

Doorlopende tekst van de voorwaarden en bepalingen van de commanditaire vennootschap: ESTEA NOORDERLICHT C.V.

Definities.

In deze voorwaarden en bepalingen wordt verstaan onder:

- a. de **beheerder**:
de te 4421 BG Kapelle aan de Stationssingel 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 kapitaalbijdragen 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 A**, 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**:
éénduizend éenenzeventig (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.

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 veertig (8.040) participaties die nodig zijn om de vennootschap vorm te geven, 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 A en 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.

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.
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.
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 volstrekte 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 kennisnemen 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. Exitfee

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 maximaal 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 zoals sub b bepaald, met een maximum van zes procent (6%) over het nominale bedrag van zijn participaties C (enkelvoudig en vóór belasting) op jaarbasis;
 - d. per het moment dat alle participaties B en C zullen zijn ingekocht, is een ieder die gedurende het bestaan van de vennootschap houder is geweest van participaties B en/of C, naar rato van het aantal door hem gehouden participaties B en/of 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.
 - e. het restant van de jaarwinst, na aftrek van de sub a tot en met d aan de vennoten toekomstige bedragen, komt toe aan de houders van participaties A, naar rato van het aantal door ieder van hen gehouden participaties A.
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 kapitaalbreng.
- Het restantverlies wordt, niettegenstaande het in de eerste volzin bepaalde, door de beherend vennoot gedragen.
5. Ieder van de vennoten zal voor het hem toekomstige 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:
 - a. de beheerder voor zijn werkzaamheden een exitfee, gelijk aan vijf procent (5%); en
 - b. de beherend vennoot voor zijn werkzaamheden een exitfee, gelijk aan één procent (1%), 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 rechtverkrijgenden 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, d en e toekomende maar nog niet door hen ontvangen bedragen.

3. Vervolgens ontvangt, indien en voor zover mogelijk, de beheerder en de beherend vennoot hun 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 houders van de participaties A, zulks naar rato van het door ieder van hen gehouden aantal participaties A.

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.