indien de vergadering van vennoten tot ontbinding besluit dan wel in het geval van artikel 13 lid 4, zullen de zaken van de vennootschap zo spoedig mogelijk door de beherend vennoot en beheerder, als vereffenaars, onder toezicht van de stichting worden vereffend. De vennootschap zal alsdan blijven voortbestaan ter fine van vereffening. De relevante bepalingen van deze overeenkomst blijven gelden totdat de vereffening is beëindigd.
2. Uit hetgeen na de voldoening van de schuldeisers is overgebleven van het vermogen van de ontbonden

vennootschap, is ieder van de commanditaire vennoten gerechtigd voor het bedrag waarvoor hij op de kapitaalrekening is gecrediteerd (waarbij inbegrepen eventuele debiteringen en crediteringen als bedoeld in artikel 10 lid 5 naar aanleiding van een per de ontbindingsdatum op te maken slotbalans) en zijn vervolgens de commanditaire vennoten gerechtigd tot de aan hen op grond van artikel 10 lid 1 sub b, c en d toekomende maar nog niet door hen ontvangen bedragen.

3. Vervolgens ontvangt, indien en voor zover mogelijk, de beheerder zijn exitfee, zoals nader uiteengezet in artikel 10 lid 7.
4. Hetgeen dat overblijft na uitkering van de bedragen zoals in de leden 2 en 3 omschreven, komt toe aan de beherend vennoot.

Toepasselijk recht. Geschillen.

Artikel 20.

1. Op deze overeenkomst is uitsluitend Nederlands recht van toepassing.
2. Alle geschillen, welke mochten ontstaan naar aanleiding van de onderhavige overeenkomst dan wel van nadere overeenkomsten, die daarvan het gevolg mochten zijn, zullen worden beslecht door arbitrage of door een bindend advies overeenkomstig het reglement van het Nederlands Arbitrage Instituut.

Slotbepalingen.

- Het informatie memorandum wordt geacht deel uit te maken van deze overeenkomst.
- Het eerste boekjaar van de vennootschap eindigt op éénendertig december tweeduizend twintig. Deze bepaling komt te vervallen na verloop van het eerste boekjaar.

II Cashflow prognoses Estea Noorderlicht C.V.

GEPROGNOSTICEERDE CASHFLOW ESTEA NOORDERLICHT C.V. (per 1 mei 2020 tot en met 31 december 2036, op jaarbasis, in duizenden Euro)																	
	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036
Inkomsten																	
Huur ²	4.865	7.391	7.695	7.796	7.898	8.001	8.106	8.213	8.321	8.431	8.542	8.655	8.770	8.887	9.005	9.125	9.247
Leegstandsrisico	-27	-41	-43	-44	-44	-45	-45	-46	-47	-47	-48	-48	-49	-50	-50	-51	-52
Totale inkomsten	4.837	7.350	7.652	7.752	7.853	7.956	8.061	8.167	8.274	8.383	8.494	8.607	8.721	8.837	8.955	9.074	9.195
Uitgaven³																	
Interest lening Bank	350	512	494	477	459	442	424	407	390	372	355	337	320	302	285	223	208
Interest RC Bank	83	121	112	103	93	84	75	66	57	48	38	29	25	20	14	9	-
Rente AL	262	381	351	315	271	233	192	138	85	28	-	-	-	-	-	-	-
Onderhoud cf. MJO ⁴	333	1.492	1.365	1.651	1.326	2.254	1.456	1.960	1.896	2.004	1.874	2.753	924	1.762	1.440	1.569	1.525
Beheervergoeding Fonds	133	200	200	200	200	200	200	200	200	200	200	200	200	200	200	200	200
Kosten Vastestate	177	268	279	283	287	290	294	298	302	306	310	314	318	323	327	331	336
Assetmanagement Estea	133	200	200	200	200	200	200	200	200	200	200	200	200	200	200	200	200
Vaste kosten (OZB/WS/etc)	204	312	318	325	331	338	345	351	359	366	373	380	388	396	404	412	420
Verhuurderheffing	137	210	214	219	223	227	232	237	241	246	251	256	261	266	272	277	283
Fondskosten/onvoorzien	40	61	62	64	65	66	68	69	70	72	73	75	76	78	79	81	82
Totale uitgaven	1.853	3.757	3.597	3.835	3.456	4.335	3.485	3.926	3.799	3.841	3.674	4.545	2.712	3.546	3.220	3.301	3.254
Saldo van inkomsten en uitgaven	2.984	3.592	4.056	3.917	4.398	3.621	4.575	4.241	4.475	4.542	4.820	4.062	6.009	5.290	5.735	5.772	5.941
Aanwending saldo van inkomsten en uitgaven (in duizenden Euro) per jaartitimo:																	
Saldo van inkomsten en uitgaven	2.984	3.592	4.056	3.917	4.398	3.621	4.575	4.241	4.475	4.542	4.820	4.062	6.009	5.290	5.735	5.772	5.941
Aflossing lening Bank	874	1.166	1.166	1.166	1.166	1.166	1.166	1.166	1.166	1.166	1.166	1.166	1.166	1.166	1.166	1.166	1.166
Terugloop RC Bank	333	333	333	333	333	333	333	333	333	333	333	333	333	333	333	333	333
Aflossing AL	0	600	900	900	1.300	600	1.475	1.200	1.450	1.400	-	-	-	-	-	-	-
Saldo	1.777	1.494	1.657	1.518	1.599	1.523	1.602	1.542	1.526	1.644	3.322	2.564	4.510	3.792	4.321	4.607	4.776
Uitkering op Participaties B	400	600	600	600	600	600	600	600	600	600	600	528	438	288	138	0	0
Uitkering op Participaties C	400	600	600	600	600	600	600	600	600	600	600	600	600	600	600	600	600
Inkoop Participaties B	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1.200	1.500	2.500	2.500	2.300	-	-
Bonus uitkering Participaties B	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	2.597	-
Inkoop Participaties C (n.v.t.)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Vennootschapsbelasting ⁵	95	0	73	44	142	0	187	115	165	180	240	97	545	433	572	621	657
Werkkapitaal ultimo	321	1.203	1.497	1.355	1.212	1.134	949	776	537	401	682	121	548	429	990	1.629	4.447
Cash Sweep prognose Bank																	
Werkkapitaal na Cash Sweep	1.203	1.097	1.081	955	812	734	549	376	137	1	282	121	458	279	840	929	4.447

¹ betreft periode 1 mei t/m 31 december

² aanname indexatie 1,5% m.i.v. 1 januari 2021 (m.i.v. 2022: incl. huur Oude Pekela)

³ incl. BTW, waar van toepassing

⁴ incl. 2% index en 10% algemene kosten. In 2020 is gerekend met € 500k lagere onderhoudskosten dan MJO

⁵ uitgaande van 15% over € 200.000 en 21,7% over het meerdere

GEPROGNOSTICEERDE CASHFLOW ESTEA NOORDERLICHT C.V. (per 1 mei 2020 tot en met 31 december 2036, op jaarbasis, in duizenden Euro)																	
"ALTERNATIEF SCENARIO"	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036
Inkomsten																	
Huur ²	4.793	7.282	7.584	7.683	7.783	7.885	7.988	8.093	8.199	8.307	8.417	8.528	8.641	8.756	8.872	8.990	9.110
Leegstandsrisico	-27	-41	-42	-43	-44	-44	-45	-45	-46	-47	-47	-48	-48	-49	-50	-50	-51
Totale inkomsten	4.766	7.241	7.542	7.640	7.740	7.841	7.943	8.048	8.153	8.261	8.370	8.480	8.593	8.707	8.822	8.940	9.059
Uitgaven³																	
Interest lening Bank	350	512	494	477	459	442	424	407	390	372	355	337	320	302	285	223	208
Interest RC Bank	83	121	112	103	93	84	75	66	57	48	38	29	25	20	14	8	-5
Rente AL	262	381	351	315	271	233	192	138	85	28	-	-	-	-	-	-	-
Onderhoud cf. MjOp ⁴	833	1.492	1.365	1.651	1.326	2.254	1.456	1.960	1.896	2.134	1.744	2.753	924	1.762	1.440	1.569	1.525
Beheervergoeding Fonds	133	200	200	200	200	200	200	200	200	200	200	200	200	200	200	200	200
Kosten Vastestate	174	264	275	279	283	286	290	294	298	302	306	310	314	318	322	326	331
Assetmanagement Estea	133	200	200	200	200	200	200	200	200	200	200	200	200	200	200	200	200
Vaste kosten (OZB/WVS/etc)	204	312	318	325	331	338	345	351	359	366	373	380	388	396	404	412	420
Verhuurderheffing	137	210	214	219	223	227	232	237	241	246	251	256	261	266	272	277	283
Fondskosten/onvoorzien	40	62	63	64	65	67	68	69	71	72	74	75	77	78	80	81	83
Totale uitgaven	2.351	3.754	3.593	3.832	3.452	4.331	3.482	3.922	3.796	3.967	3.540	4.541	2.708	3.542	3.216	3.296	3.244
Saldo van inkomsten en uitgaven	2.415	3.487	3.949	3.808	4.288	3.509	4.462	4.125	4.358	4.294	4.830	3.940	5.884	5.164	5.607	5.644	5.815
Aanwending saldo van inkomsten en uitgaven (in duizenden Euro) per jaartijdstip:																	
"ALTERNATIEF SCENARIO"	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036
Saldo van inkomsten en uitgaven	2.415	3.487	3.949	3.808	4.288	3.509	4.462	4.125	4.358	4.294	4.830	3.940	5.884	5.164	5.607	5.644	5.815
Aflossing lening Bank	874	1.166	1.166	1.166	1.166	1.166	1.166	1.166	1.166	1.166	1.166	1.166	1.166	1.166	1.166	1.166	1.166
Terugloop RC Bank	333	333	333	333	333	333	333	333	333	333	333	333	333	333	333	333	333
Aflossing AL	0	600	900	900	1.300	600	1.475	1.200	1.450	1.400	-	-	-	-	-	-	-
Saldo	1.208	1.389	1.550	1.410	1.489	1.411	1.488	1.427	1.409	1.395	3.331	2.441	4.386	3.666	4.108	4.145	4.316
Uitkering op Participaties B	400	600	600	600	600	600	600	600	600	600	600	510	420	270	120	-	-
Uitkering op Participaties C	267	200	400	300	400	400	400	400	400	400	400	400	400	400	400	400	4.033
Inkoop Participaties B	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1.500	1.500	2.500	2.500	2.000	-	-
Bonus uitkering Participaties B	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	2.573	-
Inkoop Participaties C (n.v.t.)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Vennootschapsbelasting ⁵	17	38	95	86	168	9	206	133	183	170	286	119	567	454	593	636	-
Werkkapitaal ultimo	321	845	1.396	1.451	1.395	1.397	1.280	1.174	999	825	970	483	982	934	1.778	2.164	1.747
Cash Sweep prognose Bank	0	400	400	400	400	400	400	400	400	400	400	400	400	400	150	700	-
Werkkapitaal na Cash Sweep	845	996	1.051	1.075	995	997	880	774	599	425	570	483	892	784	1.628	1.464	1.747

¹ betreft periode 1 mei t/m 31 december

² aanname indexatie 1,5% m.i.v. 1 januari 2021 (m.i.v. 2022: incl. huur Oude Pekela)

³ incl. BTW, waar van toepassing

⁴ incl. 2% index en 10% algemene kosten

⁵ uitgaande van 15% over € 200.000 en 21,7% over het meerdere

6



MD/JV/823451.001

OPRICHTING
STICHTING ESTEA NOORDERLICHT

Op elk oktober tweeduizend negentien verscheen voor mij, mr. Margot Johanna Dussel, notaris te Rotterdam:-----

██████████ te dezer zake met woonplaats ten ----
kantore van VAD Notarissen, Lichtenauerlaan 138, 3062 ME Rotterdam, ██████████
██████████ te dezen hande- -
lend als schriftelijk gevolmachtigde van de heer **Andreas Cornelis STEIJNS**, geboren te
██████████, geïdentificeerd aan de hand van
een Nederlandse identiteitskaart met nummer ██████████, wonende te ██████████
██████████.

De verschenen persoon, handelend als gemeld, heeft verklaard bij deze een stichting-
in het leven te roepen met de navolgende statuten: -----

Naam en zetel. -----

Artikel 1. -----

- 1. De stichting draagt de naam: **Stichting Estea Noorderlicht.** -----
- 2. Zij heeft haar zetel in **Kruiningen.** -----

Doel. -----

Artikel 2. -----

Het doel van de stichting is uitsluitend het behartigen van de belangen van de in Kruiningen gevestigde commanditaire vennootschap: Estea Noorderlicht C.V., hierna te noemen: de "**vennootschap**", en de belangen van de vennoten van de vennootschap, - onder meer door:-----

- a. het optreden als bewaarder van de activa van de vennootschap en het daartoe, al dan niet tezamen met anderen, verwerven, houden, in stand houden, bewaren en administreren van de (juridische eigendom van de) activa van de vennootschap; -
- b. het bezwaren van de activa van de vennootschap, het aangaan van ----- overeenkomsten waarbij de stichting zich als borg of hoofdelijk medeschuldenaar verbindt, zich voor een derde sterk maakt of zich tot zekerheidstelling voor een -- schuld van een ander verbindt;-----
- c. het uitoefenen van de bevoegdheden als nader omschreven in de akte van de ---- vennootschap;-----

en al hetgeen met vorenstaande verband houdt of daartoe bevorderlijk kan zijn, alles in de ruimste zin van het woord. -----

Bestuur: samenstelling, benoeming, defungeren. -----

Artikel 3. -----



1. Het bestuur van de stichting bestaat uit een door het bestuur vast te stellen ----- aantal bestuursleden. Een niet voltallig bestuur behoudt zijn bevoegdheden. -----
2. Bestuursleden worden voor de eerste maal benoemd aan het slot van deze akte-- en vervolgens door het bestuur. In ontstane vacatures wordt zo spoedig mogelijk voorzien. -----
3. Indien het bestuur uit meerdere bestuursleden bestaat wijst het uit zijn midden -- een voorzitter, een secretaris en een penningmeester aan, dan wel, in de plaats-- van beide laatstgenoemden, een secretaris-penningmeester. -----
4. Bestuursleden worden benoemd voor onbepaalde tijd. -----
5. Een bestuurslid defungeert: -----
 - a. door zijn overlijden, indien het een natuurlijk persoon betreft, en door zijn --- ontbinding, indien het een rechtspersoon of vennootschap betreft; -----
 - b. door zijn aftreden; -----
 - c. doordat hij failliet wordt verklaard of surséance van betaling aanvraagt; -----
 - d. indien het een natuurlijk persoon betreft, door zijn ondercuratelestelling of -- door een rechterlijke beslissing waarbij als gevolg van zijn lichamelijke of ---- geestelijke toestand een bewind over één of meer van zijn goederen wordt -- ingesteld; -----
 - e. door zijn ontslag, verleend door de rechtbank in de gevallen in de wet----- voorzien; -----
 - f. door zijn ontslag verleend door het bestuur om gewichtige redenen. -----

Bestuur: taak en bevoegdheden. -----

Artikel 4. -----

1. Het bestuur is belast met het besturen van de stichting. -----
2. Het bestuur is bevoegd te besluiten tot het aangaan van overeenkomsten tot ---- verkrijging, vervreemding en bezwaring van registergoederen, en tot het aangaan van overeenkomsten waarbij de stichting zich als borg of hoofdelijk ----- medeschuldenaar verbindt, zich voor een derde sterk maakt of zich tot ----- zekerheidstelling voor een schuld van een ander verbindt en tot ----- vertegenwoordiging van de stichting ter zake van deze handelingen. -----
3. Ingeval van belet of ontstentenis van een bestuurslid zijn de overblijvende be- --- stuursleden tijdelijk met het bestuur van de stichting belast. Het bestuur dient de nodige maatregelen te nemen zodat een definitieve voorziening kan worden ge-- getroffen in geval van ontstentenis van alle bestuursleden. -----

Onder belet wordt te dezen verstaan: -----

 - a. schorsing; -----
 - b. ziekte; -----
 - c. onbereikbaarheid; -----

in de gevallen bedoeld onder b. en c. zonder dat gedurende een termijn van vijf - (5) dagen de mogelijkheid tot contact tussen de betreffende persoon en de -----



6

stichting heeft bestaan, tenzij het laatst in functie zijnde bestuurslid in een -----
voorkomend geval een andere termijn vaststelt. Zowel de ontstentenis of belet---
van een bestuurslid als de aanwijzing van een tijdelijk met diens taken belaste ---
persoon kan worden ingeschreven in het handelsregister.-----

Bestuur: vertegenwoordiging.-----

Artikel 5.-----

1. De stichting wordt vertegenwoordigd door het bestuur. De -----
vertegenwoordigingsbevoegdheid komt mede toe aan hetzij de voorzitter tezamen
met de secretaris of de penningmeester, hetzij, indien hun functies niet in één ---
persoon verenigd zijn, de secretaris tezamen met de penningmeester. -----
2. Het bestuur kan besluiten tot het verlenen van volmacht aan één of meer-----
bestuursleden alsook aan derden, om de stichting binnen de grenzen van die ----
volmacht te vertegenwoordigen. -----

Bestuur: besluitvorming.-----

Artikel 6.-----

1. Bestuursvergaderingen worden gehouden zo dikwijls de voorzitter of ten minste--
twee van de overige bestuursleden een bestuursvergadering bijeenroepen, doch -
ten minste één maal per jaar. -----
2. De bijeenroeping van een bestuursvergadering geschiedt door de voorzitter of ten
minste twee van de overige bestuursleden, dan wel namens deze(n) door de ----
secretaris, en wel schriftelijk onder opgaaf van de te behandelen onderwerpen, op
een termijn van ten minste zeven dagen. Indien de bijeenroeping niet schriftelijk
is geschied, of onderwerpen aan de orde komen die niet bij de oproeping werden
vermeld, dan wel de bijeenroeping is geschied op een termijn korter dan zeven --
dagen, is besluitvorming niettemin mogelijk, mits de vergadering voltallig is en---
geen van de bestuursleden zich alsdan tegen besluitvorming verzet.-----
3. Bestuursvergaderingen worden gehouden ter plaatse te bepalen door degene die-
de vergadering bijeenroept. -----
4. Toegang tot de vergaderingen hebben de bestuursleden alsmede zij die door de--
ter vergadering aanwezige bestuursleden worden toegelaten. Een bestuurslid kan
zich door een schriftelijk door hem daartoe gevolmachtigd medebestuurslid ter---
vergadering doen vertegenwoordigen. Onder geschrift wordt te dezen verstaan---
elk via gangbare communicatiekanalen overgebracht en op schrift ontvangen-----
bericht. Een bestuurslid kan ten hoogste één medebestuurslid ter vergadering ----
vertegenwoordigen. -----
5. Ieder bestuurslid heeft één stem. Alle besluiten waaromtrent bij deze statuten ---
niet anders is bepaald worden genomen met volstreckte meerderheid van de -----
uitgebrachte stemmen. Blanco stemmen worden geacht niet te zijn uitgebracht.--
Staken de stemmen bij verkiezing van personen dan beslist het lot; staken de----
stemmen bij een andere stemming, dan is het voorstel verworpen. -----



6. Alle stemmingen geschieden mondeling. Echter kan de voorzitter bepalen dat de stemmen schriftelijk worden uitgebracht. Indien het betreft een verkiezing van --- personen kan ook een aanwezige stemgerechtigde verlangen dat de stemmen---- schriftelijk worden uitgebracht. Schriftelijke stemming geschiedt door middel van ongetekende stembriefjes.-----
7. De vergaderingen worden geleid door de voorzitter; bij diens afwezigheid voorziet de vergadering zelf in haar leiding. Tot dat ogenblik wordt het voorzitterschap---- waargenomen door het in leeftijd oudste ter vergadering aanwezige bestuurslid. -
8. Van het verhandelde in de vergadering worden door een daartoe door de ----- voorzitter van de vergadering aangewezen persoon notulen opgemaakt, welke in- dezelfde of de eerstvolgende vergadering worden vastgesteld en ten blijke----- daarvan door de voorzitter en de notulist ondertekend. -----
9. Het bestuur kan ook op andere wijze dan in vergadering besluiten nemen, mits -- alle bestuursleden in de gelegenheid worden gesteld hun stem uit te brengen, en zij allen hebben verklaard zich niet tegen deze wijze van besluitvorming te ----- verzetten. Een besluit is alsdan genomen zodra de vereiste meerderheid van alle- bestuursleden zich schriftelijk, per telefax of e-mail vóór het voorstel heeft ----- verklaard. Van een buiten vergadering genomen besluit wordt door de secretaris- een relaas opgemaakt, dat in de eerstvolgende vergadering wordt vastgesteld en ten blijke daarvan door de voorzitter en de notulist van die vergadering ----- ondertekend. Het aldus vastgestelde relaas wordt tezamen met de in de eerste--- zin van dit lid bedoelde stukken bij de notulen gevoegd. -----
10. Een bestuurslid neemt niet deel aan de beraadslaging en besluitvorming indien hij daarbij een direct of indirect persoonlijk belang heeft dat tegenstrijdig is met het- belang van de stichting. Wanneer hierdoor geen besluit kan worden genomen is-- het bestuur toch bevoegd hieromtrent te besluiten, onder schriftelijke vastlegging van de overwegingen die aan het besluit ten grondslag liggen. -----

Boekjaar en jaarstukken. -----

Artikel 7. -----

1. Het boekjaar van de stichting valt samen met het kalenderjaar. -----
2. Het bestuur is verplicht van de vermogenstoestand van de stichting en van alles - betreffende de werkzaamheden van de stichting naar de eisen die voortvloeien uit deze werkzaamheden, op zodanige wijze een administratie te voeren en de----- daartoe behorende boeken, bescheiden en andere gegevensdragers op zodanige - wijze te bewaren, dat te allen tijde de rechten en verplichtingen van de stichting - kunnen worden gekend. -----
3. Het bestuur is verplicht jaarlijks binnen zes maanden na afloop van het boekjaar- een balans en een staat van baten en lasten van de stichting te maken en op----- papier te stellen. -----



h

4. Het bestuur zal, alvorens tot vaststelling van de in lid 3 bedoelde stukken over te gaan, deze doen onderzoeken door een door hem aan te wijzen accountant. Deze brengt omtrent zijn onderzoek verslag uit. -----
5. Het bestuur is verplicht de in de voorgaande leden bedoelde boeken, bescheiden- en andere gegevensdragers gedurende zeven jaren te bewaren, onverminderd het hierna in lid 6 bepaalde. -----
6. De op een gegevensdrager aangebrachte gegevens, uitgezonderd de op papier----- gestelde balans en staat van baten en lasten, kunnen op een andere ----- gegevensdrager worden overgebracht en bewaard, mits de overbrenging ----- geschiedt met juiste en volledige weergave der gegevens en deze gegevens ----- gedurende de volledige bewaartijd beschikbaar zijn en binnen redelijke tijd ----- leesbaar kunnen worden gemaakt. -----

Statutenwijziging. -----

Artikel 8. -----

1. Het bestuur is bevoegd de statuten te wijzigen. -----
2. Een besluit van het bestuur tot statutenwijziging behoeft een meerderheid van -- twee derden van de stemmen, uitgebracht in een voltallige vergadering. Is een -- vergadering, waarin een voorstel tot statutenwijziging aan de orde is, niet ----- voltallig, dan wordt een tweede vergadering bijeengeroepen, te houden niet ----- eerder dan twee en niet later dan vier weken na de eerste vergadering. In deze -- tweede vergadering kan ongeacht het aantal tegenwoordige of vertegenwoordigde bestuursleden rechtsgeldig omtrent het voorstel, zoals dit in de eerste ----- vergadering aan de orde was, worden besloten mits met een meerderheid van --- twee derden van de uitgebrachte stemmen. -----
3. Bij de oproeping tot de vergadering waarin een statutenwijziging zal worden----- voorgesteld, dient een afschrift van het voorstel, bevattende de woordelijke tekst van de voorgestelde wijziging, te worden gevoegd. -----
4. Een besluit tot statutenwijziging treedt eerst in werking nadat daarvan een ----- notariële akte is opgemaakt. Tot het doen verlijden van die akte is ieder ----- bestuurslid bevoegd. -----

Ontbinding. -----

Artikel 9. -----

1. Het bestuur is bevoegd de stichting te ontbinden. -----
2. Op het besluit van het bestuur tot ontbinding is het bepaalde in lid 2 van het ----- vorige artikel van overeenkomstige toepassing. -----
3. Bij het besluit tot ontbinding wordt tevens de bestemming van het liquidatiesaldo vastgesteld. -----
4. Na de ontbinding geschiedt de vereffening door de bestuurders. -----



6

5. Na afloop van de vereffening blijven de boeken en bescheiden van de ontbonden-
stichting gedurende de bij de wet voorgeschreven termijn onder berusting van de
door de vereffenaars aangewezen persoon. -----

6. Op de vereffening zijn overigens de bepalingen van Titel 1, Boek 2 van het -----
Burgerlijk Wetboek van toepassing. -----

Eerste boekjaar. -----

Artikel 11.-----

Het eerste boekjaar van de stichting eindigt op éénendertig december tweeduizend --
twintig. Dit artikel komt te vervallen na verloop van het eerste boekjaar.-----

Slotverklaring.-----

Ten slotte heeft de verschenen persoon verklaard dat bij deze oprichting de heer **An-
dreas Cornelis Steijns**, voornoemd, wordt benoemd tot bestuurslid van de stichting. --

Volmacht.-----

Gemelde volmacht blijkt uit een aan deze akte gehechte onderhandse volmacht. -----

WAARVAN AKTE in minuut opgemaakt, is verleden te Rotterdam op de datum in het --
hoofd van deze akte vermeld. -----

Na mededeling van de zakelijke inhoud van deze akte, het geven van een toelichting -
daarop en na de verklaring van de verschenen persoon van de inhoud van de akte te
hebben kennisgenomen en met beperkte voorlezing in te stemmen, wordt deze akte--
onmiddellijk na voorlezing van die gedeelten van de akte, waarvan de wet voorlezing-
voorschrijft, door de verschenen persoon, die aan mij, notaris, bekend is, en mij, no-
taris, ondertekend. -----

Volgt ondertekening.



UITGEGEVEN VOOR AFSCHRIFT,
door mr. Margot Johanna Dussel, notaris,
d.d. 11 oktober 2019.

BIJLAGE IV – Statuten Estea Noorderlicht B.V.

Statuten:

Begripsbepalingen.

Artikel 1.

In de statuten wordt verstaan onder:

- a. algemene vergadering: het orgaan dat gevormd wordt door aandeelhouders/de bijeenkomst van aandeelhouders;
- b. jaarrekening: de balans en de winst- en verliesrekening met de toelichting;
- c. jaarvergadering: de algemene vergadering, bestemd tot onder meer de behandeling en vaststelling van de jaarrekening;
- d. schriftelijk: bij brief, telefax of e-mail, of bij boodschap die via een ander gangbaar communicatiemiddel wordt overgebracht en elektronisch of op schrift kan worden ontvangen mits de identiteit van de verzender met afdoende zekerheid kan worden vastgesteld.

Naam en zetel.

Artikel 2.

1. De vennootschap is genaamd: **Estea Noorderlicht B.V.**
2. De vennootschap is statutair gevestigd te Kruiningen.

Doel.

Artikel 3.

De vennootschap heeft ten doel:

- a. het oprichten van, het op enigerlei wijze deelnemen in, het besturen van en het toezicht houden op ondernemingen en vennootschappen, waaronder uitdrukkelijk begrepen het optreden als (beherend) vennoot van commanditaire vennootschappen;
- b. het financieren van ondernemingen en vennootschappen;
- c. het lenen, uitlenen en bijeenbrengen van gelden, daaronder begrepen het uitgeven van obligaties, schuldbrieven of andere waardepapieren, alsmede het aangaan van daarmee samenhangende overeenkomsten;
- d. het verstrekken van adviezen en het

verlenen van diensten aan ondernemingen en vennootschappen waarmee de vennootschap in een groep is verbonden en aan derden;

- e. het verstrekken van garanties, het verbinden van de vennootschap en het bezwaren van activa van de vennootschap ten behoeve van ondernemingen en vennootschappen waarmee de vennootschap in een groep is verbonden en ten behoeve van derden;
 - f. het verkrijgen, beheren, exploiteren, vervreemden en bezwaren van registergoederen en van vermogenswaarden in het algemeen;
 - g. het verhandelen van valuta, effecten en vermogenswaarden in het algemeen;
 - h. het exploiteren en verhandelen van patenten, merkrechten, vergunningen, know how en andere industriële eigendomsrechten;
 - i. het verrichten van alle soorten industriële, financiële en commerciële activiteiten;
- en al hetgeen met vorenstaande verband houdt of daartoe bevorderlijk kan zijn, alles in de ruimste zin van het woord.

Kapitaal en aandelen.

Artikel 4.

1. Het kapitaal van de vennootschap bestaat uit één of meer aandelen, elk met een nominale waarde van één euro (EUR 1,00).
2. Alle aandelen luiden op naam en zijn doorlopend genummerd. Aandeelbewijzen worden niet uitgegeven.

Register van aandeelhouders.

Artikel 5.

1. De directie houdt een register waarin de namen en adressen van alle aandeelhouders zijn opgenomen, met vermelding van de datum waarop zij de aandelen hebben verkregen, de datum van erkenning of betekening, alsmede met vermelding van het op ieder aandeel gestorte bedrag.

2. In het register worden tevens opgenomen de namen en adressen van hen die een recht van vruchtgebruik of pandrecht op aandelen hebben, met vermelding van de datum waarop zij het recht hebben verkregen, alsmede de datum van erkenning of betekening.
3. Iedere aandeelhouder, iedere vruchtgebruiker en iedere pandhouder is verplicht aan de directie schriftelijk zijn adres op te geven.
4. Het register wordt regelmatig bijgehouden. Alle inschrijvingen en aantekeningen in het register worden getekend door een directeur.
5. De directie verstrekt desgevraagd aan een aandeelhouder, een vruchtgebruiker en een pandhouder kosteloos een uittreksel uit het register met betrekking tot zijn recht op een aandeel.
6. De directie legt het register ten kantore van de vennootschap ter inzage van de aandeelhouders.

Uitgifte van aandelen. Bevoegd orgaan. Notariële akte.

Artikel 6.

1. Uitgifte van aandelen kan slechts ingevolge een besluit van de algemene vergadering geschieden, voor zover door de algemene vergadering geen ander vennootschapsorgaan is aangewezen.
2. Voor de uitgifte van een aandeel is voorts vereist een daartoe bestemde ten overstaan van een notaris met plaats van vestiging in Nederland verleden akte waarbij de betrokkenen partij zijn.

Voorwaarden van uitgifte. Voorkeursrecht.

Artikel 7.

1. Bij het besluit tot uitgifte van aandelen worden de koers en de verdere voorwaarden van uitgifte bepaald.
2. Iedere aandeelhouder heeft bij uitgifte van aandelen een voorkeursrecht naar evenredigheid van het gezamenlijk bedrag

van zijn aandelen, met inachtneming van de beperkingen volgens de wet.

3. Een gelijk voorkeursrecht hebben de aandeelhouders bij het verlenen van rechten tot het nemen van aandelen.
4. Het voorkeursrecht kan, telkens voor een enkele uitgifte, worden beperkt of uitgesloten door het tot uitgifte bevoegde orgaan.

Storting op aandelen.

Artikel 8.

1. Bij uitgifte van elk aandeel moet daarop het gehele nominale bedrag worden gestort.
2. Storting op een aandeel moet in geld geschieden voor zover niet een andere inbreng is overeengekomen. Storting in vreemd geld kan slechts geschieden met toestemming van de vennootschap.

Eigen aandelen.

Artikel 9.

1. De vennootschap kan bij de uitgifte van aandelen geen eigen aandelen nemen.
2. De vennootschap mag, met inachtneming van het dienaangaande in de wet bepaalde volgestorte eigen aandelen of certificaten daarvan verkrijgen, tot het door de wet toegestane maximum.
3. De directie beslist over de verkrijging van aandelen of certificaten daarvan in het kapitaal van de vennootschap.
4. De vennootschap mag, behalve om niet, geen volgestorte eigen aandelen of certificaten verkrijgen indien de verkrijgingsprijs niet volledig ten laste kan worden gebracht van de uitkeerbare reserves of indien de directie weet of redelijkerwijs behoort te voorzien dat de vennootschap na de verkrijging niet zal kunnen blijven voortgaan met het betalen van haar opeisbare schulden.
5. Vervreemding van door de vennootschap gehouden eigen aandelen of certificaten daarvan geschiedt ingevolge een besluit van de algemene vergadering voor zover door de algemene vergadering geen ander

vennootschapsorgaan is aangewezen. Bij het besluit tot vervreemding worden de voorwaarden van de vervreemding bepaald. Vervreemding van eigen aandelen geschiedt met inachtneming van het bepaalde in de blokkeringsregeling.

6. Voor een aandeel dat toebehoort aan de vennootschap of aan een dochtermaatschappij daarvan kan in de algemene vergadering geen stem worden uitgebracht; evenmin voor een aandeel waarvan één hunner de certificaten houdt.

Levering van aandelen. Beperkte rechten. Aandeelhoudersrechten. Vruchtgebruik. Pandrecht.

Artikel 10.

1. Voor de levering van een aandeel of de levering van een beperkt recht daarop is vereist een daartoe bestemde ten overstaan van een notaris met plaats van vestiging in Nederland verleden akte waarbij de betrokkenen partij zijn.
2. Behoudens in het geval dat de vennootschap zelf bij de rechtshandeling partij is, kunnen de aan het aandeel verbonden rechten eerst worden uitgeoefend nadat de vennootschap de rechtshandeling heeft erkend, de akte aan haar is betekend of de vennootschap de rechtshandeling de facto heeft erkend door inschrijving in het aandeelhoudersregister, overeenkomstig het in de wet daaromtrent bepaalde.
3. Bij vestiging van een vruchtgebruik of een pandrecht op een aandeel kan het stemrecht niet aan de vruchtgebruiker of de pandhouder worden toegekend.

Certificaten van aandelen.

Artikel 11.

Aan certificaten van aandelen kunnen geen vergaderrechten worden verbonden.

Blokkeringsregeling. Aanbieding.

Artikel 12.

Aanbieding. Afdeling A. Aanbieding van

aandelen bij voorgenomen overdracht.

1. Elke overdracht van aandelen kan slechts geschieden nadat de aandelen aan de mede-aandeelhouders te koop zijn aangeboden zoals hierna in dit artikel is bepaald.
2. Er behoeft echter geen aanbieding van aandelen plaats te hebben indien de overdracht geschiedt met schriftelijke toestemming van de mede-aandeelhouders, binnen drie maanden nadat zij allen hun schriftelijke toestemming hebben verleend.
3. De aandeelhouder die een of meer aandelen wil overdragen, hierna te noemen de aanbieder, deelt aan de directie mede welke aandelen hij wenst over te dragen. Deze mededeling geldt als een aanbod aan de mede-aandeelhouders tot verkoop van de aandelen tegen een prijs die zal worden vastgesteld op de wijze als bepaald in lid 5.
4. De directie brengt het aanbod binnen twee weken nadat het is ontvangen, ter kennis van de mede-aandeelhouders.
5. De koopprijs zal - tenzij de aanbieder en de mede-aandeelhouders éénparig anders overeenkomen - worden vastgesteld door een of meer onafhankelijke deskundigen, die door de aanbieder en de mede-aandeelhouders in gemeenschappelijk overleg worden benoemd. Komen zij hieromtrent niet binnen twee weken na de in lid 4 bedoelde kennisgeving van de directie tot overeenstemming, dan verzoekt de meeste gereede partij aan het Nederlands Arbitrage Instituut om drie onafhankelijke deskundigen te benoemen.
6. De in het vorige lid bedoelde deskundigen zijn gerechtigd tot inzage van alle boeken en bescheiden van de vennootschap en tot het verkrijgen van alle inlichtingen waarvan kennisneming voor hun prijsvaststelling dienstig is.
7. De directie stelt alle aandeelhouders binnen twee weken nadat haar de door de deskundigen vastgestelde prijs is medegedeeld, van die prijs op de hoogte.
8. De mede-aandeelhouders die de

- aangeboden aandelen willen kopen, geven daarvan kennis aan de directie binnen twee weken nadat de prijs in onderling overleg is vastgesteld dan wel, indien de prijs door deskundigen is vastgesteld, binnen twee weken nadat de directie daarvan overeenkomstig lid 7 mededeling heeft gedaan. De vennootschap zelf als houdster van aandelen in haar kapitaal, kan slechts met instemming van de aanbieder gegadigde zijn voor de aangeboden aandelen.
9. De directie wijst de aangeboden aandelen toe aan de gegadigden en geeft daarvan kennis aan alle aandeelhouders. Indien en voor zover geen toewijzing heeft plaatsgehad, geeft de directie daarvan eveneens kennis aan alle aandeelhouders.
 10. Ingeval twee of meer mede-aandeelhouders gegadigden zijn voor meer aandelen dan zijn aangeboden, zal de toewijzing door de directie geschieden naar evenredigheid van het aandelenbezit van de gegadigden. Niemand kan meer aandelen toegewezen krijgen dan waarop hij heeft gereflecteerd. Is een mede-aandeelhouder gegadigde voor minder aandelen dan hem naar bedoelde evenredigheid zouden toekomen, dan worden de daardoor vrijgekomen aandelen aan de overige gegadigden naar gezegde evenredigheid toegewezen. Voor zover toewijzing naar die maatstaf niet mogelijk is, zal loting beslissen.
 11. De aanbieder heeft het recht zijn gehele aanbod in te trekken door kennisgeving aan de directie totdat een maand na de in lid 9 bedoelde mededeling is verstreken.
 12. De gekochte aandelen worden tegen gelijktijdige betaling van de koopsom geleverd binnen een maand na verloop van de termijn gedurende welke het aanbod kan worden ingetrokken.
 13. Indien de aanbieder zijn aanbod niet heeft ingetrokken, kan hij binnen drie maanden nadat vaststaat dat van het aanbod geen of geen volledig gebruik is gemaakt, de aangeboden aandelen vrijelijk overdragen.
 14. Alle in dit artikel genoemde mededelingen en kennisgevingen geschieden bij aangetekende brief of tegen ontvangstbewijs.
 15. De kosten van de benoeming van de in lid 5 bedoelde deskundigen en hun honorarium komen ten laste van:
 - a. de aanbieder indien deze zijn aanbod intrekt;
 - b. de aanbieder voor de helft en de kopers voor de andere helft indien de aandelen door mede-aandeelhouders zijn gekocht, met dien verstande dat iedere koper in de kosten bijdraagt in verhouding van het aantal door hem gekochte aandelen;
 - c. de vennootschap indien van het aanbod geen of geen volledig gebruik is gemaakt.

Afdeling B. Verplichting tot aanbidding in andere gevallen.

1. Ingeval van overlijden van een aandeelhouder, zomede ingeval van toedeling bij verdeling van een gemeenschap - uitgezonderd toedeling aan degene van wiens zijde de aandelen in de gemeenschap zijn gevallen -, moeten de betrokken aandelen aan de andere aandeelhouders te koop worden aangeboden met inachtneming van het in de volgende leden bepaalde.
2. Eenzelfde verplichting tot aanbidding bestaat met betrekking tot de aandelen gehouden door een aandeelhouder-rechtspersoon ingeval de zeggenschap, direct of indirect, over de activiteiten van die aandeelhouder-rechtspersoon, door één of meer anderen wordt verkregen. Aan het begrip zeggenschap wordt voor de toepassing van de vorige zin de betekenis toegekend die dit begrip heeft in de definitie van "fusie" in het S.E.R.-besluit fusiegedragsregels 2015, zulks ongeacht of deze gedragsregels op deze verkrijging van toepassing zijn.
3. De verplichting ingevolge de leden 1 en 2 geldt niet indien alle overige aandeelhouders schriftelijk verklaren akkoord te gaan

met de nieuwe eigenaar of eigenaren van de aandelen, respectievelijk met degene(n) die de zeggenschap over de activiteiten van de aandeelhouder-rechtspersoon heeft/hebben verkregen.

4. Ingeval een verplichting tot tekoopaanbieding bestaat, is het bepaalde in de leden 3 tot en met 10, 14 en 15 van de voorgaande afdeling van overeenkomstige toepassing. De aanbieder is niet bevoegd zijn aanbod in te trekken. Indien niet alle aandelen worden gekocht, is de aanbieder bevoegd zijn aandelen te behouden. De overdracht geschiedt binnen een maand na de vaststelling van de koopprijs tegen contante betaling.
5. Aan de verplichting tot aanbieding moet worden voldaan binnen een maand na haar ontstaan.
6. Ingeval niet tijdig aan de verplichting tot aanbieding is voldaan, is de vennootschap onherroepelijk gemachtigd de aandelen aan te bieden en indien alle aandelen worden gekocht, deze aan de koper(s) te leveren, met inachtneming van het hiervoor in dit artikel bepaalde. De koopprijs wordt door de vennootschap aan de rechthebbende uitgekeerd na aftrek van de voor zijn rekening komende kosten.
7. Ingeval van surséance van betaling, faillissement of onder curatelestelling van een aandeelhouder en ingeval van instelling van een bewind door de rechter over het vermogen van een aandeelhouder dan wel diens aandelen in de vennootschap, moeten zijn aandelen aan de andere aandeelhouders te koop worden aangeboden. Het bepaalde in de leden 4, 5 en 6 vindt overeenkomstige toepassing.

Afdeling C. Uitzondering op de aanbieding.

Het hiervoor onder afdeling A en afdeling B bepaalde geldt niet indien de aandeelhouder krachtens de wet tot overdracht van zijn aandelen aan een eerdere aandeelhouder verplicht is.

Directie.

Artikel 13.

Het bestuur van de vennootschap wordt gevormd door een directie, bestaande uit één of meer directeuren.

Benoeming.

Artikel 14.

De directeuren worden benoemd door de algemene vergadering.

Schorsing en ontslag.

Artikel 15.

1. Iedere directeur kan te allen tijde door de algemene vergadering worden geschorst en ontslagen.
2. Elke schorsing kan één of meer malen worden verlengd doch in totaal niet langer duren dan drie maanden. Is na verloop van die tijd geen beslissing genomen omtrent de opheffing van de schorsing of ontslag, dan eindigt de schorsing.
3. Een geschorste directeur wordt in de gelegenheid gesteld zich in de algemene vergadering te verantwoorden en zich daarbij door een raads- of vertrouwenspersoon te doen bijstaan.

Bezoldiging.

Artikel 16.

De bezoldiging en de verdere arbeidsvoorwaarden van iedere directeur worden vastgesteld door de algemene vergadering.

Bestuurstaak. Besluitvorming. Taakverdeling.

Artikel 17.

1. Behoudens de beperkingen volgens de statuten is de directie belast met het besturen van de vennootschap.
2. De directie vergadert indien ten minste één directeur dat verlangt. Zij besluit bij volstreekte meerderheid van de uitgebrachte stemmen. Bij staking van stemmen is het voorstel verworpen.
3. De directie kan ook buiten vergadering besluiten nemen, mits dit schriftelijk

geschiedt en alle stemgerechtigde directeuren met deze wijze van besluitvorming hebben ingestemd. De leden 2 en 6 zijn van overeenkomstige toepassing op de besluitvorming van de directie buiten vergadering.

4. De directie kan een reglement vaststellen waarbij regels worden gegeven omtrent de besluitvorming van de directie.
5. De directie kan bij een taakverdeling bepalen met welke taak iedere directeur meer in het bijzonder zal zijn belast.
6. Een directeur neemt niet deel aan de beraadslaging en besluitvorming indien hij daarbij een direct of een indirect persoonlijk belang heeft dat tegenstrijdig is met het belang van de vennootschap en de met haar verbonden onderneming. Wanneer hierdoor geen bestuursbesluit kan worden genomen, wordt het besluit genomen door de algemene vergadering.

Vertegenwoordiging.

Artikel 18.

1. De directie is bevoegd de vennootschap te vertegenwoordigen. De bevoegdheid tot vertegenwoordiging komt mede aan iedere directeur toe.
2. De directie kan functionarissen met algemene of beperkte vertegenwoordigingsbevoegdheid aanstellen. Elk hunner vertegenwoordigt de vennootschap met inachtneming van de begrenzing aan zijn bevoegdheid gesteld. Hun titulatuur wordt door de directie bepaald.
3. Rechtshandelingen van de vennootschap jegens de houder van alle aandelen of jegens een deelgenoot in enige gemeenschap van goederen krachtens huwelijk of krachtens geregistreerd partnerschap waartoe alle aandelen behoren, waarbij de vennootschap wordt vertegenwoordigd door deze aandeelhouder of door één van de deelgenoten, worden schriftelijk vastgelegd. Voor de toepassing van de vorige zin worden aandelen gehouden door de vennootschap

of haar dochtermaatschappijen niet meegeteld.

4. Lid 3 is niet van toepassing op rechtshandelingen die onder de bedongen voorwaarden tot de gewone bedrijfsuitoefening van de vennootschap behoren.

Goedkeuring van besluiten van de directie.

Artikel 19.

1. De algemene vergadering is bevoegd besluiten van de directie aan haar goedkeuring te onderwerpen. Deze besluiten dienen duidelijk omschreven te worden en schriftelijk aan de directie medegedeeld te worden.
2. Het ontbreken van een goedkeuring als bedoeld in lid 1 van dit artikel tast de vertegenwoordigingsbevoegdheid van de directie of directeuren niet aan.

Ontstentenis of belet.

Artikel 20.

1. In geval van ontstentenis of belet van een directeur zijn de andere directeuren of is de andere directeur tijdelijk met het bestuur van de vennootschap belast. In geval van ontstentenis of belet van alle directeuren of van de enige directeur is de persoon die daartoe door de algemene vergadering wordt benoemd, tijdelijk met het bestuur van de vennootschap belast.
2. Ingeval van ontstentenis van alle directeuren of de enige directeur neemt de in lid 1 bedoelde persoon zo spoedig mogelijk de nodige maatregelen teneinde een definitieve voorziening te doen treffen.
3. Onder belet wordt ten deze verstaan:
 - a. schorsing;
 - b. ziekte;
 - c. onbereikbaarheid;in de gevallen bedoeld onder b. en c. zonder dat gedurende een termijn van vijf (5) dagen de mogelijkheid van contact tussen de directeur en de vennootschap heeft bestaan, tenzij de algemene vergadering in een voorkomend geval een andere termijn vaststelt.

4. Zowel ontstentenis of belet van een directeur als de aanwijzing van een tijdelijk met het bestuur belaste persoon kan worden ingeschreven in het handelsregister.

Boekjaar. Opmaken jaarrekening. Ter inzage legging.

Artikel 21.

1. Het boekjaar valt samen met het kalenderjaar.
2. Jaarlijks binnen vijf maanden na afloop van het boekjaar, behoudens verlenging van deze termijn met ten hoogste vijf maanden door de algemene vergadering op grond van bijzondere omstandigheden, maakt de directie een jaarrekening op.
3. De directie legt de jaarrekening binnen de in lid 2 bedoelde termijn voor de aandeelhouders ter inzage ten kantore van de vennootschap. Binnen deze termijn legt de directie ook het bestuursverslag ter inzage voor de aandeelhouders.
4. De jaarrekening wordt ondertekend door de directeuren; ontbreekt de ondertekening van één of meer hunner, dan wordt daarvan onder opgave van reden melding gemaakt.

Vaststelling.

Artikel 22.

1. De vennootschap zorgt dat de opgemaakte jaarrekening, het bestuursverslag en de krachtens de wet toe te voegen gegevens vanaf de oproep voor de jaarvergadering te haren kantore aanwezig zijn. Aandeelhouders kunnen de stukken aldaar inzien en er kosteloos een afschrift van verkrijgen.
2. De algemene vergadering stelt de jaarrekening vast en bepaalt de bestemming van de winst. Ondertekening van de jaarrekening door alle directeuren geldt niet tevens als vaststelling van de jaarrekening door de algemene vergadering.
3. Nadat het voorstel tot vaststelling van de jaarrekening aan de orde is geweest, zal aan

de algemene vergadering het voorstel worden gedaan om decharge te verlenen aan de directeuren voor het door hen in het betreffende boekjaar gevoerde beleid, voor zover van dat beleid uit de jaarrekening blijkt of dat beleid aan de algemene vergadering bekend is gemaakt.

4. Het in deze statuten omtrent het bestuursverslag bepaalde kan buiten toepassing blijven indien artikel 2:395a, lid 6 dan wel artikel 2:396, lid 7 dan wel artikel 2:403 Burgerlijk Wetboek voor de vennootschap geldt. Het bepaalde in deze statuten omtrent de vaststelling van de jaarrekening en de bestemming van de winst blijft echter onverkort van toepassing indien artikel 2:395a, lid 6 dan wel 2:396, lid 7 dan wel artikel 2:403 Burgerlijk Wetboek voor de vennootschap geldt.

Winst en verlies. Uitkeringen op aandelen.

Artikel 23.

1. De algemene vergadering is bevoegd tot bestemming van de winst die door vaststelling van de jaarrekening is bepaald dan wel bepaling van de wijze waarop een tekort zal worden verwerkt, alsmede tot vaststelling van tussentijdse uitkeringen uit de winst of uitkeringen uit de reserves voor zover het eigen vermogen groter is dan de reserves die krachtens de wet moeten worden aangehouden. Een besluit tot uitkering uit de winst of reserves is onderworpen aan de goedkeuring van de directie. De directie weigert slechts de goedkeuring indien het weet of redelijkerwijs behoort te voorzien dat de vennootschap na de uitkering niet zal kunnen blijven voortgaan met het betalen van haar opeisbare schulden.
2. Bij de berekening van de verdeling van een uitkering tellen de aandelen die de vennootschap houdt niet mee, tenzij op zodanige aandelen een recht van vruchtgebruik of een pandrecht rust ten behoeve van een ander dan de vennootschap.
3. Ten laste van de door de wet

voorgeschreven reserves mag een tekort slechts worden gedelgd voor zover de wet dat toestaat.

4. Uitkeringen zijn opeisbaar op de dag welke de algemene vergadering bepaalt.
5. Uitkeringen welke niet binnen vijf jaren na de dag waarop zij opeisbaar zijn geworden in ontvangst zijn genomen, vervallen aan de vennootschap.
6. De algemene vergadering kan besluiten dat uitkeringen geheel of gedeeltelijk in een andere vorm dan in geld zullen worden uitgekeerd.

Algemene vergaderingen. Jaarvergadering.

Artikel 24.

1. Tijdens ieder boekjaar wordt ten minste één algemene vergadering, de jaarvergadering, gehouden, of wordt ten minste één maal overeenkomstig artikel 33 besloten.
2. De agenda van de jaarvergadering vermeldt onder meer de volgende punten:
 - a. het bestuursverslag;
 - b. vaststelling van de jaarrekening;
 - c. decharge van de directie;
 - d. vaststelling van de winstbestemming;
 - e. voorziening in eventuele vacatures;
 - f. andere voorstellen door de directie aan de orde gesteld en aangekondigd met inachtneming van artikel 26;
 - g. andere voorstellen, door aandeelhouders tezamen vertegenwoordigende ten minste één procent (1%) van het geplaatste kapitaal, schriftelijk aan de orde gesteld, mits het verzoek tot plaatsing op de agenda niet later dan op de dertigste dag voor die van de vergadering is ontvangen en geen zwaarwichtig belang van de vennootschap zich hiertegen verzet.

Andere vergaderingen.

Artikel 25.

1. Andere algemene vergaderingen worden gehouden zo dikwijls de directie zulks nodig acht.

2. Aandeelhouders tezamen vertegenwoordigend ten minste één procent (1%) van het geplaatste kapitaal, hebben het recht aan de directie te verzoeken een algemene vergadering te beleggen met opgave van de te behandelen onderwerpen. Indien de directie niet binnen vier weken tot oproeping is overgegaan zodanig dat de vergadering binnen zes weken na het verzoek kan worden gehouden, zijn de verzoekers zelf tot bijeenroeping bevoegd.

Oproeping. Agenda.

Artikel 26.

1. De algemene vergaderingen worden door de directie bijeengeroepen.
2. De oproeping geschiedt niet later dan op de achtste dag voor die van de vergadering.
3. Bij de oproeping worden de te behandelen onderwerpen vermeld. Onderwerpen die niet bij de oproeping zijn vermeld, kunnen nader worden aangekondigd met inachtneming van de in dit artikel gestelde vereisten.
4. De oproeping geschiedt op de wijze vermeld in artikel 35.

Besluitvorming.

Artikel 27.

Slechts indien alle aandeelhouders ermee hebben ingestemd dat besluitvorming plaatsvindt en de directeuren voorafgaand aan de besluitvorming in de gelegenheid zijn gesteld om advies uit te brengen, kunnen in een algemene vergadering geldige besluiten worden genomen over alle aan de orde komende onderwerpen, ook al zijn de door de wet of de statuten gegeven voorschriften voor het oproepen en houden van vergaderingen niet in acht genomen.

Plaats van de vergaderingen.

Artikel 28.

De algemene vergaderingen worden gehouden in de gemeente waar de vennootschap volgens de statuten haar zetel heeft. Indien alle

aandeelhouders daarmee hebben ingestemd en de directeuren voorafgaand aan de besluitvorming in de gelegenheid zijn gesteld om advies uit te brengen, kan ook elders worden vergaderd.

Voorzitterschap.

Artikel 29.

De algemene vergadering voorziet zelf in haar voorzitterschap. Tot dat ogenblik wordt het voorzitterschap waargenomen door een directeur of bij gebreke daarvan door de in leeftijd oudste ter vergadering aanwezige persoon.

Notulen. Aantekeningen.

Artikel 30.

1. Van het verhandelde in elke algemene vergadering worden notulen gehouden door een secretaris die door de voorzitter wordt aangewezen. De notulen worden vastgesteld door de voorzitter en de secretaris en als blijk daarvan door hen ondertekend.
2. De voorzitter, iedere directeur of degene die de vergadering heeft belegd, kan bepalen dat van het verhandelde een notarieel proces-verbaal van vergadering wordt opgemaakt op kosten van de vennootschap. Het proces-verbaal wordt door de voorzitter mede-ondertekend.
3. De directie houdt van de genomen besluiten aantekening. Indien de directie niet ter vergadering is vertegenwoordigd wordt door of namens de voorzitter van de vergadering een afschrift van de genomen besluiten zo spoedig mogelijk na de vergadering aan de directie verstrekt. De aantekeningen liggen ten kantore van de vennootschap ter inzage van de aandeelhouders. Aan ieder van dezen wordt desgevraagd een afschrift van deze aantekeningen verstrekt tegen ten hoogste de kostprijs.

Vergaderrechten. Toegang.

Artikel 31.

1. Iedere aandeelhouder is bevoegd de algemene vergadering bij te wonen, daarin het woord te voeren en het stemrecht uit te oefenen.
2. Ieder aandeel geeft recht op één stem.
3. Iedere aandeelhouder of zijn vertegenwoordiger moet de presentielijst tekenen.
4. De vergaderrechten volgens lid 1 kunnen worden uitgeoefend bij een schriftelijk gevolmachtigde.
5. De directeuren hebben als zodanig in de algemene vergadering een raadgevende stem.
6. Omtrent toelating van andere dan de hiervoor in dit artikel genoemde personen beslist de algemene vergadering.

Stemmingen.

Artikel 32.

1. Voor zover de wet geen grotere meerderheid voorschrijft worden alle besluiten genomen met volstreekte meerderheid van de uitgebrachte stemmen.
2. Indien bij een verkiezing van personen niemand de volstreekte meerderheid heeft verkregen, heeft een tweede vrije stemming plaats. Heeft alsdan weer niemand de volstreekte meerderheid verkregen, dan vinden herstemmingen plaats, totdat hetzij één persoon de volstreekte meerderheid heeft verkregen, hetzij tussen twee personen is gestemd en de stemmen staken. Bij gemelde herstemmingen (waaronder niet begrepen de tweede vrije stemming) wordt telkens gestemd tussen de personen op wie bij de voorafgaande stemming is gestemd, evenwel uitgezonderd de persoon op wie bij de voorafgaande stemming het geringste aantal stemmen is uitgebracht. Is bij de voorafgaande stemming het geringste aantal stemmen op meer dan één persoon uitgebracht, dan wordt door loting uitgemaakt op wie van die personen bij de nieuwe stemming geen stemmen meer

- kunnen worden uitgebracht. Ingeval bij een stemming tussen twee personen de stemmen staken, beslist het lot wie van beiden is gekozen.
3. Staken de stemmen bij een andere stemming dan een verkiezing van personen, dan is het voorstel verworpen.
 4. Alle stemmen geschieden mondeling. De voorzitter kan echter bepalen dat de stemmen schriftelijk worden uitgebracht. Indien het betreft een verkiezing van personen kan ook een aanwezige stemgerechtigde verlangen dat de stemmen schriftelijk worden uitgebracht. Schriftelijke stemming geschiedt bij gesloten, ongetekende stembriefjes.
 5. Blanco stemmen en stemmen van onwaarde gelden als niet-uitgebracht.
 6. Stemming bij acclamatie is mogelijk wanneer niemand van de aanwezige stemgerechtigden zich daartegen verzet.
 7. Het ter vergadering uitgesproken oordeel van de voorzitter omtrent de uitslag van een stemming is beslissend. Hetzelfde geldt voor de inhoud van een genomen besluit voor zover gestemd werd over een niet schriftelijk vastgelegd voorstel. Wordt echter onmiddellijk na het uitspreken van dat oordeel de juistheid daarvan betwist, dan vindt een nieuwe stemming plaats wanneer de meerderheid van de aanwezige stemgerechtigden, of indien de oorspronkelijke stemming niet hoofdelijk of schriftelijk geschiedde, een stemgerechtigde aanwezige dit verlangt. Door deze nieuwe stemming vervallen de rechtsgevolgen van de oorspronkelijke stemming.
 8. De directie kan besluiten dat iedere aandeelhouder bevoegd is om door middel van een elektronisch communicatiemiddel, hetzij in persoon, hetzij door een schriftelijk gevolmachtigde, rechtstreeks kennis te nemen van en/of deel te nemen aan de vergadering en het stemrecht uit te (doen) oefenen. Daartoe is vereist dat de betreffende aandeelhouder via het elektronische

communicatiemiddel kan worden geïdentificeerd en rechtstreeks kan kennisnemen van de verhandelingen ter vergadering.

9. De directie kan voorwaarden verbinden aan het gebruik van het elektronisch communicatiemiddel. In de oproeping worden deze voorwaarden genoemd of zal worden vermeld waar deze kunnen worden geraadpleegd.

Besluitvorming buiten vergadering. Aantekeningen.

Artikel 33.

1. Besluiten van aandeelhouders kunnen in plaats van in algemene vergaderingen ook schriftelijk worden genomen. De directeuren worden in de gelegenheid gesteld voorafgaand aan de besluitvorming over het voorstel advies uit te brengen.
2. Een besluit buiten vergadering is slechts geldig indien alle aandeelhouders met deze wijze van besluitvorming hebben ingestemd en voorts schriftelijk een zodanig aantal stemmen ten gunste van het desbetreffende voorstel is uitgebracht als wordt voorgeschreven door de wet en/of deze statuten.
3. De directie houdt van de aldus genomen besluiten aantekening. Ieder van de aandeelhouders is verplicht er voor zorg te dragen dat de conform lid 1 genomen besluiten zo spoedig mogelijk schriftelijk ter kennis van de directie worden gebracht. De aantekeningen liggen ten kantore van de vennootschap van de aandeelhouders. Aan ieder van dezen wordt desgevraagd een afschrift of een uittreksel van deze aantekeningen verstrekt tegen ten hoogste de kostprijs.

Accountant.

Artikel 34.

1. De algemene vergadering is bevoegd een accountant de opdracht te verlenen de jaarrekening te onderzoeken. Verleent de algemene vergadering deze opdracht niet

dan is een directeur bevoegd deze opdracht te verlenen. De aan de accountant door een directeur verleende opdracht kan worden ingetrokken door de algemene vergadering. De accountant brengt omtrent zijn onderzoek verslag uit aan de directie en geeft de uitslag van zijn onderzoek in een verklaring weer.

2. De directie kan aan de accountant of aan een andere accountant op kosten van de vennootschap opdrachten verstrekken.

Oproepingen en kennisgevingen.

Artikel 35.

Alle oproepingen voor de algemene vergaderingen en alle kennisgevingen aan aandeelhouders geschieden door middel van brieven aan de adressen van de aandeelhouders volgens het register van aandeelhouders. De oproeping kan, indien de betreffende aandeelhouder hiermee instemt, geschieden door een langs elektronische weg toegezonden leesbaar en reproduceerbaar bericht aan het adres dat door de betreffende aandeelhouder voor dit doel schriftelijk aan de vennootschap is bekend gemaakt.

Statutenwijziging en ontbinding.

Artikel 36.

Wanneer aan de algemene vergadering een voorstel tot statutenwijziging of tot ontbinding van de vennootschap wordt gedaan, moet zulks steeds bij de oproeping tot de algemene vergadering worden vermeld, en moet, indien het een statutenwijziging betreft, tegelijkertijd een afschrift van het voorstel, waarin de voorgedragen wijziging woordelijk is opgenomen, ten kantore van de vennootschap ter inzage worden gelegd voor aandeelhouders tot de afloop van de vergadering.

Vereffening.

Artikel 37.

1. In geval van ontbinding van de vennootschap krachtens besluit van de algemene vergadering zijn de directeuren belast met de vereffening van de zaken van de

vennootschap, indien en voor zover de algemene vergadering niet anders bepaalt.

2. Gedurende de vereffening blijven de bepalingen van de statuten voor zover mogelijk van kracht.
3. Hetgeen na voldoening van de schulden is overgebleven wordt overgedragen aan de aandeelhouders naar evenredigheid van het gezamenlijk bedrag van ieders aandelen.
4. Op de vereffening zijn voorts de bepalingen van Titel 1, Boek 2 van het Burgerlijk Wetboek van toepassing.

Slotbepaling.

Artikel 38.

Het eerste boekjaar van de vennootschap eindigt op éénendertig december tweeduizend twintig. Dit artikel komt te vervallen na verloop van het eerste boekjaar.

BIJLAGE V – Concept Overeenkomst ter zake van de administratie, het beheer, de bewaring en het management van Estea Noorderlicht C.V. en haar activa

De ondergetekenden:

1. de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: **ATLANT PROJECTMANAGEMENT B.V.**, gevestigd te Kapelle, feitelijk adres Stationssingel 18, 4421 BG Kapelle, handelsregisternummer 60642009, hierna te noemen: de "**beheerder**";
2. de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: **ESTEA NOORDERLICHT B.V.**, gevestigd te Kruiningen, feitelijk adres Weihoek 15, 4416 PX Kruiningen, handelsregisternummer 76271625, hierna te noemen: de "**beherend vennoot**";
3. de commanditaire vennootschap: **ESTEA NOORDERLICHT C.V.**, gevestigd aan de Weihoek 15 te 4416 PX Kruiningen, handelsregisternummer 76294803, te dezen vertegenwoordigd en handelend door de Beherend Vennoot, hierna te noemen: de "**C.V.**"; en
4. de stichting: **STICHTING ESTEA NOORDERLICHT** gevestigd te Kruiningen, feitelijk adres Weihoek 15, 4416 PX Kruiningen, handelsregisternummer 76084825, hierna te noemen: de "**stichting**";

in aanmerking nemende dat:

- op 1 november 2019 voor notaris mr. M.J. Dussel te Rotterdam de akte is verleden houdende de overeenkomst waarbij de C.V. is aangegaan (hierna te noemen: "**de C.V.-overeenkomst**"), met toetreding van één commanditaire vennoot, als houdster van veertig (40) participaties C;
- op 30 maart 2020 de C.V.-overeenkomst is gewijzigd bij akte voor voornoemde notaris Dussel verleden;
- op *** 2020 voor notaris Dussel, voornoemd, de akte is verleden waarbij de overige commanditaire vennoten zijn toegetreden en de participaties B en overige participaties C zijn geplaatst, teneinde de C.V. vorm te geven op de wijze als omschreven in de C.V.-overeenkomst en in het hierna te noemen informatiememorandum;
- de C.V. ten doel heeft het beleggen van (haar) vermogen, teneinde de vennoten van de C.V. in de opbrengst te doen delen en zodanig dat de risico's daarvan worden gespreid, door dit vermogen aan te wenden voor het verwerven, renoveren, (doen) beheren, (doen) exploiteren en vervreemden van het registergoed, te weten éénuizend ééneenzestig (1.061) overwegend sociale (zorg)woningen, gelegen in zeven (7) gemeenten in de provincie Groningen, waarvan zeventienhonderd negenentwintig (729) woningen zich bevinden in veertien (14) woonzorgcomplexen en thans worden verhuurd aan negen (9) verschillende zorginstellingen, terwijl de overige driehonderd tweeëndertig (332) woningen thans particulier worden verhuurd (hierna te noemen: het "**Project**");
- in verband met de openstelling voor deelneming in het vermogen van de C.V. voor derden als commanditaire vennoot een informatiememorandum beschikbaar is gesteld, hierna te noemen: "**het Informatie Memorandum**";
- in de C.V.-overeenkomst is bepaald dat de Stichting belast is met de bewaring van de activa van de C.V., alles met inachtneming van hetgeen hierover in het Informatie Memorandum, de C.V.-overeenkomst en deze overeenkomst is bepaald;
- in de C.V.-overeenkomst is bepaald dat de Beheerder zal optreden als beheerder, waarbij de Beheerder onder meer belast is met het beheer van het vermogen van de C.V. en de administratie van de C.V., alles met inachtneming van hetgeen hierover in het Informatie Memorandum, de C.V.-overeenkomst en deze overeenkomst is bepaald;
- alle vennoten van de C.V. zich in de C.V.-overeenkomst bekend en akkoord hebben verklaard met de vervanging van Atlant Projectmanagement B.V. (de ondergetekende sub 1 genoemd) door de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: ZIB Investments Beheer B.V., gevestigd te Middelburg, handelsregisternummer 22043648, hierna te noemen: "**ZIB**", indien en zodra door de Autoriteit Financiële Markten aan ZIB een vergunning is verleend om als

- beheerder van de C.V. op te treden;
- in deze overeenkomst derhalve in eerste instantie met Beheerder wordt bedoeld: Atlant Projectmanagement B.V., en na haar vervanging als beheerder van de C.V. door ZIB, met Beheerder wordt bedoeld: ZIB;
- de ondergetekenden reeds nu voor alsdan akkoord gaan met de vervanging van Atlant Projectmanagement B.V. door ZIB als partij bij deze overeenkomst, en ZIB deze overeenkomst, ten bewijze van haar aanvaarding van de in deze overeenkomst voor haar geldende rechten en verplichtingen vanaf het moment dat zij Atlant Projectmanagement B.V. als Beheerder vervangt, mede zal ondertekenen;
- het wenselijk is dat de werkzaamheden van de Beheerder, de Beherend Vennoot en van de Stichting in deze overeenkomst nader worden vastgelegd;

verklaren te zijn overeengekomen:

1. De C.V. geeft bij deze aan de Beheerder opdracht tot het beheren van het vermogen van de C.V. en tot het voeren van de administratie van de C.V., welke opdracht bij deze door de Beheerder wordt aanvaard.
2. De C.V. geeft bij deze aan de Stichting opdracht tot bewaring van de activa van de C.V., welke opdracht bij deze door de Stichting wordt aanvaard.
3. De Stichting geeft bij deze aan de Beheerder opdracht tot het voeren van de administratie van de Stichting, welke opdracht bij deze door de Beheerder wordt aanvaard.
4. De Beherend Vennoot geeft bij deze aan de Beheerder opdracht tot het opstellen van de jaarrekening van de Beherend Vennoot, welke opdracht bij deze door de Beheerder wordt aanvaard.

De onderhavige overeenkomst eindigt op de datum waarop de C.V. eindigt, zoals nader uiteengezet in de C.V.-overeenkomst.

Voorgaande is overeengekomen onder de volgende voorwaarden:

Werkzaamheden van de Beheerder

Artikel 1

De Beheerder zal, met inachtneming van het bepaalde in de C.V.-overeenkomst en deze overeenkomst, zorgdragen voor een zorgvuldig (dagelijks)beheer en een verantwoorde exploitatie van de C.V., de contacten onderhouden met de vennoten en zorgdragen voor een juiste en tijdige informatievoorziening. Daartoe zal de Beheerder, onder meer:

1. de boekhouding en de administratie voeren van de C.V., van de Stichting en van de activa van de C.V. en de Stichting, echter uitsluitend in het belang, ten behoeve en voor rekening en risico van de vennoten van de C.V.;
2. een register aanhouden waarin de naam, het adres en het aantal en het bedrag van de participaties van iedere vennoot, alsmede de wijzigingen daarvan, worden vermeld;
3. zorgdragen voor een periodieke rapportage (binnen negen weken na afloop van de eerste helft van ieder boekjaar ter zake van de eerste zes maanden van het boekjaar en binnen drie maanden na afloop van ieder boekjaar ter zake van het afgelopen boekjaar) omtrent de zaken van de C.V. en deze rapportages verstrekken aan alle vennoten van de C.V.;
4. zorgdragen voor het opstellen van de jaarrekening van de C.V. alsmede van de Stichting en de Beherend Vennoot, van de jaarlijkse begroting en de liquiditeitsprognose voor de C.V. alsmede een jaarlijkse begroting en liquiditeitsprognose van de exploitatie van de activa van de C.V. De begroting wordt ter goedkeuring voorgelegd aan de Beherend Vennoot. In de begroting zijn onder meer opgenomen:
 - de te verwachten opbrengsten van de activa van de C.V.; en
 - de (exploitatie)kosten verbonden aan het houden van de activa van de C.V.;

5. opdracht geven voor een beoordeling van de jaarrekening van de C.V. door een accountant;
6. de jaarlijkse vergadering van de vennoten bijeenroepen;
7. jaarlijks verantwoording afleggen aan de vennoten;
8. op verzoek van en na goedkeuring door de Stichting en de C.V., voor rekening van de C.V. en de Stichting, adequate verzekeringen afsluiten om de C.V., de Stichting en de Beheerder en eventueel andere betrokken partijen te beschermen tegen de risico's en aansprakelijkheden, die voortkomen uit alle met deze overeenkomst verband houdende activiteiten, daaronder, voor zover mogelijk, tevens begrepen aansprakelijkheden van de C.V. en/of de Stichting jegens de Beheerder en vice versa, een en ander voor zover verzekering daarvan mogelijk en gebruikelijk is. Bedoelde verzekeringen zullen door de Beheerder worden verzorgd voor zover zij niet reeds bij de totstandkoming van de C.V. zijn afgesloten;
9. na verkregen goedkeuring van de Beherend Venoot en de Stichting, voor rekening en risico van de C.V., al datgene doen en al die handelingen verrichten die nuttig, nodig of wenselijk zijn voor de uitvoering van zijn taken.

Voor zover de Beheerder werkzaamheden verricht voor de Stichting kan de Stichting de Beheerder te allen tijde instructies geven omtrent de uitvoering van de werkzaamheden en kan hij de uitbesteding van deze werkzaamheden aan de Beheerder met onmiddellijke ingang beëindigen indien dit in het belang is van de (commanditaire) vennoten van de C.V.

Werkzaamheden van de Stichting

Artikel 2

De Stichting houdt de juridische eigendom van het Project op naam en zal, met inachtneming van het in de C.V.-overeenkomst en deze overeenkomst bepaalde, uitsluitend in het belang van de vennoten van de C.V. de juridische eigendom van het Project bewaren.

Werkzaamheden van de Beherend Venoot

Artikel 3

1. De Beherend Venoot zal het bestuur voeren van de C.V., zulks overeenkomstig het bepaalde in de C.V.-overeenkomst en, als onderdeel daarvan, de besluiten uitvoeren die door de commanditaire vennoten zijn goedgekeurd.
2. De Beherend Venoot zal het beleid ter zake van (de exploitatie) van de activa van de C.V. voorbereiden.

Kosten/vergoedingen

Artikel 4

1. Als beheervergoeding ontvangt de Beheerder een vergoeding van tweehonderdduizend euro (EUR 200.000,00) per jaar, inclusief omzetbelasting, door betaling van vijftigduizend euro (EUR 50.000,00) per kwartaal te voldoen en niet geïndexeerd.
2. Voorzover het resultaat van de C.V. dat toelaat, ontvangt de Beherend Venoot daaruit voor haar werkzaamheden als beherend venoot van de C.V. een bedrag van tienduizend euro (EUR 10.000,00) per jaar.
3. Alle kosten, welke de Beherend Venoot als beherend venoot van de C.V. in rekening zijn casu quo worden gebracht ter zake van de activa van de C.V., worden door de Beherend Venoot in rekening gebracht aan de C.V.
4. Voor de werkzaamheden gemoeid met het op naam houden en bewaren van de juridische eigendom van het Project berekent de Stichting aan de C.V. jaarlijks een vergoeding van een bedrag in aanvang groot vijfduizend euro (EUR 5.000,00), inclusief omzetbelasting, bij vooruitbetaling te voldoen en jaarlijks geïndexeerd (CPI-alle huishoudens (2015=100), eerste indexering per 1 januari 2021) ter dekking van de door de Stichting gemaakte kosten.

5. Bij beëindiging van de C.V. ontvangt de Beheerder voor zijn werkzaamheden een exitfee, gelijk aan vijf procent (5%) van het saldo van de netto verkoopopbrengst van het Project, na aflossing van de financieringen die ter zake de verwerving en renovatie van het Project zijn aangegaan, na aftrek van de kosten ter zake van de afwikkeling van de C.V. en na terugbetaling van het uitstaande kapitaal op de participaties.

Middelen/bankrekeningen

Artikel 5

1. De C.V. zal de Beheerder voldoende middelen verschaffen om de activa van de C.V. naar behoren te kunnen beheren.
2. De C.V. kan met medewerking van de Beheerder bankrekeningen ten name van de C.V. en/of de Beherend Vennoot openen voor het ontvangen van de stortingen van de vennoten, de bedragen van ter leen ontvangen gelden en de bedragen verworven uit hoofde van de exploitatie en de verkoop van de activa van de C.V. (eventuele uitkeringen uit hoofde van verzekeringsovereenkomsten daaronder begrepen), alsmede voor het doen van betalingen ten behoeve van de exploitatiekosten en lasten van (de activa van) de C.V. De Beheerder zal een redelijke liquiditeit mogen aanhouden.
3. De Beheerder zal er voor zorg dragen dat de opbrengsten van de activa van de C.V. rechtstreeks worden overgemaakt naar een bankrekening ten name van de C.V. bij de BNG Bank N.V. te Den Haag.
4. De C.V. zal slechts met medewerking van de Beheerder over de in lid 2 bedoelde bankrekeningen mogen beschikken.
5. De Beherend Vennoot draagt zorg voor de uitkeringen aan de commanditaire vennoten op grond van het bepaalde in artikel 10 van de C.V.-overeenkomst.
6. De Beheerder zal slechts zijn medewerking verlenen aan het beschikken over de bankrekeningen nadat hij zich ervan heeft vergewist dat het beschikken plaatsvindt in het kader van de bedrijfsuitoefening van de C.V. zoals is omschreven in het Informatie Memorandum en het beschikken niet in strijd is met de doelstellingen van de C.V. en de belangen van de commanditaire vennoten.

Schade

Artikel 6

1. De Beheerder zal, in overleg met de C.V. en/of de Stichting, al het redelijkerwijs mogelijke doen om schade en/of verliezen te beperken en te herstellen.
2. De Stichting respectievelijk de Beheerder is volgens Nederlands recht jegens de C.V. en haar vennoten aansprakelijk voor door hen geleden schade voor zover die schade het gevolg is van een toerekenbare/verwijtbare niet-nakoming dan wel een gebrekkige nakoming van zijn verplichtingen; dit geldt ook wanneer de Stichting respectievelijk de Beheerder de bij hem in bewaring gegeven activa respectievelijk het beheer geheel of gedeeltelijk aan een derde toevertrouwt.

Informatievoorziening

Artikel 7

1. De Beheerder, de C.V. en de Stichting zullen elkaar steeds informeren over alle belangrijke zaken welke de activa van de C.V. betreffen.
2. De Beheerder zal eens per drie (3) maanden een vermogensopstelling en een staat van baten en lasten en een kasstroommodel met toelichting aan de C.V. doen toekomen.
3. De C.V. zal de door de Beheerder jaarlijks op te maken (half)jaarverslagen onverwijld aan de Stichting doen toekomen.
4. De Beheerder zal aan de registeraccountant van de C.V. tijdig alle gegevens verstrekken teneinde de accountant in staat te stellen de jaarrekening te controleren.

5. De Beheerder draagt er zorg voor dat de registeraccountant omtrent zijn onderzoek verslag aan de C.V., de Stichting en aan de Beheerder uitbrengt.
6. De Beheerder verstrekt jaarlijks aan de C.V. alle informatie die de vennoten nodig hebben voor het doen van hun belastingaangifte.

Verplichtingen en garanties

Artikel 8

1. De Beheerder, de Beherend Vennoot, de C.V. en de Stichting verplichten zich jegens elkaar, jegens de commanditaire vennoten, alsook jegens derden, om tijdig en correct hun verplichtingen voortvloeiende uit deze overeenkomst, de C.V.-overeenkomst en het Informatie Memorandum na te komen.
2. Onder de verplichtingen bedoeld in lid 1 is, onder meer, te verstaan:
 - het tijdig voorleggen van besluiten die aan de goedkeuring van de commanditaire vennoten zijn onderworpen, zoals, onder meer, bedoeld in artikel 7 de leden 2, 3 en 4 van de C.V.-overeenkomst;
 - het bijeenroepen van een vergadering van vennoten;
 - het opstellen en uitbrengen van verslag aan de vennoten;
 - het beschikbaar stellen van de jaarrekening;
 - het onderhouden van de contacten met en het ter beschikking stellen van alle benodigde informatie aan de registeraccountant van de C.V.;
 - het doen van alle kennisgevingen en toewijzingen in verband met de inkoop van een participatie B door een vennoot, als omschreven in artikel 11 van de C.V.-overeenkomst;
 - de betaling van renten, belastingen en verzekeringspremies welke op (de activa van) de C.V. betrekking hebben.
3. De C.V. en de Stichting garanderen de Beheerder dat de Beheerder voor de nakoming van de voor de Beheerder uit deze overeenkomst voortvloeiende verplichtingen steeds de vrije en feitelijke macht heeft om de activa van de C.V. te beheren en dat deze daarin niet gestoord zal worden door de C.V. en/of de Stichting en/of derden. Desalniettemin geldt dat, indien de Beheerder aan de Stichting verzoekt om afgifte van de activa van de C.V., de Stichting daartoe slechts over zal mogen gaan na ontvangst van een verklaring van de Beheerder waaruit blijkt dat de afgifte verlangd wordt in verband met de regelmatige uitoefening van de beheerfunctie.
4. De Beheerder verplicht zich na het beëindigen, om welke reden dan ook, van deze overeenkomst alle boeken, correspondentie en andere bescheiden, die zij in verband met haar taken onder zich mocht hebben, op eerste verzoek van de C.V. en/of de Stichting aan de verzoeker af te geven.
5. De Beheerder is inzake het beheer van de activa van de C.V. jegens de C.V. aansprakelijk voor een bedrag van maximaal tweehonderdvijftigduizend euro (EUR 250.000,00).

Tekortschieten

Artikel 9

1. Indien een der partijen niet, niet behoorlijk of niet tijdig voldoet aan enige verplichting welke voor haar voortvloeit uit deze overeenkomst, de C.V.-overeenkomst of het Informatie Memorandum, heeft/hebben de andere partij(en) bij deze overeenkomst het recht, na de overige partijen hiervan bij aangetekend schrijven in kennis te hebben gesteld, de onderhavige overeenkomst zonder rechterlijke tussenkomst als ontbonden te beschouwen, zonder dat zij deswege tot enige schadevergoeding gehouden zal/zullen zijn, onverminderd de haar/hun verder toekomende rechten.
2. In geval van toerekenbaar tekortschieten van een partij dient deze partij door middel van een aangetekend schrijven in gebreke te worden gesteld, met de sommatie om binnen twee (2) weken alsnog aan haar verplichtingen te voldoen.

3. In geval van een toerekenbaar tekortschieten van de Stichting, de Beherend Vennoot of de Beheerder kunnen de vennoten overgaan tot het vervangen van de Stichting, de Beherend Vennoot of van de Beheerder. Deze vervanging dient plaats te vinden binnen drie (3) maanden nadat is vast komen te staan dat een der partijen tekort is geschoten. De Stichting, de Beherend Vennoot en/of de Beheerder dient/dienen alsdan mede te werken aan haar/hun vervanging, waarbij zij zich verplicht(en) tot het overhandigen, op eerste verzoek van de vennoten, van de boeken, correspondentie en andere bescheiden die zij in verband met haar/hun taken onder zich mocht(en) hebben. De C.V. zal zelf zorg dragen voor een adequate vervanging. Voor de benoeming van een nieuwe stichting, beherend vennoot en/of beheerder zal de C.V. binnen vier (4) weken na vaststelling dat de betreffende partij tekort is geschoten een vergadering van vennoten bijeenroepen.

Vereffening

Artikel 10

In geval van beëindiging van de C.V. geschiedt de vereffening van de C.V. door de Beherend Vennoot in samenwerking met de Beheerder onder toezicht van de Stichting. De Beherend Vennoot en de Beheerder leggen gezamenlijk rekening en verantwoording af aan de vennoten en de Stichting, alvorens tot uitkering aan de vennoten over te gaan.

Slotbepalingen

Artikel 11

1. Wijziging van deze overeenkomst kan slechts plaatsvinden met instemming van de C.V., de Stichting en de Beheerder. De C.V. zal aan een wijziging slechts haar medewerking mogen verlenen, na een gedaan voorstel daartoe van de Beherend Vennoot en nadat daartoe de vergadering van vennoten heeft besloten, met betrekking tot welk besluit uitdrukkelijk het bepaalde in de leden 14 en 15 van artikel 8 van de C.V.-overeenkomst van toepassing is.
2. Indien de Beheerder het recht verliest om conform de relevante wetgeving haar taken uit te oefenen, wordt door de Stichting en de Beherend Vennoot een Vergadering bijeengeroepen zoals bepaald in artikel 12 van de CV-overeenkomst waarin wordt besloten omtrent een vervanger voor de Beheerder.
In geval van ontslag van de Beheerder is de Beheerder gehouden het beheer onverwijld over te dragen aan de daartoe door de C.V., Stichting dan wel Beherend Vennoot aangewezen partij.
3. Wijziging van de bepalingen van deze overeenkomst, die tot gevolg hebben dat rechten of zekerheden van een commanditair vennoot worden verminderd of lasten aan een commanditair vennoot worden opgelegd, kunnen jegens een commanditair vennoot, die niet met deze wijziging heeft ingestemd, niet worden ingeroepen voordat drie maanden zijn verstreken nadat de wijziging aan de commanditaire vennoot bekend is gemaakt, waarbij een commanditaire vennoot binnen genoemde periode van drie maanden uit de C.V. kan treden overeenkomstig de bepalingen van de C.V.-overeenkomst dan wel, in afwijking van het in artikel 11 van de C.V.-overeenkomst ter zake opzegging bepaalde, de C.V. met onmiddellijke ingang kan opzeggen aan de andere vennoten en waarbij als datum van uittreding zal gelden de datum waarop de opzegging aan de Beherend Vennoot is medegedeeld.
4. De bepalingen van de C.V.-overeenkomst, de statuten van de Stichting en de Beherend Vennoot, alsmede het Informatie Memorandum worden geacht een integraal onderdeel van deze overeenkomst uit te maken.

Overeengekomen en getekend in ***voud te Middelburg op _____ 2020.

Atlant Projectmanagement B.V.
door: P. van der Maas

Atlant Projectmanagement B.V.
door: D.A. Delacourt

Estea Noorderlicht B.V.
door: Atlant Project Management B.V.
door: P. van der Maas

Estea Noorderlicht B.V.
door: Atlant Project Management B.V.
door: D.A. Delacourt

Estea Noorderlicht C.V.
door: Estea Noorderlicht B.V.
door: Atlant Project Management B.V.
door: P. van der Maas

Estea Noorderlicht C.V.
door: Estea Noorderlicht B.V.
door: Atlant Project Management B.V.
door: D.A. Delacourt

Stichting Estea Noorderlicht
door: A.C. Steijns

ZIB Investments Beheer B.V.
door: J.F. van den Ouden

ZIB Investments Beheer B.V.
door: A.C. Oosterlinck-Ijsebaert

Samenvatting taxaties

Noorderlicht portefeuille

Groningen

Opdrachtgever Estea Noorderlicht B.V.
Taxateur Kees (C.P.) Trimp MRICS RT
E-mail k.trimp@tizv.nl
Dossiernr. 3632020
Datum 31 maart 2020
Status DEFINITIEF
Versie 1



1. Inleiding en kader

Ondergetekende taxateurs, verbonden aan Taxatie Instituut Zorgvastgoed, hebben in opdracht van Estea Noorderlicht B.V. volledige taxaties uitgevoerd en taxatierapporten opgesteld van acht woonzorgcentra met (aanleun)woningcomplexen in de provincie Groningen, de zogeheten Noorderlicht portefeuille. De datum van de taxatierapporten is 31 maart 2020.

Het doel van de taxaties is inzicht te verkrijgen in de marktwaarde ten behoeve van financiering. De peildatum van de taxaties is 1 maart 2020, de inspectiedata zijn 13 maart 2020 en 21 maart 2020.

De taxateur heeft geen interne inspectie kunnen uitvoeren van een drietal complexen in verband met de COVID-19 pandemie. De taxateur heeft zich door de opdrachtgever en de gebruiker van het object zo goed mogelijk laten informeren over de staat van het getaxeerde object. Het betreft de complexen Aagstheem in Eenrum, De Nieuwe Wierde in Grijpskerk en Winkheem in Winsum.

De taxatie is uitgevoerd in overeenstemming met:

- Reglement gedrags- en beroepsregels Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT), vastgesteld 21 juni 2018;
- Reglement Kamers NRVT, Kamer Bedrijfsmatig Vastgoed (BV), vastgesteld 21 juni 2018;
- Subreglement Grootzakelijk Vastgoed NRVT, vastgesteld 21 juni 2018;
- International Valuation Standards 2017 (IVS).

De taxaties betreffen de volgende objecten:

Complexnaam	Plaats	Betreft
De Blanckenborg	Blijham	Zorgcomplex met woningen
Aagstheem	Eenrum	Zorgcomplex
De Nieuwe Wierde	Grijpskerk	Zorgcomplex met woningen
De Molenhof	Oude Pekela	Zorgcomplex met woningen
Zonnehuis Sint Jozef	Sappemeer	Zorgcomplex
A.G. Wildervanck	Veendam	Zorgcomplex met woningen
't Vondelhuys	Winschoten	Zorgcomplex met woningen
Winkheem	Winsum	Zorgcomplex met woningen



2. Waarderingsmethode

Voor de taxaties van zijn de volgende methoden gebruikt:

Comparatieve methode

De comparatieve methode ofwel vergelijkende methode vergelijkt verkoop- en/of verhuurtransacties van soortgelijke objecten met elkaar. Deze methode wordt gebruikt voor onroerende zaken waarvan 'voldoende' transactiegegevens bekend zijn. De comparatieve methode stoeit op beoordeling van de markt, van de locatie en van het vastgoed zelf en is gebaseerd op onder meer onderstaande factoren:

- Markt: vraag en aanbod op de markt, ontwikkeling rendementen, inflatieverwachting en rentestand- en ontwikkeling.
- Locatie: omgevingsfactoren, parkeermogelijkheden, infrastructuur, bereikbaarheid en openbaar vervoer, voorzieningen, (bouw)ontwikkelingen met betrekking tot vergelijkbare onroerende zaken.
- Onroerende zaak: zakelijke en andere lasten, bouwaard en kwaliteitsniveau, staat van onderhoud, ouderdom, stand en ligging en gebruiksmogelijkheid.

Huurwaardekapitalisatiemethode en DCF-methode



De marktwaarde is bepaald aan de hand van de bruto markthuurwaarde van de verhuurbare vloeroppervlakten van de gebouwen en/of terreinen, verminderd met onroerende zaakgebonden zakelijke en andere, door de opdrachtgever opgegeven en/of geschatte lasten en gerelateerd aan een onder de huidige marktomstandigheden reëel geacht nettorendement. Dit rendement stoeit op de beoordeling van de markt, van de locatie en van het vastgoed zelf en is gebaseerd op onder meer dezelfde factoren als hierboven reeds beschreven.

Het eventuele verschil tussen de actuele huuropbrengst en de markthuurwaarde is verdisconteerd op basis van de resterende looptijd van de huurovereenkomst(en) (contante waarde). Rekening is gehouden met kosten voor leegstand, waaronder huurderiving, servicekosten ten laste van de eigenaar, verhuurkosten en kosten ten behoeve van marketing, publiciteit, toezicht, instandhouding en aanpassing en/of renovatie.

Voor alle objecten geldt dat de marktwaarde gebaseerd is op de netto contante waarde van de toekomstige kasstromen, op basis van een marktconforme disconteringsvoet en gecorrigeerd voor toekomstige verwachte investeringen (renovatiekosten).



3. Samenvatting van de taxatierapporten

De Blanckenborg te Blijham	Samenvatting van de taxatie
 <ul style="list-style-type: none">- Zorgcentrum de Blanckenborg, Eikenlaan 34- Eikenhoeve, Eikenlaan 41 t/m 87- Berkenhoeve, Berkenpad 1 t/m 15 en Berkenpad 2 t/m 28- Beukenhoeve, Berkenpad 30 t/m 44	<p>Datum opname: 13 maart 2020</p> <p>Soort object: Woonzorgcentrum met aanleun- c.q. seniorenwoningen</p> <p>Bouwjaar: 1966 (renovaties 1999 en 2017)</p> <p>Oppervlak: Circa 13.517 m² BVO</p> <p>Aantal zorgeenheden: 96</p> <p>Aantal wooneenheden: 54</p> <p>Huursituatie: Masterlease, tot 1 juli 2024</p> <p>Leegstand: N.v.t.</p> <p>Bijzonderheden: Het object is deels technisch en functioneel verouderd</p> <p>Marktwaarde: € 9.590.000,-- kosten koper</p>
Aagstheem te Eenrum	Samenvatting van de taxatie
 <p>Woonzorgvoorziening, Ernstheemsterpad 33</p>	<p>Datum opname: 21 maart 2020</p> <p>Soort object: Woonzorgvoorziening met onzelfstandige wooneenheden</p> <p>Bouwjaar: 1982</p> <p>Oppervlak: Circa 574 m² BVO</p> <p>Aantal eenheden: 10</p> <p>Huursituatie: Masterlease, tot 14 februari 2024</p> <p>Leegstand: N.v.t.</p> <p>Bijzonderheden: Het object is technisch en functioneel verouderd, kleine onzelfstandige wooneenheden, kortlopende huurovereenkomst</p> <p>Marktwaarde: € 160.000,-- kosten koper</p>



De Nieuwe Wierde te Grijpskerk

Samenvatting van de taxatie



- Woonzorgcentrum, Burmanniastraat 1
- Aanleuncomplex, Murlinckstraat 2 t/m 54

Datum opname:	21 maart 2020
Soort object:	Woonzorgcentrum met aanleuncomplex
Bouwjaar:	1995 (aanbouw 2019)
Oppervlak:	Circa 6.592 m ² BVO
Aantal zorgeenheden:	57
Aantal wooneenheden:	27
Huursituatie:	Zorgdeel verhuurd tot 1 januari 2027 Woningen individueel verhuurd
Leegstand:	N.v.t., uitgezonderd mutatieleegstand
Bijzonderheden:	Courant object
Marktwaarde:	€ 6.370.000,-- kosten koper

De Molenhof te Oude Pekela

Samenvatting van de taxatie



- Zorgcentrum De Molenhof, Scholtenswijk 1
- Scholtenswijk 101 t/m 119, 201 t/m 221, 301 t/m 313
- Ijsbaanlaan 102 t/m 126, 202 t/m 232, 302 t/m 316
- Vrijheidsstraat 2 t/m 36
- Vrijheidsstraat 40 t/m 44, 50 t/m 56, 138 t/m 144, 150 t/m 156, 238 t/m 244, 250 t/m 256

Datum opname:	13 maart 2020
Soort object:	Zorgcentrum met aanleun- c.q. seniorenwoningen
Bouwjaar:	1993 (zorgcentrum) 1994-2002 (wooncomplexen)
Oppervlak:	Circa 17.417 m ² BVO
Aantal zorgeenheden:	70
Aantal wooneenheden:	106
Huursituatie:	Zorgdeel is in tijdelijk beheer Woningen zijn individueel verhuurd
Leegstand:	Zorgcomplex staat leeg, mutatieleegstand woningen
Bijzonderheden:	Zorgcomplex is verouderd en staat leeg
Marktwaarde:	€ 7.650.000,-- kosten koper



Sint Jozef te Sappemeer

Samenvatting van de taxatie



Woonzorgcentrum, Noorderstraat 142

Datum opname:	13 maart 2020
Soort object:	Woonzorgcentrum
Bouwjaar:	1988
Oppervlak:	Circa 10.802 m ² BVO
Aantal zorgeenheden:	75
Aantal wooneenheden:	42
Huursituatie:	Masterlease tot 1 januari 2024
Leegstand:	N.v.t.
Bijzonderheden:	Complex minder geschikt voor zware zorg, kortlopende huurovereenkomst
Marktwaarde:	€ 6.140.000,-- kosten koper

A.G. Wildervanck te Veendam

Samenvatting van de taxatie



- Woonzorgcentrum, Borgerspark 2
- Borgershoven, Borgerspark 2-401 t/m 2-446
- Borgerspark 4 t/m 14, 26 t/m 38
- Borgerspark 40 t/m 68

Datum opname:	13 maart 2020
Soort object:	Woonzorgcentrum met aanleunwoningen en seniorenwoningen
Bouwjaar:	1974 en 2007
Oppervlak:	Circa 18.598 m ² BVO
Aantal zorgeenheden:	93
Aantal wooneenheden:	74
Huursituatie:	Zorgdeel verhuurd tot 30 april 2032 Woningen individueel verhuurd
Leegstand:	N.v.t., uitgezonderd mutatieleegstand
Bijzonderheden:	Zorgdeel heeft functionele beperkingen
Marktwaarde:	€ 15.470.000,-- kosten koper



't Vondehuys te Winschoten

Samenvatting van de taxatie



- Oosterlengte, Vondellaan 75
- Cosis, Vondellaan 77 – 79
- Lentis, P.C. Hooftlaan 80 t/m 90
- Aanleunwoningen, P.C. Hooftlaan 74 t/m 78, 104 t/m 132 en 158 t/m 266

Datum opname:	13 maart 2020
Soort object:	Woonzorgcentrum met aanleunwoningen
Bouwjaar:	2002
Oppervlak:	Circa 21.084 m ² BVO
Aantal zorgeenheden:	169
Aantal wooneenheden:	73
Huursituatie:	Zorgdeel verhuurd aan Oosterlengte (tot 1 juli 2022), Cosis (onbepaalde tijd) en Lentis (tot 1 april 2024) Woningen individueel verhuurd
Leegstand:	N.v.t., uitgezonderd mutatieleegstand
Bijzonderheden:	Zorgdeel heeft functionele beperkingen en kortlopende huurcontracten
Marktwaarde:	€ 18.070.000,-- kosten koper

Winkheem te Winsum

Samenvatting van de taxatie



- Zorgcentrum Winkheem, Borgweg 48
- Aanleunwoningen, Hoofdstraat 67 t/m 125
- Seniorenwoningen, Bellingeweer 3 t/m 21, 1a t/m n

Datum opname:	21 maart 2020
Soort object:	Woonzorgcentrum met aanleun- c.q. seniorenwoningen
Bouwjaar:	1993 en 1966 (Bellingeweer 3-21)
Oppervlak:	Circa 8.050 m ² BVO
Aantal zorgeenheden:	63
Aantal wooneenheden:	52
Huursituatie:	Masterlease voor onbepaalde tijd
Leegstand:	N.v.t.
Bijzonderheden:	Zorgdeel heeft functionele beperkingen en huurovereenkomst wordt afgebouwd
Marktwaarde:	€ 8.980.000,-- kosten koper



De marktwaarde van het totaal van de acht getaxeerde complexen bedraagt € 72.430.000,-- kosten koper (per 1 maart 2020).

4. Overige mededelingen

De taxatie is uitgevoerd door drs. C.P. Trimp MRICS RT, geaccrediteerd lid van RICS en NRVT (kamer Bedrijfsmatig Vastgoed-Grootzakelijk Vastgoed) en door J.F. Juffer RM RT, geregistreerd bij NRVT (kamer Bedrijfsmatig Vastgoed-Grootzakelijk Vastgoed). De taxateurs zijn aangesloten bij RICS, NVM en/of het Taxatie Management Instituut.

Taxatie Instituut Zorgvastgoed (TIZV) is een besloten vennootschap en ingeschreven in het Handelsregister onder nummer 65536320. TIZV is gespecialiseerd in het taxeren van zorgvastgoed zoals woonzorgcentra, gezondheidscentra en ziekenhuizen. De taxateurs hebben ingestemd met opname van de taxatierapporten in het Prospectus en met de vorm en context van de samenvatting van deze rapporten.

Tenslotte merken wij op dat er ten tijde van de taxatie sprake is van buitengewone marktomstandigheden als gevolg van de COVID-19 pandemie. Derhalve is er sprake van buitenproportionele onzekerheid ten aanzien van de getaxeerde waarde. De transactieprijs kan hierdoor afwijken van de getaxeerde waarde.

5. Ondertekening

Aldus gedaan, te goeder trouw, naar beste kennis en wetenschap.

Hilversum, 31 maart 2020

Drs. C.P. Trimp MRICS RT
Eerste Register Taxateur

J.F. Juffer RM RT
Tweede Register Taxateur

INSCHRIJVINGSFORMULIER

in te vullen en te ondertekenen als u deelneemt als natuurlijk persoon



Verklaring van deelname in **Estea Noorderlicht C.V.**

De ondergetekende:

Voornamen (voluit):m/v

Tussenvoegsel(s), achternaam:

Adres:

Postcode en woonplaats:

Geboortedatum en -plaats:

E-mail:

Telefoonnummer:

IBAN:

Beroep:

Burgerlijke staat: Gehuwd Ongehuwd Geregistreerd als partner

Verplicht bijvoegen:

Een door de notaris gelegaliseerde kopie van geldig paspoort / identiteitskaart / rijbewijs.

PEP:

Bent u, of zijn directe familieleden, een politiek prominent persoon (Politically Exposed Person, PEP)?:

nee ja, omdat

1. Een PEP is een natuurlijk persoon die een prominente publieke functie bekleedt of in de afgelopen 12 maanden heeft bekleed, te weten:
 - a. staatshoofd, regeringsleider, (onder)minister staatsecretaris, parlementslid;
 - b. bestuurslid van een (landelijke) politieke partij;
 - c. lid van een hooggerechtshof, constitutioneel hof of van een andere hoge rechterlijke instantie;
 - d. lid van een rekenkamer of van een raad van bestuur van een centrale bank;
 - e. ambassadeur, zaakgelastigde of hoge officier van de strijdkrachten;
 - f. lid van het leidinggevend lichaam, toezichhoudend lichaam of bestuurslichaam van een staatsbedrijf;
 - g. (plaatsvervangend) bestuurder en lid van de raad van bestuur of bekleeder van een gelijkwaardige functie bij een internationale organisatie.
2. Bepaalde familieleden van een PEP zijn ook PEP, te weten:
 - a. echtgenoot of gelijkwaardig met een echtgenoot;
 - b. kind en echtgenoot van kind (of gelijkwaardig aan echtgenoot);
 - c. de ouder.
3. Bepaalde naaste geassocieerden van een PEP zijn ook PEP, te weten een natuurlijk persoon:
 - a. van wie bekend is dat deze met een PEP gezamenlijk UBO is of een ander nauwe zakelijke relatie heeft;
 - b. die louter UBO is ten behoeve van de feitelijk begunstigde van een PEP.

VERKLAART BIJ DEZE:

Op basis van het door Estea Noorderlicht B.V. aan hem/haar verstrekte informatie memorandum d.d. 31 maart 2020 van Estea Noorderlicht C.V.:

1. zich te verplichten deel te nemen in, mede te werken aan en, nu voor alsdan, toestemming te verlenen aan de toetreding van de overige vennoten tot de te Kruijningen gevestigde commanditaire vennootschap: Estea Noorderlicht C.V. (verder ook te noemen: de "**CV**"), met het doel voor gezamenlijke rekening het eigen vermogen van de CV aan te wenden voor de verwerving van éénuizend éénuenzestig (1.061) overwegend sociale (zorg)woningen, gelegen in zeven (7) gemeenten in de provincie Groningen, waarvan zeventhonderd negenentwintig (729) woningen zich bevinden in veertien (14) woon-zorgcomplexen, als omschreven in het informatie memorandum;
2. bekend te zijn en akkoord te gaan met de inhoud van de bepalingen van de CV en het informatie memorandum;
3. er mee in te stemmen dat het bestuur en de vertegenwoordiging van de CV worden uitgeoefend door de beherend vennoot van de CV, te weten Estea Noorderlicht B.V., die onder meer voor het uitlenen, verkrijgen, vervreemden en bezwaren van de activa van de CV de goedkeuring van de commanditaire vennoten behoeft tenzij hierin is voorzien in het informatie memorandum;
4. bekend te zijn en akkoord te gaan met de inhoud van de Overeenkomst ter zake van de administratie, het beheer, de bewaring en het management van Estea Noorderlicht C.V. en haar activa;
5. er mee in te stemmen dat het beheer van Estea Noorderlicht C.V. wordt uitgeoefend door de beheerder van de CV, te weten Atlant Projectmanagement B.V. die, op het moment als aangegeven in de C.V.-overeenkomst en de Overeenkomst ter zake van de administratie, het beheer, de bewaring en het management van Estea Noorderlicht C.V. en haar activa, zal worden vervangen door ZIB Investments Beheer B.V.;
6. er mee in te stemmen dat Stichting Estea Noorderlicht (verder ook te noemen: de "**Stichting**") optreedt als bewaarder van de activa van de CV en bekend te zijn met de inhoud van de statuten van de Stichting;
7. zich te verplichten in de CV deel te nemen met _____ participaties B (minimale deelname van vijftig (50) participaties B). Het deelnamebedrag bedraagt per participatie B € 2.500 (exclusief 2% emissiekosten).

Derhalve bedraagt het te storten bedrag € _____ (aantal participaties B vermenigvuldigd met € 2.500). Dit bedrag dient na schriftelijke opgave van Estea Noorderlicht B.V. binnen de op de opgave vermelde termijn te worden overgemaakt op de VAD Notarissen kwaliteitsrekening cliënten met IBAN NL59 INGB 0651 1346 41 bij ING Bank te Rotterdam, onder vermelding van aantal participaties B, naam van de participant en dossiernummer 823451;

8. te aanvaarden dat de definitieve deelname pas kan plaatsvinden nadat dit volledig ingevulde en ondertekende inschrijvingsformulier met de gevraagde bijlagen en het totale deelnamebedrag onder de voorwaarden als hier vermeld, ontvangen zijn. Toekenning van deelname vindt plaats op basis van ontvangst van de laatste van beide. Inschrijving kan worden afgewezen indien de storting van het toegewezen deel van het deelnamebedrag niet heeft plaatsgevonden op of vóór de aangegeven stortingsdatum;
9. kennis te hebben genomen van het feit dat de participaties nog moeten worden toegewezen en van de wijze van toewijzing van participaties;
10. onder de opschortende voorwaarde van toekenning van het aantal aan ondergetekende toe te kennen participaties deel te nemen in de CV en de participaties te aanvaarden. Tevens verklaart ondergetekende onherroepelijk akkoord te gaan met het aantal participaties dat aan ondergetekende zal worden toegekend;
11. zich te realiseren dat de gelden die worden geïnvesteerd in de CV geheel of gedeeltelijk verloren kunnen gaan;
12. bekend te zijn en akkoord te gaan met het feit dat er afspraken over de fiscale behandeling van zijn/haar commanditaire kapitaal worden gemaakt met de bevoegde Belastingdienst die ook voor haar/hem bindend zijn;
13. er mee bekend te zijn en akkoord te gaan met het feit dat conform een Besluit van de Staatssecretaris is goedgekeurd dat indien op de dag van de oprichting van de CV dan wel op een later tijdstip door de initiatiefnemer, in casu Estea Noorderlicht B.V., de nog niet aan derden verkochte participaties B worden verkregen, de initiatiefnemer uitsluitend gedurende de periode van zes maanden vanaf die dag bevoegd is om nog niet bij derden geplaatste participaties B aan nieuwe commanditaire vennoten casu quo bestaande commanditaire vennoten over te dragen zonder dat daarvoor de toestemming van de vennoten zal zijn vereist;
14. onherroepelijk volmacht te verlenen aan alle personen werkzaam ten kantore van VAD Notarissen N.V. te Rotterdam, zowel aan hen tezamen als aan ieder van hen afzonderlijk, speciaal om voor en namens de ondergetekende:
 - als vennoot deel te nemen in en mede te werken aan de totstandkoming van de CV, de verkrijging van (de economische eigendom) van het vastgoed door de CV, de financiering van het vastgoed, een en ander zoals nader uitgewerkt in het informatie memorandum en de daarbij behorende Bijlagen, zulks in de ruimste zin van het woord;
 - al datgene verder te verrichten dat te dezer zake nodig, nuttig of wenselijk is, alles met de macht van substitutie.Het informatie memorandum maakt deel uit van deze volmacht.

Getekend te [plaats] op - - 2020 [datum]

Handtekening:

**Verzendadres inschrijvingsformulier: ZIB Beleggingsonderneming B.V., Postbus 160, 4330 AD Middelburg
info@zibinvestments.nl (origineel altijd nazenden per post)**



**INSCHRIJVINGSFORMULIER
in te vullen en te ondertekenen als u deelneemt als rechtspersoon**

Verklaring van deelname in **Estea Noorderlicht C.V.**

De ondergetekende:

Statutaire naam rechtspersoon:

Adres, postcode en woonplaats:

E-mail en telefoonnummer:

IBAN:

Kvk-nummer*:

* Verplicht bijvoegen: kopie recent (niet ouder dan 1 maand) uittreksel KvK.

Identificatie wettelijke vertegenwoordigingsbevoegde(n):

Vertegenwoordiger 1:

Voornamen (voluit):m/v

Tussenvoegsel(s), achternaam:

Adres, postcode en woonplaats:

Geboortedatum en -plaats:

Indien van toepassing vertegenwoordiger 2:

Voornamen (voluit):m/v

Tussenvoegsel(s), achternaam:

Adres, postcode en woonplaats:

Geboortedatum en -plaats:

Verplicht bijvoegen van vertegenwoordigingsbevoegde(n):

Een door de notaris gelegaliseerde kopie van geldig paspoort / identiteitskaart / rijbewijs.

UBO:

Heeft de rechtspersoon andere uiteindelijke belanghebbende(n) (UBO's) dan de wettelijk vertegenwoordiger(s)?

nee ja [ZIB Beleggingsonderneming B.V. neemt contact met u op voor aanvullende gegevens van de UBO(s)]

PEP:

Bent u, of zijn directe familieleden, een politiek prominent persoon (Politically Exposed Person, PEP)?:

nee ja, omdat

1. Een PEP is een natuurlijk persoon die een prominente publieke functie bekleedt of in de afgelopen 12 maanden heeft bekleed, te weten: a) staatshoofd, regeringsleider, (onder)minister staatsecretaris, parlamentslid; b) bestuurslid van een (landelijke) politieke partij; c) lid van een hooggerechtshof, constitutioneel hof of van een andere hoge rechterlijke instantie; d) lid van een rekenkamer of van een raad van bestuur van een centrale bank; e) ambassadeur, zaakgelastigde of hoge officier van de strijdkrachten; f) lid van het leidinggevend lichaam, toezichhoudend lichaam of bestuurslichaam van een staatsbedrijf; g) (plaatsvervangend) bestuurder en lid van de raad van bestuur of bekleeder van een gelijkwaardige functie bij een internationale organisatie.
2. Bepaalde familieleden van een PEP zijn ook PEP, te weten: a) echtgenoot of gelijkwaardig met een echtgenoot; b) kind en echtgenoot van kind (of gelijkwaardig aan echtgenoot); c) de ouder.
3. Bepaalde naaste geassocieerden van een PEP zijn ook PEP, te weten een natuurlijk persoon: a) van wie bekend is dat deze met een PEP gezamenlijk UBO is of een ander nauwe zakelijke relatie heeft; b) die louter UBO is ten behoeve van de feitelijk begunstigde van een PEP.

VERKLAART BIJ DEZE:

Op basis van het door Estea Noorderlicht B.V. aan hem/haar verstrekte informatie memorandum d.d. 31 maart 2020 van Estea Noorderlicht C.V.:

1. zich te verplichten deel te nemen in, mede te werken aan en, nu voor alsdan, toestemming te verlenen aan de toetreding van de overige vennoten tot de te Kruijningen gevestigde commanditaire vennootschap: Estea Noorderlicht C.V. (verder ook te noemen: de "**CV**"), met het doel voor gezamenlijke rekening het eigen vermogen van de CV aan te wenden voor de verwerving van éénuizend éénuenzestig (1.061) overwegend sociale (zorg)woningen, gelegen in zeven (7) gemeenten in de provincie Groningen, waarvan zeventhonderd negenentwintig (729) woningen zich bevinden in veertien (14) woon-zorgcomplexen, als omschreven in het informatie memorandum;
2. bekend te zijn en akkoord te gaan met de inhoud van de bepalingen van de CV en het informatie memorandum;
3. er mee in te stemmen dat het bestuur en de vertegenwoordiging van de CV worden uitgeoefend door de beherend vennoot van de CV, te weten Estea Noorderlicht B.V., die onder meer voor het uitlenen, verkrijgen, vervreemden en bezwaren van de activa van de CV de goedkeuring van de commanditaire vennoten behoeft tenzij hierin is voorzien in het informatie memorandum;
4. bekend te zijn en akkoord te gaan met de inhoud van de Overeenkomst ter zake van de administratie, het beheer, de bewaring en het management van Estea Noorderlicht C.V. en haar activa;
5. er mee in te stemmen dat het beheer van Estea Noorderlicht C.V. wordt uitgeoefend door de beheerder van de CV, te weten Atlant Projectmanagement B.V. die, op het moment als aangegeven in de C.V.-overeenkomst en de Overeenkomst ter zake van de administratie, het beheer, de bewaring en het management van Estea Noorderlicht C.V. en haar activa, zal worden vervangen door ZIB Investments Beheer B.V.;
6. er mee in te stemmen dat Stichting Estea Noorderlicht (verder ook te noemen: de "**Stichting**") optreedt als bewaarder van de activa van de CV en bekend te zijn met de inhoud van de statuten van de Stichting;
7. zich te verplichten in de CV deel te nemen met _____ participaties B (minimale deelname van vijftig (50) participaties B). Het deelnamebedrag bedraagt per participatie B € 2.500 (exclusief 2% emissiekosten).

Derhalve bedraagt het te storten bedrag € _____ (aantal participaties B vermenigvuldigd met € 2.500). Dit bedrag dient na schriftelijke opgave van Estea Noorderlicht B.V. binnen de op de opgave vermelde termijn te worden overgemaakt op de VAD Notarissen kwaliteitsrekening cliënten met IBAN NL59 INGB 0651 1346 41 bij ING Bank te Rotterdam, onder vermelding van aantal participaties B, naam van de participant en dossiernummer 823451;

8. te aanvaarden dat de definitieve deelname pas kan plaatsvinden nadat dit volledig ingevulde en ondertekende inschrijvingsformulier met de gevraagde bijlagen en het totale deelnamebedrag onder de voorwaarden als hier vermeld, ontvangen zijn. Toekenning van deelname vindt plaats op basis van ontvangst van de laatste van beide. Inschrijving kan worden afgewezen indien de storting van het toegewezen deel van het deelnamebedrag niet heeft plaatsgevonden op of vóór de aangegeven stortingsdatum;
9. kennis te hebben genomen van het feit dat de participaties nog moeten worden toegewezen en van de wijze van toewijzing van participaties;
10. onder de opschortende voorwaarde van toekenning van het aantal aan ondergetekende toe te kennen participaties deel te nemen in de CV en de participaties te aanvaarden. Tevens verklaart ondergetekende onherroepelijk akkoord te gaan met het aantal participaties dat aan ondergetekende zal worden toegekend;
11. zich te realiseren dat de gelden die worden geïnvesteerd in de CV geheel of gedeeltelijk verloren kunnen gaan;
12. bekend te zijn en akkoord te gaan met het feit dat er afspraken over de fiscale behandeling van zijn/haar commanditaire kapitaal worden gemaakt met de bevoegde Belastingdienst die ook voor haar/hem bindend zijn;
13. er mee bekend te zijn en akkoord te gaan met het feit dat conform een Besluit van de Staatssecretaris is goedgekeurd dat indien op de dag van de oprichting van de CV dan wel op een later tijdstip door de initiatiefnemer, in casu Estea Noorderlicht B.V., de nog niet aan derden verkochte participaties B worden verkregen, de initiatiefnemer uitsluitend gedurende de periode van zes maanden vanaf die dag bevoegd is om nog niet bij derden geplaatste participaties B aan nieuwe commanditaire vennoten casu quo bestaande commanditaire vennoten over te dragen zonder dat daarvoor de toestemming van de vennoten zal zijn vereist;
14. onherroepelijk volmacht te verlenen aan alle personen werkzaam ten kantore van VAD Notarissen N.V. te Rotterdam, zowel aan hen tezamen als aan ieder van hen afzonderlijk, speciaal om voor en namens de ondergetekende:
 - als vennoot deel te nemen in en mede te werken aan de totstandkoming van de CV, de verkrijging van (de economische eigendom) van het vastgoed door de CV, de financiering van het vastgoed, een en ander zoals nader uitgewerkt in het informatie memorandum en de daarbij behorende Bijlagen, zulks in de ruimste zin van het woord;
 - al datgene verder te verrichten dat te dezer zake nodig, nuttig of wenselijk is, alles met de macht van substitutie.Het informatie memorandum maakt deel uit van deze volmacht.

Getekend te [plaats] op - - 2020 [datum]

Handtekening vertegenwoordiger(s)

.....

**Verzendadres inschrijvingsformulier: ZIB Beleggingsonderneming B.V., Postbus 160, 4330 AD Middelburg
info@zibinvestments.nl (origineel altijd nazenden per post)**