

# PROSPECTUS

STICHTING FINANCIERING NOORDERLICHT



NOORDERLICHT

De uitgifte door Stichting Financiering Noorderlicht van maximaal 3.930 Obligaties, ieder met een hoofdsom van € 2.500 derhalve in totaal € 9.825.000

Middelburg, 6 april 2020

Het Prospectus is geldig zolang de aanbieding loopt doch uiterlijk tot en met 5 april 2021



INVESTMENTS  
CROWDFUNDING



# 1. Inhoudsopgave

1.	Inhoudsopgave.....	1
2.	Samenvatting.....	5
	Inleiding en waarschuwingen.....	5
	Essentiële informatie over de Uitgevende Instelling.....	5
	Essentiële informatie over de Obligaties .....	8
	Essentiële informatie over de aanbidding van de Obligaties aan het publiek .....	9
3.	Risicofactoren .....	11
3.1	Inleiding.....	11
3.2	Risico's verbonden aan de Uitgevende Instelling .....	11
3.3	Risico's verbonden aan de door de Uitgevende Instelling aan het Fonds verstrekke financiering .....	12
3.4	Risico's verbonden aan de Obligatie .....	16
4.	Algemene beschrijving van het aanbiddingsprogramma.....	19
5.	Documenten opgenomen door middel van verwijzingen en ter inzage liggende documenten .....	21
6.	Verantwoordelijke personen, informatie van derden, deskundigenverslagen en goedkeuring door de bevoegde autoriteit .....	23
6.1	Contactgegevens betrokken partijen .....	23
6.2	Verklaringen.....	23
7.	Strategie, prestaties en ondernemingsklimaat.....	25
7.1	Informatie over de Uitgevende Instelling .....	25
7.2	Organisatiestructuur .....	26
7.2.1	ZIB Beleggingsonderneming B.V.....	26
7.2.2	ZIB Bewaarinstelling B.V. ....	27
7.2.3	Stichting Zekerheden ZIB Crowd.....	27
7.2.4	Raad van Toezicht Stichting Zekerheden .....	28
7.2.5	Organisatieschema.....	29
7.3	Betrokken partijen bij het Fonds waarin geïnvesteerd wordt .....	30
7.3.1	Het Fonds.....	30
7.3.2	Beherend Venoot.....	30
7.3.3	De Stichting.....	31
7.3.4	Beheerder .....	31
7.3.5	Bewaarder .....	32
7.3.6	Commanditaire Vennoten .....	33
7.4	Tendensen, financiële prognoses en de investering .....	34

7.4.1	Stichting Financiering Noorderlicht en financiering Fonds.....	34
7.4.2	Het Vastgoed, overzicht Noorderlicht Vastgoedportefeuille, huurcontracten en demografie .....	34
7.4.3	Investerings- en Financieringsbegroting Fonds .....	48
7.4.4	Opbouw totale financiering van de door het Fonds te maken investering .....	50
7.4.5	Cashflow prognose Fonds .....	52
7.5	Financiële informatie Stichting Financiering Noorderlicht.....	59
7.5.1	Financiële informatie.....	59
7.5.2	Investering .....	59
7.5.3	Toelichting geprognostiseerde inkomsten.....	60
7.5.4	Toelichting geprognostiseerde uitgaven .....	60
7.5.5	Cashflow prognose Stichting Financiering Noorderlicht.....	61
8.	Voorwaarden van de Obligaties.....	62
8.1	Doelstelling van de Obligaties.....	62
8.2	Belangrijkste kenmerken van de uit te geven Obligaties .....	62
8.3	Rente en Aflossing Obligaties.....	63
8.4	Verhandelbaarheid Obligaties .....	64
8.5	Zekerheid Obligaties.....	65
8.5.1	Hypothecaire inschrijving Obligatiehouders .....	65
8.5.2	Achterstelling ten opzichte van Bank, voorrang op Participanten B en C .....	65
8.5.3	Rangorde bij liquidatie van het Fonds.....	66
8.6	Fiscale informatie.....	66
8.6.1	Algemeen .....	66
8.6.2	Inkomstenbelasting.....	66
8.6.3	Vennootschapsbelasting.....	67
8.6.4	Erf- en schenkbelasting.....	68
8.6.5	Omzet- en overdrachtsbelasting.....	68
9.	Nadere bijzonderheden over de aanbieding .....	69
9.1	Obligatievoorwaarden Stichting Financiering Noorderlicht.....	69
9.2	Ingangsdatum van de Obligaties, Inschrijven voor deelname .....	69
9.3	Toewijzing, storting en uitgifte Obligaties .....	69
9.4	Levering van de Obligaties door inschrijving in het Register .....	70
9.5	Emissiekosten.....	70
9.6	Jaarlijkse informatiebijeenkomst .....	71
9.7	Stappenplan inschrijving voor deelname .....	71
9.7.1	Benodigde gegevens voor inschrijving.....	72
9.7.2	Klantenonderzoek.....	72
9.8	Klachten en geschillen.....	74
10.	Corporate Governance.....	75

11.	Assurance-rapport Accountant .....	77
12.	Informatie over houders van aandelen en effecten .....	80
13.	Contactgegevens van de betrokken partijen .....	82
14.	Begrippenkader .....	83

## Bijlagen

I.	Algemene Voorwaarden ZIB en Bijzondere Voorwaarden ZIB BO april 2019	
II.	Inschrijfformulier Project "Noorderlicht"	
III. a	Wwft formulier natuurlijk persoon	
III. b	Wwft formulier vennootschap/juridische entiteit	
IV. a	Investeerderstoets	
IV. b	Herhaalde investeerderstoets	
V.	Obligatievoorwaarden Stichting Financiering Noorderlicht	
VI.	Statuten Stichting Financiering Noorderlicht	
VII.	Overeenkomst Achtergestelde Lening	
VIII.	Samenvatting taxatierapport	



## 2. Samenvatting

<b>Inleiding en waarschuwingen</b>
<b>Naam en internationale effectenidentificatiecode</b>
Stichting Financiering Noorderlicht, NL0014433252.
<b>Identiteit en contactgegevens Uitgevende Instelling</b>
Stichting Financiering Noorderlicht is de Uitgevende Instelling. Het statutaire adres is Park Veldzicht 2, 4336 DX Middelburg. Het KvK-nummer is 76084019. Het LEI-nummer is 724500S641TFIAYYUG89. De contactgegevens van de Uitgevende Instelling zijn: Postbus 160, 4330 AD Middelburg, telefoon: 0118 - 65 22 75, e-mail: info@zibinvestments.nl, website: www.zibinvestments.nl/noorderlicht. De Uitgevende Instelling beschikt niet over een eigen website, maar maakt gebruik van de Website. De informatie op de Website vormt geen deel van het Prospectus en is niet goedgekeurd door de AFM of enig andere toezichthouder. Tenzij die informatie via verwijzing in het Prospectus is opgenomen.
<b>Identiteit en contactgegevens aanbieder</b>
ZIB Beleggingsonderneming B.V. is de Aanbieder. Het statutaire adres is Park Veldzicht 2, 4336 DX Middelburg. Het KvK-nummer is 69000298. Het LEI-nummer is 724500W7JCBMPV9P2T56. De contactgegevens van de Aanbieder zijn: Postbus 160, 4330 AD Middelburg, telefoon: 0118 - 65 22 75 e-mail: info@zibinvestments.nl, website: www.zibinvestments.nl/noorderlicht. De informatie op deze website vormt geen deel van het Prospectus en is niet goedgekeurd door de AFM of enig andere toezichthouder. Tenzij die informatie via verwijzing in het Prospectus is opgenomen.
<b>Identiteit en contactgegevens van bevoegde autoriteit en datum goedkeuring van het Prospectus</b>
Het prospectus is opgesteld in overeenstemming met het bepaalde krachtens de Wft en is op 6 april 2020 goedgekeurd door de AFM, Vijzelgracht 50, 1017 HS Amsterdam.
<b>Waarschuwingen</b>
Deze samenvatting moet worden gelezen als inleiding op dit Prospectus. Iedere beslissing om te investeren in de Obligaties moet zijn gebaseerd op bestudering van het gehele Prospectus. Door het risicodragend karakter van de Obligaties bestaat de kans dat de Obligatiehouder zijn investering geheel of gedeeltelijk kan verliezen. Indien een vordering met betrekking tot de informatie in dit Prospectus bij een rechterlijke instantie aanhangig wordt gemaakt, zal de Obligatiehouder die als eiser optreedt volgens het nationale recht van de desbetreffende EU-lidstaat, eventueel de kosten voor de vertaling van dit Prospectus moeten dragen voordat de rechtsvordering wordt ingesteld. Alleen de personen die de samenvatting, met inbegrip van een vertaling ervan, hebben ingediend, kunnen wettelijk aansprakelijk worden gesteld en uitsluitend indien de samenvatting, wanneer zij samen met de andere delen van het Prospectus wordt gelezen, misleidend, inaccuraat of inconsistent is, of indien zij, wanneer zij samen met de andere delen van het Prospectus wordt gelezen, niet de essentiële informatie bevat ter ondersteuning van investeerders wanneer zij overwegen in de Obligaties te investeren. Let op: u staat op het punt een product te kopen dat niet eenvoudig en misschien moeilijk te begrijpen is.
<b>Essentiële informatie over de Uitgevende Instelling</b>
<b>Welke instelling geeft de effecten uit?</b>
De Uitgevende Instelling is een Stichting, opgericht naar Nederlands recht op 11 oktober 2019 en gevestigd in Middelburg, Nederland, ingeschreven bij de Kamer van Koophandel onder het nummer 76084019. Het adres van de Uitgevende Instelling is Park Veldzicht 2 te Middelburg. De Uitgevende Instelling beschikt over een LEI nummer: 724500S641TFIAYYUG89.

Stichting Financiering Noorderlicht heeft als belangrijkste activiteiten: het financieren van Estea Noorderlicht C.V. door middel van verstrekking van een Achtergestelde Lening en het genereren van inkomsten uit deze Achtergestelde Lening ter nakoming van de verplichtingen aan de Obligatiehouders. De Uitgevende Instelling heeft geen aandeelhouders. Het bestuur wordt gevormd door de heer L. A. Wijnmaalen.

WEA Zeeland, Park Veldzigt 75, 4336 DX Middelburg treedt op als accountant van de Uitgevende Instelling. WEA Zeeland is aangesloten bij de SRA.

### Wat is de essentiële financiële informatie over de Uitgevende Instelling?

Omdat de Uitgevende Instelling recent is opgericht, zijn er nog geen activiteiten verricht en aangegaan en is er geen (historische) financiële informatie beschikbaar.

Ter verduidelijking is hieronder de winst-en-verliesrekening, balans en het kasstroomoverzicht van de Uitgevende Instelling weergegeven per startdatum Project Noorderlicht in 2020.

Het saldo van de winst-en-verliesrekening is € 0 aangezien er geen (historische) financiële informatie beschikbaar is. Op de balans bij de 'netto financiële schuld' is de aan het Fonds verstrekte Achtergestelde Lening (ad. € 9.825.000) opgenomen. De € 9.825.000 betreft de uitgifte van de 3.930 Obligaties. Er zijn geen vlottende activa en kortlopende verplichtingen. De nettokasstromen uit beleggingsactiviteiten ad. € 262.000 zijn overeenkomstig de cashflow prognose van de Uitgevende Instelling.

Winst-en-verliesrekening voor effecten zonder aandelenkarakter				
	Jaar 2020	Jaar -1	Tussentijdse waarde	Vergelijkende tussentijdse waarde uit zelfde periode in eerder jaar
<b>Exploitatiewinst/-verlies</b>	€ 0	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
Balans voor effecten zonder aandelenkarakter				
	Jaar 2020	Jaar -1	Tussentijdse	
<b>Netto financiële schuld</b>	€ 9.825.000	n.v.t.	n.v.t.	
<b>Current ratio</b>	nihil	n.v.t.	n.v.t.	
<b>Verhouding tussen vreemd en eigen vermogen</b>	100%	n.v.t.	n.v.t.	
<b>Rentedekkingsratio</b>	100%	n.v.t.	n.v.t.	
Kasstroomoverzicht voor effecten zonder aandelenkarakter				
	Jaar 2020	Jaar -1	Tussentijdse waarde	Vergelijkende tussentijdse waarde uit zelfde periode in eerder jaar
<b>Nettokasstromen uit bedrijfsactiviteiten</b>	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
<b>Nettokasstromen uit financieringsactiviteiten</b>	-€ 262.000	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
<b>Nettokasstromen uit beleggingsactiviteiten</b>	€ 262.000	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.

### De voornaamste risico's, specifiek voor de Uitgevende Instelling

#### Risico van gebrek aan reserves of enige andere vorm van financiële buffer in de Uitgevende Instelling

De Uitgevende Instelling is zeer recent opgericht en kent daardoor geen financiële historie. Daardoor bestaat het risico dat er onvoldoende liquide middelen door de Uitgevende Instelling worden verkregen teneinde (volledig) aan haar verplichtingen jegens Obligatiehouders te kunnen voldoen. De Uitgevende Instelling is enkel opgericht met het doel de Obligaties uit te geven en de opbrengsten van een dergelijke uitgifte ter financiering te verstrekken aan het Fonds in de vorm van een Achtergestelde Lening. De Uitgevende Instelling zal geen andere activiteiten gaan verrichten. Dit maakt dat de Uitgevende Instelling voor wat betreft haar inkomsten volledig afhankelijk is van de rente- en aflosverplichtingen die voortvloeien uit de te verstrekken Achtergestelde Lening aan het Fonds. De Uitgevende Instelling is op 11 oktober 2019 opgericht en beschikt nog niet over een



financiële historie dan wel financiële informatie. De Uitgevende Instelling beschikt daarom niet over reserves of enige andere vorm van financiële buffer (de Uitgevende Instelling beschikt niet over een eigen vermogen). De Uitgevende Instelling is ten aanzien van het voldoen aan haar verplichtingen jegens Obligatiehouders volledig afhankelijk van de rente en aflossingen die zij vanuit het Fonds ontvangt op de verstrekte Achtergestelde Lening. Indien deze rente- en aflosverplichtingen achterblijven ten opzichte van voorwaarden in de onderliggende leningsovereenkomst zal de Uitgevende Instelling gelijkelijk achterblijven op haar rente- en aflosverplichtingen aan de Obligatiehouders. Een Obligatiehouder kan daarom schade lijden doordat hij of zij haar inleg geheel of gedeeltelijk kwijtraakt, dan wel minder rendement genereert op zijn of haar inleg.

### **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 huurovereenkomst 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 aflossing op de Achtergestelde Lening in bepaalde jaren niet kan worden opgebracht en dient te worden opgeschort. Dit heeft tot gevolg dat de Uitgevende Instelling niet kan voldoen aan haar aflosverplichtingen jegens de Obligatiehouders waardoor zij 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 waardoor zij mogelijk niet aan de aflos- en renteverplichtingen op de Achtergestelde Lening kan voldoen, welke verstrekt is door de Uitgevende Instelling. Indien deze situatie zich voordoet kan de Uitgevende Instelling als gevolg hiervan niet langer (volledig) aan haar rente- en aflosverplichtingen voldoen jegens de Obligatiehouders die dientengevolge schade kunnen lijden. Politieke beleidswijzigingen kunnen derhalve van invloed zijn op de mogelijkheden van de Uitgevende Instelling om aan haar verplichtingen jegens de Obligatiehouders te voldoen.

## Essentiële informatie over de Obligaties

### Hoofdkenmerken van de Obligaties

Uitgevende Instelling	Stichting Financiering Noorderlicht.
Doel uitgifte Obligaties	De verstrekking van een Achtergestelde Lening van € 9.825.000 aan het Fonds.
Totaalsom uitgifte Obligaties	Maximaal € 9.825.000 verdeeld over 3.930 Obligaties à € 2.500.
Vergoeding Obligaties	Een rentevergoeding van 4,0% over het uitstaand saldo van de Investering op jaarbasis.
Looptijd Obligaties	9 jaar en 2 maanden, behoudens verlenging.
Nominale waarde Obligaties	€ 2.500 (1 Obligatie), minimum afname van € 5.000 (2 Obligaties).
Maximale inleg Obligaties	Onbeperkt.
Emissiekosten bij uitgifte	2,0% bij inschrijving. Voormalige deelnemers in het Project 'Bruinisse Vastgoed' ontvangen een korting van 50% op de Emissiekosten, voor maximaal het saldo van hun aflossing 'Bruinisse Vastgoed' dat nog niet is geherinvesteerd via ZIB.
Rentebetaling Obligaties	Gedurende de Looptijd van de Obligaties, iedere 6 maanden achteraf, betaalbaar op de 15e dag na afloop van het halfjaar, voor het eerst op 15 juli 2020.
Aflossing Obligaties	In jaarlijkse termijnen. Naar verwachting voor het eerst per 30 juni 2021 en voor het laatst per 30 juni 2029. Aflossingen betaalbaar op de 15e dag na de datum van Aflossing. Vervroegde Aflossing van de Obligaties is door de Uitgevende Instelling zonder aanvullende vergoeding mogelijk, mits in bedragen van minimaal € 2.500 of een veelvoud daarvan. In geval van vervroegde aflossing wordt de Rente naar rato vergoed over de verstreken dagen binnen de Renteperiode.

ISIN: NL0014433252.

### Relatieve Rangorde effecten in geval van insolventie van de Uitgevende Instelling

De Uitgevende Instelling heeft geen andere verplichtingen dan haar verplichtingen voortvloeiend uit hoofde van de Obligatieovereenkomst. In geval van faillissement van de Uitgevende Instelling wordt een curator benoemd. De curator dient de Uitgevende Instelling te liquideren; na voldoening van een eventuele boedelbijdrage zal het surplus aan liquiditeiten ten gunste van de Obligatiehouders komen. De vorderingen van de Obligatiehouders op de Uitgevende Instelling zijn niet achtergesteld en zijn van gelijke rang als die van eventuele overige schuldeisers. Vanwege het feit dat de Uitgevende Instelling voor haar inkomsten volledig afhankelijk is van de inkomsten die zij genereert uit het Fonds is de relatieve rangorde in geval van insolventie van het Fonds van belang. Deze laat zich als volgt weergeven: aan 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 door de Uitgevende Instelling verstrekte 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 de Participaties B en voor de inkoop van de Participaties C, conform de CV-overeenkomst.

#### **Verhandelbaarheid van de Obligaties**

De Obligaties zijn beperkt verhandelbaar en worden niet genoteerd op een gereguleerde markt of enig ander handelsplatform. De Obligaties zijn direct overdraagbaar tussen Obligatiehouders en aan in Nederland woonachtige/gevestigde derden. De Obligatiehouder dient zelf een nieuwe koper aan te dragen en te zorgen dat aan de voorwaarden voor overdracht is voldaan.

#### **Waar zullen de effecten worden verhandeld?**

De Obligaties zullen niet op een gereguleerde markt, multilaterale handelsplatform of enig andere markt of platform worden verhandeld.

#### **Aan de Obligaties verbonden garanties**

Er zijn geen garanties verbonden aan de Obligaties.

#### **Wat zijn de voornaamste risico's, specifiek voor de Obligaties?**

In het algemeen geldt hoe hoger het aangeboden of verwachte rendement, hoe hoger het risico. De aangeboden rente op de Obligaties is afhankelijk van de cashflow van de Uitgevende Instelling. De kans bestaat dat deze lager is dan verwacht of dat er zelfs sprake is van een tekort, waardoor u mogelijk minder Rente ontvangt of zelfs uw inleg of een deel daarvan verliest.

De voornaamste risico's zijn: het risico van vervroegde aflossing door de Uitgevende Instelling; het risico van beperkte liquiditeit waardoor er mogelijk geen koper is voor een Obligatie; het risico van waarde fluctuaties van de Obligaties als gevolg van ontwikkelingen van de marktrente; Beperkt verhandelbaar brengt met zich mee dat er mogelijk geen koper is voor uw Obligatie als u er tussentijds vanaf wilt, dan wel dat u uw Obligatie tegen een lagere prijs dient te verkopen.

#### **Essentiële informatie over de aanbieding van de Obligaties aan het publiek**

##### **Volgens welke voorwaarden en welk tijdschema kan ik in de Obligaties beleggen?**

Geïnteresseerden kunnen inschrijven gedurende de Inschrijfperiode. De Uitgevende Instelling is bevoegd de Inschrijfperiode te verlengen of te verkorten. Inschrijven kan via de Website of door het insturen van het Inschrijfformulier met bijbehorende documenten naar ZIB Beleggingsonderneming, Postbus 160, 4330 AD Middelburg.

Met betrekking tot de inschrijving geldt het volgende: de mogelijkheid om als Investeerder deel te nemen staat open voor in Nederland woonachtige particulieren alsmede voor in Nederland gevestigde rechtspersonen maar niet voor naar Nederlands fiscaal recht transparante entiteiten, zoals een maatschap of commanditaire vennootschap; de minimale deelname bedraagt € 5.000 (2 Obligaties); de Inschrijvingen worden behandeld op volgorde van binnenkomst van het volledig ingevulde inschrijfformulier (voorzien van de aanvullende documentatie); ZIB BO kan zonder opgaaf van reden een inschrijving weigeren, de inschrijfperiode verlengen, verkorten of opschorten dan wel de aanbieding van de Obligaties intrekken voorafgaande, gedurende of na afloop van de Inschrijfperiode. De Emissiekosten bedragen twee procent (2,0%) van het te investeren bedrag en zullen als opslag op de aankoopprijs in rekening worden gebracht. Het bedrag van de Emissiekosten wordt aangewend als vergoeding voor ZIB BO die de Emissie zal verzorgen. Inschrijvers die per 1 juli 2019 hun deelnamebedrag in Project 'Bruinisse Vastgoed' afgelost hebben gekregen, ontvangen een korting van 50% op de Emissiekosten voor maximaal het saldo van hun aflossing 'Bruinisse Vastgoed' dat nog niet is geherinvesteerd via ZIB.

##### **Wie is de Aanbieder?**

De aanbieder van de Obligaties is ZIB Beleggingsonderneming B.V. ZIB Beleggingsonderneming B.V. (ZIB BO) is een besloten vennootschap naar Nederlands recht, opgericht 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 verzorgt in opdracht van de Uitgevende Instelling de uitgifte van Obligaties. ZIB BO voldoet aan de eisen die de Wft stelt en beschikt over een vergunning als bedoeld in artikel 2:96 Wft en staat bij de AFM geregistreerd onder nummer 14005017.

## Waarom wordt dit Prospectus opgesteld?

Het Prospectus is opgesteld om de Obligaties als belegging aan het publiek te mogen aanbieden. Met de uitgifte van de Obligaties wordt beoogd € 9.825.000 op te halen. Dit bedrag zal volledig worden aangewend voor de financiering van het Fonds door middel van een Achtergestelde Lening. Het Fonds zal de financiering aanwenden ter verwerving van de Noorderlicht Vastgoedportefeuille.

### *Beschrijving mogelijke belangenconflicten*

De Aanbieder heeft belang bij de aanbieding als beschreven in het Prospectus omdat zij een plaatsings- en financieringsvergoeding ontvangt. De Beheerder heeft belang bij de Emissie omdat zij een vergoeding ontvangt voor het beheer van het Fonds. De Stichting en de Bewaarder hebben, in verband met de vergoedingen die zij ontvangen, belang bij de Emissie als beschreven in dit Prospectus.

De Aanbieder, de Beheerder, de Stichting en de Bewaarder hebben belang bij een zo hoog mogelijke vergoeding terwijl het Fonds en de Investeerders belang hebben bij een zo laag mogelijke vergoeding. Deze belangenconflicten worden beheerst doordat de hoogte van de vergoedingen vooraf zijn vastgesteld en vast staan op een marktconform niveau.

Doordat ZIB BO niet enkel diensten aanbiedt aan de Uitgevende Instelling, maar aan meerdere partijen soortgelijke diensten aanbiedt, bestaat een belangenconflict doordat ZIB BO haar capaciteit over meerdere partijen dient te verdelen. Dit geldt eveneens voor de werkzaamheden van de Beheerder.

De Beheerder mag transacties of verplichtingen aangaan voor rekening en risico van het Fonds. Daarbij kan de Beheerder mogelijk direct of indirect een tegenstrijdig belang hebben. De Beheerder zal in een dergelijk geval het belang van de Participanten laten voorgaan boven haar eigen belang. Een ander (potentieel) tegenstrijdig belang tussen enerzijds de eigen belangen en/of plichten van de Beheerder, de Stichting of hun bestuurs- en leidinggevende en toezichhoudende organen en bedrijfsleiding en hun plichten jegens of belangen van derden, en anderzijds de bij het Fonds betrokken partijen zijn op de datum van het Prospectus niet aan de orde.

### *Overige informatie*

De onderlinge samenwerking en de transacties tussen de diverse vennootschappen en de hiervoor genoemde betrokken partijen worden uitgevoerd tegen marktconforme voorwaarden. Het is echter niet uit te sluiten dat in de toekomst bij deze samenwerking en/of transacties sprake zou kunnen zijn van mogelijke belangenverstrengeling. In dat geval zal de directie van ZIB BO dit voorleggen aan de Raad van Toezicht alvorens er door ZIB BO een besluit zal worden genomen. Bij iedere besluitvorming op dit punt zal de directie van ZIB BO, voor zover mogelijk, handelen in het belang van de Investeerders.

Dit Prospectus is vastgesteld te Middelburg op 6 april 2020 en is tot stand gekomen onder de verantwoordelijkheid van de Uitgevende Instelling en ZIB BO, gevestigd te Middelburg. Na het treffen van alle redelijke maatregelen om zulks te garanderen en voor zover aan ZIB BO bekend, is per de datum van publicatie van dit Prospectus de informatie in overeenstemming met de werkelijkheid en is geen informatie weggelaten waarvan vermelding de strekking van het Prospectus zou wijzigen.

Op het kantoor van ZIB BO worden in ieder geval tot 5 jaar na de dag waarop de Obligaties zijn afgewikkeld de volgende documenten bewaard: de Algemene Voorwaarden ZIB en de Bijzondere Voorwaarden ZIB BO, de Obligatievoorwaarden, de vergunning van de AFM (van ZIB BO) alsmede de informatie die betreffende de structurering, investering, financiering en exploitatie van de Uitgevende Instelling is ingewonnen.

## 3. Risicofactoren

### 3.1 Inleiding

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

Hieronder staan de meest materiële risico's omschreven die verbonden zijn aan de investering in Obligaties. 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. 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 Obligaties. 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 rentebetalingen aan de Obligatiehouders niet casu quo gedeeltelijk plaatsvinden en kan het zijn dat de Obligatiehouders minder terugkrijgen dan zij hebben ingelegd.

### 3.2 Risico's verbonden aan de Uitgevende Instelling

#### **Risico van gebrek aan reserves of enige andere vorm van financiële buffer in de Uitgevende Instelling.**

Door de beperkte activiteiten en het feit dat de Uitgevende Instelling zeer recent is opgericht en daardoor geen financiële historie kent, bestaat het risico dat er onvoldoende liquide middelen door de Uitgevende Instelling worden verkregen teneinde (volledig) aan haar verplichtingen jegens Obligatiehouders te kunnen voldoen. De Uitgevende Instelling is uitsluitend opgericht met het doel de Obligaties uit te geven en de opbrengsten van de uitgifte ter financiering te verstrekken aan het Fonds in de vorm van een Achtergestelde Lening. De Uitgevende Instelling zal geen andere activiteiten gaan verrichten. Dit maakt dat de Uitgevende Instelling voor wat betreft haar inkomsten volledig afhankelijk is van de rente- en aflosverplichtingen die voortvloeien uit de te verstrekken Achtergestelde Lening aan het Fonds. Dit betekent dat er een sterk verband is met alle risico's die verbonden zijn aan de financiering die de Uitgevende Instelling verstrekt aan het Fonds, zoals verder uiteen gezet in paragraaf 3.3 van dit Prospectus.

De Uitgevende Instelling is op 11 oktober 2019 opgericht en beschikt nog niet over een financiële historie dan wel financiële informatie. De Uitgevende Instelling beschikt dientengevolge niet over reserves of enige andere vorm van financiële buffer. De Uitgevende Instelling is ten aanzien van het voldoen aan haar verplichtingen jegens Obligatiehouders volledig afhankelijk van de rente- en aflossingen die zij vanuit het Fonds ontvangt. Indien de rente- en aflosverplichtingen achterblijven ten opzichte van voorwaarden in de onderliggende leningsovereenkomst kan er door de Uitgevende Instelling niet (volledig) aan haar verplichtingen jegens de Obligatiehouders kan worden voldaan. Een Obligatiehouder kan dientengevolge schade lijden doordat hij of zij haar inleg geheel of gedeeltelijk kwijtraakt, dan wel minder rendement genereert op zijn of haar inleg.

### **3.3 Risico's verbonden aan de door de Uitgevende Instelling aan het Fonds verstrekte financiering**

#### **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 overeengekomen rente- en aflosverplichtingen op de Achtergestelde Lening kan voldoen. Aangezien de Uitgevende Instelling volledig afhankelijk is van deze rente- en aflossingen uit het Fonds, heeft dit direct tot gevolg dat de Uitgevende Instelling niet, of niet volledig, aan haar rente- en aflosverplichtingen aan de Obligatiehouders kan voldoen.

#### **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 (maandelijke) 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 overeengekomen rente- en aflosverplichtingen op de Achtergestelde Lening kan voldoen. De Uitgevende Instelling is financieel volledig afhankelijk van deze rente- en aflosverplichtingen. Indien deze inkomsten afnemen heeft dit tot gevolg dat de Uitgevende Instelling niet, of niet volledig, aan haar betalingsverplichtingen jegens de Obligatiehouders kan voldoen.

### **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 zou zich kunnen voordoen dat het Fonds niet volledig kan voldoen aan de rente- en aflosverplichtingen op de Achtergestelde Lening. De Uitgevende Instelling is financieel volledig afhankelijk van deze rente- en aflosverplichtingen. Dit heeft tot gevolg dat de Uitgevende Instelling, als verstrekker van de Achtergestelde Lening, niet volledig kan voldoen aan haar rente- en aflosverplichtingen jegens de Obligatiehouders.

### **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 geprognoseerd. Dit heeft een negatieve impact op de cashflow van het Fonds. De situatie zou zich kunnen voordoen dat het Fonds hierdoor niet volledig kan voldoen aan de rente- en aflosverplichtingen op de Achtergestelde Lening. Indien deze situatie zich voordoet is de directe consequentie voor de Uitgevende Instelling dat zij eveneens niet kan voldoen aan haar aflosverplichtingen jegens de Obligatiehouders. Dit komt doordat de Uitgevende Instelling financieel volledig afhankelijk is van de rente- en aflosverplichtingen op de Achtergestelde Lening door het Fonds.

### **Financieringsrisico**

Het Fonds heeft een financiering aangetrokken bij een Bank met een 20-jarige looptijd. De financiering kent een tweetal financiële convenanten: het Loan To Value covenant en de Debt Service Cover Ratio covenant. Deze convenanten 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 op basis van de actuele waardering van het Vastgoed 63%.
- De Debt Service Cover Ratio (DSCR backward) dient minimaal 1,1 te bedragen en wordt door de bank gebruikt om een beeld te krijgen van de betalingscapaciteit van het project in verhouding tot de financiële verplichtingen. De DSCR backward wordt berekend door de vrije kasstroom voor rente- en aflossingsverplichtingen te delen door de rente- en aflossingsverplichtingen. De DSCR backward bedraagt per ultimo 2020 naar verwachting 1,21.

Indien het Fonds gedurende de looptijd van de financiering niet voldoet aan de verplichtingen die voortvloeien uit de afspraken met de bank, is het Fonds in verzuim en wordt de financiering opeisbaar. De voornaamste gronden voor verzuim zijn: 1) het niet voldoen aan een betalingsverplichting aan de Bank 2) het doorbreken van één van de financiële convenanten (LTV,

DSCR backward). In dit geval zal de Beheerder bezien of de Bank 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 overgaan tot uitwinning van het hypotheekrecht. Dit betekent dat de Bank het Vastgoed kan laten verkopen en de verkoopopbrengst gebruikt 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 zal het Fonds niet meer aan haar rente- en aflosverplichtingen op de Achtergestelde Lening kunnen voldoen. De inkomsten van de Uitgevende Instelling zijn echter volledig afhankelijk van de rente en aflossingen die zij vanuit het Fonds ontvangt op de Achtergestelde Lening. In geval het Vastgoed door de Bank wordt verkocht tegen een prijs die lager is dan of gelijk is aan de uitstaande schuld bij de Bank moet de Uitgevende Instelling haar gehele Achtergestelde Lening afboeken en raken de Obligatiehouders hun gehele inleg kwijt. Indien de verkoopopbrengst hoger is dan de uitstaande schuld bij de Bank en er sprake is van een meeropbrengst kan de Uitgevende Instelling als eerste aanspraak maken op deze meeropbrengst uit hoofde van het ten behoeve van de Obligatiehouders gevestigde tweede hypotheekrecht. De meeropbrengst zal verdeeld worden onder de Obligatiehouders voor zover deze niet meer bedraagt dan de uitstaande vordering. Voor zover de meeropbrengst minder is dan de uitstaande vordering van de Obligatiehouders betekent dit dat zij hun inleg niet geheel terugkrijgen.

Indien door de Beheerder wordt besloten tot uitbreiding van de totale externe financiering, neemt het risico voor de Obligatiehouders toe omdat er voor hen sprake is van achterstelling ten opzichte van de Bank. Indien de rente- en aflosverplichtingen aan de Bank hoger worden, heeft dit impact op de cashflow van het Fonds. Hierdoor kan het Fonds mogelijk in de toekomst niet (volledig) aan haar verplichtingen jegens de Uitgevende Instelling voldoen. De Uitgevende Instelling is financieel volledig afhankelijk van de rente- en aflossingen die zij vanuit het Fonds ontvangt. Indien deze inkomsten afnemen heeft dit tot gevolg dat de Uitgevende Instelling niet, of niet volledig, aan haar betalingsverplichtingen jegens de Obligatiehouders kan voldoen.

### **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 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, waardoor het Fonds niet meer aan de rente- en aflosverplichtingen op de Achtergestelde Lening kan voldoen. De Uitgevende Instelling is echter volledig afhankelijk van de inkomsten die zij vanuit het Fonds genereert op de verstrekte Achtergestelde Lening. Ook kan de opbrengst bij verkoop het Vastgoed door het Fonds onvoldoende zijn om de Achtergestelde Lening (volledig) af te lossen. De Uitgevende Instelling heeft dan geen middelen om de Obligatiehouders (volledig) af te lossen. De Obligatiehouders lopen het risico een lager rendement te realiseren dan beoogd of kunnen hun inleg geheel of gedeeltelijk te verliezen.



## **Renterisico**

Het Fonds zal een lening aantrekken van een Nederlandse bank en heeft daartoe een overeenkomst gesloten. Het Vastgoed wordt voor € 45.000.000 met vreemd vermogen 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 een extra rentemarge opgenomen van 0,24% bovenop het door de Bank indicatieve afgegeven 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. Het Fonds kan hierdoor mogelijk niet aan haar aflosverplichting op de Achtergestelde Lening voldoen die door de Uitgevende Instelling is verstrekt. De Uitgevende Instelling is volledig afhankelijk van de inkomsten die zij op de Achtergestelde Lening vanuit het Fonds genereert. Een stijging van de rente kan hierdoor van invloed zijn op de mogelijkheden van de Uitgevende Instelling om aan haar rente- en aflosverplichtingen jegens de Obligatiehouders te voldoen.

## **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. 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. Hierdoor zouden de rente- en aflosverplichtingen op de Achtergestelde Lening van het Fonds aan de Uitgevende Instelling onder druk kunnen komen te staan. Aangezien dit de enige inkomsten zijn van de Uitgevende Instelling zullen hierdoor ook de rente- en aflosverplichtingen aan de Obligatiehouders in gevaar komen.

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. Eventuele toekomstige wijzigingen in het politieke beleid ten aanzien van de intramurale zorg, zoals bijvoorbeeld een kleiner budget kunnen op termijn negatieve 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. Dit kan betekenen dat het Fonds onvoldoende in staat zal zijn om aan de rente- en aflosverplichtingen op de Achtergestelde Lening van de Uitgevende Instelling te voldoen. De Uitgevende Instelling is volledig afhankelijk van de inkomsten die zij op de Achtergestelde Lening vanuit het Fonds genereert. Indien deze geheel of gedeeltelijk achterblijven zal dit voor de Uitgevende Instelling op haar beurt leiden tot het geheel of gedeeltelijk niet kunnen voldoen aan de rente- en aflosverplichtingen ten behoeve van de Obligatiehouders.

### **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 aardbevingsschade 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 aardbevingsschade 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 cash flow van het Fonds. Dit betekent dat het Fonds mogelijk niet, of mogelijk minder in staat zal om haar rente- en aflosverplichtingen op de Achtergestelde Lening aan de Uitgevende Instelling te voldoen. De Uitgevende Instelling is ten aanzien van de mogelijkheid om aan haar verplichtingen jegens te Obligatiehouders te kunnen voldoen volledig afhankelijk van de rente- en aflossingen op de Achtergestelde Lening uit het Fonds. Indien deze inkomsten wegvallen dan wel lager zijn dan verwacht zal dit voor de Uitgevende Instelling op haar beurt leiden tot het geheel of gedeeltelijk niet kunnen voldoen van de rente- en aflosverplichtingen aan de Obligatiehouders.

## **3.4 Risico's verbonden aan de Obligatie**

### **Vervroegde terugbetaling Obligatiehouders**

Het risico bestaat dat het Fonds gebruik maakt van de mogelijkheid om de Achtergestelde Lening zonder boete of extra kosten vervroegd terug te betalen aan de Uitgevende Instelling. De Uitgevende Instelling zal dan vervolgens gebruik maken van de mogelijkheid om de Obligaties eveneens zonder extra kosten vervroegd af te lossen.

Voor de Obligatiehouder 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 Obligatiehouder beschikt dan eerder over zijn inleg dan van tevoren ingecalculeerd en zal op zoek moeten gaan naar een nieuwe beleggingsmogelijkheid om ook voor de resterende periode rendement te realiseren.

Redenen waardoor het Fonds kiest voor een vervroegde terugbetaling kunnen zijn: kostenbesparingen, (gedeeltelijke) herfinanciering en/of door vervreemding van (delen) van de activa van het Fonds. De waarschijnlijkheid op gedeeltelijk vervroegde terugbetaling is aanwezig gezien de relatief lange looptijd van het Fonds en de impact die eventuele kostenbesparingen hebben op de kasstroom. De waarschijnlijkheid op vervroegde terugbetaling van de volledige Achtergestelde Lening is niet groot, omdat het Fonds de intentie heeft het Vastgoed gedurende lange termijn te exploiteren.

### **Fiscale wetgevingsrisico**

Als gevolg van wijzigingen in de fiscale wetgeving kunnen de uitgangspunten op basis waarvan Investeerders 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 Investeerders daarentegen zal toenemen. Eventuele nieuwe regelgeving kan ertoe leiden dat de verwachte rendementen voor Investeerders in de toekomst (extra) belast worden.

### **Risico van beperkte liquiditeit van de Obligaties**

Hoewel de Obligaties verhandelbaar zijn en een Obligatiehouder dus voor het einde van de looptijd zou kunnen besluiten zijn of haar Obligaties te verkopen, is het onzeker of er daadwerkelijk kopers gevonden kunnen worden. De Obligaties worden niet via een gereglementeerde markt, handelsplatform of andere vorm van beurs verhandeld. Het risico bestaat dan ook dat het een Obligatiehouder niet lukt de Obligaties voor het einde van hun looptijd te verkopen. Samenvattend: een Obligatiehouder kan met zijn Obligaties blijven zitten. De Uitgevende Instelling zal ook geen rol spelen bij het verkopen van de Obligaties. Vanwege de beperkte verhandelbaarheid dient een Obligatiehouder er tevens rekening mee te houden dat de prijs die hij of zij voor de Obligaties ontvangt lager is dan de prijs die er voor is betaald.

### **Risico van gebrek aan (formele) waardering van de Obligaties**

Het is mogelijk dat gedurende de Looptijd van de Obligaties de waarde van de Obligaties niet objectief bepaald kan worden omdat er geen openbare koers voor de Obligaties is. Bij een eventuele overdracht van Obligaties bestaat de kans dat niet tegen de gewenste of reële waarde van de Obligatie gehandeld kan worden omdat er mogelijk geen tegenpartij is die de door de verkopende partij gewenste prijs wil betalen. Indien de Obligatiehouder zich desondanks genoodzaakt ziet zijn Obligatie te verkopen kan de situatie zich voordoen dat de Obligatiehouder tegen een lagere waarde dient te verkopen hij minder ontvangt dan zijn inleg.

### **Risico van waarde fluctuaties van de Obligaties**

Het risico bestaat dat de waarde van de Obligaties fluctueert. Omdat uitgegaan wordt van een vaste Rente, is de waarde van de Obligatie afhankelijk van de ontwikkeling van de marktrente. Een stijging van de marktrente leidt in beginsel tot een tussentijdse waardedaling van de Obligaties. Een daling van de marktrente leidt in beginsel tot een tussentijdse waardestijging van de Obligaties. Dit betekent dat op het moment dat een Obligatiehouder zijn Obligaties wenst te verkopen, de waarde van de Obligaties in het economisch verkeer lager of hoger kan zijn dan de uitstaande hoofdsom, vanwege een respectievelijke hogere dan wel lagere marktrente dan de vaste rente op de Obligatie.



## 4. Algemene beschrijving van het aanbiedingsprogramma

Stichting Financiering Noorderlicht zal via ZIB BO 3.930 Obligaties uitgeven.

De rentevergoeding bedraagt 4,0% per jaar (enkelvoudig, vóór belasting en niet cumulatief) over de nominale waarde van de uitstaande Obligaties.

Stichting Financiering Noorderlicht zal halfjaarlijks (per 30 juni en 31 december) de rente van 4,0% (enkelvoudig en op jaarbasis) aan de Obligatiehouders vergoeden. De eerste halfjaarlijkse rentevergoeding zal per 30 juni 2020, over de periode vanaf de datum van uitgifte van de Obligaties tot en met 30 juni 2020, plaatsvinden.

Stichting Financiering Noorderlicht zal jaarlijks per 30 juni een aflossing doen op de Obligaties conform het schema in de Obligatievoorwaarden, gebaseerd op de geprognosticeerde cashflow van de Uitgevende Instelling zoals opgenomen in dit Prospectus in paragraaf 7.5.5. De eerste jaarlijkse aflossing zal naar verwachting plaatsvinden op 30 juni 2021. De laatste aflossing staat gepland op 30 juni 2029.

Iedere Investeerder neemt deel in eenheden van € 2.500 (exclusief Emissiekosten), met een minimale deelname van 2 Obligaties.

Met de uitgifte van de Obligaties beoogt Stichting Financiering Noorderlicht in totaal € 9.825.000 op te halen. Dit bedrag zal worden aangewend voor de verstrekking van een Achtergestelde Lening van € 9.825.000 aan het Fonds.

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 welke worden gehuurd door 9 verschillende zorginstellingen.

De huurstream uit de Noorderlicht Vastgoedportefeuille is gebaseerd op de huurcontracten met 9 zorginstellingen en 332 huurcontracten met de particuliere huurders. Vanuit de totale huursom worden de geprognosticeerde exploitatielasten van het Fonds gedragen, onderhoudsinvesteringen conform het MJOP uitgevoerd en de (geprognosticeerde) financieringslasten van de Bank en de Uitgevende Instelling en uitbetaling rendement aan Participaties B en C voldaan.

Naast vreemd vermogen, in de vorm van een bancaire financiering en de Achtergestelde Lening door de Uitgevende Instelling, zal Estea Noorderlicht C.V. ook eigen vermogen aantrekken. Dit doet zij door uitgifte van Participaties B en Participaties C. De nominale waarde van de Participaties is € 2.500. Deelname in de Participaties B en C is mogelijk vanaf € 100.000 (exclusief 2,0% emissiekosten), zijnde 40 Participaties. De uitbetaling van rendement aan de houders van Participaties B en Participaties C zal jaarlijks plaats vinden nadat eerst aan de rente- en aflossingsverplichtingen op de bancaire financiering en op de Achtergestelde Lening is voldaan. De Participaties zullen pas worden ingekocht nadat de Achtergestelde Lening volledig is terug betaald.

Het beheer van het Fonds wordt uitgevoerd door Atlant Projectmanagement B.V. te Kapelle, een organisatie die zich onder andere bezighoudt met het beheer van vastgoedportefeuilles. Het wordt

beoogd dat het beheer door Atlant Projectmanagement B.V. van tijdelijke aard is en op termijn het beheer van het Fonds overgenomen zal worden door ZIB Investments Beheer B.V. Dit zal enkel 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. Het Fonds staat niet onder toezicht van de AFM of enig andere bevoegde toezichthouder.

Het Prospectus is na 6 april 2020 verkrijgbaar en kan schriftelijk of telefonisch aangevraagd worden bij de Aanbieder. Het Prospectus kan ook worden gedownload vanaf de Website.

De inschrijving start op 6 april 2020 en loopt tot en met 24 april 2020. Potentiële Investeerders kunnen inschrijven op 2 of meer Obligaties door middel van een Inschrijfformulier. Het Inschrijfformulier is opgenomen in Bijlage II van dit Prospectus en is beschikbaar op de Website.

Een investering in de Obligaties betreft een lange termijn investering met een investeringshorizon van maximaal 10 jaar. Er is sprake van tussentijdse aflossingen waardoor de mogelijkheid bestaat dat uw investering eerder wordt terugbetaald. In het algemeen wordt ervan uitgegaan dat het verstandig is maximaal 10% van uw Vrij belegbaar vermogen te investeren via platformen zoals ZIB BO. 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. Investeerders die aanschaf van Obligaties overwegen, wordt aangeraden deskundig financieel, juridisch en fiscaal advies in te winnen. In het algemeen wordt aangeraden de inkomens- en vermogenspositie van de individuele Investeerder en de met een investering in Obligaties samenhangende risico's, goed tegen elkaar af te wegen.

Door het risicodragende karakter van deze investering is het niet aan te raden dat een Investeerder deelneemt die zich niet kan permitteren zijn deelnamebedrag geheel of gedeeltelijk te verliezen. Iedere Investeerder dient te onderzoeken of hij/zij voldoet aan het hieronder aangegeven cliëntenprofiel en dient zich bewust te zijn van de navolgende aandachtspunten alvorens in te schrijven:

- u dient kennis te hebben genomen van de volledige tekst van dit Prospectus;
- 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 rentevergoeding lager is dan verwacht en/of aflossingen niet of later worden betaald, dient u dit te kunnen compenseren met uw vermogen en/of andere inkomsten;

Begrippen en afkortingen in dit Prospectus die beginnen met een hoofdletter zijn opgenomen in hoofdstuk 14 of zijn terug te vinden in de Algemene Voorwaarden en de Bijzondere Voorwaarden van ZIB BO of de Obligatievoorwaarden.

## 5. Documenten opgenomen door middel van verwijzingen en ter inzage liggende documenten

### Documenten opgenomen door middel van verwijzing

De door de taxatierapporten van de Noorderlicht Vastgoedportefeuille zijn door middel van verwijzing opgenomen in het Prospectus. De Taxatierapporten zijn te raadplegen op [www.zibinvestments.nl/noorderlicht](http://www.zibinvestments.nl/noorderlicht).

Het volledige overzicht van de via verwijzing in het Prospectus opgenomen informatie is als volgt:

1. Taxatierapport Woonzorgcentrum 't Vondelhuys Winschoten:  
<https://www.zibinvestments.nl/library/download/urn:uuid:556b917d-ad81-4c2f-95f1-74d832413e34/taxatierapport+winschoten.pdf>
2. Taxatierapport AG Wildervanck Veendam:  
<https://www.zibinvestments.nl/library/download/urn:uuid:58b9842c-d154-43ed-8fd6-3b38e9605631/taxatierapport+veendam.pdf>
3. Taxatierapport Aagstheem Eenrum:  
<https://www.zibinvestments.nl/library/download/urn:uuid:cc69953d-70a5-4216-bd20-bfd3d7ce6091/taxatierapport+eenrum.pdf>
4. Taxatierapport De Molenhof Oude Pekela:  
<https://www.zibinvestments.nl/library/download/urn:uuid:d7f23b41-abcf-45ed-83a8-784a7afd6872/taxatierapport+oude+pekela.pdf>
5. Taxatierapport De Nieuwe Wierde Grijpskerk:  
<https://www.zibinvestments.nl/library/download/urn:uuid:c1e19222-cc1f-48ed-a7e0-dd6f3703ca9d/taxatierapport+grijpskerk.pdf>
6. Taxatierapport Winkheem Winsum:  
<https://www.zibinvestments.nl/library/download/urn:uuid:62accfd0-3fdb-4f75-adfc-bec04630d497/taxatierapport+winsum.pdf>
7. Taxatierapport Zonnehuis St Jozef Sappemeer:  
<https://www.zibinvestments.nl/library/download/urn:uuid:e8820596-1624-4b8c-8817-c04cb3380cad/taxatierapport+sappemeer.pdf>
8. Taxatierapport De Blanckenborg Blijham:  
<https://www.zibinvestments.nl/library/download/urn:uuid:ef7d0530-760d-4368-8ab3-7d36dca43662/taxatierapport+blijham.pdf>

Met uitzondering van de informatie die via verwijzing is opgenomen in het Prospectus vormt de informatie opgenomen op de websites waarnaar in het Prospectus wordt verwezen geen onderdeel van het Prospectus. Dergelijke informatie is derhalve niet gecontroleerd dan wel goedgekeurd door de AFM of enig andere toezichthouder.

Ten aanzien van de informatie die via bovenstaande hyperlinks benaderd kan worden en die als bijlage bij dit Prospectus is gevoegd geldt bovenstaande niet.

### **Ter inzage liggende documenten**

De volgende documenten liggen tijdens de geldigheidsduur van het Prospectus ter inzage op het kantoor van ZIB BO:

1. de CV-overeenkomst;
2. de conceptovereenkomst terzake van het beheer en de bewaring van Estea Noorderlicht C.V. en haar activa;
3. het volledige taxatierapport van de taxateur.

Deze documenten zijn tevens te raadplegen op [www.zibinvestments.nl/noorderlicht](http://www.zibinvestments.nl/noorderlicht).

Indien de statuten van de Uitgevende Instelling worden gewijzigd, zullen deze voor inzage beschikbaar zijn op het kantoor van ZIB BO.





## **6. Verantwoordelijke personen, informatie van derden, deskundigenverslagen en goedkeuring door de bevoegde autoriteit**

### **6.1 Contactgegevens betrokken partijen**

Stichting Financiering Noorderlicht is de Uitgevende Instelling van de Obligaties. ZIB BO verzorgt in opdracht van de Uitgevende Instelling de uitgifte van de Obligaties. Voor de overige betrokken partijen verwijzen wij u naar hoofdstuk 13.

### **6.2 Verklaringen**

Stichting Financiering Noorderlicht, statutair gevestigd te Middelburg, is verantwoordelijk voor de juistheid en volledigheid van de informatie van het Prospectus.

Stichting Financiering Noorderlicht verklaart dat, na het treffen van alle redelijke maatregelen om zulks te garanderen, en voor zover haar bekend, de gegevens in het Prospectus in overeenstemming zijn met de werkelijkheid en dat geen gegevens zijn weggelaten waarvan de vermelding de strekking ervan zou wijzigen. Het Prospectus is geldig zolang de aanbieding loopt doch uiterlijk tot maximaal 12 maanden na de goedkeuring van het Prospectus zijnde 5 april 2021. De Uitgevende Instelling zal, conform de op haar rustende verplichting, het prospectus aanvullen in geval van belangrijke nieuwe factoren, materiële vergissingen of materiële onnauwkeurigheden. Indien het Prospectus niet langer geldig is, dan zal de Uitgevende Instelling ook niet langer aan haar verplichting voldoen om in geval van belangrijke nieuwe factoren, materiële vergissingen of materiële onnauwkeurigheden het Prospectus aan te passen.

In het Prospectus is een inschatting gemaakt van de investering en de meerjaren cashflowprognose om te kunnen beoordelen in hoeverre de Uitgevende Instelling aan haar verplichtingen kan voldoen. Het overzicht en de verwachtingen die ten grondslag liggen aan de cashflowprognose zijn onderzocht door BDO Audit & Assurance B.V., Krijgsman 9, 1186 DM Amstelveen. Het Assurance-rapport is opgenomen in hoofdstuk 11. Het rapport is in het Prospectus opgenomen met de toestemming van BDO Audit & Assurance B.V.

In het Prospectus is informatie welke afkomstig is van derden opgenomen. Bevestigd wordt dat deze informatie correct is weergegeven en dat, voor zover Stichting Financiering Noorderlicht weet en heeft kunnen opmaken uit door de betrokken derden gepubliceerde informatie, geen feiten zijn weggelaten waardoor de weergegeven informatie onjuist of misleidend zou worden.

Dit Prospectus is op 6 april 2020 overeenkomstig Verordening (EU) 2017/1129 goedgekeurd door Stichting Autoriteit Financiële Markten Vijzelgracht 50, 1017 HS Amsterdam, als bevoegde autoriteit. De Stichting Autoriteit Financiële Markten keurt dit Prospectus enkel goed indien zij heeft vastgesteld dat is voldaan aan de in Verordening (EU) 2017/1129 neergelegde normen inzake (a) de volledigheid, (b) de begrijpelijkheid en (c) de consistentie. Deze goedkeuring mag niet worden beschouwd als een goedkeuring van de kwaliteit van de effecten waarop dit prospectus betrekking heeft. Investeerders moeten zelf beoordelen of het aangewezen is in de effecten te beleggen.

Nadrukkelijk wordt er op gewezen dat de goedkeuring van dit Prospectus geen goedkeuring van de Uitgevende Instelling behelst.

Potentiële Investeerders wordt aanbevolen het Prospectus te lezen om de potentiële risico's en voordelen in verband met de beslissing om in de effecten te beleggen volledig te begrijpen, voordat ze een beleggingsbeslissing nemen. Iedere beslissing met betrekking tot de aanbidding dient te zijn gebaseerd op de bestudering van het gehele Prospectus.

De heer mr. J.W.M. Mathijssen RB verbonden aan WEA Zeeland treedt op als accountant van de Uitgevende Instelling.



## 7. Strategie, prestaties en ondernemingsklimaat

### 7.1 Informatie over de Uitgevende Instelling

Stichting Financiering Noorderlicht is de Uitgevende Instelling van de Obligaties. Stichting Financiering Noorderlicht heeft geen andere handelsnaam dan haar officiële statutaire naam. De Uitgevende Instelling is een stichting naar Nederlands recht, opgericht in Nederland op 11 oktober 2019. De Uitgevende Instelling is voor onbepaalde tijd opgericht. De verwachting is dat de uiteindelijke bestaansduur van de Uitgevende Instelling zal samenlopen met de looptijd van te verstrekken Achtergestelde Lening aan het Fonds.

Stichting Financiering Noorderlicht is ingeschreven in het Handelsregister onder nummer 76084019 en is statutair gevestigd aan Park Veldzigt 2, 4336 DX Middelburg, telefoonnummer 0118 - 65 22 75. Het LEI nummer van de Uitgevende Instelling is 724500S641TFIAYYUG89. De Uitgevende Instelling heeft geen werknemers in dienst en zal ook niet in de toekomst werknemers aannemen. De bestuurder van Stichting Financiering Noorderlicht is de heer L. A. Wijnmaalen.

De heer Wijnmaalen is naast zijn functie als bestuurder van Stichting Financiering Noorderlicht nog lid van verschillende organen waaronder: Identiteitsraad van voortgezet- en middelbaar beroepsonderwijs, Raad van Advies van een landelijke gehandicapten organisatie, landelijke zendingsorganisatie e.d. Hij heeft zo'n 44 jaar ervaring in de financiële wereld, waarvan ongeveer 33 jaar (van mei 1977 tot april 2010) op bestuurlijk niveau. Daarna is hij nog bijna 9 jaar (van april 2010 tot en met december 2018) wethouder (onder meer financiën en grondbedrijf) geweest in de Gemeente Vianen. Sinds begin dit jaar is de heer Wijnmaalen niet meer actief in het bedrijfsleven en richt hij zich naast bovenstaande activiteiten voornamelijk op adviesfuncties.

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

De Uitgevende Instelling beschikt niet over een eigen website, maar maakt gebruik van de Website ([www.zibinvestments.nl/noorderlicht](http://www.zibinvestments.nl/noorderlicht)). De informatie op de Website vormt geen deel van het Prospectus en is derhalve niet gecontroleerd dan wel goedgekeurd door de AFM of enig andere toezichthouder tenzij die informatie via verwijzingen in het Prospectus is opgenomen.

Bij de Uitgevende Instelling is er geen sprake van personen die rechtstreeks of onmiddellijk een belang in het kapitaal hebben of de stemrechten van de Uitgevende Instelling bezitten.

De Uitgevende Instelling is recent opgericht met het doel de door haar te verstrekken Achtergestelde Lening aan het Fonds te financieren door middel van uitgifte van Obligaties zoals in dit Prospectus wordt beschreven. De Uitgevende Instelling is specifiek voor Project Noorderlicht opgericht en kent geen verleden. Er zijn dan ook, op de datum van dit Prospectus, geen gebeurtenissen die van invloed zouden kunnen zijn op de solvabiliteit en financiële positie van de

Uitgevende Instelling dan wel die in het kader van een beleggingsbeslissing van een potentiële Investeerder van belang zijn. Aan de Uitgevende Instelling is geen rating toegekend.

De Uitgevende Instelling opereert onder Nederlands recht. Voor zover relevant is er geen specifieke wet- en regelgeving inzake overnames op de Uitgevende Instelling van toepassing die dergelijke overnames kan bemoeilijken.

#### *Overzicht van de bedrijfsactiviteiten*

Stichting Financiering Noorderlicht heeft als doelomschrijving:

- Het lenen en bijeenbrengen van gelden, daaronder begrepen het uitgeven van obligaties, schuldbrieven of andere waardepapieren, alsmede het aangaan van daarmee samenhangende overeenkomsten.
- Het participeren, investeren en verwerven van deelnemingen in ondernemingen en vennootschappen.

Samenvattend komen de belangrijkste activiteiten van de Uitgevende Instelling neer op het uitgeven van Obligaties en het verstrekken van een financiering aan het Fonds.

Stichting Financiering Noorderlicht zal een Achtergestelde Lening van € 9.825.000 verstrekken aan het Fonds.

De Uitgevende Instelling heeft initiatief genomen voor de uitgifte van Obligaties en het daarvoor interesseren van Investeerders met het doel om de voorgenomen Achtergestelde Lening aan Estea Noorderlicht C.V. te kunnen verstrekken. De Uitgevende Instelling beoogt Investeerders in Nederland aan te trekken, welke Investeerders met name in het bestaande netwerk van ZIB BO en de bij haar betrokken partijen zullen worden gezocht. Daarnaast beoogt de Uitgevende Instelling direct omwonenden van het Vastgoed eveneens als Investeerders aan te trekken.

Voor de tendensen, financiële problemen en vooruitzichten van de Uitgevende Instelling verwijzen wij u naar paragraaf 7.4.

## **7.2 Organisatiestructuur**

Stichting Financiering Noorderlicht (zie paragraaf 7.1) is de Uitgevende Instelling van de Obligaties en verstrekt een financiering in de vorm van een Achtergestelde lening aan het Fonds. Voor de begeleiding van de uitgifte van de Obligaties en het beheer en de administratie van de Obligaties treedt ZIB BO op als intermediair. De Uitgevende Instelling is voor wat betreft dit deel van de aanbidding dan ook afhankelijk van ZIB BO.

### **7.2.1 ZIB Beleggingsonderneming B.V.**

ZIB BO verzorgt in opdracht van de Uitgevende Instelling de uitgifte van de Obligaties. ZIB BO is een besloten vennootschap opgericht naar Nederlands recht, op 20 juni 2017 en ingeschreven in het Handelsregister onder nummer 69000298. ZIB BO is statutair gevestigd 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.

### *Bestuurders ZIB BO*

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 toezichhoudende 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 toezichhoudende organen van een financiële instelling.
- Tussen de bestuurders van ZIB Beleggingsonderneming B.V. bestaat geen familieband.

### **7.2.2 ZIB Bewaarinstelling B.V.**

ZIB Bewaarinstelling verzorgt de uitbetaling van de Rente en Aflossing op de Obligaties. ZIB Bewaarinstelling is gelijktijdig opgericht met de ontvangst van de vergunning door ZIB BO. De onderneming heeft het doel invulling te geven aan de vereisten van de toezichhouders op de financiële markten om de gelden van de Obligatiehouders te allen tijde gescheiden te laten zijn van het vermogen van ZIB BO. ZIB Bewaarinstelling heeft een onafhankelijk bestuurder die zelfstandig bevoegd is. De Uitgevende Instelling is voor wat betreft deze activiteiten dan ook afhankelijk van ZIB bewaarinstelling.

ZIB Bewaarinstelling, statutair gevestigd te Middelburg en kantoorhoudende aan Park Veldzicht 2 te 4336 DX Middelburg, is opgericht naar Nederlands recht en de statuten zijn laatstelijk gewijzigd op 23 februari 2018. De vennootschap is ingeschreven in het Handelsregister onder nummer 22062689. Het bestuur van ZIB Bewaarinstelling wordt gevormd door T.W. van der Have Management B.V., de heer T.W. van der Have AA.

### **7.2.3 Stichting Zekerheden ZIB Crowd**

Om de benodigde zekerheden voor de Investeerders te kunnen vestigen is Stichting Zekerheden opgericht. Ten gunste van Stichting Zekerheden wordt, tot zekerheid van de betaling aan de gezamenlijke Obligatiehouders, een tweede hypothecaire inschrijving zonder het recht van parate executie op de Noorderlicht Vastgoedportefeuille verstrekt. Indien de Bank, als houder van de eerste hypothecaire inschrijving, haar recht van parate executie gebruikt, zal de Stichting Zekerheden vervolgens de executie-opbrengst, die resteert na afbetaling van de Bank, pro rata uitkeren aan de Obligatiehouders. Ten aanzien van de zekerheden is de Uitgevende Instelling afhankelijk van Stichting Zekerheden.

Stichting Zekerheden ZIB Crowd is statutair gevestigd te Middelburg en kantoorhoudende aan Park Veldzicht 2 te 4336 DX Middelburg, is opgericht naar Nederlands recht en de statuten zijn laatstelijk gewijzigd op 27 mei 2016. De Stichting is ingeschreven in het Handelsregister onder nummer 66124786. Bestuursleden van de Stichting zijn: J.F. van den Ouden Management B.V., A.C. Oosterlinck-IJsebaert en T.W. van der Have Management B.V. Laatstgenoemde is als onafhankelijke bestuurder zelfstandig bevoegd Stichting Zekerheden te vertegenwoordigen.

#### 7.2.4 Raad van Toezicht Stichting Zekerheden

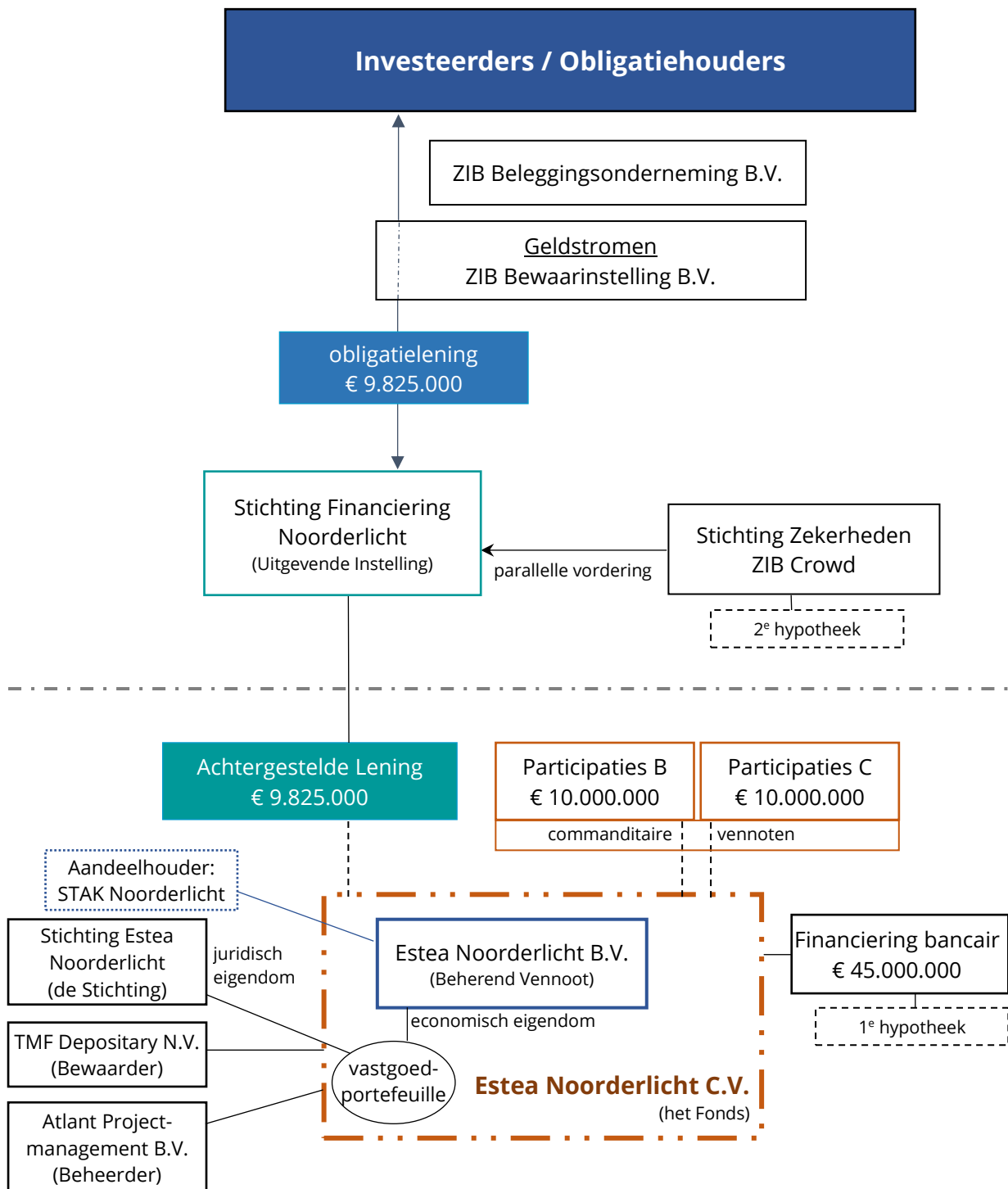
De Raad van Toezicht heeft als taak toezicht te houden op het beleid van het bestuur en de algemene gang van zaken bij de Stichting Zekerheden. De Raad wordt gevormd door drie onafhankelijke leden: mevrouw drs. K.M.H. Peijs (voorzitter), de heer drs. L.L. Schoots (secretaris) en de heer G.R.J. van Heukelom (lid). De Raad van Toezicht heeft in het bijzonder de taak toezicht te houden op het vestigen van zekerheden ten behoeve van de Obligatiehouders.

Bij de uitvoering van haar activiteiten is de Uitgevende Instelling afhankelijk van de werkzaamheden die in haar opdracht worden uitgevoerd door ZIB BO en ZIB Bewaarinstelling.



### 7.2.5 Organisatieschema

Onderstaand een schematische weergave van alle partijen en entiteiten betrokken bij de Uitgevende Instelling (boven de stippellijn) en het Fonds (onder de stippellijn).



## 7.3 Betrokken partijen bij het Fonds waarin geïnvesteerd wordt

### 7.3.1 Het Fonds

Het Fonds is op 1 november 2019 opgericht en is statutair gevestigd te Kruiningen en kantoorhoudende op het adres van de Beherend Vennoot. Het Fonds 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 CV-overeenkomst. Het Fonds is opgericht met het doel te investeren in de Noorderlicht Vastgoedportefeuille.

Het beleggingsbeleid van het Fonds is uitsluitend het beleggen van haar vermogen in de Vastgoedportefeuille Noorderlicht, teneinde de vennoten in de opbrengst te doen delen.

Het doel en/of het beleggingsbeleid van het Fonds kan slechts worden aangepast nadat de vergadering van Vennoten hiertoe heeft besloten.

Vanwege de recente oprichting van de Uitgevende Instelling en het Fonds en het feit dat er nog geen activiteiten door de Uitgevende Instelling en het Fonds zijn verricht is er geen (historische) financiële informatie beschikbaar. Er hebben zich sinds de recente oprichting van de Uitgevende Instelling en het Fonds geen gebeurtenissen voorgedaan die leiden tot belangrijke negatieve wijzigingen in de vooruitzichten van de Uitgevende Instelling en het Fonds. Voorts hebben zich geen wijzigingen van betekenis voorgedaan in de financiële prestaties van de Uitgevende Instelling en het Fonds.

### 7.3.2 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. Na het moment van aankoop van het Vastgoed is de Beheerder de bestuurder van de Beherend Vennoot. Estea Noorderlicht B.V. heeft geen werknemers in dienst.

De aandeelhouder van Estea Noorderlicht B.V. is Stichting Administratiekantoor Noorderlicht. Stichting Administratiekantoor 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 Stichting Administratiekantoor 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%).

Estea Capital B.V. heeft een belang in Estea B.V. die in opdracht van de Beheerder taken uitvoert als assetmanager van de Noorderlicht Vastgoedportefeuille. Jimar B.V., H.J. van Koeveringe Beheer B.V., 't Woelig Nest B.V. en Y.J. Abdoun zijn tevens aandeelhouder van ZIB BO. De onderlinge samenwerking en transacties tussen de diverse vennootschappen en personen worden uitgevoerd tegen marktconforme voorwaarden. Doordat deze voorwaarden zijn gefixeerd c.q. vooraf zijn bepaald kunnen genoemde partijen deze niet beïnvloeden. Het is echter niet uit te sluiten dat in de toekomst deze samenwerking en/of transacties zouden kunnen leiden tot mogelijke belangenverstrengeling. In dat geval zal de Beheerder dit voorleggen aan de vergadering van Vennoten alvorens een besluit zal worden genomen. Bij iedere besluitvorming op dit punt zal de



Beheerder voor zover mogelijk handelen in het belang van het Fonds. Thans zijn er geen belangenconflicten.

### **7.3.3 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. Stichting Estea Noorderlicht heeft als taak het bewaren van het juridisch eigendom van het Vastgoed ten behoeve van de Vennoten. Het economische eigendom van het Vastgoed wordt gehouden door de Beherend Venoot ten behoeve van het Fonds.

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.

Bestuurder van Stichting Estea Noorderlicht is de heer A.C. Steijns. De heer Steijns is naast zijn functie als bestuurder van Stichting Estea Noorderlicht tevens bestuurder van Stichting ZIB Zandvoort. Hij heeft ruim 38 jaar vastgoedervaring in het notariaat en is gediplomeerd notarisklerk. Hij heeft zijn praktijk uitgeoefend bij topkantoren als Simmons & Simmons, Nauta Dutilh en De Brauw Blackstone Westbroek. Sedert 2013 is de heer Steijns actief als zelfstandig adviseur.

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

### **7.3.4 Beheerder**

Atlant Projectmanagement B.V. voert in opdracht van de Beherend Venoot, het beheer van het Fonds. De Beheerder is op 9 mei 2014 opgericht en is statutair gevestigd te Kapelle en kantoorhoudende aan Stationssingel 18 te 4421 BG Kapelle. De Beheerder is ingeschreven in het Handelsregister onder nummer 60642009. Het bestuur wordt gevormd door VADEMA HOLDING B.V. (de heer P.M. van der Maas) en DLC Holding B.V. (de heer D.A. Delacourt). Tussen de heer P.M. van der Maas en de heer D.A. Delacourt bestaat geen familieband.

De bestuurders van de Beheerder hebben geen aandelenbelang in de Beherend Venoot.

De heer Van der Maas en de heer Delacourt zijn 6 jaar geleden samen hun onderneming Atlant Projectmanagement B.V. gestart, vanuit hun eerder opgedane professionele werkervaring. Ze hebben ruime ervaring in het aansturen van ondernemingen en het begeleiden van omvangrijke vastgoedprojecten.

De bestuurders hebben naast hun bestuursfunctie voor hun eigen holding-vennootschap geen verdere bestuursfuncties. De heer Van der Maas is sinds 2015 actief als lid van de Raad van Toezicht van VCPOZ (de vereniging voor christelijk primair onderwijs op reformatorische grondslag in Zeeland) met als hoofdactiviteit het toezien op de vastgoedportefeuille van de vereniging.

Ten aanzien van de bestuurders van de Beheerder 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 toezichthoudende 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 toezichthoudende organen van een uitgevende instelling of in het kader van het beheer of de uitoefening van de activiteiten van een uitgevende instelling.

Het wordt beoogd dat op termijn het beheer van het Fonds overgenomen zal worden door ZIB Investments Beheer B.V. Dit zal enkel 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.

### **7.3.5 Bewaarder**

Indien ZIB Investments Beheer B.V. conform het hiervoor onder paragraaf 7.3.4 beschreven scenario het beheer overneemt van de Beheerder zal uit hoofde van de Wft een externe bewaarder aangesteld moeten worden. ZIB Investments Beheer B.V. heeft voor TMF Depositary N.V. gekozen om de functie van bewaarder 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. Het LEI-nummer is 724500MTQAZ7BGIDHO66. De vennootschap houdt kantoor aan Herikerbergweg 118 Luna Arena, 1101 CM Amsterdam (e-mail: [nl.depositary.services@tmf-group.com](mailto:nl.depositary.services@tmf-group.com), website: [www.tmf-group.com](http://www.tmf-group.com)).

Ten behoeve van de diensten die de Bewaarder verleent aangaande het Fonds zal een bewaarovereenkomst worden gesloten tussen het Fonds en de Bewaarder.

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 cash flows van het Fonds, het identificeren van onregelmatigheden en het in overeenstemming brengen van de administratie van het Fonds.

Het bestuur van de Bewaarder wordt vertegenwoordigd door de heer T.J. van Rijn en de heer J.W.T.M. Haafs. De heer T.J. van Rijn heeft ruime ervaring in het leidinggeven aan (financiële) ondernemingen met bijbehorende compliance, regelgeving en toezicht. Per 12 maart 2020 is de heer Van Rijn aangetreden als bestuurder van TMF Depositary N.V., waarbij hij sinds 2019

betrokken was. De heer T.J. van Rijn is getoetst door de AFM. De heer J.W.T.M. Haafs heeft ruime ervaring in het leidinggeven aan (financiële) ondernemingen met bijbehorende compliance, regelgeving en toezicht. Sinds medio 2018 operationeel leidinggevend aan TMF Depositary N.V. en per 7 februari 2019 aangetreden als bestuurder. De heer J.W.T.M. Haafs is getoetst door de AFM. Tussen de heer T.J. van Rijn en de heer J.W.T.M. Haafs bestaat geen familieband.

De bestuurders hebben naast hun bestuursfunctie bij TMF Depositary N.V. de volgende bestuursfuncties gehad in de laatste 5 jaar. De heer T.J. van Rijn was van 2006 tot en met 2011 statutair directeur van TMF Netherlands B.V. en gaf vanaf 2012 als Director Client Services leiding aan een business unit bestaande uit ca. 60 juristen, accountants en assistenten. De heer J.W.T.M. Haafs is Partner bij Exterus B.V., en was voorheen Head of Global Business Solutions & Transformation Director TMF Netherlands B.V., COO ad interim TMF Netherlands B.V. en Operations Director ADP Nederland B.V.

Ten aanzien van de bestuurders van de Bewaarder 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 toezichthoudende 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 toezichthoudende organen van een bewaarder of in het kader van het beheer of de uitoefening van de activiteiten van een bewaarder.

### **7.3.6 Commanditaire Vennoten**

Het eigen vermogen van het Fonds wordt bijeengebracht door de uitgifte van Participaties B en C voor een totaalbedrag van € 20.000.000. Deelname in de Participaties staat open voor zowel natuurlijke personen als rechtspersonen. Iedere Participant neemt deel met een inleg van minimaal € 100.000 zijnde minimaal 40 Participaties van ieder € 2.500.

Onderstaand een opsomming van het profiel van het type investeerder tot wie het Fonds zich richt:

- de Participaties zijn geschikt voor investeerders die een belegging wensen binnen het segment “vastgoed”;
- de Participaties zijn geschikt voor investeerders die hun belegging niet binnen de investeringshorizon van de Participaties liquide beschikbaar hoeven te hebben;
- de Participaties zijn niet geschikt voor investeerders met een investeringshorizon korter dan 17 jaar;
- de Participaties zijn niet geschikt voor investeerders die het zich niet kunnen permitteren hun deelnamebedrag geheel of gedeeltelijk te verliezen;
- iedere Participant dient bereid te zijn om het economisch en financieel risico verbonden aan de deelname in het Fonds gedurende onbepaalde tijd te dragen.

## 7.4 Tendensen, financiële prognoses en de investering

Door de Uitgevende Instelling is nog geen gecontroleerde jaarrekening gepubliceerd. Echter, sinds de oprichting van de Uitgevende Instelling en het Fonds hebben zich geen negatieve wijzigingen en/of tendensen voorgedaan ten aanzien van de vooruitzichten van de Uitgevende Instelling en het Fonds en hebben zich, voor zover van toepassing, ten aanzien van financiële informatie die in dit Prospectus is opgenomen van entiteiten in de groep van de Uitgevende Instelling (en het Fonds) en de bij de Uitgevende Instelling betrokken partijen zoals uiteengezet in dit Prospectus, geen wijzigingen van betekenis voorgedaan in de financiële situatie en prestaties.

### 7.4.1 Stichting Financiering Noorderlicht en financiering Fonds

De aanbieding betreft de financiering van Stichting Financiering Noorderlicht, middels de uitgifte van Obligaties, ten behoeve van de verstrekking van een financiering aan Estea Noorderlicht C.V. De financiering aan het Fonds wordt verstrekt in de vorm van een Achtergestelde Lening van € 9.825.000. Hiernaast zal het Fonds een bancaire financiering aantrekken en Participaties (B en C) uitgeven. Deze Participaties zullen worden ondergebracht bij een aantal andere investeerders.

Het Fonds zal de verkregen middelen aanwenden voor de verwerving van het eigendom van de Noorderlicht Vastgoedportefeuille om uit de verhuur van deze activa een zo goed mogelijk rendement te behalen. 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.

Nadat het totaal van 4.000 Participaties B en 4.000 Participaties C is uitgegeven zal het Fonds geen Participaties meer uitgeven. Nadien zal het Fonds geen activa meer verkrijgen of bezwaren casu quo zal het Fonds geen geldleningen aangaan of activa van het Fonds uitlenen. Iedere inbreuk hierop zal binnen 5 werkdagen aan de Stichting Financiering Noorderlicht en alle Participanten schriftelijk worden gemeld. Tegelijkertijd zal de Beheerder opgave doen van te ondernemen acties zoals het bijeenroepen van een buitengewone vergadering van Vennoten.

### 7.4.2 Het Vastgoed, overzicht Noorderlicht Vastgoedportefeuille, huurcontracten en demografie

#### 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 4 kerngemeenten, te weten Den Haag, Rotterdam, Zoetermeer en Delft. Vestia voert deze beleidswijziging uit om 2 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.

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

## Taxatie

Door Taxatie Instituut Zorgvastgoed B.V. (TIZV) is een taxatie van het Vastgoed uitgevoerd. De inspectiedata zijn 13 maart 2020 en 21 maart 2020 en de taxatiedatum is 31 maart 2020. De taxateur heeft de objecten als volgt gewaardeerd:

Objecten	Taxatiewaarde
De Blanckenborg te Blijham	€ 9.590.000
Aagstheem te Eenrum	€ 160.000
De Nieuwe Wierde te Grijskerk	€ 6.370.000
De Molenhof te Oude Pekela	€ 7.650.000
Zonnehuis Sint Jozef te Sappemeer	€ 6.140.000
A.G. Wildervanck te Veendam	€ 15.470.000
't Vondelhuys te Winschoten	€ 18.070.000
Winkheem te Winsum	€ 8.980.000

De marktwaarde in verhuurde staat van de complete Noorderlicht Vastgoedportefeuille bedraagt € 72.430.000. De taxateur heeft de panden getaxiseerd op marktwaarde.

Voor de taxatie van het Vastgoed zijn de volgende methoden gebruikt:

### *Comparatieve methode*

De comparatieve methode ofwel vergelijkende methode vergelijkt verkoop- en/of verhuurtransacties met betrekking tot soortgelijke objecten met elkaar. Deze methode wordt gebruikt voor onroerende zaken waarvan 'voldoende' transactiegegevens bekend zijn. De comparatieve methode stoelt 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*

De onderhandse verkoopwaarde 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 relateert aan een onder de huidige marktomstandigheden reëel geacht netto-rendement. Dit rendement stoelt 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 huurderving, servicekosten ten laste van de eigenaar, verhuurkosten en kosten ten behoeve van marketing, publiciteit, toezicht, instandhouding en aanpassing en/of renovatie.

### *DCF-methode*

De marktwaarde komt tot stand door middel van de discounted cashflow (DCF) methode. Dit houdt in dat de waarde van het vastgoed afhankelijk is van de toekomstige kasstromen, contant gemaakt tegen een marktconforme disconteringsvoet.

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.

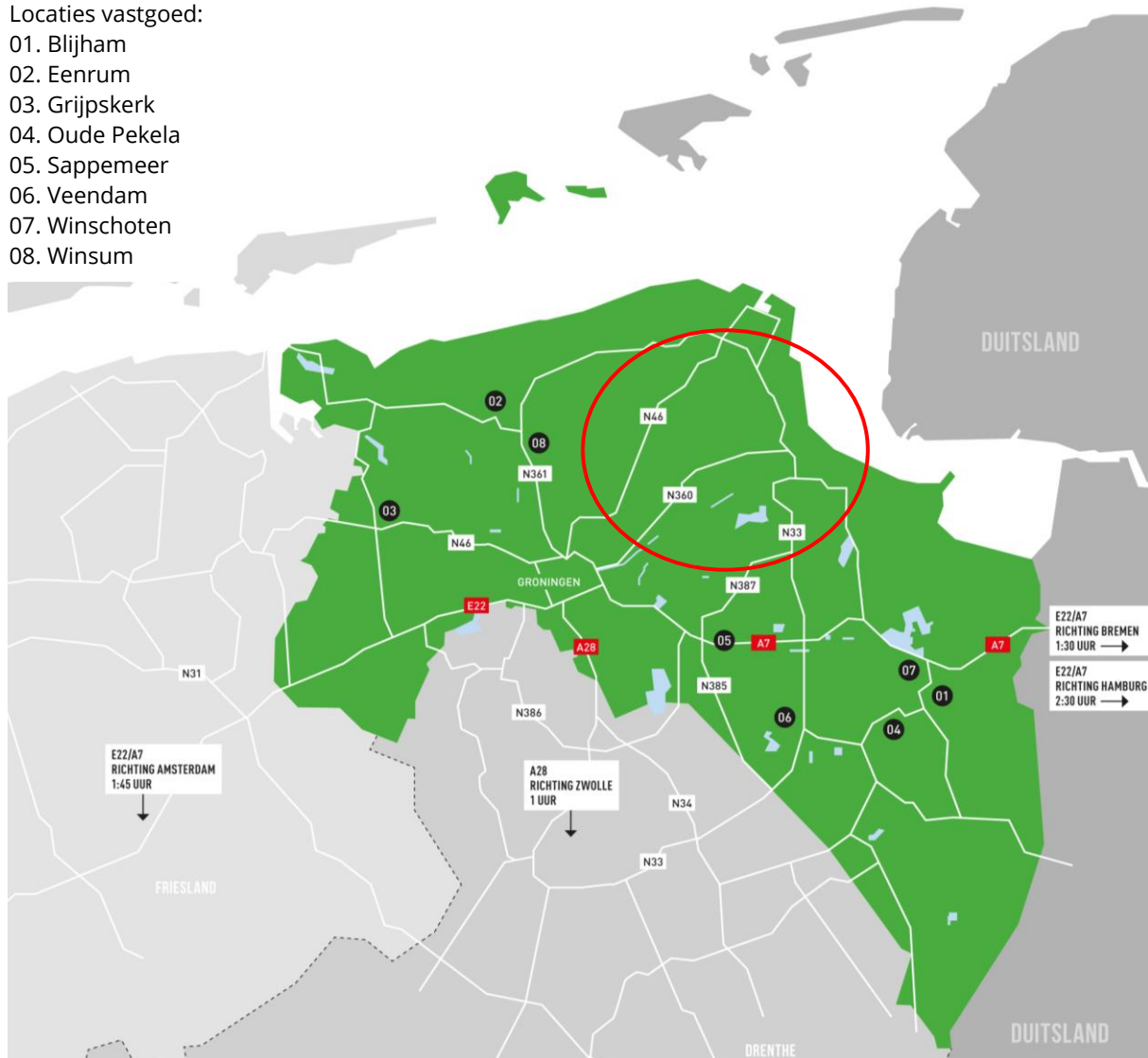
Taxatie Instituut Zorgvastgoed (TIZV) is een besloten vennootschap en ingeschreven in het Handelsregister onder nummer 65536320. De LEI-code van TIZV is 98450077BM585DD6AD04. TIZV is gespecialiseerd in het taxeren van zorgvastgoed zoals woonzorgcentra, gezondheidscentra en ziekenhuizen. Een door de taxateur opgestelde samenvatting van het taxatierapport is als Bijlage VIII opgenomen. De taxateur heeft ingestemd met opname van de taxatierapporten in het Prospectus en met de vorm en context van de samenvatting van deze rapporten. Deze rapporten worden door middel van verwijzing opgenomen in dit Prospectus en kunnen geraadpleegd worden via: [www.zibinvestments.nl/noorderlicht](http://www.zibinvestments.nl/noorderlicht).

## Overzicht van de portefeuille

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. Grijpskerk
- 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.

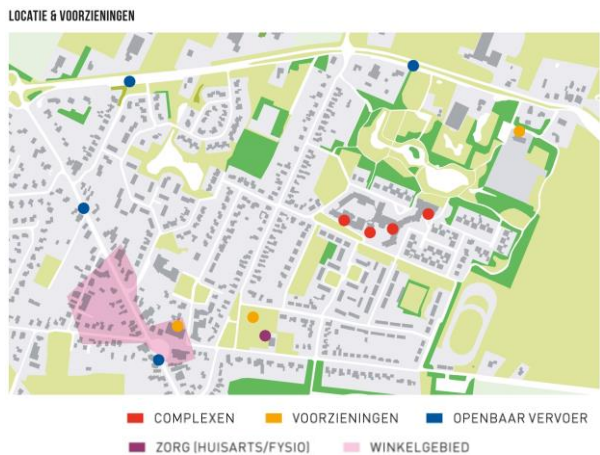
---

### *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 12 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.



---

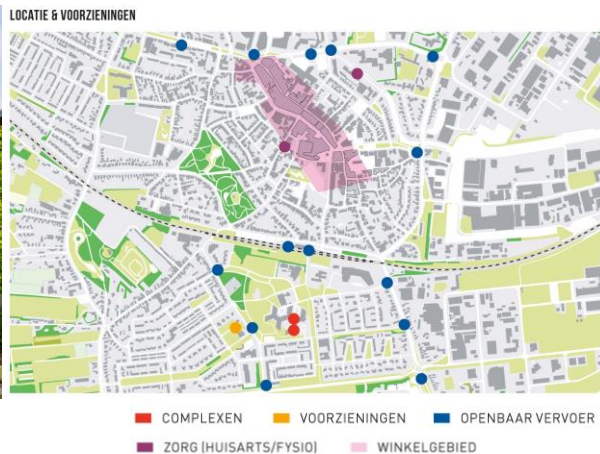
### *Winschoten (locatie 07)*

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)*

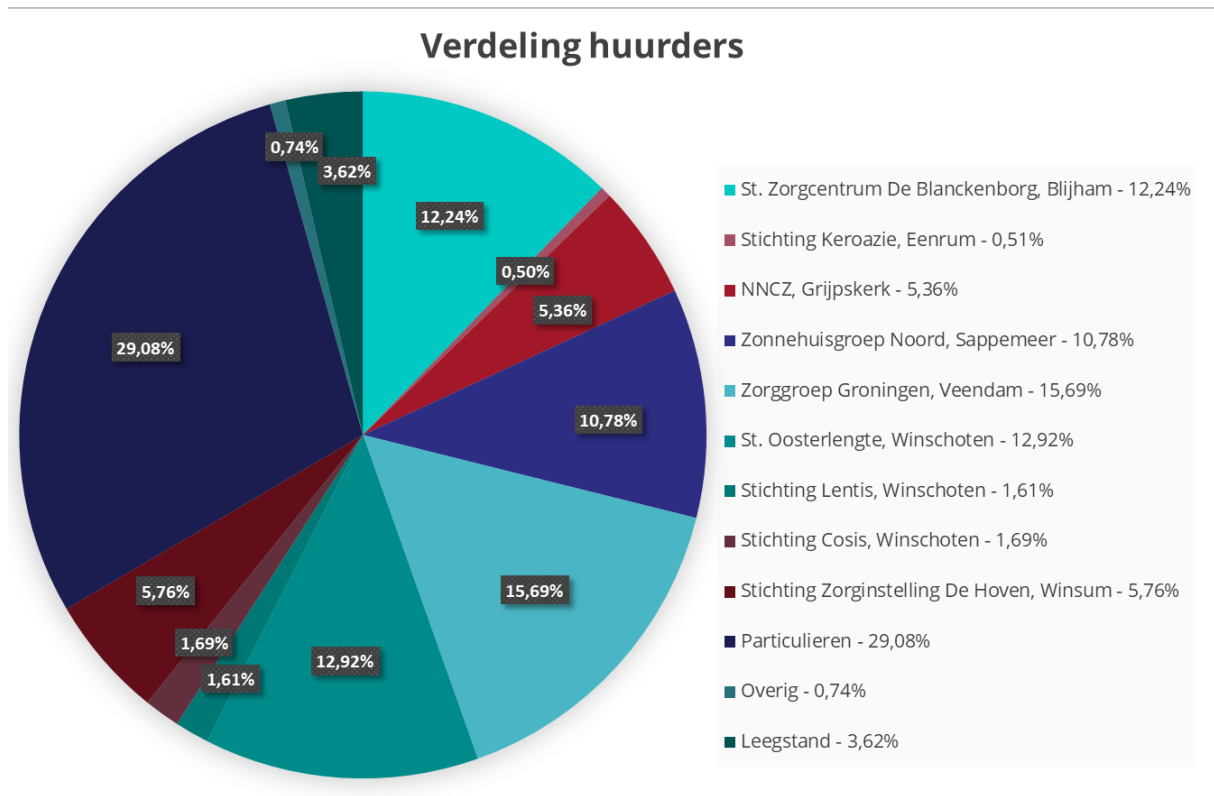
Winsum is een middelgroot dorp met circa 7.500 inwoners.

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 onder andere 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)*

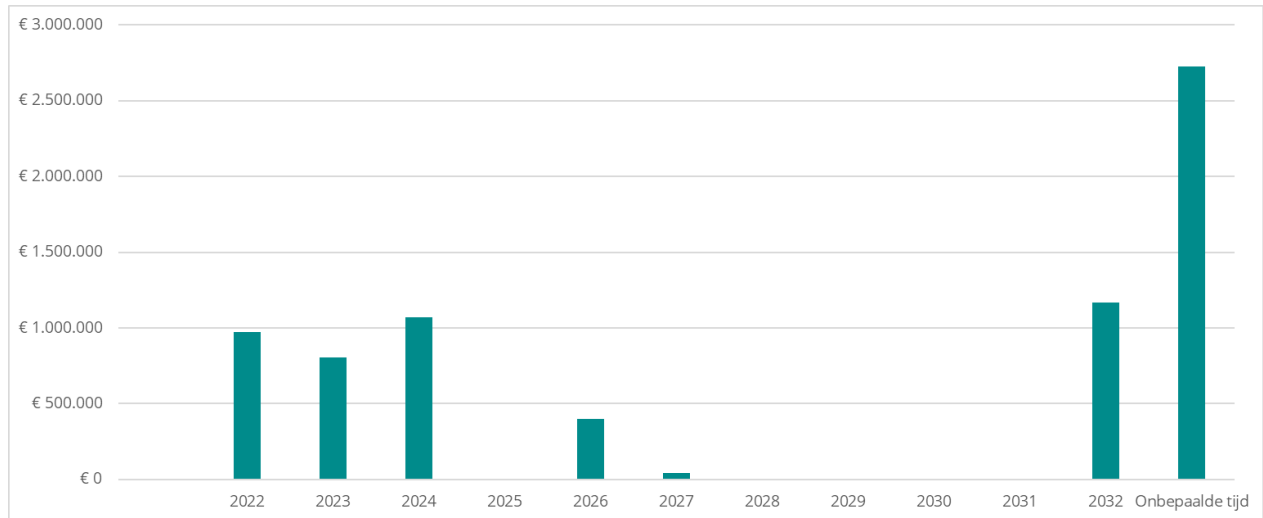
De Hoven biedt paramedische (onder andere fysiotherapie) of psychologische behandeling en biedt zorg aan ouderen in de laatste fase van hun leven. De Hoven werkt met een aantal zorginstellingen en Menzis aan een plan voor toekomstbestendige ouderenzorg. Uniek op de locatie in Winsum is het Alzheimer 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 per 1 september 2019 bedraagt 4,0%. 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 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 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 circa € 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

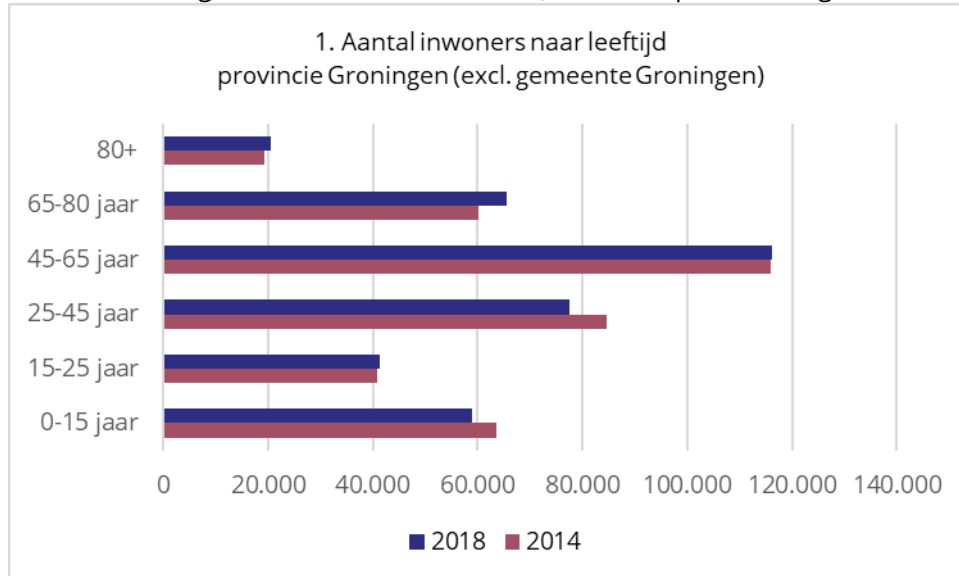
(bron: CBS StatLine, [www.opendata.cbs.nl](http://www.opendata.cbs.nl))

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](http://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. Deze website die door middel van bovenstaande hyperlinks benaderd kan worden en de daarop weergegeven informatie, maken geen onderdeel uit van dit Prospectus en zijn derhalve niet gecontroleerd dan wel goedgekeurd door de AFM of enig andere toezichthouder.

### Demografie (zie Figuur 1)

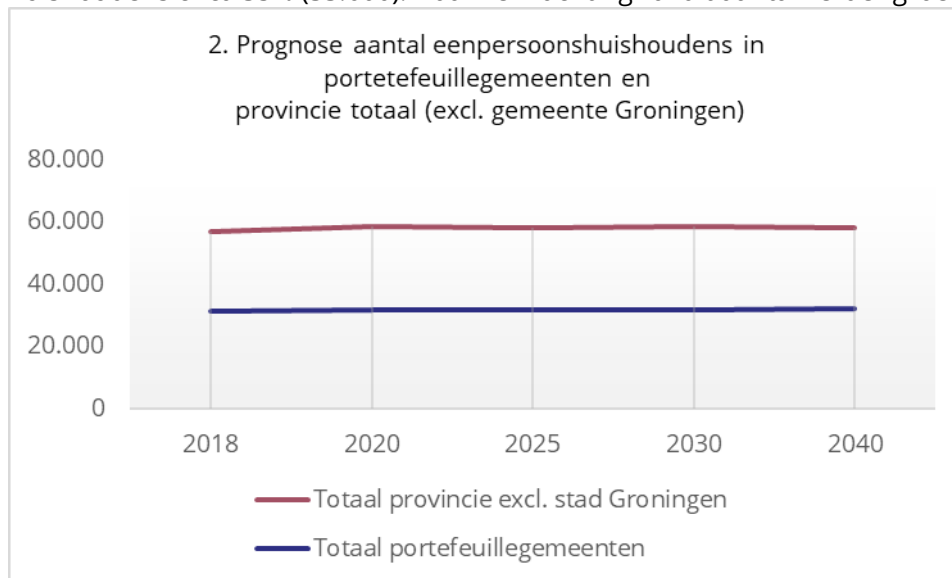
De provincie Groningen bestaat uit 12 gemeenten. Van de 580.000 inwoners in de provincie woont 35% (200.000 inwoners) in de provinciehoofdstad Groningen. De complexen in de Noorderlicht Portefeuille liggen in de gemeenten Westerwolde, Het Hogeland, Zuidhorn, Pekela, Midden-Groningen, Veendam en Oldambt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



Figuur 1

### Eénpersoonshuishoudens (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.

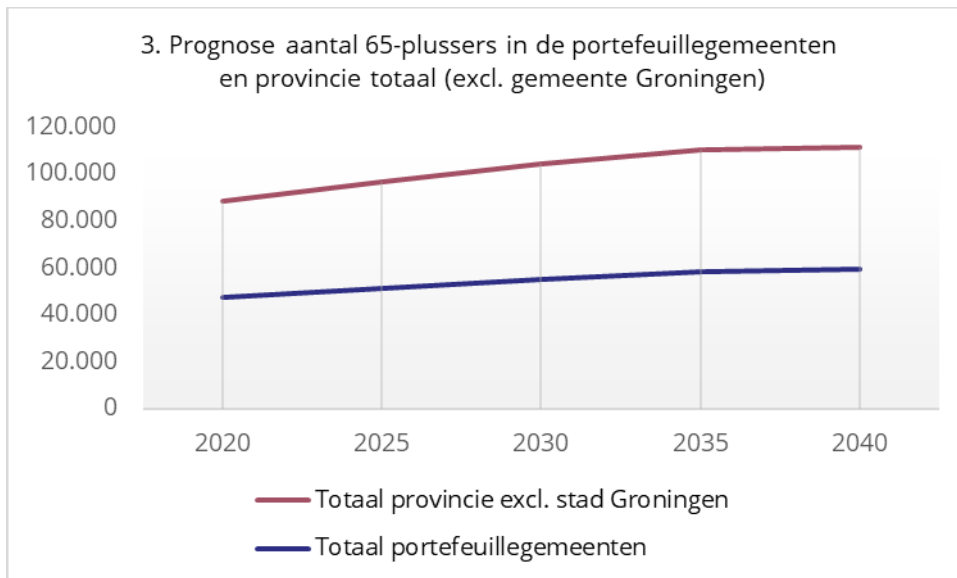


Figuur 2

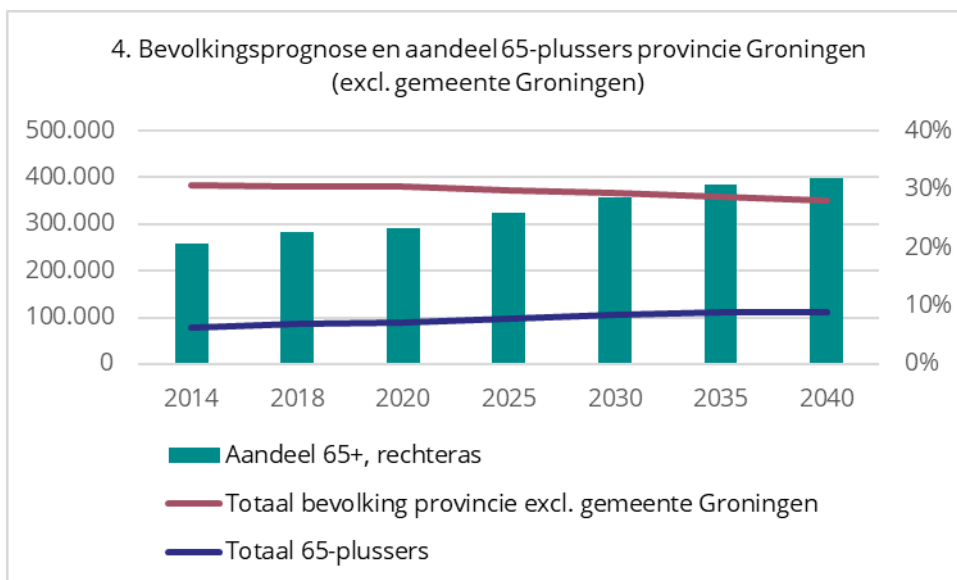


*65-plussers: een groeiende bevolkingsgroep (zie Figuur 3 en 4)*

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 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 casu quo 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.

### 7.4.3 Investerings- en Financieringsbegroting Fonds

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

<b>INVESTERINGSBEGROTING</b>	<b>€</b>	<b>€</b>
Aankoop Noorderlicht Vastgoedportefeuille	67.350.000	
Inventaris	-	
Overdrachtsbelasting	2.694.000	
Upgrading	<u>3.135.000</u>	
		<b>73.179.000</b>
<b>Bijkomende kosten:</b>		
-Vorbereidende kosten upgrading	75.000	
-Plaatsings- en financieringsvergoeding	200.000	
-Structureringskosten	750.000	
-Notaris- en adviseurskosten	150.000	
-Taxatiekosten/afsluitprovisie	50.000	
-Marketingkosten	<u>100.000</u>	
Totaal		1.325.000
Werkkapitaal		321.000
<b>Totaal te financieren</b>		<b>74.825.000</b>
Bancaire financiering		45.000.000
Achtergestelde Lening		9.825.000
Kapitaal Participaties B		10.000.000
Kapitaal Participaties C		10.000.000
<b>Totale financiering</b>		<b>74.825.000</b>

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 inclusief BTW, waar van toepassing;
- de door verkoper verstrekte informatie is volledig en juist.

Estea Noorderlicht B.V. verklaart in haar hoedanigheid van beherend vennoot 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 bedraagt € 2.694.000. De aankoopsom inclusief overdrachtsbelasting ligt in lijn met de taxatiewaarde van € 72.430.000. Daarnaast wordt er een budget vrijgemaakt van circa € 3.135.000 voor de upgrading van verschillende complexen om tegemoet te komen aan de wensen van de huurders.

### **Bijkomende kosten**

De 'voorbereidende kosten upgrading' betreffen de kosten die reeds gemaakt- en/of gebudgetteerd zijn voor het uitvoeren van 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 plaatsing van de Obligaties en de Participaties. Deze vergoeding wordt na uitgifte van de Obligaties en de Participaties in rekening gebracht 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 Obligaties en Participaties 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 structurering van het project. Dit zijn ZIB Beleggingsonderneming B.V. in verband met de kosten voor werkzaamheden Prospectus, Estea B.V., ZuidWest Bedrijfsadviseurs B.V., BDO Audit & Assurance B.V., Maatschap WEA Zuid-West, Steijns Legal 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 Prospectus, kosten Website, advertentiekosten 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 'taxatiekosten/afsluitprovisie' vallen de kosten van de taxateur van het vastgoed en de vergoeding aan de Bank voor de afsluiting van de bancaire financiering.

Buiten bovengenoemde begroting om zijn er Emissiekosten. Het door de Obligatiehouders bijeen te brengen kapitaal bedraagt € 9.825.000 (exclusief Emissiekosten). De Emissiekosten bedragen twee procent (2,0%) over het bedrag van de uit te geven Obligaties en dienen door de Obligatiehouders te worden voldaan bovenop het bedrag van de koopsom van de Obligaties. Inschrijvers die per 1 juli 2019 hun deelnamebedrag in Project 'Bruinisse Vastgoed' afgelost hebben

gekregen, ontvangen een korting van 50% op de Emissiekosten voor maximaal het saldo van hun aflossing 'Bruinisse Vastgoed' dat nog niet is geherinvesteerd via ZIB. De Emissiekosten zijn een vergoeding voor het uitgeven van de Obligaties en worden niet meegenomen in de berekening van het (verwachte) bruto-rendement voor de Obligatiehouders. 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.

#### **7.4.4 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.

Kapitaal Participaties B en Kapitaal Participaties C: het kapitaal dat bijeengebracht wordt door de houders van Participaties B en C bedraagt gezamenlijk € 20.000.000.

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.

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

Kredietverstrekker	Een Nederlandse bancaire instelling
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
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"> <li>- hypotheek ad € 45.000.000 (plus rente- en kosten), eerste in rang, op de Noorderlicht Vastgoedportefeuille</li> <li>- een stil pandrecht, eerste in rang, op bestaande en toekomstige vorderingen van Estea Noorderlicht C.V.</li> <li>- een hoofdelijke medeschuldenaarstelling door Estea Noorderlicht B.V.</li> </ul>
Overige bepalingen	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 3-jaarlijkse taxatie, met tussentijds een jaarlijkse update van de waardebepaling, van de Noorderlicht Vastgoedportefeuille op kosten van kredietnemer.</li> <li>- 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.</li> <li>- Cash Sweep, inhoudende dat nadat in een jaar alle operationele kosten, rente en aflossing aan de Bank, rente en aflossing op de Achtergestelde Lening en de winstrechten op de Participaties conform de cashflow prognose van het Fonds zijn voldaan, de overtollige cashflow zal worden aangewend ter extra verlaging van het krediet in rekening-courant.</li> </ul>
Financiële covenanten	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 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</li> <li>- 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.</li> </ul>

\* Dit rentepercentage is indicatief en gebaseerd op een afgegeven indicatie door de Bank zijnde 1,26%. Dit tarief is verhoogd met een marge van 0,24% vanwege mogelijke rentestijging tot daadwerkelijke opname op het moment dat het vastgoed wordt getransporteerd. Vanaf het moment van opname zal de rente gefixeerd worden voor een periode van 10 jaar.

\*\* Het 1-maands Euribor tarief wordt maandelijks opnieuw vastgesteld. Ter indicatie: het 1-maands Euribor tarief bedraagt per 12/02/2020 -/0,47%.

\*\*\*Dit percentage (spread) staat vast tot 31/12/2020, daarna kan de Bank het percentage (spread) herzien.

Onderstaand een opsomming van de belangrijkste kenmerken van de Achtergestelde Lening.

Geldverstrekker	Stichting Financiering Noorderlicht
Kredietnemer	Estea Noorderlicht B.V. in haar hoedanigheid van beherend vennoot 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	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

#### 7.4.5 Cashflow prognose Fonds

Het in deze paragraaf gepresenteerde schema betreft de cashflow prognose van het Fonds. De startdatum van het Project Noorderlicht is gesteld op 1 mei 2020. Het model loopt 10 jaar en 8 maanden tot 31 december 2030. BDO Audit & Assurance B.V. heeft de prognose beoordeeld en hierbij een assurance-rapport afgegeven.

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.

## Uitgangspunten cashflow prognose Estea Noorderlicht C.V.

### Realistisch scenario

Bij de samenstelling van de gepresenteerde cashflow prognose van Estea Noorderlicht C.V. "realistisch scenario" zijn de volgende uitgangspunten gehanteerd:

- als aanvangsdatum is 1 mei 2020 aangehouden;
- als einddatum is 31 december 2030 aangehouden;
- de huur is conform de huurcontracten en wordt geheel en op tijd voldaan;
- 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 frictieleeftand als gevolg van niet aansluitende huurwisselingen ter grootte van 2,0% per jaar;
- de aflossingen op de bancaire financiering geschieden conform het in paragraaf 7.4.4 van dit Prospectus opgenomen aflosschema;
- de rekenrente voor de bancaire vaste geldlening bedraagt 1,5%. Het door de Bank, in oktober 2019, afgegeven indicatieve 10-jaars rentetarief bedroeg 1,26%. 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 (per 12 februari 2020 -/ - 0,47%) 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;
- 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 onder de cashflow prognoses op pagina 53.

### Negatief scenario vs. realistisch 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. "negatief scenario" samengesteld. Hierin zijn de meest potentieel realistische onzekere factoren verwerkt.

In afwijking van de uitgangspunten zoals gehanteerd bij het "realistisch scenario" zijn in het "negatief scenario" onderstaande wijzigingen gehanteerd:

- het huurcontract voor de locatie Winschoten wordt per vervaldatum 30 juni 2020 niet verlengd waardoor de totale huursom daalt met € 964.000 per jaar;
- de rekenrente voor de bancaire vaste geldlening is verhoogd van 1,5% naar 2,0%;
- de jaarlijkse vaste kosten zoals Onroerend Zaak Belasting, Waterschapslasten en Afvalheffing zijn gebaseerd op de aanslag 2019 en geïndexeerd met 4,0% (in plaats van 2,0%) voor inflatie;
- de verhuurderheffing is gebaseerd op de wettelijke regelgeving zoals deze geldt voor 2020 en geïndexeerd met 4,0% (i.p.v. 2,0%) voor inflatie;
- vanwege de lagere cash flow worden de uitkeringen op Participaties B en C beperkt of aangepast naar nihil;
- vanwege lagere cash flow wordt de Cash Sweep ten behoeve van de Bank beperkt of aangepast naar nihil.



<b>GEPROGNOSTICEERDE CASHFLOW ESTEA NOORDERLICHT C.V.</b>											
<b>(per 1 mei 2020 tot en met 31 december 2030, op jaarbasis, in duizenden Euro)</b>											
<b>"REALISTISCH SCENARIO"</b>	<b>2020</b>	<b>2021</b>	<b>2022</b>	<b>2023</b>	<b>2024</b>	<b>2025</b>	<b>2026</b>	<b>2027</b>	<b>2028</b>	<b>2029</b>	<b>2030</b>
<b>Inkomsten</b>											
Huur <sup>2</sup>	4.793	7.282	7.584	7.683	7.783	7.885	7.988	8.093	8.199	8.307	8.417
Leegstandsrisico	-27	-41	-42	-43	-44	-44	-45	-45	-46	-47	-47
<b>Totale inkomsten</b>	<b>4.766</b>	<b>7.241</b>	<b>7.542</b>	<b>7.640</b>	<b>7.740</b>	<b>7.841</b>	<b>7.943</b>	<b>8.048</b>	<b>8.153</b>	<b>8.261</b>	<b>8.370</b>
<b>Uitgaven<sup>3</sup></b>											
Interest lening Bank	350	512	494	477	459	442	424	407	390	372	355
Interest RC Bank	83	121	112	103	93	84	75	66	57	48	38
Rente AL	262	381	351	315	271	233	192	138	85	28	-
Onderhoud cf. MJOP <sup>4</sup>	833	1.492	1.365	1.651	1.326	2.254	1.456	1.960	1.896	2.134	1.744
Beheervergoeding Fonds	133	200	200	200	200	200	200	200	200	200	200
Kosten VasteState	174	264	275	279	283	286	290	294	298	302	306
Assetmanagement Estea	133	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
Verhuurderheffing	137	210	214	219	223	227	232	237	241	246	251
Fondskosten/onvoorzien	40	62	63	64	65	67	68	69	71	72	74
<b>Totale uitgaven</b>	<b>2.351</b>	<b>3.754</b>	<b>3.593</b>	<b>3.832</b>	<b>3.452</b>	<b>4.331</b>	<b>3.482</b>	<b>3.922</b>	<b>3.796</b>	<b>3.967</b>	<b>3.540</b>
<b>Saldo van inkomsten en uitgaven</b>	<b>2.415</b>	<b>3.487</b>	<b>3.949</b>	<b>3.808</b>	<b>4.288</b>	<b>3.509</b>	<b>4.462</b>	<b>4.125</b>	<b>4.358</b>	<b>4.294</b>	<b>4.830</b>
<b>Aanwending saldo van inkomsten en uitgaven (in duizenden Euro) per jaarultimo:</b>											
<b>"REALISTISCH SCENARIO"</b>	<b>2020</b>	<b>2021</b>	<b>2022</b>	<b>2023</b>	<b>2024</b>	<b>2025</b>	<b>2026</b>	<b>2027</b>	<b>2028</b>	<b>2029</b>	<b>2030</b>
<b>Saldo van inkomsten en uitgaven</b>	2.415	3.487	3.949	3.808	4.288	3.509	4.462	4.125	4.358	4.294	4.830
Aflossing lening Bank	874	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
Aflossing AL	-	600	900	900	1.300	600	1.475	1.200	1.450	1.400	-
<b>Saldo</b>	<b>1.208</b>	<b>1.389</b>	<b>1.550</b>	<b>1.410</b>	<b>1.489</b>	<b>1.411</b>	<b>1.488</b>	<b>1.427</b>	<b>1.409</b>	<b>1.395</b>	<b>3.331</b>
Uitkering op Participaties B	400	600	600	600	600	600	600	600	600	600	600
Uitkering op Participaties C	267	200	400	300	400	400	400	400	400	400	400
Inkoop Participaties B	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1.500
Bonus uitkering Participaties B	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Inkoop Participaties C (n.v.t.)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Vennootschapsbelasting <sup>5</sup>	17	38	95	86	168	9	206	133	183	170	286
<b>Werkkapitaal ultimo</b>	<b>321</b>	<b>845</b>	<b>1.396</b>	<b>1.451</b>	<b>1.475</b>	<b>1.395</b>	<b>1.397</b>	<b>1.280</b>	<b>1.174</b>	<b>999</b>	<b>825</b>
<b>Cash Sweep prognose Bank</b>	<b>-</b>	<b>400</b>	<b>400</b>	<b>400</b>	<b>400</b>	<b>400</b>	<b>400</b>	<b>400</b>	<b>400</b>	<b>400</b>	<b>400</b>
<b>Werkkapitaal na Cash Sweep</b>	<b>845</b>	<b>996</b>	<b>1.051</b>	<b>1.075</b>	<b>995</b>	<b>997</b>	<b>880</b>	<b>774</b>	<b>599</b>	<b>425</b>	<b>570</b>
<sup>1</sup> betreft periode 1 mei t/m 31 december											
<sup>2</sup> aannname indexatie 1,5% m.i.v. 1 januari 2021 (m.i.v. 2022: incl. huur Oude Pekela)											
<sup>3</sup> incl. BTW, waar van toepassing											
<sup>4</sup> incl. 2% index en 10% algemene kosten											
<sup>5</sup> uitgaande van 15% over € 200.000 en 21,7% over het meerdere											

<b>GEPROGNOSTICEERDE CASHFLOW ESTEA NOORDERLICHT C.V.</b>											
<b>(per 1 mei 2020 tot en met 31 december 2030, op jaarbasis, in duizenden Euro)</b>											
<b>"NEGATIEF SCENARIO"</b>	<b>12020</b>	<b>2021</b>	<b>2022</b>	<b>2023</b>	<b>2024</b>	<b>2025</b>	<b>2026</b>	<b>2027</b>	<b>2028</b>	<b>2029</b>	<b>2030</b>
<b>Inkomsten</b>											
Huur <sup>2</sup>	4.793	7.282	7.102	6.712	6.797	6.884	6.973	7.062	7.153	7.245	7.339
Leegstandsrisico	-27	-41	-40	-38	-38	-39	-39	-40	-40	-41	-41
<b>Totale inkomsten</b>	<b>4.766</b>	<b>7.241</b>	<b>7.062</b>	<b>6.674</b>	<b>6.759</b>	<b>6.846</b>	<b>6.934</b>	<b>7.023</b>	<b>7.113</b>	<b>7.205</b>	<b>7.298</b>
<b>Uitgaven<sup>3</sup></b>											
Interest lening Bank	467	683	659	636	613	589	566	543	519	496	473
Interest RC Bank	83	121	110	103	97	92	86	81	77	72	68
Rente AL	262	381	351	315	271	233	192	138	85	28	-
Onderhoud cf. MJOP <sup>4</sup>	833	1.492	1.365	1.651	1.326	2.254	1.456	1.960	1.896	2.134	1.744
Beheervergoeding Fonds	133	200	200	200	200	200	200	200	200	200	200
Kosten VasteState	174	264	258	244	247	250	253	256	260	263	266
Assetmanagement Estea	133	200	200	200	200	200	200	200	200	200	200
Vaste kosten (OZB/WS/etc.)	204	318	331	344	358	372	387	403	419	436	453
Verhuurderheffing	137	214	223	232	241	251	261	271	282	293	305
Fondskosten/onvoorzien	40	63	65	68	71	74	77	80	83	86	90
<b>Totale uitgaven</b>	<b>2.468</b>	<b>3.936</b>	<b>3.763</b>	<b>3.992</b>	<b>3.623</b>	<b>4.514</b>	<b>3.677</b>	<b>4.132</b>	<b>4.020</b>	<b>4.208</b>	<b>3.798</b>
<b>Saldo van inkomsten en uitgaven</b>	<b>2.298</b>	<b>3.305</b>	<b>3.300</b>	<b>2.682</b>	<b>3.136</b>	<b>2.331</b>	<b>3.256</b>	<b>2.891</b>	<b>3.093</b>	<b>2.997</b>	<b>3.500</b>
<b>Aanwending saldo van inkomsten en uitgaven (in duizenden Euro) per jaarultimo:</b>											
<b>"NEGATIEF SCENARIO"</b>	<b>12020</b>	<b>2021</b>	<b>2022</b>	<b>2023</b>	<b>2024</b>	<b>2025</b>	<b>2026</b>	<b>2027</b>	<b>2028</b>	<b>2029</b>	<b>2030</b>
<b>Saldo van inkomsten en uitgaven</b>	2.298	3.305	3.300	2.682	3.136	2.331	3.256	2.891	3.093	2.997	3.500
Aflossing lening Bank	874	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
Aflossing AL	-	600	900	900	1.300	600	1.475	1.200	1.450	1.400	-
<b>Saldo</b>	<b>1.091</b>	<b>1.206</b>	<b>901</b>	<b>284</b>	<b>338</b>	<b>233</b>	<b>283</b>	<b>192</b>	<b>144</b>	<b>99</b>	<b>2.001</b>
Uitkering op Participaties B	400	600	300	100	100	100	50	25	25	-	100
Uitkering op Participaties C	400	600	300	100	100	100	50	25	25	-	100
Inkoop Participaties B	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1.500
Bonus uitkering Participaties B	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Inkoop Participaties C (n.v.t.)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Vennootschapsbelasting <sup>5</sup>	-	-	-	-	15	-	140	71	115	105	-
<b>Werkkapitaal ultimo</b>	<b>321</b>	<b>612</b>	<b>618</b>	<b>420</b>	<b>203</b>	<b>226</b>	<b>159</b>	<b>102</b>	<b>123</b>	<b>60</b>	<b>3</b>
<b>Cash Sweep prognose Bank</b>	<b>-</b>	<b>500</b>	<b>300</b>	<b>100</b>	<b>100</b>	<b>100</b>	<b>50</b>	<b>50</b>	<b>50</b>	<b>-</b>	<b>50</b>
<b>Werkkapitaal na Cash Sweep</b>	<b>612</b>	<b>118</b>	<b>120</b>	<b>103</b>	<b>126</b>	<b>59</b>	<b>52</b>	<b>73</b>	<b>10</b>	<b>3</b>	<b>240</b>
<sup>1</sup> betreft periode 1 mei t/m 31 december											
<sup>2</sup> aannames indexatie 1,5% m.i.v. 1 januari 2021 (m.i.v. 2022: incl. huur Oude Pekela; m.i.v. 30 juni 2020: excl. huur Winschoten ad. € 964.000)											
<sup>3</sup> incl. BTW, waar van toepassing											
<sup>4</sup> incl. 2% index en 10% algemene kosten											
<sup>5</sup> uitgaande van 15% over € 200.000 en 21,7% over het meerdere											

## Toelichting

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. 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. In de cashflow prognose van het Fonds is voorzichtigheidshalve uitgegaan van de eerste huurstijging per 1 januari 2021, een half jaar later dan dat de huurverhoging daadwerkelijk wordt toegepast.

Daarnaast is ervan uit gegaan 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 huurstream van particuliere huurders. Het betreft hier leegstand als gevolg van huurwisselingen die niet altijd perfect op elkaar aansluiten.

## Rente bancaire financiering

Zie bancaire voorwaarden op pagina 49. 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. Het indicatieve tarief dat hiervoor door de Bank is afgegeven bedraagt 1,26%. Aangezien de rente pas op de trekkingsdatum daadwerkelijk gefixeerd kan worden, is er in het model een extra rentemarge ingebouwd van 0,24% waardoor er voor de lening wordt gerekend met een 10-jaars rentetarief van 1,50%.

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 12 februari 2020, negatief en bedraagt -/ 0,47%. 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. 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 (prijspeil 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 plaats vinden nadat de volledige Achtergestelde Lening is afgelost.

## 7.5 Financiële informatie Stichting Financiering Noorderlicht

### 7.5.1 Financiële informatie

Vanwege de recente oprichting van de Uitgevende Instelling is er geen (historische) financiële informatie beschikbaar. Toekomstige winstprognoses en winstramingen alsmede toekomstige financiële informatie, en daarmee toekomstige historische financiële informatie, zal in overeenstemming met het boekhoudbeleid van de Uitgevende Instelling en conform de weergave zoals opgenomen in dit Prospectus, worden opgesteld.

Ter verduidelijking is hieronder de winst-en-verliesrekening, balans en het kasstroomoverzicht van de Uitgevende Instelling weergegeven per startdatum Project Noorderlicht in 2020.

Het saldo van de winst-en-verliesrekening is € 0 aangezien er geen (historische) financiële informatie beschikbaar is. Op de balans is onder 'netto financiële schuld' de aan het Fonds verstrekte Achtergestelde Lening (ad. € 9.825.000) opgenomen. De € 9.825.000 betreft de uitgifte van de 3.930 Obligaties. Er zijn geen vlottende activa en kortlopende verplichtingen. De nettokasstromen uit beleggingsactiviteiten ad. € 262.000 zijn overeenkomstig de tabel uit paragraaf 7.5.5. In deze paragraaf vindt u ook meer informatie over de cashflow prognose van de Uitgevende Instelling.

<b>Winst-en-verliesrekening voor effecten zonder aandelenkarakter</b>				
	<b>Jaar 2020</b>	<b>Jaar -1</b>	<b>Tussen-tijdse waarde</b>	<b>Vergelijkende tussen-tijdse waarde uit zelfde periode in eerder jaar</b>
<b>Exploitatiewinst/-verlies</b>	€ 0	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
<b>Balans voor effecten zonder aandelenkarakter</b>				
	<b>Jaar 2020</b>	<b>Jaar -1</b>	<b>Tussen-tijdse</b>	
<b>Netto financiële schuld</b>	€ 9.825.000	n.v.t.	n.v.t.	
<b>Current ratio</b>	nihil	n.v.t.	n.v.t.	
<b>Verhouding tussen vreemd en eigen vermogen</b>	100%	n.v.t.	n.v.t.	
<b>Rentedekkingsratio</b>	100%	n.v.t.	n.v.t.	
<b>Kasstroomoverzicht voor effecten zonder aandelenkarakter</b>				
	<b>Jaar 2020</b>	<b>Jaar -1</b>	<b>Tussen-tijdse waarde</b>	<b>Vergelijkende tussen-tijdse waarde uit zelfde periode in eerder jaar</b>
<b>Nettokasstromen uit bedrijfsactiviteiten</b>	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
<b>Nettokasstromen uit financieringsactiviteiten</b>	-€ 262.000	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
<b>Nettokasstromen uit beleggingsactiviteiten</b>	€ 262.000	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.

### 7.5.2 Investerings

Stichting Financiering Noorderlicht verstrekt een financiering aan het Fonds in de vorm van een Achtergestelde Lening.

Estea Noorderlicht B.V., handelend in haar hoedanigheid als beherend vennoot van het Fonds, verwerft de Noorderlicht Vastgoedportefeuille. Vervolgens levert deze het juridisch eigendom van het Vastgoed door aan Stichting Estea Noorderlicht.

De begroting voor de verwerving en de upgradings van het Vastgoed bedraagt in totaal € 74.825.000 welke naast de Achtergestelde Lening deels met een bancaire financiering en deels door de uitgifte van Participaties wordt gefinancierd. De Uitgevende Instelling verstrekt de Achtergestelde Lening.

### **7.5.3 Toelichting geprognostiseerde inkomsten**

#### **Rente Achtergestelde Lening**

Het Fonds betaalt 4,0% rente op jaarbasis op het uitstaande saldo van de Achtergestelde Lening. De rente wordt achteraf in halfjaarlijkse termijnen betaald, in januari en juli.

#### **Aflossing Achtergestelde Lening**

De aflossing op de Achtergestelde Lening vindt conform de cashflow prognose van het Fonds plaats waarbij de hoogte van de aflossing van jaar tot jaar varieert. De eerste aflossing vindt plaats op 30 juni 2021 en de laatste aflossing op 30 juni 2029. De looptijd van de Achtergestelde Lening bedraagt 9 jaar en 2 maanden.

Het Fonds heeft de mogelijkheid om jaarlijks, boetevrij en zonder andere kosten, extra af te lossen op de Achtergestelde Lening. De reden hiervoor zou bijvoorbeeld kunnen liggen in tussentijdse (gedeeltelijke) verkoop van het Vastgoed, op het moment van herfinanciering of bij een overschot aan liquiditeiten.

### **7.5.4 Toelichting geprognostiseerde uitgaven**

#### **Rente op Obligaties**

De Uitgevende Instelling betaalt de volledige rente die zij ontvangt op de Achtergestelde Lening uit aan de Obligatiehouders in de vorm van 4,0% rente op jaarbasis over het uitstaande saldo van de Obligaties, gedurende de gehele Looptijd.

De rente op de Obligaties wordt achteraf per halfjaar berekend, per 30 juni en 31 december van ieder jaar, en wordt uitbetaald (uiterlijk) op de 15<sup>e</sup> dag na afloop van het halfjaar. De uitbetaling van de eerste rente vindt voor het eerst plaats op (uiterlijk) 15 juli 2020. De betaalstromen tussen de Uitgevende Instelling en de Obligatiehouders lopen via ZIB Bewaarinstelling.

#### **Aflossing Obligaties**

De Uitgevende Instelling lost de Obligaties af uit de middelen die zij ontvangt uit de aflossing op de Achtergestelde Lening door het Fonds. De aflossing van de Obligaties vindt eenmaal per jaar plaats per 30 juni en wordt betaald (uiterlijk) op de 15<sup>e</sup> dag daarna. Aflossingen vinden voor het eerst plaats op 30 juni 2021 en voor het laatst op 30 juni 2029, voor zover de kasstroom dit toelaat.

Te allen tijde zal eerst de volledige Achtergestelde Lening worden afgelost door het Fonds voordat door het Fonds Participaties B en C kunnen worden ingekocht. Dit betekent dat alle Obligatiehouders zullen zijn afgelost door de Uitgevende Instelling voordat het Fonds Participaties B en C zal inkopen.

Te allen tijde zijn vervroegde aflossingen van de Obligaties door de Uitgevende Instelling zonder extra vergoeding mogelijk. Deze situatie zal zich alleen voordoen indien het Fonds vervroegd aflost op de Achtergestelde Lening. Het Fonds is bevoegd om vervroegd af te lossen op de Achtergestelde Lening.

In het geval van vervroegde aflossing van de Obligaties door de Uitgevende Instelling worden de rentebetalingen pro rata vergoed over de verstreken maanden binnen de renteperiode. De betaalstromen tussen de Uitgevende Instelling en de Obligatiehouders lopen via ZIB Bewaarinstelling.

### 7.5.5 Cashflow prognose Stichting Financiering Noorderlicht

Hieronder wordt de uitwerking weergegeven van de cashflow prognose voor de Uitgevende Instelling. Het overzicht toont de prognose vanaf het moment van de uitgifte van de Obligaties tot en met het einde van de Looptijd van de Obligaties.

Voor de cashflow prognose van de Uitgevende Instelling is geen negatief scenario uitgewerkt. Het negatieve scenario is wel uitgewerkt voor het Fonds, daar waar de meest realistische onzekere factoren in de inkomsten en uitgaven van het Fonds impact hebben op de cashflow. Deze factoren leiden in het Fonds tot beperking van de betaling van uitkeringen op Participaties B en C en de Cash Sweep aan de Bank. Na volledige verwerking van deze factoren resteert voldoende cashflow in het Fonds om de rente- en aflosverplichtingen op de Achtergestelde Lening aan de Uitgevende Instelling na te komen. Omdat de Uitgevende Instelling voor haar inkomsten volledig afhankelijk is van het Fonds en er geen andere negatief beïnvloedbare cashflow factoren zijn, is geen negatief scenario voor de Uitgevende Instelling opgenomen.

<b>GEPROGNOSTICEERDE CASHFLOW STICHTING FINANCIERING NOORDERLICHT</b>										
<b>(per 1 mei 2020 tot en met 30 juni 2029, op jaarbasis, in duizenden Euro)</b>										
	<sup>1</sup> 2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029
<b>Ontvangsten</b>										
Rente op AL	262	381	351	315	271	233	192	138	85	28
Aflossing AL (per 30/06)	-	600	900	900	1.300	600	1.475	1.200	1.450	1.400
<b>Totale ontvangsten</b>	<b>262</b>	<b>981</b>	<b>1.251</b>	<b>1.215</b>	<b>1.571</b>	<b>833</b>	<b>1.667</b>	<b>1.338</b>	<b>1.535</b>	<b>1.428</b>
<b>Uitgaven</b>										
Kosten	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Totale uitgaven</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Saldo van ontvangsten en uitgaven</b>	<b>262</b>	<b>981</b>	<b>1.251</b>	<b>1.215</b>	<b>1.571</b>	<b>833</b>	<b>1.667</b>	<b>1.338</b>	<b>1.535</b>	<b>1.428</b>
<b>Aanwending saldo van inkomsten en uitgaven (in duizenden Euro) per jaartultimo:</b>										
	<sup>1</sup> 2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029
<b>Saldo van inkomsten en uitgaven</b>	262	981	1.251	1.215	1.571	833	1.667	1.338	1.535	1.428
Rente op Obligaties	262	381	351	315	271	233	192	138	85	28
Aflossing Obligaties (per 30/06)	-	600	900	900	1.300	600	1.475	1.200	1.450	1.400
<b>Saldo</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Geprognosticeerd saldo Obligaties per jaartultimo (in duizenden Euro):</b>										
	9.825	9.825	9.225	8.325	7.425	6.125	5.525	4.050	2.850	1.400
										0

<sup>1</sup> betreft de periode 1 mei t/m 31 december

#### *Externe verslaggeving*

Het boekjaar van Stichting Financiering Noorderlicht is gelijk aan het kalenderjaar. Er is sprake van een verlengd boekjaar en het eerste boekjaar loopt tot en met 31 december 2020. Binnen 6 maanden na afsluiting zal een jaarrekening worden opgemaakt.

## 8. Voorwaarden van de Obligaties

### 8.1 Doelstelling van de Obligaties

Met de uitgifte van de Obligaties beoogt Stichting Financiering Noorderlicht in totaal € 9.825.000 op te halen. Dit bedrag zal worden aangewend voor verstrekking van een Achtergestelde Lening van € 9.825.000 aan het Fonds. Het Fonds heeft als belangrijkste activiteit de verwerving van de eigendom van de Noorderlicht Vastgoedportefeuille om uit de verhuur van het Vastgoed een zo goed mogelijk rendement te behalen. 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 woon-zorgcomplexen en worden verhuurd aan 9 verschillende zorginstellingen. De Obligaties worden beheerst door het Nederlands recht.

### 8.2 Belangrijkste kenmerken van de uit te geven Obligaties

Uitgevende Instelling	Stichting Financiering Noorderlicht.
Doel uitgifte Obligaties	De verstrekking van een Achtergestelde Lening van € 9.825.000 aan het Fonds.
Totaalsom uitgifte Obligaties	Maximaal € 9.825.000 verdeeld over 3.930 Obligaties à € 2.500.
Vergoeding Obligaties	Een rentevergoeding van 4,0% over het uitstaand saldo van de Investering op jaarbasis.
Looptijd Obligaties	9 jaar en 2 maanden, behoudens verlenging.
Nominale waarde Obligaties	€ 2.500 (1 Obligatie), met een minimum afname van € 5.000 (2 Obligaties).
Maximale inleg Obligaties	Onbeperkt.
Emissiekosten bij uitgifte	2,0% bij inschrijving. Voormalige deelnemers in het Project 'Bruinisse Vastgoed' ontvangen een korting van 50% op de Emissiekosten, voor maximaal het saldo van hun aflossing 'Bruinisse Vastgoed' dat nog niet is geherinvesteerd via ZIB.
Rentebetaling Obligaties	Gedurende de Looptijd van de Obligaties, iedere 6 maanden achteraf, betaalbaar op de 15 <sup>e</sup> dag na afloop van het halfjaar, voor het eerst op 15 juli 2020.
Aflossing Obligaties	In jaarlijkse termijnen. Naar verwachting voor het eerst per 30 juni 2021 en voor het laatst per 30 juni 2029. Aflossingen zijn betaalbaar op de 15 <sup>e</sup> dag na de datum van Aflossing. Vervroegde Aflossing van de Obligaties is door de Uitgevende Instelling zonder aanvullende vergoeding mogelijk, mits in bedragen van minimaal € 2.500 of een veelvoud daarvan. In geval van vervroegde aflossing wordt de Rente naar rato vergoed over de verstreken dagen binnen de Renteperiode.

De aan een Inschrijver toegewezen Obligaties, waarop tevens volledige betaling van het te storten bedrag is ontvangen, worden ingeschreven in het Register. Het Register zal namens de Uitgevende Instelling door ZIB BO worden onderhouden. Iedere Obligatiehouder ontvangt per e-mail een bevestiging van inschrijving als Obligatiehouder in het Register. De Uitgevende Instelling verstrekt geen fysieke Obligaties. Voor de volledige omschrijving van de kenmerken van de Obligaties wordt verwezen naar de Obligatievoorwaarden, Bijlage V.



## 8.3 Rente en Aflossing Obligaties

### Rente

Obligatiehouders ontvangen van de Uitgevende Instelling een halfjaarlijkse Rente. De te ontvangen Rente wordt berekend aan de hand van de Investering minus Aflossing in de betreffende Renteperiode. De Rente bedraagt 4,0% op jaarbasis en wordt berekend vanaf Uitgiftedatum of zoveel eerder of later als de Obligaties worden uitgegeven.

### Aflossing

De Obligaties worden afgelost in jaarlijkse termijnen, voor het eerst per 30 juni 2021 en voor het laatst per 30 juni 2029. De aflossingen zijn gebaseerd op het aflosschema van de Achtergestelde Lening door het Fonds zoals blijkt uit de Cashflow prognose van het Fonds. Vervroegde aflossing is boetevrij mogelijk, mits in bedragen van minimaal € 2.500 of een veelvoud daarvan.

De Obligatiehouder kan zich, met ingang van het jaar 2021, jaarlijks in mei bij ZIB BO aanmelden om voor (gedeeltelijke) aflossing van zijn Obligaties in aanmerking te komen. Het saldo van de door de Uitgevende Instelling gemelde Aflossing is, behoudens vervroegde Aflossing, het maximale bedrag dat in dat jaar voor Aflossing aan Obligatiehouders beschikbaar is.

Bij onvoldoende aanmelding wordt het restant van het in dat jaar af te lossen bedrag bij notariële loting op basis van Klantnummer, in gedeelten van 1 Obligatie, pro rata het aantal door hem gehouden Obligaties, verdeeld over de overige Obligatiehouders.

Bij meer aanmelding wordt het in dat jaar beschikbare bedrag voor Aflossing, zo nodig op basis van notariële loting op Klantnummer, in gedeelten van 1 Obligatie, pro rata het aantal door hem gehouden Obligaties, verdeeld onder de aanmelders.

### Overzicht van de Rente en Aflossing van de Obligaties

#### Rente

Jaar	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029
Rente 30/06*	65,5	196,5	184,5	166,5	148,5	122,5	110,5	81,0	57,0	28,0
Rente 31/12	196,5	184,5	166,5	148,5	122,5	110,5	81,0	57,0	28,0	0,0
Totaal	262,0	381,0	351,0	315,0	271,0	233,0	191,5	138,0	85,0	28,0

\* Bedragen x € 1.000. Uitgaande van aanvang Investering per 1 mei 2020.

#### Aflossing

Jaar	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029
Aflossing 30/06*	0	600	900	900	1.300	600	1.475	1.200	1.450	1.400

\* Bedragen x € 1.000.

## Rekenvoorbeeld effectief rendement

In de volgende tabel treft u een overzicht van het effectief rendement van het totaal aan Obligaties. Hierbij zijn de volgende uitgangspunten gehanteerd:

- Bij aanvang van de Investering, per 1 mei 2020, betaalt u éénmalig vooraf 2,0% Emissiekosten over de Investering. Dit is over het totaal aan Obligaties ad. € 9.825.000 in totaal € 196.500. Voor de berekening van het effectief rendement zijn deze kosten gelijkmatig verdeeld over de Looptijd. In 2020 betreft het 8 maanden, van jaar 2021 tot en met jaar 2028 volledige jaren, en in jaar 2029 betreft het 6 maanden.
- Gedurende de Looptijd van de Obligatie ontvangt u een Rente van 4,0% op jaarbasis.
- Er is rekening gehouden met het aflosschema van de Obligaties, waarbij jaarlijks per 30 juni bedragen worden afgelost.
- Gedurende de Looptijd wordt in totaal € 2.255.500 aan Rente uitbetaald. Het verwachte nettorendement op de totale Investering inclusief Emissiekosten bedraagt daarmee gemiddeld 3,61% op jaarbasis.

Jaar Looptijd	2020 0	2021 1	2022 2	2023 3	2024 4	2025 5	2026 6	2027 7	2028 8	2029 9	Totaal
Investering*	9.825	9.825	9.225	8.325	7.425	6.125	5.525	4.050	2.850	1.400	
Aflossing investering per 30/06*	0	600	900	900	1.300	600	1.475	1.200	1.450	1.400	9.825
Emissiekosten*	14,3	21,4	21,4	21,4	21,4	21,4	21,4	21,4	21,4	10,7	196,5
Rente p/jr. 4%*	262,0	381,0	351,0	315,0	271,0	233,0	191,5	138,0	85,0	28,0	2.255,5
Rendement op jaarbasis	3,78%	3,77%	3,76%	3,73%	3,68%	3,63%	3,55%	3,38%	2,99%	2,47%	3,61%

\* Bedragen x € 1.000.

### Toelichting berekening effectief rendement. Voorbeeldberekening voor het jaar 2021.

In 2021 bedraagt de gemiddelde Investering op jaarbasis € 9.525.000.

Dit gemiddelde wordt berekend aan de hand van de stand per 1 januari en de stand per 31 december: € 9.825.000 -/- Aflossing 30 juni € 600.000 = € 9.225.000.

Gemiddelde Investering: (€ 9.825.000 + € 9.225.000) / 2 = € 9.525.000.

Het uitbetaalde rendement ('Rente per jaar 4,0%') op de totale Investering is in 2021 € 381.000.

De totale Emissiekosten van € 196.500 verdeeld over de totale Looptijd betekent in 2021 € 21.436 aan Emissiekosten ten laste van het rendement.

Het effectief rendement in 2021 is dan:

$€ 381.000 - € 21.436 = € 359.564 / € 9.525.000 = 3,77%$  Rendement op jaarbasis.

## 8.4 Verhandelbaarheid Obligaties

De Obligaties zijn beperkt verhandelbaar en worden niet genoteerd op een gereguleerde markt. De Obligaties zijn direct overdraagbaar tussen Obligatiehouders en tevens overdraagbaar aan derden die in Nederland woonachtig/gevestigd zijn. De Obligaties zijn uitsluitend overdraagbaar wanneer de Obligatiehouder zelf een nieuwe koper aandraagt (rechtspersoon/natuurlijke personen die in Nederland woonachtig/gevestigd zijn) en aan de voor overdracht geldende voorwaarden is voldaan.

Overdracht van de Obligaties kan slechts rechtsgeldig plaatsvinden door het sluiten van een schriftelijke overeenkomst tussen overdragende en overnemende Obligatiehouder. Voor overdracht is een overdrachtsformulier beschikbaar bij ZIB BO. Bij overdracht van een Obligatie

dient de nieuwe Obligatiehouder te allen tijde te voldoen aan de bepalingen van het cliënt acceptatieproces en de klantclassificatie zoals gehanteerd door ZIB BO en zoals omschreven is op de Website.

Voor de verwerking van een transactie in het verzameldepot (bijvoorbeeld vanwege overdracht van Obligaties) brengt ZIB BO kosten in rekening (administratie-vergoeding). De kosten bedragen € 50 per Obligatie, met een maximum van € 500 per transactiedatum. De kosten worden in rekening gebracht bij de overdragende Obligatiehouder.

### **Niet verhandelbaar buiten Nederland**

De Obligaties worden uitsluitend aangeboden aan Nederlandse Investeerders, woonachtig of gevestigd in Nederland. De Obligaties mogen niet worden aangeboden of verkocht, buiten Nederland, waaronder, doch niet beperkt tot, de Verenigde Staten van Amerika. De Obligaties zijn niet en zullen niet geregistreerd worden onder de 'U.S. Securities Act of 1933' of geregistreerd worden bij enige toezichthouder op het effectenverkeer in een staat of in een andere jurisdictie behorende tot de Verenigde Staten van Amerika.

## **8.5 Zekerheid Obligaties**

### **8.5.1 Hypothecaire inschrijving Obligatiehouders**

Er wordt door Stichting Estea Noorderlicht ten gunste van de Obligatiehouders een zekerheid verstrekt in de vorm van een hypotheekrecht tweede in rang na de Bank ten gunste van Stichting Zekerheden. 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.

### **8.5.2 Achterstelling ten opzichte van Bank, voorrang op Participanten B en C**

De Achtergestelde Lening verstrekt door de Uitgevende Instelling aan het Fonds is alleen Achtergesteld ten opzichte van de Bank. Vanuit de cashflow van het Fonds zullen jaarlijks eerst alle kosten worden voldaan, inclusief de rentelasten van de Bank. Daarna zal de bancaire aflossing plaats vinden. Vervolgens zal de rente- en aflosverplichting op de Achtergestelde Lening worden voldaan. Daarna zal uit de resterende cashflow de rendementsuitkering aan de Participanten B en C worden voldaan. De Uitgevende Instelling zal de ontvangen rente op de Achtergestelde Lening volledig aanwenden om de Rente aan de Obligatiehouders uit te betalen. Op basis van deze structuur gaan de aflossingen en rentebetalingen op de Achtergestelde Lening welke via Stichting Financiering Noorderlicht wordt verstrekt, voor op de rendementsbetalingen aan Participaties B en C. Vervolgens zal eerst door het Fonds de Achtergestelde Lening van de Uitgevende Instelling volledig worden afgelost alvorens door het Fonds Participaties zullen worden ingekocht. De Uitgevende Instelling zal de aflossing op de Achtergestelde Lening volledig aanwenden om de Obligatiehouders af te lossen.

### 8.5.3 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:

- aan 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 door de Uitgevende Instelling verstrekte 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 de Participaties B;
- voor de inkoop van de Participaties C, conform de CV-overeenkomst.

## 8.6 Fiscale informatie

### 8.6.1 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. 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 als Investeerder. Daarbij wordt er, voor wat de inkomstenbelasting en de erf- en schenkbelasting betreft, van uitgegaan dat de Investeerders in Nederland woonachtige natuurlijke personen zijn, die de vordering uit hoofde van de verstrekte lening tot hun inkomen uit sparen en beleggen (box 3) moeten rekenen.

Deze informatie is van algemene aard, geïnteresseerden die willen deelnemen als Investeerder wordt geadviseerd overleg te plegen met een fiscaal adviseur over de effecten van deze deelname op hun persoonlijke positie.

### 8.6.2 Inkomstenbelasting

Leningen verstrekt door natuurlijke personen en Obligaties aangeschaft en 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 Investeerders in de inkomstenbelasting worden betrokken voor een forfaitair rendement (variërend van 1,935% tot 5,60%) over de waarde in het economisch verkeer van de vordering uit hoofde van het pro resto saldo van de nog gehouden Obligaties 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.

Voorts heeft de Hoge Raad op 14 juni 2019 een arrest gewezen waaruit volgt dat de Hoge Raad zich op het standpunt heeft gesteld dat een forfaitair rendement van 4% in box 3 voor de jaren 2013 en 2014 niet haalbaar was zonder dat de belastingplichtige daar veel risico voor zou nemen. De Hoge Raad heeft in haar arrest geoordeeld dat belastingplichtigen op stelselniveau worden geconfronteerd met een zogenoemde buitensporig zware last als de belastingdruk in box 3 voor het jaar 2013 en 2014 hoger is dan het gemiddeld zonder (veel) risico's haalbare rendement. Dit arrest kan er toe leiden dat de in de jaren 2013 en 2014 opgelegde belastingheffing aangepast dient te worden. Hoewel dit arrest enkel betrekking heeft op heffingen in 2013 en 2014 kan dit arrest gevolgen hebben voor belastingheffing in andere jaren.

### 8.6.3 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	21,7%

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.

#### **8.6.4 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 Investeerders met de eigen fiscale adviseur of met WEA Zuid - West te Zierikzee en Goes te worden afgestemd.

#### **8.6.5 Omzet- en overdrachtsbelasting**

Over de aanschaf van Obligaties is geen overdrachtsbelasting dan wel omzetbelasting verschuldigd.

Aangezien de inkomsten van de Uitgevende Instelling uitsluitend bestaan uit rente en aflossingen op de Achtergestelde Lening en de uitgaven uitsluitend bestaan uit rentevergoedingen op en aflossingen van Obligaties is BTW niet van toepassing.



## 9. Nadere bijzonderheden over de aanbieding

### 9.1 Obligatievoorwaarden Stichting Financiering Noorderlicht

De volledige voorwaarden waaronder de Obligaties worden uitgegeven zijn opgenomen als Bijlage V bij dit Prospectus.

### 9.2 Ingangsdatum van de Obligaties, Inschrijven voor deelname

In totaal worden 3.930 Obligaties, nominaal groot € 2.500, aangeboden aan het publiek. De verwachte Ingangsdatum is 1 mei 2020, of zoveel eerder of later als mogelijk/noodzakelijk, of uiterlijk 60 dagen na sluiting van de Inschrijfperiode, tenzij de Uitgevende Instelling de aanbieding van de Obligatie-uitgifte daaraan voorafgaand heeft ingetrokken. De ingangsdatum zal door de Uitgevende Instelling, met inachtneming van bovenstaande beperking, worden vastgesteld en per e-mail aan Obligatiehouders worden gecommuniceerd.

Geïnteresseerden kunnen inschrijven gedurende de inschrijfperiode van 6 april 2020 tot en met 24 april 2020. De Uitgevende Instelling is bevoegd de Inschrijfperiode te verlengen of te verkorten. Inschrijven kan via de Website of door het insturen van het Inschrijfformulier met bijbehorende documenten (zie Bijlagen bij dit Prospectus) naar ZIB Beleggingsonderneming B.V., Postbus 160, 4330 AD Middelburg.

Met betrekking tot de inschrijving geldt het volgende:

- De mogelijkheid om als Investeerder deel te nemen staat open voor in Nederland woonachtige particulieren alsmede voor in Nederland gevestigde rechtspersonen maar niet voor naar Nederlands fiscaal recht transparante entiteiten, zoals een maatschap of commanditaire vennootschap;
- De nominale waarde per Obligatie bedraagt € 2.500 per stuk;
- De minimale inschrijving voor aanschaffen van Obligaties bedraagt per geïnteresseerde € 5.000 (2 Obligaties);
- De Inschrijvingen worden behandeld op volgorde van binnenkomst van het volledig ingevulde Inschrijfformulier (voorzien van de aanvullende documentatie).
- Voormalige deelnemers in het project 'Bruinisse Vastgoed' ontvangen een korting van 50% op de Emissiekosten, voor maximaal het saldo van hun aflossing 'Bruinisse Vastgoed' dat nog niet is geherinvesteerd via ZIB BO;
- ZIB BO kan zonder opgaaf van reden een inschrijving weigeren, de inschrijfperiode verlengen, verkorten of opschorten dan wel de aanbieding van de Obligaties intrekken voorafgaande, gedurende of na afloop van de Inschrijfperiode.

Over de inschrijvingen van Investeerders is niemand gemachtigd informatie te verschaffen of verklaringen af te leggen die niet in het Prospectus zijn opgenomen, zonder schriftelijke toestemming vooraf van de directie van ZIB BO.

### 9.3 Toewijzing, storting en uitgifte Obligaties

De Inschrijvingen worden behandeld op volgorde van binnenkomst van het volledig ingevulde en rechtsgeldig ondertekende Inschrijfformulier (voorzien van de aanvullende documentatie).

Indien ZIB BO of de Uitgevende Instelling een Inschrijving niet (geheel) accepteert, zal zij dit zo snel mogelijk (binnen 5 werkdagen) na ontvangst van de Inschrijving per e-mail of per post melden aan de Inschrijver. Indien meer wordt ingeschreven dan beschikbaar is voor toewijzing, kunnen Inschrijvingen geheel of gedeeltelijk niet in aanmerking komen voor toewijzing.

Indien op het Project Noorderlicht onverhoopt onvoldoende wordt ingeschreven, komt de Investering niet tot stand en worden alle Inschrijvers hierover door ZIB BO per e-mail of per post geïnformeerd. Dit zal vijf dagen na het sluiten van de Inschrijfperiode zijn. Omdat er door Inschrijvers nog niet gestort is op het Project Noorderlicht volgen hieruit geen terugboekingen van gelden.

Gedurende de Inschrijfperiode zullen wekelijks updates met betrekking tot de voortgang en het resultaat van de aanbidding worden gepubliceerd op de Website [www.zibinvestments.nl/noorderlicht](http://www.zibinvestments.nl/noorderlicht).

Indien Obligaties worden toegewezen, ontvangt de Inschrijver na het sluiten van de Inschrijfperiode, uiterlijk 24 april 2020 per e-mail van ZIB BO een verzoek om zijn investering binnen 5 werkdagen te storten op de bankrekening van ZIB Bewaarinstelling B.V. IBAN NL93 INGB 0664 9887 33 onder vermelding van zijn Klantnummer en 'Project Noorderlicht'. In verband met identificatie van de Investeerder dient de betaling te worden gedaan van een IBAN-bankrekening op naam van de Investeerder. Het bankrekeningnummer dient geadmistreerd te zijn bij een kredietinstelling in één van de lidstaten van de Europese Economische Ruimte. Bovenop de inleg dienen de Emissiekosten over de inleg te worden betaald. De stortingsdatum door de Investeerders is gepland op 24 april 2020, of zoveel eerder als uitgifte van de Obligaties mogelijk is.

## **9.4 Levering van de Obligaties door inschrijving in het Register**

De aan een Inschrijver toegewezen Obligaties, waarop tevens volledige betaling van het te storten bedrag is ontvangen, worden ingeschreven in het Register. Het Register zal namens de Uitgevende Instelling door ZIB BO worden onderhouden. Iedere Obligatiehouder ontvangt per e-mail een bevestiging van inschrijving als Obligatiehouder in het Register. De Uitgevende Instelling verstrekt geen fysieke Obligaties.

De Obligatievoorwaarden waaronder de Obligaties worden uitgegeven door de Uitgevende Instelling, zijn opgenomen als Bijlage V bij dit Prospectus.

Op de inschrijving zijn de Algemene Voorwaarden van ZIB en de Bijzondere Voorwaarden van ZIB BO april 2019 van toepassing (Bijlage I bij dit Prospectus en beschikbaar op de Website).

## **9.5 Emissiekosten**

Investeerders die Obligaties verwerven betalen bij storting Emissiekosten. Deze kosten verhogen het te storten bedrag en worden niet meegenomen bij de berekening van het rendement. Er zijn overigens geen jaarlijkse kosten voor de Investeerders, anders dan de kosten bij overdracht van Obligaties.

Voormalige deelnemers in het Project 'Bruinisse Vastgoed' ontvangen een korting van 50% op de Emissiekosten, voor maximaal het saldo van hun aflossing 'Bruinisse Vastgoed' dat nog niet is geherinvesteerd via ZIB.



## 9.6 Jaarlijkse informatiebijeenkomst

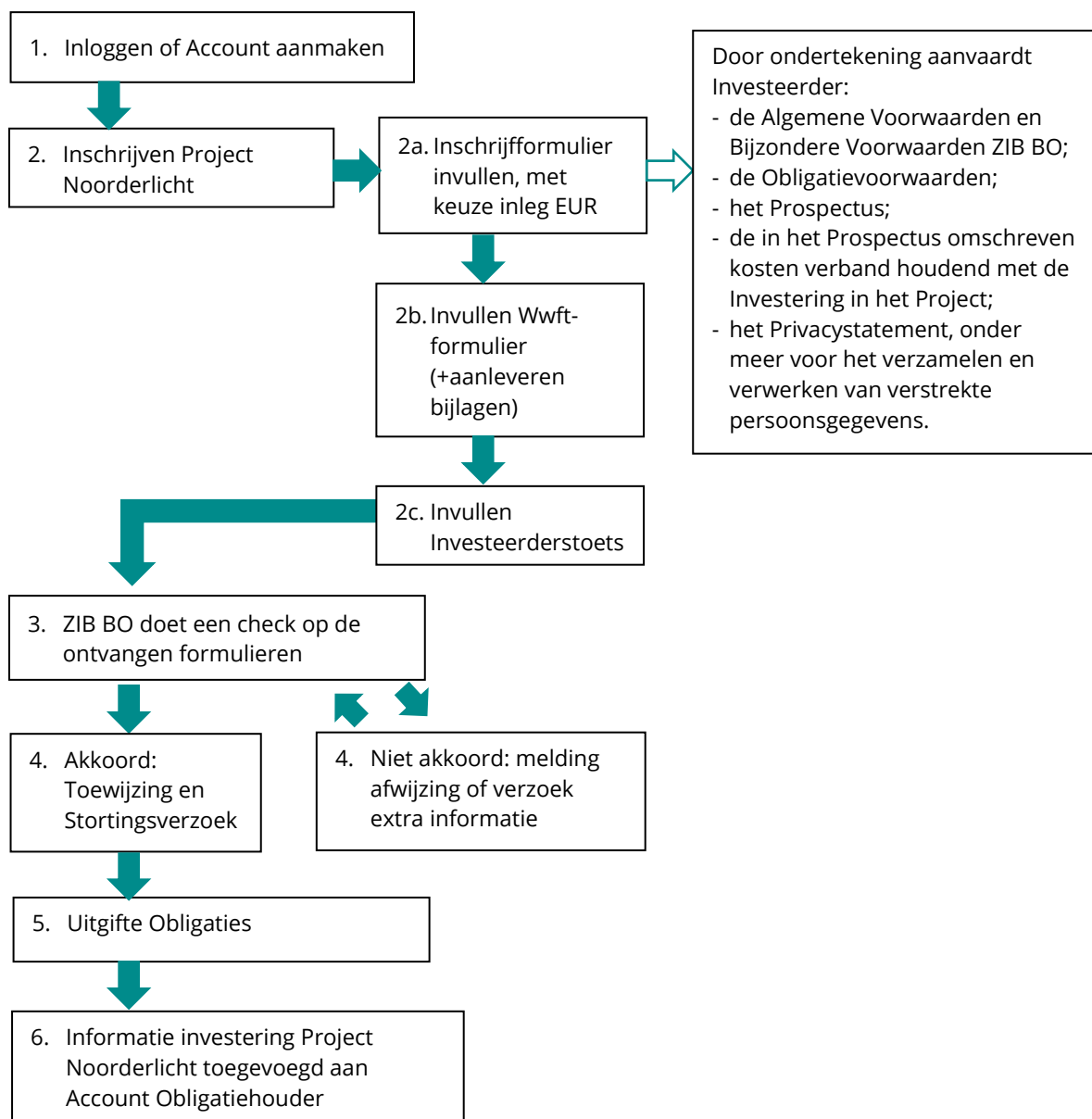
Nadat de Obligaties zijn uitgegeven worden de Obligatiehouders op de hoogte gehouden middels nieuwsbrieven en bijeenkomsten.

Stichting Financiering Noorderlicht informeert de Investeerders tijdens een jaarlijks te houden informatiebijeenkomst over:

- jaarrapportage van Stichting Financiering Noorderlicht;
- (financiële) ontwikkelingen bij het Fonds;
- overige bijzonderheden die relevant zijn voor Obligatiehouders.

## 9.7 Stappenplan inschrijving voor deelname

Hieronder vindt u een schematische weergave van de stappen die worden doorlopen voor een volledige afronding van een inschrijving voor deelname:



### 9.7.1 Benodigde gegevens voor inschrijving

#### stap 1. Inloggen bestaande Account of nieuwe Account aanmaken

Voor deelname logt de potentiële Investeerder in op zijn persoonlijk Account op de Website. Een potentiële Investeerder die nog niet eerder een Account heeft aangemaakt, registreert zich eerst als Gebruiker op de Website.

Hierbij worden de volgende gegevens gevraagd:

- type investeerder: particulier of zakelijk;
- (bedrijfs\*)naam, adres, woonplaats, land;
- KvK nummer\*;
- geboorteplaats en -datum;
- telefoonnummer, e-mailadres.

\* Deze gegevens zijn alleen van toepassing voor aanmelding als een vennootschap/juridische entiteit.

#### stap 2. Inschrijven Project Noorderlicht

Voor het doen van een inschrijving is een aantal documenten vereist. Een inschrijving is pas compleet en kan eerst in behandeling worden genomen wanneer alle documenten en de bijlagen zijn ontvangen.

De te complementeren documenten voor inschrijving zijn:

- Inschrijfformulier;
- Wwft-formulier;
- Investeerderstoets.

Door ondertekening van het Inschrijfformulier bevestigt de Investeerder zijn inleg en gaat akkoord met de bijbehorende documenten (zie Bijlagen bij dit Prospectus).

Een Investeerder heeft tot en met 14 dagen na Inschrijving de mogelijkheid om, zonder opgaaf van reden, de Inschrijving terug te trekken.

#### stap 2a. Inschrijfformulier

Ter completering van het Inschrijfformulier worden de volgende gegevens gevraagd:

- hoogte gewenste Investering (het minimumbedrag is € 5.000, veelvoud van € 2.500);
- IBAN-bankrekeningnummer;
- beantwoorden vragen en uploaden documentatie t.b.v. klantenonderzoek (Wwft-formulier);
- beantwoorden vragen investeerderstoets.

### 9.7.2 Klantenonderzoek

Bij inschrijving ten behoeve van de Investering voert ZIB BO een klantenonderzoek uit op de Inschrijver. Het klantenonderzoek bestaat uit maar is niet beperkt tot het beoordelen van:

- 1) het Inschrijfformulier;
- 2) het Wwft-formulier;
- 3) de Investeerderstoets.

ZIB BO is bevoegd in het kader van het klantenonderzoek aanvullende informatie op te vragen bij de potentiële Investeerder dan wel bij derden. ZIB BO is op basis van de Wwft verplicht dit klantenonderzoek uit te voeren alvorens een relatie met de Inschrijver wordt aangegaan.

#### stap 2b. Wwft-formulier

Voor het klantenonderzoek wordt gebruik gemaakt van de door de Inschrijver aangeleverde gegevens ingevolge de Wwft. Bij inschrijving is Inschrijver verplicht het Wwft-formulier in te vullen en ZIB BO te voorzien van de gevraagde documenten.

Het Wwft-formulier bestaat uit de volgende elementen:

Voor natuurlijke persoon:

- identificeren en verifiëren van identiteit van Investeerder;
- PEP analyse (analyse of de Investeerder een politiek prominent persoon is).

Voor vennootschap/juridische entiteit:

- identificeren en verifiëren van identiteit van vennootschap/juridische entiteit (door verstrekken van KvK uittreksel);
- identificeren en verifiëren van identiteit van wettelijk vertegenwoordiger en aanwijzing uiteindelijke belanghebbende(n) (UBO's)\*;
- PEP analyse (analyse of de Investeerder, de vertegenwoordiger van de Investeerder en/of de uiteindelijke belanghebbende(n) (UBO's) een politiek prominent persoon zijn).

\* In gevolge artikel 3 van het Uitvoeringsbesluit Wwft 2018 dienen de volgende personen te worden aangemerkt als UBO:

- Voor B.V.'s en N.V.'s is dat de natuurlijk persoon die direct of indirect voor meer dan 25% economisch gerechtigd is tot de vennootschap, dan wel degene die de zeggenschap uitoefent.
- Voor stichtingen en verenigingen is dat de natuurlijke persoon die direct of indirect een eigendomsbelang heeft van meer dan 25%, dan wel meer dan 25% van de stemmen kan uitoefenen ingeval van een statutenwijziging, dan wel de feitelijke zeggenschap heeft over de rechtspersoon.
- Voor de V.O.F. of maatschap is dat de natuurlijke persoon die direct of indirect een eigendomsbelang heeft van meer dan 25%, dan wel meer dan 25% van de stemmen kan uitoefenen ingeval van beheersdaden en/of wijziging van de samenwerkingsovereenkomst.
- In het geval van een kerkgenootschap zijn de UBO's de natuurlijke personen die bij ontbinding van het kerkgenootschap als rechtsopvolger in het statuut van het kerkgenootschap zijn benoemd.
- Ook natuurlijke personen met een kleiner belang kunnen als uiteindelijk belanghebbende worden aangemerkt, bijvoorbeeld omdat zij op andere wijze de uiteindelijke zeggenschap over een cliënt hebben.
- Als er op grond van aandelen, stemrecht of eigendom geen UBO te achterhalen is, wordt een persoon of de personen behorend tot het hoger leidinggevend personeel genoteerd als UBO(s) (de 'Pseudo-UBO').

### stap 2c. Investeerderstoets

Sinds 1 april 2016 geldt een verplichte Investeerderstoets (zie Bijlage IV. a van dit Prospectus). Voorafgaand aan iedere investering wordt deze toets afgenomen. De toets bestaat uit diverse vragen en is bedoeld om Investeerders bewust te maken van de mogelijke risico's die zij nemen als zij gaan investeren. Op basis van uw antwoorden beoordeelt u of het verantwoord is om te investeren (gezien uw kennis, ervaring en Vrij belegbaar vermogen).

De Investeerderstoets wordt afgenomen bij een eerste deelname via ZIB of voorafgaand aan iedere investering die voor het eerst het bedrag van € 500 overschrijdt. Vervolgens wordt bij iedere volgende deelname waarbij het totaal geïnvesteerde bedrag van respectievelijk € 10.000, € 20.000, en € 40.000 wordt overschreden, een beperktere toets (de herhaalde Investeerderstoets, Bijlage IV. b van dit Prospectus) afgenomen.

ZIB BO kan geen advies verlenen over een investering of anderszins; het is de verantwoordelijkheid van de Investeerder zelf om eventueel gewenst advies over een investering en/of het Project Noorderlicht in te winnen bij een daartoe bevoegde derde.

### Klantclassificatie

ZIB BO maakt onderscheid tussen 3 verschillende groepen Investeerders die de Wft noemt, namelijk:

- niet-professionele beleggers:  
Investeerders die niet voldoen aan de criteria voor professionele belegger (en in aanmerking komende tegenpartij). Dit zijn bijvoorbeeld alle natuurlijke personen, kleine vennootschappen (waaronder pensioen B.V.'s), overheidsinstellingen, lokale overheidsorganisaties, gemeentes, stichtingen en kleine en middelgrote ondernemingen.
- professionele beleggers: Dit zijn Investeerders waarvan verondersteld wordt dat zij de kennis, ervaring en deskundigheid bezitten om zelf beleggingsbeslissingen te nemen en de daaraan verbonden risico's kunnen inschatten. Het gaat hierbij om partijen zoals banken, beleggingsondernemingen, pensioenfondsen, nationale overheden en grote ondernemingen.
- In aanmerking komende tegenpartijen: bijvoorbeeld verzekeraars, beleggingsfondsen of centrale banken)

Bij iedere groep Investeerders hoort een mate van bescherming. Zo heeft een niet - professionele belegger recht op meer bescherming (beleggerscompensatiestelsel) dan een professionele belegger. ZIB BO classificeert de Investeerder en informeert hem/haar hierover. De Investeerder kan ZIB BO schriftelijk verzoeken om classificatie als professionele Belegger. Hierbij hoort een lager beschermingsniveau. ZIB BO bepaalt of Inschrijver in een andere groep kan worden ingedeeld en kan een verzoek tot wijziging weigeren zonder opgave van reden. Tevens kunnen aan indeling in een andere groep aanvullende voorwaarden worden verbonden. De Inschrijver is gehouden meteen elke wijziging door te geven die kan leiden tot indeling bij een andere groep beleggers.

Voor een uitgebreide omschrijving van het beleggerscompensatiestelsel verwijzen we naar onze Website.

## **9.8 Klachten en geschillen**

ZIB BO hecht veel belang aan een zorgvuldige afhandeling van klachten. Het stelt de organisatie in staat om de processen en de dienstverlening te verbeteren.

Bij klachten of geschillen over de dienstverlening van ZIB BO kan de Investeerder zich in eerste instantie wenden tot de directie van ZIB BO via de website, via e-mail [klachten@zibinvestments.nl](mailto:klachten@zibinvestments.nl) of Postbus 160, 4330 AD Middelburg.

De klacht kan worden ingediend op basis van de klachten- en geschillenregeling van ZIB BO welke is vastgelegd in de Algemene Voorwaarden van ZIB BO en vermeld wordt op de Website. In de regeling is omschreven op welke wijze klachten worden vastgelegd, vertrouwelijk en tijdig worden behandeld, en afgehandeld, eventueel vergezeld van passende maatregelen binnen de organisatie om herhaling te voorkomen.

ZIB BO is aangesloten bij de geschilleninstantie Klachteninstituut Financiële Dienstverlening KiFiD (aansluitnummer 300.017130). ZIB BO zal zich conformeren aan het principe van bindend advies en in voorkomende gevallen de uitspraak van KiFiD onvoorwaardelijk uitvoeren. Wanneer geen overeenstemming wordt bereikt, heeft de indiener van de klacht de mogelijkheid zijn klacht voor te leggen bij KiFiD.

## 10. Corporate Governance

De Uitgevende Instelling heeft één bestuurder in de persoon van de heer L.A. Wijnmaalen. Naast het bestuur heeft de Uitgevende Instelling geen andere commissies en/of organen. Het beheer en de begeleiding van de uitgifte van Obligaties geeft de Uitgevende Instelling in opdracht aan de Aanbieder.

De Uitgevende Instelling is niet onderworpen aan een formele corporate governance code en heeft zich ook niet vrijwillig aan een corporate governance code of soortgelijke regeling onderworpen.

### **Uitgevende Instelling:**

Stichting Financiering Noorderlicht  
Bestuurder: de heer L.A. Wijnmaalen  
p/a Park Veldzicht 2  
Postbus 160  
4336 DX MIDDELBURG

Onder governance verstaat ZIB BO de handeling of de wijze van besturen, de interne gedragscodes en het toezicht op de organisatie; het ondersteunt de daadwerkelijke implementatie van richtlijnen en strategie, het volgen van de vereiste processen op de juiste manier, alsmede het meten, rapporteren en toetsen hiervan en het nemen van acties om geïdentificeerde kwesties op te lossen. Ook het toezien op het integer en transparant handelen van medewerkers en het bestuur van ZIB BO alsmede, onder meer, het toezien op naleving van de regelgeving inzake sanctiewetgeving en Wwft, valt hieronder.

De Aanbieder beschikt over beleid en processen voor haar administratieve organisatie en interne controle. Binnen het bestuur en de organisatie is een scheiding aangebracht wat betreft verantwoordelijkheden en significante functies. Op basis van periodieke rapportages wordt geëvalueerd of de administratieve organisatie, het compliance beleid, het interne controle plan en de interne systemen, procedures en regelingen van ZIB BO op een effectieve en deugdelijke wijze aansluiten bij de actuele van toepassing zijnde wet- en regelgeving. Tevens wordt periodiek geëvalueerd of de relevante personen binnen de organisatie op doorlopende basis beschikken over voldoende en actuele kennis om hun werkzaamheden op een adequate wijze te kunnen uitvoeren. Indien en voor zover het bestuur gegronde redenen heeft om hieraan te twijfelen, neemt het bestuur maatregelen om tekortkomingen te voorkomen en herstellen en het risico op onvolkomenheden te mitigeren.

Met het geformuleerde beleid beoogt ZIB BO de integriteit van het bestuur en de medewerkers en de naleving van toepasselijke wet- en regelgeving, afspraken met andere stakeholders en interne (governance) regelingen te waarborgen en zorg te dragen voor het behoud van de goede reputatie van ZIB BO en haar betrouwbaarheid.

Naast het bestuur/de directie kent ZIB BO de volgende organen.

### *Algemene vergadering van aandeelhouders*

De bestuurders van ZIB BO overleggen periodiek met de aandeelhouders en informeren de aandeelhouders over vooraf vastgestelde materiële onderwerpen of te nemen materiële besluiten zoals het aangaan van nieuwe bemiddelingsopdrachten van Uitgevende Instellingen. Als orgaan komt de algemene vergadering de gebruikelijke wettelijke bevoegdheden toe. De algemene vergadering komt geen bevoegdheden toe op grond waarvan de (indirecte) aandeelhouders het dagelijks beleid bepalen.

### *ZIB Bewaarinstelling*

Voor een adequate scheiding tussen de geldmiddelen die aan ZIB BO toebehoren en de geldmiddelen die tijdelijk worden gehouden ten behoeve van Investeerders is op verzoek van de toezichthouders financiële markten ZIB Bewaarinstelling opgericht. Eens per kwartaal vindt overleg plaats tussen het bestuur van ZIB BO en het bestuur van ZIB Bewaarinstelling. Hierbij wordt gesproken over de voortgang van de activiteiten en uitvoering van de respectieve taken en betreffende te nemen beslissingen zoals uitboeking van gelden en het doen vestigen van zekerheden. Het bestuur van ZIB Bewaarinstelling wordt gevormd door één bestuurder die onafhankelijk van ZIB BO besluiten kan nemen.

### *Stichting Zekerheden*

Eens per kwartaal (of vaker indien daar aanleiding toe is) vindt overleg plaats tussen het bestuur van ZIB BO en het bestuur van Stichting Zekerheden. Hierbij wordt gesproken over de voortgang van de activiteiten en uitvoering van de respectieve taken en betreffende te nemen beslissingen over het doen vestigen van zekerheden of het inroepen ervan. Stichting Zekerheden heeft drie bestuurders waarvan er een onafhankelijk is en tevens over een doorslaggevend stemrecht kan beschikken.

### *Raad van Toezicht*

De respectievelijke besturen van Stichting Zekerheden en ZIB Bewaarinstelling overleggen periodiek met de leden van de Raad van Toezicht. Op de agenda van deze overleggen staan de onderwerpen die zijn vastgelegd in het reglement van de Raad van Toezicht en bovendien wordt periodiek het functioneren van de Stichting Zekerheden en ZIB Bewaarinstelling aan de orde gesteld.

### Onderlinge verbondenheid overige entiteiten

- ZIB BO is een 100% dochteronderneming van ZIB Group B.V. Deze vennootschap voert zelfstandig activiteiten uit als holdingmaatschappij.
- De indirecte aandeelhouders van ZIB BO zijn eveneens de aandeelhouders van ZIB Bewaarinstelling.
- De Stichting Zekerheden is ook actief voor ZIB Crowdfunding B.V.
- De Raad van Toezicht is ook actief voor Stichting Derdengelden ZIB Crowd.
- ZIB BO huurt op basis van een dienstverleningsovereenkomst medewerkers in van ZIB Investments Beheer B.V. Deze vennootschap heeft deels dezelfde indirecte aandeelhouders als ZIB Group B.V.

### **Corporate governance Estea Noorderlicht C.V.**

Gezien het gegeven dat Estea Noorderlicht C.V. recentelijk is opgericht, er geen sprake is van beursnotering en het Fonds is opgericht om de Noorderlicht Vastgoedportefeuille te verwerven, past Estea Noorderlicht C.V., daar hiertoe niet de plicht bestaat, de zogenaamde Corporate Governance Code van Nederland niet toe.

## 11. Assurance-rapport Accountant



T: +31 (0)72 518 30 00  
E: alkmaar@bdo.nl  
www.bdo.nl

BDO Audit & Assurance B.V.  
Postbus 9340, 1800 GH Alkmaar  
Comeniusstraat 4a, 1817 MS Alkmaar  
Nederland

### Assurance-rapport van de onafhankelijke accountant

Aan: het bestuur van ZIB Beleggingsonderneming B.V.

#### A. Verklaring over de prognoses

##### Onze conclusie en ons oordeel

Wij hebben de in paragraaf 7.4.5 van dit prospectus van Stichting Financiering Noorderlicht (uitgevende instelling) opgenomen cashflow prognoses met scenario “realistisch” en “negatief” van Estea Noorderlicht C.V. te Kruiningen voor de periode 1 mei 2020 tot en met 31 december 2030 onderzocht.

Op basis van de uitgevoerde werkzaamheden en de verkregen assurance-informatie is ons niets gebleken op basis waarvan wij zouden moeten concluderen dat de veronderstellingen (opgenomen in paragraaf 7.4.5) in alle van materieel belang zijnde aspecten geen redelijke basis vormen voor de prognose.

Naar ons oordeel is de prognose in alle van materieel belang zijnde aspecten op een juiste wijze op basis van de veronderstellingen opgesteld en toegelicht in overeenstemming met de in Nederland geldende van toepassing zijnde grondslagen voor de financiële verslaggeving zoals opgenomen in de Richtlijnen voor de Jaarverslaggeving, waarbij tevens de van toepassing zijnde grondslagen voor waardering en resultaatbepaling zoals deze zullen worden gehanteerd in de jaarrekening in aanmerking zijn genomen.

##### De basis van ons oordeel

Wij hebben ons onderzoek uitgevoerd volgens het Nederlands recht, waaronder ook de Nederlandse Standaard 3850N, ‘Assurance- en overige opdrachten met betrekking tot prospectussen’ en de Nederlandse Standaard 3400 ‘Onderzoek van toekomstgerichte financiële informatie’. Ons onderzoek betreffende de gegevens waarop de veronderstellingen zijn gebaseerd, kan als gevolg van de aard van dit onderzoek, slechts resulteren in het geven van een conclusie die een beperkte mate van zekerheid geeft. Ons onderzoek betreffende de opstelling en de toelichting van de prognose in overeenstemming met de veronderstellingen (opgenomen in hoofdstuk 6) en de in Nederland geldende van toepassing zijnde grondslagen voor de financiële verslaggeving zoals opgenomen in de Richtlijnen voor de Jaarverslaggeving resulteert in een oordeel dat een redelijke mate van zekerheid geeft. Onze verantwoordelijkheden op grond hiervan zijn beschreven in de paragraaf ‘Onze verantwoordelijkheden voor het onderzoeken van de prognose’.

Statutair gevestigd te Eindhoven en ingeschreven in het handelsregister onder nummer 17171186.  
BDO Audit & Assurance B.V. is lid van BDO International Ltd, een rechtspersoon naar Engels recht met beperkte aansprakelijkheid, en maakt deel uit van het wereldwijde netwerk van juridisch zelfstandige organisaties die onder de naam “BDO” optreden.  
BDO is de merknaam die wordt gebruikt ter aanduiding van het BDO netwerk en van elk van de BDO Member Firms.



Wij zijn onafhankelijk van Stichting Financiering Noorderlicht en Estea Noorderlicht C.V. zoals vereist in de Verordening inzake de onafhankelijkheid van accountants bij assurance-opdrachten (ViO) en andere voor de opdracht relevante onafhankelijkheidsregels in Nederland. Verder hebben wij voldaan aan de Verordening gedrags- en beroepsregels accountants (VGBA).

Wij vinden dat de door ons verkregen assurance-informatie voldoende en geschikt is als basis voor ons oordeel.

#### **Realiseerbaarheid toekomstige uitkomsten**

De werkelijke uitkomsten zullen waarschijnlijk afwijken van de prognoses, aangezien de veronderstelde gebeurtenissen zich veelal niet op gelijke wijze zullen voordoen als hier is aangenomen. De hieruit voortvloeiende afwijkingen kunnen van materieel belang zijn.

#### **Beperking in verspreidingskring en het gebruik**

Ons onderzoek is uitgevoerd met het specifieke doel de prognoses op te nemen in het prospectus ten behoeve van potentiële obligatiehouders. Hierdoor is ons assurance-rapport mogelijk niet geschikt voor andere doeleinden. Ons assurance-rapport is derhalve uitsluitend bestemd voor Stichting Financiering Noorderlicht, de Autoriteit Financiële Markten en potentiële obligatiehouders en dient niet te worden verspreid aan of te worden gebruikt door anderen.

## **B. Onze werkzaamheden**

### **Onze werkzaamheden**

Teneinde voldoende en geschikte assurance-informatie te verkrijgen hebben wij de volgende werkzaamheden uitgevoerd:

1. Inwinnen van inlichtingen bij functionarissen van de genoemde entiteiten.
2. Uitvoeren van cijferanalyses met betrekking tot de financiële gegevens die ten grondslag liggen aan de prognoses.
3. Beoordelen dat de gemaakte schattingen en veronderstellingen voor de prognoses niet onredelijk zijn.
4. Vaststellen dat een bestendige gedragslijn in de prognoses zijn gehanteerd.
5. Vaststellen dat de prognoses rekenkundig juist zijn en de informatie onderling consistent is.
6. Vaststellen dat de veronderstellingen op de juiste wijze in de prognoses zijn verwerkt.
7. Vaststellen dat de prognoses op een juiste wijze zijn gepresenteerd en dat alle veronderstellingen van materieel belang toereikend zijn toegelicht.
8. Vaststellen dat de prognoses zijn opgesteld op dezelfde basis als de jaarrekening met toepassing van de in Nederland geldende van toepassing zijnde grondslagen voor de financiële verslaggeving zoals opgenomen in de Richtlijnen voor de Jaarverslaggeving.
9. Vaststellen dat de verstrekte informatie in relatie tot het doel en de verspreidingskring ten behoeve waarvan de in het prospectus opgenomen prognoses zijn opgesteld, toereikend is.



### C. Beschrijving van verantwoordelijkheden

#### Verantwoordelijkheden van het bestuur

Het bestuur is verantwoordelijk voor het opstellen van de prognoses, met inbegrip van de veronderstellingen waarop deze zijn gebaseerd, in overeenstemming met de in Nederland geldende van toepassing zijnde grondslagen voor de financiële verslaggeving zoals opgenomen in de Richtlijnen voor de Jaarverslaggeving. Het bestuur is ook verantwoordelijk voor een zodanige interne beheersing als het noodzakelijk acht om het opstellen van de prognoses mogelijk te maken zonder afwijkingen van materieel belang als gevolg van fraude of fouten.

#### Onze verantwoordelijkheden voor het onderzoeken van de prognose

Onze verantwoordelijkheid is het zodanig plannen en uitvoeren van ons onderzoek dat wij daarmee voldoende en geschikte assurance-informatie verkrijgen voor de door ons af te geven conclusie en het door ons af te geven oordeel.

Ons onderzoek betreffende de gegevens waarop de veronderstellingen zijn gebaseerd is uitgevoerd met een beperkte mate van zekerheid. De werkzaamheden die hierbij zijn uitgevoerd zijn verschillend in aard en timing en geringer van omvang dan bij opdrachten tot het verkrijgen van een redelijke mate van zekerheid. Hierdoor ligt het niveau van zekerheid aanzienlijk lager dan wanneer een opdracht met een redelijke mate van zekerheid was uitgevoerd.

Ons onderzoek betreffende de opstelling en de toelichting van de prognoses is uitgevoerd met een hoge mate maar geen absolute mate van zekerheid waardoor het mogelijk is dat wij tijdens de uitvoering van onze opdracht niet alle materiële fouten en fraude ontdekken. Een assurance-opdracht omvat onder meer een onderzoek door middel van deelwaarnemingen van relevante gegevens.

Wij passen de Nadere voorschriften kwaliteitssystemen (NVKS) toe. Op grond daarvan beschikken wij over een samenhangend stelsel van kwaliteitsbeheersing inclusief vastgelegde richtlijnen en procedures inzake de naleving van ethische voorschriften, accountantsstandaarden en andere relevante wet- en regelgeving.

---

Alkmaar, 3 april 2020

BDO Audit & Assurance B.V.  
namens deze,

w.g. drs. R.H. van Leersum RA CIA

---

## 12. Informatie over houders van aandelen en effecten

### *Belangrijkste aandeelhouders*

Stichting Financiering Noorderlicht is de Uitgevende Instelling van de Obligaties. De Uitgevende Instelling is een Stichting en heeft derhalve geen aandeelhouders.

### *Rechtszaken en arbitrages*

De Uitgevende Instelling en het Fonds noch enige entiteit uit de groep waartoe zij behoort is gedurende de periode van 12 maanden voorafgaand aan de datum van dit Prospectus betrokken geweest bij of zal naar verwachting betrokken worden bij overheidsingrepen, rechtszaken of arbitrages welke een invloed van betekenis kunnen hebben of in een recent verleden hebben gehad op de financiële positie of de rentabiliteit van de Uitgevende Instelling, het Fonds en/of de groep.

### *Potentiële belangenconflicten bestuurders en belangrijke overeenkomsten*

De Aanbieder heeft belang bij de aanbidding als beschreven in het Prospectus omdat zij een plaatsings- en financieringsvergoeding ontvangt. De Beheerder heeft belang bij de aanbidding omdat zij een vergoeding ontvangt voor het beheer van het Fonds. De Stichting en de Bewaarder hebben, in verband met de vergoedingen die zij ontvangen, belang bij de aanbidding van de Obligaties als beschreven in dit Prospectus.

De Aanbieder, de Beheerder, de Stichting en de Bewaarder hebben belang bij een zo hoog mogelijke vergoeding terwijl het Fonds en de Investeerders belang hebben bij een zo laag mogelijke vergoeding. Deze belangenconflicten worden beheerst doordat de hoogte van de vergoedingen op voorhand zijn vastgesteld op een marktconform niveau.

De Beheerder heeft een belang bij tussentijdse verkoop van de Noorderlicht Vastgoedportefeuille omdat zij bij verkoop recht heeft op een exit vergoeding. Hierin bestaat een mogelijk belangenconflict. Tussentijdse verkoop is niet in het belang van de Investeerder die een lange termijn rendementsverwachting heeft. Dit belangenconflict wordt beheerst doordat de Beheerder wettelijk verplicht is belangenconflicten te vermijden en als belangenconflicten onvermijdelijk zijn, deze te onderkennen, te beheersen en te controleren, zodanig dat deze geen schade toebrengen aan de belangen van de Investeerders. Hierbij baseert de Beheerder zich op het bepaalde in de CV-overeenkomst en de hierin vastgelegde (lange termijn) doelstellingen en legt verantwoording af over het gevoerde beleid in de jaarlijkse vergaderingen van Participanten.

Er zijn (potentieel) tegenstrijdige belangen vanwege werkzaamheden die betrokken partijen (gaan) uitvoeren ten behoeve van andere beleggingsinstellingen/onroerendgoedmaatschappijen zodat de werkzaamheden over meerdere activiteiten moeten worden verdeeld.

De Beheerder mag transacties of verplichtingen aangaan voor rekening en risico van het Fonds. Daarbij kan de Beheerder mogelijk direct of indirect een tegenstrijdig belang hebben. Het risico bestaat dat de Beheerder zich bij zijn handelen mogelijk (mede) laat leiden door een belang dat conflicterend is met een belang van het Fonds en/of de Uitgevende Instelling en/of de Investeerders. De Beheerder is wettelijk verplicht belangenconflicten te vermijden en als belangenconflicten onvermijdelijk zijn, deze te onderkennen, te beheersen en te controleren, zodanig dat deze geen schade toebrengen aan de belangen van de Investeerders.

Een potentieel tegenstrijdig belang doet zich voor bij ZIB Bewaarinstelling. ZIB Bewaarinstelling verzorgt de uitbetaling van de Rente en de Aflossing op de Obligaties. ZIB Bewaarinstelling verleent deze diensten echter ook aan andere Uitgevende Instellingen die eveneens door ZIB BO worden

begeleid. Het bestuur van ZIB Bewaarinstelling wordt gevormd door T.W. van der Have Management B.V. welke entiteit vervolgens bestuurd wordt door de heer T.W. van der Have AA. Indien er door tekort aan liquiditeiten een keuze gemaakt moet worden door het bestuur aan welke partijen uitbetalingen van rente en aflossingen gaan plaatsvinden dan bestaat het risico dat, indien het bestuur een (in)direct belang heeft bij een bepaald obligatieprogramma de uitbetaling aan dat programma eerder plaatsvindt. Dit risico wordt ondervangen door het feit dat in de praktijk een functiescheiding bestaat tussen de voorbereiding van betalingsopdrachten en de accordering daarvan. Daarnaast zijn er afspraken gemaakt met het bestuur op grond waarvan er in beginsel geen (in)directe belangen in obligatieprogramma's waar ZIB Bewaarinstelling bij betrokken is mogen worden aangehouden.

Een ander (potentieel) tegenstrijdig belang tussen de eigen belangen en/of plichten van de Beheerder, de Bewaarder en de Beheerder of de Stichting en ZIB BO of hun bestuurs-, en leidinggevende en toezichthoudende organen en bedrijfsleiding en hun plichten jegens of belangen van derden, zijn op de datum van het Prospectus niet aan de orde.

Het bestuur van de Uitgevende Instelling wordt gevormd door één bestuurder, te weten de heer L. A. Wijnmaalen.

De Uitgevende Instelling heeft (financiële) relaties met gelieerde entiteiten, in de volgende vorm:

- ZIB BO zal de uitgifte van de obligaties begeleiden en de administratie van het verzameldepot ten behoeve van de Obligatiehouders bijhouden;
- ZIB Bewaarinstelling faciliteert in opdracht van de Uitgevende Instelling de betaling van rente en aflossingen aan de Obligatiehouders;
- voor het vestigen van zekerheden ten behoeve van de Obligatiehouders gaat de Uitgevende Instelling een parallelle schuld aan met Stichting Zekerheden.

Er bestaan geen potentiële belangenconflicten tussen de plichten jegens de Uitgevende Instelling van de bestuurs-, leidinggevende en toezichthoudende organen (Estea Noorderlicht B.V., Stichting Administratiekantoor Noorderlicht en ZIB Bewaarinstelling), bedrijfsleiding en oprichters van de Beheerder, de Stichting of van de Bewaarder of van de Aanbieder en hun eigen belangen en/of andere plichten enerzijds en die van de Uitgevende Instelling anderzijds.

Mocht een potentieel belangenconflict als hiervoor bedoeld zich niettemin voordoen dan dient de desbetreffende overeenkomst of verplichting vooraf ter goedkeuring te worden voorgelegd aan het Stichtingsbestuur.

#### *Overige informatie*

De onderlinge samenwerking en de transacties tussen de diverse vennootschappen en de hiervoor genoemde betrokken partijen worden uitgevoerd tegen marktconforme voorwaarden. Het is echter niet uit te sluiten dat in de toekomst deze samenwerking en/of transacties zouden kunnen leiden tot mogelijke belangenverstremming. In dat geval zal de directie van ZIB BO dit voorleggen aan de Raad van Toezicht van ZIB Bewaarinstelling alvorens er door ZIB BO een besluit zal worden genomen. Bij iedere besluitvorming op dit punt zal de directie van ZIB BO, voor zover mogelijk, handelen in het belang van de Investeerders.

## 13. Contactgegevens van de betrokken partijen

Uitgevende Instelling:

Stichting Financiering Noorderlicht, Park Veldzigt 2, 4336 DX Middelburg / 0118 - 65 22 70  
[www.zibinvestments.nl/noorderlicht](http://www.zibinvestments.nl/noorderlicht)

Platform/ Coördinator van de aanbidding:

ZIB Beleggingsonderneming B.V., Park Veldzigt 2, 4336 DX Middelburg / 0118 - 65 22 70  
[www.zibinvestments.nl/noorderlicht](http://www.zibinvestments.nl/noorderlicht)

Fonds:

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

Beherend Vennoot:

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

Beheerder:

Atlant Projectmanagement B.V., Stationssingel 18, 4421 BG Kapelle / 0113 - 33 09 80  
[www.atlantprojecten.nl](http://www.atlantprojecten.nl)

Accountant (opsteller Assurance-rapport):

BDO Audit & Assurance BV, Krijgsman 9, 1186 DM Amstelveen / 020 - 543 21 00  
[www.bdo.nl](http://www.bdo.nl)

Accountant (Accountant Uitgevende Instelling):

WEA Zeeland, Park Veldzigt 75, 4336 DX Middelburg / 0118 - 65 63 65  
[www.weazeeland.nl](http://www.weazeeland.nl)

Fiscaal adviseur:

WEA Zuid-West, Grevelingenstraat 10a, 4301 XX Zierikzee / 0111 - 45 37 00  
[www.weazuidwest.nl](http://www.weazuidwest.nl)

Notaris:

VAD Notarissen N.V., Lichtenauerlaan 138, 3062 ME Rotterdam / 010 -24 25 400  
[www.vadnotarissen.nl](http://www.vadnotarissen.nl)

Juridisch adviseur:

Ploum, Blaak 28, 3011 TA Rotterdam / 010 - 44 06 440  
[www.ploum.nl](http://www.ploum.nl)

Taxateur:

Taxatie Instituut Zorgvastgoed B.V., Olympia 2D, 1213 NT Hilversum /088 - 555 04 44  
<https://tizv.nl/>

Adviseur Verkoper:

Capital Value B.V., Maliebaan 85, 3581 CG Utrecht / 030 - 72 71 700  
[www.capitalvalue.nl](http://www.capitalvalue.nl)

Adviseur Koper:

ZuidWest Bedrijfsadviseurs B.V., Weihoek 15, 4416 PX Kruiningen / 0113 - 27 37 37  
[www.zwbedrijfsadviseurs.nl](http://www.zwbedrijfsadviseurs.nl)

## 14. Begrippenkader

Tenzij anders vermeld in dit hoofdstuk hebben de met hoofdletter beginnende begrippen de betekenis zoals die is toegekend in Bijlage I- de Algemene Voorwaarden ZIB en Bijlage V - de Obligatievoorwaarden.

Aanbieder:	ZIB Beleggingsonderneming B.V. een besloten vennootschap opgericht naar Nederlands recht, statutair gevestigd te Middelburg en kantoorhoudende aan Park Veldzigt 2, 4336 DX te Middelburg en ingeschreven bij de Kamer van Koophandel onder nummer 69000298.
Achtergestelde Lening (AL):	De door Stichting Financiering Noorderlicht aan het Fonds te verstrekken lening in aanvang groot € 9.825.000, welke lening is achtergesteld ten opzichte van de bancaire financiering. De achtergestelde lening wordt ook afgekort als "AL".
Aflossing:	Een terugbetaling op (een gedeelte van) de Obligaties door de Uitgevende Instelling aan de Obligatiehouders. De Obligaties dienen in ieder geval aan het eind van de Looptijd volledig te zijn afgelost.
AFM:	Autoriteit Financiële Markten.
Algemene Voorwaarden ZIB:	De Algemene Voorwaarden, inclusief de Bijzondere Voorwaarden ZIB BO en de Bijzondere Voorwaarden ZIB CF, welke van toepassing zijn op de dienstverlening van ZIB BO, ZIB Bewaarinstelling, Stichting Derdengelden en Stichting Zekerheden. Deze Algemene Voorwaarden zijn gedeponereerd bij de Kamer van Koophandel.
Bank:	De Nederlandse bancaire instelling die een financiering verstrekt aan het Fonds voor de aankoop van de Noorderlicht Vastgoedportefeuille.
Beheerder:	Atlant Projectmanagement B.V. een besloten vennootschap opgericht naar Nederlands recht, statutair gevestigd te Kapelle en kantoorhoudende aan Stationssingel 18, 4421 BG te Kapelle en 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., een besloten vennootschap opgericht naar Nederlands recht, statutair gevestigd te Kruiningen en kantoorhoudende aan Weihoek 15 te 4416 PX Kruiningen en ingeschreven bij de Kamer van Koophandel onder nummer 76271625.

Bewaarder:	TMF Depositary N.V., die als 'bewaarder' in de zin van de Wft voor het Fonds zal optreden nadat ZIB Investments Beheer B.V. als vergunninghoudende beheerder het fondsbeheer heeft overgenomen van de Beheerder.
Bijlage:	Een bijlage bij dit Prospectus.
Bijzondere Voorwaarden ZIB BO:	De bepalingen zoals opgenomen in onderdeel C van de Algemene Voorwaarden ZIB.
Cash Sweep:	Een verplichte extra aflossing op basis van een afspraak met de Bank waarbij de overtollige cashflow wordt aangewend ter extra aflossing op de bancaire kredietfaciliteit.
Commanditaire Vennoten:	Participanten die met 40 of meer Participaties in het commanditair kapitaal van het Fonds deelnemen.
CV-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 Obligaties als beschreven in dit Prospectus.
Emissiekosten:	Eénmalige vergoeding van 2,0% over de nominale waarde van de aan te kopen Obligaties per Investeerder, voor ZIB BO voor haar werkzaamheden bij het aanbieden van dit Project. Voormalige deelnemers in het project 'Bruinisse Vastgoed' ontvangen een korting van 50% op de Emissiekosten, voor maximaal het saldo van hun aflossing 'Bruinisse Vastgoed' dat nog niet is geherinvesteerd via ZIB BO.
Euro, EUR 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 CV-overeenkomst.
Ingangsdatum:	De startdatum voor de berekening van de Rentebetaling. Heeft dezelfde betekenis als Uitgiftedatum.
Inschrijver:	Een Gebruiker die het Inschrijfformulier volledig heeft afgerond.
Investeerder:	Een particulier (al dan niet een rechtspersoon), die tenminste 2 Obligaties neemt in Project Noorderlicht.
Looptijd:	De beoogde looptijd van de Obligaties zijnde 9 jaar en 2 maanden (110 maanden) tot en met 30 juni 2029.

MJOP:	Meerjarenonderhoudsplan waarin de kosten voor het onderhoud van het Vastgoed zijn geprognoseerd 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, waarvan er 332 particulier verhuurd worden en er 729 onzelfstandig zijn maar zich bevinden in 14 woon-zorgcomplexen.
Obligatie:	Een Obligatie die volgens dit Prospectus op de Uitgiftedatum door de Uitgevende Instelling wordt uitgegeven ter financiering van Project Noorderlicht met een denominatie van € 2.500 per stuk exclusief Emissiekosten.
Obligatiehouder:	een natuurlijk of rechtspersoon ten behoeve van wie aan ZIB Beleggingsonderneming B.V. in overeenstemming met de Wge één of meer Obligaties zijn geleverd en ten behoeve van wie ZIB BO de Obligaties houdt en administreert in het verzameldepot zoals volgt uit het Register.
Participatie:	Een deelneming in het commanditair kapitaal van Estea Noorderlicht C.V. van € 2.500 exclusief 2,0% emissiekosten (een Participatie betreft niet de Obligaties).
Participatie B:	De door een investeerder gehouden Participatie B in het Fonds.
Participatie C:	De door een investeerder gehouden Participatie C in het Fonds.
Participant(en):	Een participant in het Fonds.
Privacy statement:	Het door ZIB gehanteerde privacy statement.
Project Noorderlicht:	Uitgifte van Obligaties door Stichting Financiering Noorderlicht ten bedrage van € 9.825.000 waarvan het volledige bedrag zal worden gebruikt voor de verstrekking van een achtergestelde lening aan Estea Noorderlicht C.V.
Prospectus:	Het onderhavige Prospectus d.d. 6 april 2020 dat is goedgekeurd door de AFM en algemeen verkrijgbaar is gesteld.
Raad van Toezicht:	De Raad van Toezicht die is ingesteld om toezicht te houden op Stichting Zekerheden.
Register:	De administratie van het verzameldepot met betrekking tot de Obligaties dat ZIB BO ten behoeve van de Obligatiehouders bijhoudt en waaruit in ieder geval de namen, adressen en

bankrekeningnummers van de Obligatiehouders blijken alsmede het aandeel in het betreffende verzameldepot van een individuele Obligatiehouder, welk aandeel correspondeert met het aantal genummerde Obligaties die aan ZIB BO in overeenstemming met de Wet giraal effectenverkeer ten behoeve van de betreffende Obligatiehouder zijn geleverd en die ZIB BO voor de Obligatiehouder houdt en administreert in het verzameldepot.

Rente:	4,0% op jaarbasis betaalbaar over de hoofdsom of het restant daarvan zoals nader omschreven in artikel 6 van de Obligatievoorwaarden (Bijlage V).
Stichting:	Stichting Estea Noorderlicht, statutair gevestigd te Kruiningen en kantoorhoudende aan Weihoek 15 te 4416 PX Kruiningen, ingeschreven in het Handelsregister onder nummer 76084825. Stichting Estea Noorderlicht heeft als taak het bewaren van het juridisch eigendom van het Vastgoed.
Stichting Zekerheden:	Stichting Zekerheden ZIB Crowd is statutair gevestigd te Middelburg en kantoorhoudende aan Park Veldzicht 2 te 4336 DX Middelburg.
Uitgevende Instelling:	Stichting Financiering Noorderlicht.
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 onroerende zaken welke onderdeel uitmaken van de Noorderlicht Vastgoedportefeuille.
Vennoten:	De Participanten en de Beherend Venoot van het Fonds gezamenlijk.
Vrij belegbaar vermogen:	Het geld op spaarrekeningen, geld in deposito's en geld in beleggingsfondsen of andere effecten dat niet bestemd is voor levensonderhoud of de dekking van overige vaste kosten. Geld in een beleggingshypotheek of bankspaarhypotheek wordt niet meegenomen.
Website:	De door de Uitgevende Instelling gebruikte website, waarop het Prospectus te downloaden is: <a href="http://www.zibinvestments.nl/noorderlicht">www.zibinvestments.nl/noorderlicht</a> .
Wft:	Wet op het financieel toezicht.



Wwft:	Wet ter voorkoming van witwassen en financieren van terrorisme.
ZIB Bewaarinstelling:	ZIB Bewaarinstelling, statutair gevestigd te Middelburg en kantoorhoudende aan Park Veldzicht 2 te 4336 DX Middelburg, verzorgt de uitbetaling van de Rente en Aflossing op de Obligaties.
ZIB BO:	ZIB Beleggingsonderneming B.V., gevestigd te Middelburg, kantoorhoudende aan Park Veldzicht 2 te 4336 DX Middelburg.



## Bijlagen

- I. Algemene Voorwaarden ZIB en Bijzondere Voorwaarden ZIB BO april 2019
- II. Inschrijfformulier Project "Noorderlicht"
- III. a Wwft formulier natuurlijk persoon
- III. b Wwft formulier vennootschap/juridische entiteit
- IV. a Investeerderstoets
- IV. b Herhaalde investeerderstoets
- V. Obligatievoorwaarden Stichting Financiering Noorderlicht
- VI. Statuten Stichting Financiering Noorderlicht
- VII. Overeenkomst Achtergestelde Lening
- VIII. Samenvatting taxatierapport



## Bijlage

---

### I. Algemene Voorwaarden ZIB en Bijzondere Voorwaarden ZIB BO april 2019

#### **ALGEMENE VOORWAARDEN**

ZIB Beleggingsonderneming B.V. en ZIB Crowdfunding B.V.

---

## INHOUDSOPGAVE

DEEL A - ALGEMENE VOORWAARDEN.....	3
INTRODUCTIE .....	3
BEGRIPSBEPALINGEN.....	3
<b>1 Toepasselijkheid Algemene Voorwaarden .....</b>	<b>7</b>
<b>2 Account .....</b>	<b>8</b>
<b>3 Aanmelden Project door Onderneming.....</b>	<b>8</b>
<b>4 Inschrijving op Project door Investeerder.....</b>	<b>9</b>
<b>5 Classificatie van Investeerder .....</b>	<b>9</b>
<b>6 Investeerderstoets.....</b>	<b>10</b>
<b>7 Maximaal te investeren bedrag - Investeerder, zijnde een consument .....</b>	<b>10</b>
<b>8 Totstandkoming van een Financiering van een Project .....</b>	<b>10</b>
<b>9 Rechten en Verplichtingen gedurende de looptijd van een Financiering.....</b>	<b>11</b>
<b>10 Stichting Zekerheden.....</b>	<b>11</b>
<b>11 Kosten .....</b>	<b>12</b>
<b>12 Administratie en verwerking (persoons)gegevens.....</b>	<b>12</b>
<b>13 Aansprakelijkheid en Vrijwaringen.....</b>	<b>12</b>
<b>14 Risico's verbonden aan het investeren in Projecten.....</b>	<b>13</b>
<b>15 Klachtenprocedure .....</b>	<b>13</b>
<b>16 Wijzigingen.....</b>	<b>13</b>
<b>17 Contactgegevens ZIB.....</b>	<b>14</b>
<b>18 Website.....</b>	<b>14</b>
<b>19 Toepasselijk recht en forumkeuze.....</b>	<b>14</b>
DEEL B – BIJZONDERE VOORWAARDEN ZIB CF.....	15
<b>1 Vermogensscheiding – Stichting Derdengelden.....</b>	<b>15</b>
<b>2 Kosten dienstverlening ZIB CF.....</b>	<b>15</b>
<b>3 Ontbindingsrecht .....</b>	<b>15</b>
DEEL C – BIJZONDERE VOORWAARDEN ZIB BO.....	16
<b>1 Vermogensscheiding Obligaties – ZIB BO .....</b>	<b>16</b>
<b>2 Vermogensscheiding gelden – ZIB Bewaarinstelling.....</b>	<b>16</b>
<b>3 Kosten Beleggingsdiensten en Nevendiensten .....</b>	<b>17</b>
<b>4 Belangenconflicten .....</b>	<b>17</b>
<b>5 Beleggerscompensatiestelsel .....</b>	<b>17</b>
<b>6 Ontbindingsrecht .....</b>	<b>18</b>

## DEEL A - ALGEMENE VOORWAARDEN

### INTRODUCTIE

ZIB Beleggingsonderneming B.V. ("ZIB BO") en ZIB Crowdfunding B.V. ("ZIB CF") stellen zich beide ten doel om via een digitaal platform (dat wordt aangeboden op de website [www.zibinvestments.nl](http://www.zibinvestments.nl)) ondernemingen die geld wensen te lenen enerzijds en (rechts)personen die gelden ter leen beschikbaar wensen te stellen anderzijds bijeen te brengen. Deze wijze van financieren staat beter bekend als 'Crowdfunding'. De bedrijfsvoering van ZIB BO kwalificeert als 'investment based crowdfunding' en de bedrijfsvoering van ZIB CF als 'loan based crowdfunding'. ZIB BO en ZIB CF zijn zelfstandige ondernemingen, maar de diensten kunnen complementair aan elkaar worden aangeboden. ZIB BO en ZIB CF zijn ieder zelfstandig bevoegd om de Crowdfunding activiteiten te mogen uitvoeren. ZIB BO en ZIB CF verlenen de diensten op basis van 'execution only'. De informatie die tijdens de dienstverlening wordt verschaft kwalificeert niet als een advies in de zin van artikel 1:1 Wft, en dient niet als zodanig te worden opgevat. Indien een advies gewenst is, dan raden wij u aan contact op te nemen van een financieel adviseur. Meer algemene informatie over de dienstverlening van ZIB BO en ZIB CF is opgenomen op de website [www.zibinvestments.nl](http://www.zibinvestments.nl).

### BEGRIPSBEPALINGEN

<i>Account</i>	een account van een Gebruiker, via welk account de Gebruiker toegang krijgt tot informatie over Projecten, zich kan inschrijven voor een Investering, periodiek informatie ontvangt over zijn/haar lopende Investeringen overige communicatie zoals vermeld in artikel 2.4 van deze Algemene Voorwaarden;
<i>AFM</i>	de Stichting Autoriteit Financiële Markten;
<i>Akte van Uitgifte Obligaties</i>	een onderhandse akte van uitgifte van Obligaties welke door een Onderneming worden uitgegeven in het kader van een Project waarin de Obligaties worden geleverd aan ZIB BO ter opname in een Verzameldepot in overeenstemming met de Wge;
<i>Algemene Voorwaarden</i>	deze algemene voorwaarden, inclusief de Bijzondere Voorwaarden ZIB BO en de Bijzondere Voorwaarden ZIB CF, welke van toepassing zijn op de dienstverlening van ZIB, ZIB Bewaarinstelling, Stichting Derdengelden en Stichting Zekerheden. Deze algemene voorwaarden zijn gedeponereerd bij de Kamer van Koophandel;
<i>Beleggingsdienst(en)</i>	de diensten zoals vermeld in artikel 1:1 Wft onder (a) - doorgeven en ontvangen van orders ( <i>in de uitoefening van een beroep of bedrijf ontvangen en doorgeven van orders van cliënten met betrekking tot financiële instrumenten</i> ) en (f) - plaatsnemen van financiële instrumenten zonder plaatsingsgarantie ( <i>in de uitoefening van beroep of bedrijf plaatsen van financiële instrumenten bij aanbieding ervan zonder plaatsingsgarantie</i> );
<i>Bijzondere Voorwaarden ZIB BO</i>	de bepalingen zoals opgenomen in onderdeel C van de Algemene Voorwaarden;
<i>Bijzondere Voorwaarden ZIB CF</i>	de bepalingen zoals opgenomen in onderdeel B van de Algemene Voorwaarden;

<i>Cliënt</i>	een Investeerder en/of Onderneming;
<i>Crowdfunding Voorschriften</i>	de voorschriften ten aanzien van de bedrijfsvoering van crowdfundingplatformen die de AFM oplegt aan ZIB CF als <i>lending based</i> crowdfunding platform, zoals gewijzigd van tijd tot tijd, en waaraan ZIB BO zich conformeert voor zover niet strijdig of conflicterend met op ZIB BO van toepassing zijnde wet- en regelgeving;
<i>Financiering</i>	het totale bedrag dat door Investeerders gezamenlijk aan een Onderneming ten behoeve van een Project ter beschikking wordt gesteld;
<i>Gebruiker</i>	een gebruiker van de Website, een rechtspersoon of natuurlijke persoon met een Account op de Website en/of een Cliënt;
<i>Geldleningsovereenkomst</i>	de onderhandse geldleningsovereenkomst tussen een Onderneming en de Investeerders waarin de wederzijdse rechten en verplichtingen van de Onderneming en de Investeerders worden vastgelegd met betrekking tot de Financiering die door de Investeerders wordt verstrekt in de vorm van een Lening aan de Onderneming via het platform van ZIB CF en waarin deze Algemene Voorwaarden en de Bijzondere Voorwaarden ZIB CF van toepassing worden verklaard;
<i>Informatie Memorandum</i>	informatiedocument opgesteld in overeenstemming met toepasselijke wet- en regelgeving dat via de Website ter beschikking wordt gesteld ten aanzien van een Project. Afhankelijk van de wijze waarop de Financiering voor een Project wordt vormgegeven, zal het informatiedocument onder meer rekening houden met de vereisten voortvloeiende uit de Wft, de Prospectusverordening (verordening (EU) 2017/1129), de Vrijstellingsregeling Wft en/of de Crowdfunding Voorschriften;
<i>Inschrijfformulier</i>	het formulier, zoals beschikbaar gesteld via de Website, via welk formulier een Gebruiker zich kan inschrijven voor een Project en krachtens welke een Gebruiker (i) de Overeenkomst Investeerder aangaat met ZIB. en (ii)(a) voor zover de Investering het aanschaffen van Obligaties betreft: een aanbod doet aan de Onderneming om Obligaties te kopen van de Onderneming, of (ii)(b) voor zover de Investering het verstrekken van een Lening betreft: een aanbod doet aan de Onderneming om de Lening, geheel of gedeeltelijk, te verstrekken, elk krachtens de beoogde Transactiedocumentatie;
<i>Investeerder</i>	rechtspersoon of natuurlijke persoon die een Investering doet;
<i>Investering</i>	het ter beschikking stellen van een geldbedrag door een Investeerder aan een Onderneming ten behoeve van de Financiering van een Project door middel van het verstrekken van een Lening dan wel het aanschaffen van Obligaties via de Website;
<i>Investeerderstoets</i>	toets opgesteld in overeenstemming met toepasselijke wet- en regelgeving die een Investeerder dient af te nemen alvorens de diensten van ZIB BO en/of ZIB CF te kunnen afnemen en welke toets periodiek wordt herhaald;



<i>Klachten- en Geschillencommissie</i>	een commissie bestaande uit drie (3) personen, die is ingesteld ter beoordeling van klachten van Cliënten aangaande de dienstverlening van ZIB. De samenstelling van de commissie staat vermeld op de Website;
<i>Lening</i>	een bedrag, al dan niet verdeeld in één of meer <u>niet</u> verhandelbare leningdelen, dat via de dienstverlening van ZIB CF ter beschikking wordt gesteld door Investeerders aan een Onderneming ten behoeve van de Financiering van een Project door middel van het aangaan van een Geldleningsovereenkomst;
<i>Nevendienst(en)</i>	de nevendiensten zoals vermeld in artikel 1:1 Wft onder (a) - <i>bewaring en beheer van financiële instrumenten voor rekening van cliënten, met inbegrip van bewaarneming en daarmee samenhangende diensten zoals contanten- of zekerhedenbeheer,</i> en (c) - <i>advisering aan ondernemingen inzake kapitaalstructuur, bedrijfsstrategie en daarmee samenhangende aangelegenheden, alsmede advisering en dienstverrichting op het gebied van fusies en overnames van ondernemingen;</i>
<i>Obligatie</i>	een in overeenstemming met de Wge gegeneraliseerde verhandelbare obligatie of verhandelbaar schuldinstrument welke door een Onderneming wordt uitgegeven krachtens een Akte van Uitgifte Obligaties en waarop de Obligatievoorwaarden van toepassing zijn, welke via de dienstverlening van ZIB BO wordt geplaatst bij een Investeerder tegen betaling van een koopprijs door de Investeerder aan de Onderneming ter Financiering van het Project en welke ten behoeve van de Investeerder wordt gehouden en geadmistreerd door ZIB BO in overeenstemming met de Wge. Een Obligatie kwalificeert als een effect in de zin van artikel 1:1 Wft;
<i>Obligatievoorwaarden</i>	de voorwaarden die van toepassing zijn op de Obligaties en waarin deze Algemene Voorwaarden en de Bijzondere Voorwaarden ZIB BO van toepassing worden verklaard;
<i>Onderneming</i>	rechtspersoon of natuurlijke persoon handelend in de uitoefening van zijn beroep of bedrijf, die niet kwalificeert als een consument in de zin van artikel 1:1 Wft, die Financiering voor een Project wenst aan te trekken van Investeerders;
<i>Overeenkomst Investeerder</i>	de overeenkomst van opdracht tussen de Investeerder als opdrachtgever en ZIB als opdrachtnemer ten aanzien van de dienstverlening van ZIB in het kader van de Investering in een Project zoals vervat in het Inschrijfformulier en waarvan deze Algemene Voorwaarden onderdeel uitmaken;
<i>Overeenkomst Onderneming</i>	de overeenkomst van opdracht tussen de Onderneming als opdrachtgever en ZIB als opdrachtnemer ten aanzien van de dienstverlening van ZIB in het kader van de Financiering van het Project en waarvan deze Algemene Voorwaarden onderdeel uitmaken;
<i>Parallele Schuld</i>	een separate en zelfstandige verplichting van de Onderneming tot betaling aan Stichting Zekerheden van een bedrag dat te allen

tijde gelijk is aan de dan uitstaande Principale Schuld van de Onderneming aan de Investeerders

<i>Principale Schuld</i>	de totale verplichtingen van de Onderneming jegens de Investeerders onder een Geldleningsovereenkomst en/of Obligaties in het kader van een door de Investeerders verstrekte Financiering voor een Project
<i>Project</i>	een project ten behoeve waarvan een Onderneming Financiering behoeft, welk project het aanmeldproces van ZIB heeft doorlopen en op de Website staat vermeld met een unieke naam;
<i>Stichting Derdengelden</i>	Stichting Derdengelden ZIB Crowd, statutair gevestigd te Middelburg, feitelijk adres Park Veldzicht 2, 4336 DX Middelburg, geregistreerd bij de Kamer van Koophandel met het nummer 66206324, welke stichting zich ten doel heeft gesteld het ontvangen, tijdelijk beheren, het betalen of overdragen van derdengelden en andere vermogensbestanddelen, ten behoeve en voor rekening en risico van de rechthebbende(n) of degene(n) die zal/zullen blijken rechthebbende(n) te zijn, zodat het vermogen van Investeerders en Ondernemingen niet wordt vermengd met het vermogen van ZIB CF;
<i>Stichting Zekerheden</i>	Stichting Zekerheden ZIB Crowd, statutair gevestigd te Middelburg, feitelijk adres Park Veldzicht 2, 4336 DX Middelburg, geregistreerd bij de Kamer van Koophandel onder het nummer 66124786, welke stichting zich ten doel heeft gesteld om als zekerheidsgerechtigde voor de Investeerders op te treden, waaronder het verkrijgen, vestigen, beheren en uitwinnen van zekerheidsrechten ten behoeve van de Investeerders en het uitoefenen van de aan de stichting toegekende rechten;
<i>Transactiedocumentatie</i>	<ul style="list-style-type: none"><li>(i) voor wat betreft (het deel van) de Financiering dat krachtens een Lening wordt aangetrokken van de Investeerders door de Onderneming: de Geldleningsovereenkomst, getekend door de Onderneming en door ZIB CF namens de Investeerders; en</li><li>(ii) voor wat betreft (het deel van) de Financiering dat krachtens de uitgifte van Obligaties wordt aangetrokken van de Investeerders door de Onderneming: de Akte van Uitgifte Obligaties en de Obligatievoorwaarden;</li></ul>
<i>Verzameldepot</i>	een per Project afzonderlijk verzameldepot zoals bedoeld in de Wge waarin de Obligaties worden geadmistreerd door ZIB BO;
<i>Website</i>	<a href="http://www.zibinvestments.nl">www.zibinvestments.nl</a>
<i>Werkdag</i>	maandag tot en met vrijdag, met uitzondering van nationale (wettelijke) feestdagen;
<i>Wft</i>	Wet op het financieel toezicht, zoals gewijzigd van tijd tot tijd;
<i>Wge</i>	Wet giraal effectenverkeer, zoals gewijzigd van tijd tot tijd;

<i>Wwft</i>	Wet ter voorkoming van witwassen en financieren van terrorisme, zoals gewijzigd van tijd tot tijd;
<i>Wwft-formulier</i>	formulier dat voorafgaand aan de totstandkoming van een zakelijke relatie met ZIB ten behoeve van het cliëntenonderzoek naar waarheid dient te worden ingevuld door een Cliënt;
<i>ZIB</i>	ZIB BO (voor zover relevant in samenwerking met ZIB Bewaarinstelling en/of Stichting Zekerheden) en/of ZIB CF (voor zover relevant in samenwerking met Stichting Derdengelden en/of Stichting Zekerheden);
<i>ZIB BO</i>	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, op basis waarvan ZIB BO bevoegd is om de Beleggingsdiensten en Nevendiensten te verlenen aan Cliënten waaronder het plaatsen van Obligaties bij Investeerders en het ontvangen en doorgeven van orders van Investeerders in Obligaties;
<i>ZIB Bewaarinstelling</i>	ZIB Bewaarinstelling B.V., statutair gevestigd te Middelburg, feitelijk adres Park Veldzicht 2, 4336 DX Middelburg, geregistreerd bij de Kamer van Koophandel met het nummer 22062689, welke vennootschap tot doel heeft het verrichten van betalingstransacties in verband met dienstverlening op effecten, met inbegrip van uitkeringen op effecten ten behoeve van ZIB BO, waaraan de bewaarneming van financiële instrumenten is toegestaan;
<i>ZIB CF</i>	ZIB Crowdfunding B.V., statutair gevestigd te Middelburg, feitelijk adres Park Veldzicht 2, 4336 DX Middelburg, geregistreerd bij de Kamer van Koophandel met het nummer 63311682, welke vennootschap beschikt over een ontheffing ingevolge artikel 4:3 Lid 4 Wft en als zodanig is geregistreerd in het openbare register van de AFM, op basis waarvan ZIB CF bevoegd is om te als tussenpersoon werkzaamheden te verrichten bij het aantrekken of ter beschikking verkrijgen van een Lening door de Onderneming van de Investeerders; en
<i>ZIB Privacy Statement</i>	het privacy statement van ZIB dat van kracht is per 25 mei 2018 dat beschikbaar is op de Website, zoals gewijzigd van tijd tot tijd.

## **1 Toepasselijkheid Algemene Voorwaarden**

- 1.1 De Algemene Voorwaarden zijn van toepassing op het gebruik van de Website, het online platform dat geboden worden door ZIB en/of de diensten die worden verleend door ZIB en de aan deze diensten gerelateerde dienstverlening door ZIB Bewaarinstelling, Stichting Zekerheden en Stichting Derdengelden.
- 1.2 De Nederlandse tekst van de Algemene Voorwaarden is bepalend voor de uitleg van de bepalingen opgenomen in de Algemene Voorwaarden.
- 1.3 Indien enige bepaling uit deze Algemene Voorwaarden nietig is of vernietigd wordt, zullen de overige bepalingen van deze Algemene Voorwaarden van kracht blijven.

- 1.4 Voor zover enige bepaling in het eerste deel van deze Algemene Voorwaarden geheel of gedeeltelijk afwijkt van enige bepaling die in de Bijzondere Voorwaarden ZIB CF of Bijzondere Voorwaarden ZIB BO is opgenomen, krijgen de Bijzondere Voorwaarden voorrang. Voor zover enige bepaling in deze Algemene Voorwaarden geheel of gedeeltelijk afwijkt van enige bepaling in de Transactiedocumentatie, krijgt de Transactiedocumentatie voorrang.
- 1.5 Op verzoek van een Gebruiker wordt een kopie van de Algemene Voorwaarden kosteloos per e-mail of per post verstrekt.
- 1.6 Alle gedefinieerde begrippen hebben de betekenis zoals hierboven vermeld onder het kopje 'Begripsbepalingen'.

## **2 Account**

- 2.1 Het is niet toegestaan dat meerdere Gebruikers gebruikmaken van één Account. Per Gebruiker dient met een uniek e-mailadres een Account te worden aangemaakt.
- 2.2 Aan ieder Account dat is gecreëerd op de Website wordt een uniek klantnummer gekoppeld.
- 2.3 Gebruiker is verplicht om de inloggegevens (gebruikersnaam en wachtwoord) van zijn/haar Account strikt geheim te houden en niet aan derden te verstrekken.
- 2.4 In het Account heeft een Investeerder inzicht in zijn persoonlijke gegevens (NAW, e-mailadres, bankrekeningnummer), de Transactiedocumentatie en de status van zijn Investerings (uitbetaalde aflossingen, rente en een samenvattend (jaar)overzicht).
- 2.5 Door het aanmaken van een Account aanvaardt een Gebruiker dat bepaalde informatie alleen ter beschikking wordt gesteld aan de Gebruiker via de Website en/of het Account. Alleen wanneer een Gebruiker bij het aanmaken van zijn Account heeft aangegeven de gegevens in zijn Account ook per post te willen ontvangen, wordt de informatie in zijn Account per post verstrekt.
- 2.6 Gebruiker is zelf verantwoordelijk voor alle (rechts)handelingen die van zijn/haar Account worden verricht.
- 2.7 Gebruiker is verplicht om zijn/haar Account regelmatig te controleren indien Gebruiker participeert in een Financiering, om te waarborgen dat tijdig kennis wordt genomen van periodiek verstrekte informatie over een Financiering.
- 2.8 Het opzeggen van een Account is alleen mogelijk indien de Gebruiker niet meer participeert in een Financiering. Gedurende de looptijd van een Financiering kan het Account niet worden opgezegd. Opzeggen van een Account dient te geschieden door middel van een schriftelijk verzoek gericht aan ZIB, dat kan worden verzonden naar ZIB in overeenstemming met artikel 17 (*Contactgegevens ZIB*) van de Algemene Voorwaarden.
- 2.9 ZIB behoudt zich het recht voor om een Account te verwijderen indien (1) het Account is aangemaakt door het gebruik van onjuiste of onvolledige gegevens, (2) de Gebruiker onrechtmatig heeft gehandeld jegens ZIB of een bij de dienstverlening van ZIB betrokken derde dan wel (3) de Gebruiker handelt in strijd met deze Algemene Voorwaarden en/of, elk voor zover van toepassing, de Bijzondere Voorwaarden ZIB CF, de Bijzondere Voorwaarden ZIB BO, Transactiedocumentatie, de Overeenkomst Investeerder, de Overeenkomst Onderneming en/of enige wettelijke verplichting, waaronder bedoeld de mogelijke sancties voortvloeiende uit de Sanctiewet en/of de Wwft.

## **3 Aanmelden Project door Onderneming**

- 3.1 Alle informatie die een Onderneming aan ZIB verstrekt ten aanzien van een Project dient begrijpelijk, juist, volledig en niet misleidend te zijn en dient de Investeerder in staat te stellen om een geïnformeerde investeringsbeslissing te kunnen maken.
- 3.2 ZIB verricht een klantonderzoek voordat ZIB overgaat tot het accepteren van de Onderneming en het Project. Onderdeel van het klantonderzoek is een screening van het financieringsverzoek (met

onderbouwing). ZIB is bevoegd om in het kader van het klantonderzoek en de acceptatie van het Project aanvullende informatie op te vragen bij de Onderneming dan wel bij derden.

- 3.3 Indien de uitkomst van het klantonderzoek naar het oordeel van ZIB negatief is, zal ZIB de Onderneming niet assisteren bij het aantrekken van een Financiering.
- 3.4 Indien de uitkomst van het klantonderzoek naar het oordeel van ZIB positief is, gaan ZIB en de Onderneming een Overeenkomst Onderneming aan.
- 3.5 Op basis van de door de Onderneming verstrekte informatie, stelt ZIB het Informatie Memorandum op in overleg met de Onderneming. Het Informatie Memorandum wordt tijdig beschikbaar gesteld in overeenstemming met toepasselijke wet- en regelgeving waaronder de Crowdfunding Voorschriften.

#### **4 Inschrijving op Project door Investeerder**

- 4.1 Gebruikers dienen het Informatie Memorandum te hebben bestudeerd voordat zij overgaan tot het aanmaken van een Account en het inschrijven op een Project. ZIB verstrekt geen adviezen. Een investering in een Project is volledig voor rekening en risico van de Investeerder. Bij vragen over het Informatie Memorandum kunt u contact opnemen met ZIB via de contactgegevens opgenomen in Artikel 17 (*Contactgegevens ZIB*) van de Algemene Voorwaarden.
- 4.2 Een Gebruiker dient te voldoen aan onderstaande vereisten om zich te kunnen inschrijven op een Project en te participeren als Investeerder in een Financiering:
  - de Gebruiker dient te beschikken over een bankrekeningnummer geadmineistreerd bij een kredietinstelling met zetel in één van de Lidstaten van de Europese Economische Ruimte;
  - een natuurlijke persoon dient minimaal achttien (18) jaar oud te zijn; indien de Gebruiker jonger is dan achttien (18) jaar dient de Gebruiker rechtsgeldig te worden vertegenwoordigd door zijn/haar wettelijke vertegenwoordiger;
  - de Gebruiker dient handelingsbekwaam te zijn.
- 4.3 Een inschrijving op een Project wordt alleen door ZIB in behandeling genomen indien de Gebruiker alle gevraagde informatie en documentatie aanlevert, voor zover nodig voorzien van een handtekening, waaronder in ieder geval een getekende versie van het Inschrijfformulier en de daarbij behorende bijlagen, waaronder in ieder geval de Investeerderstoets en het Wwft-formulier. Door zich in te schrijven, doet een Gebruiker een aanbod aan de Onderneming, welk aanbod in overeenstemming met het allocatiebeleid al dan niet door de Onderneming wordt aanvaard in overeenstemming met het bepaalde in Artikel 8 (*Totstandkoming van een Financiering van een Project*) van de Algemene Voorwaarden.
- 4.4 ZIB verricht een klantenonderzoek voordat ZIB overgaat tot het accepteren van een Gebruiker als Investeerder. Het klantenonderzoek bestaat uit maar is niet beperkt tot het beoordelen van (1) de Investeerderstoets, (2) het Wwft-formulier en (3) het Inschrijfformulier. ZIB is bevoegd om in het kader van het klantenonderzoek aanvullende informatie op te vragen bij de Gebruiker dan wel bij derden. ZIB is bevoegd om op basis van haar moverende redenen een Gebruiker als Investeerder te weigeren.
- 4.5 Indien de uitkomst van het klantonderzoek naar het oordeel van ZIB positief is, gaan ZIB en de Investeerder een Overeenkomst Investeerder aan.

#### **5 Classificatie van Investeerder**

- 5.1 ZIB maakt een onderscheid tussen drie verschillende groepen Investeerders, namelijk:
  - niet-professionele belegger;
  - professionele belegger; en
  - in aanmerking komende tegenpartijen (zoals verzekeraars, beleggingsfondsen en banken).
- 5.2 ZIB informeert een Investeerder schriftelijk over de wijze waarop een Investeerder is geclassificeerd door ZIB op basis van de door de Investeerder aan ZIB verstrekte informatie. Een

Investeerder kan ZIB schriftelijk verzoeken om een andere classificatie te krijgen. ZIB kan een dergelijk verzoek zonder opgave van redenen weigeren.

- 5.3 Investeerders dienen zich ervan bewust te zijn dat de categorieën professionele belegger en in aanmerking komende tegenpartij een lager niveau van bescherming genieten dan de niet-professionele belegger.

## **6 Investeerderstoets**

- 6.1 Inschrijven op een Project is in beginsel alleen mogelijk indien uit de Investeerderstoets blijkt dat een Gebruiker over voldoende kennis en ervaring beschikt om te investeren in een Project.
- 6.2 Indien uit de Investeerderstoets blijkt dat een Gebruiker niet over voldoende kennis en ervaring beschikt om te investeren in een Project of wanneer onvoldoende informatie is verstrekt om dit te kunnen beoordelen, is inschrijving alleen mogelijk indien de Gebruiker verklaart zich bewust te zijn van de aan de Investing verbonden risico's.

## **7 Maximaal te investeren bedrag - Investeerder, zijnde een consument**

- 7.1 Het maximaal via de Website in Leningen te investeren bedrag door een Investeerder die handelt als natuurlijk persoon en niet in zijn/haar beroep of bedrijf, bedraagt EUR 80.000 (tachtigduizend euro).
- 7.2 Het totaal door een Investeerder ingelegde bedrag is de optelsom van (het uitstaand saldo van) alle Investingen in Leningen gedaan via de Website.
- 7.3 Per Project kan een minimum in te leggen bedrag per Investeerder gelden. Een dergelijk minimum wordt in het Informatie Memorandum van het betreffende Project omschreven.
- 7.4 Een Investeerder die handelt als natuurlijk persoon en niet in zijn/haar beroep of bedrijf dient te waarborgen dat slechts een verantwoord deel (niet meer dan 10%) van zijn/haar vrij belegbare vermogen wordt geïnvesteerd in crowdfunding, al dan niet via de betrokkenheid van ZIB CF.

## **8 Totstandkoming van een Financiering van een Project**

- 8.1 Indien de Financiering van een Project geen doorgang vindt om welke reden dan ook, komen alle reeds aan ZIB toegezonden inschrijvingen te vervallen. De Gebruiker zal per e-mail (of indien aangegeven in zijn Account, per post) hierover worden geïnformeerd.
- 8.2 Zodra een Project doorgang vindt, ontvangt de Onderneming een voorstel van allocatie van de Leningen dan wel Obligaties. Door allocatie aanvaardt de Onderneming de inschrijving van de Investeerder op het Project en komt wilsovereenstemming tot stand tussen de Onderneming en de Investeerder. De Onderneming behoudt het recht om een voorstel van allocatie te wijzigen en heeft het recht om inschrijvingen van Investeerders, geheel of gedeeltelijk, niet te aanvaarden.
- 8.3 Indien een Project doorgang vindt en een Lening of Obligatie aan de Investeerder wordt gealloceerd, ontvangt een Investeerder een bevestiging samen met het verzoek om zijn/haar betalingsverplichting onder de Lening dan wel de Obligatie binnen tien (10) Werkdagen te voldoen, inclusief de kosten zoals bedoeld in Artikel 11.1 (Kosten) aan Stichting Derdengelden en/of ZIB Bewaarinstelling. Betalingen dienen plaats te vinden vanaf een bankrekeningnummer van de Investeerder die geadmistreerd wordt bij een kredietinstelling met zetel in één van de Lidstaten van de Europese Economische Ruimte. Indien een Investeerder niet tijdig betaalt is hij/zij van rechtswege in verzuim zonder dat een ingebrekestelling is vereist en is de Onderneming, al dan niet vertegenwoordigd door ZIB, bevoegd de Geldleningsovereenkomst met de betreffende Investeerder dan wel de Obligatie gealloceerd aan de betreffende Investeerder met onmiddellijke ingang te beëindigen.
- 8.4 Cliënten ontvangen, op de wijze als omschreven in 2.5 van de Algemene Voorwaarden, nadat de Financiering is verstrekt een door de Onderneming en door ZIB namens de Investeerders ondertekend exemplaar van de relevante Transactiedocumentatie.

- 8.5 Stichting Derdengelden en/of ZIB Bewaarinstelling houden de van Cliënten ontvangen gelden niet langer dan technisch en organisatorisch noodzakelijk onder zich en streven er naar om de derdengelden binnen 5 dagen na ontvangst over te boeken naar de begunstigde. Indien de Financiering niet binnen tachtig (80) dagen wordt geformaliseerd en uitgekeerd, heeft de Onderneming het recht om de relevante Transactiedocumentatie te beëindigen. Eventuele door Stichting Derdengelden en/of ZIB Bewaarinstelling van Investeerders ontvangen gelden worden in dat geval teruggeboekt aan de Investeerders.
- 8.6 Er wordt geen rente vergoed over enig bedrag dat tijdelijk onder beheer van Stichting Derdengelden en/of ZIB Bewaarinstelling voor enige Cliënt wordt gehouden.

## **9 Rechten en Verplichtingen gedurende de looptijd van een Financiering**

- 9.1 De rechten en verplichtingen van de Onderneming enerzijds en de Investeerders anderzijds onder de Leningen en/of de Obligaties volgen uit de van toepassing zijnde Transactiedocumentatie waarin deze Algemene Voorwaarden, de Bijzondere Voorwaarden ZIB CF en/of de Bijzondere Voorwaarden ZIB BO van toepassing zijn verklaard.
- 9.2 Betaalstromen lopen te allen tijde via Stichting Derdengelden (voor wat betreft Leningen) of ZIB Bewaarinstelling (voor wat betreft Obligaties) in overeenstemming met de van toepassing zijnde Transactiedocumentatie.
- 9.3 ZIB zal gedurende de looptijd van een Financiering jaarlijks per Project een bijeenkomst organiseren voor alle bij de betreffende Financiering betrokken Investeerders voor het verstrekken van informatie over het desbetreffende Project, de dienstverlening van ZIB, de voor Investeerders relevante ontwikkelingen van ZIB en de Onderneming en voor het bespreken van de informatieverstrekking, kosten en passendheid van de Investering ten opzichte van de behoeftes en verwachtingen van de Investeerders.

## **10 Stichting Zekerheden**

- 10.1 Gelijktijdig met het tot stand komen van de Lening onder de Geldleningsovereenkomst of de uitgifte van de Obligaties onder de Akte van Uitgifte Obligaties in overeenstemming met de Obligatievoorwaarden, verplicht de Onderneming zich onherroepelijk en onvoorwaardelijk tot het betalen aan Stichting Zekerheden van de Parallele Schuld, welke Parallele Schuld te allen tijde exact gelijk is aan en derhalve gespiegeld is met de Principale Schuld.
- 10.2 Een tekortkoming in de nakoming met betrekking tot de Principale Schuld brengt met zich dat Onderneming tevens van rechtswege in verzuim is ten aanzien van zijn verplichtingen onder de Parallele Schuld zonder dat een ingebrekestelling vereist is.
- 10.3 Een Parallele Schuld creëert een betalingsverplichting van de Onderneming aan Stichting Zekerheden die separaat en onafhankelijk is van de Principale Schuld en zal direct opeisbaar worden door Stichting Zekerheden indien en voor zover enige betalingsverplichting van de Onderneming aan de Investeerders onder de Principale Schuld opeisbaar wordt, met dien verstande dat enige betaling door de Onderneming op de Principale Schuld gelijktijdig de Parallele Schuld met een evenredig deel doet afnemen en vice versa.
- 10.4 Stichting Zekerheden handelt op eigen naam doch ten behoeve van de Investeerders.
- 10.5 Tot zekerheid van de nakoming van de betalingsverplichtingen van de Onderneming aan Stichting Zekerheden onder de Parallele Schuld worden door de Onderneming zekerheidsrechten gevestigd ten gunste van Stichting Zekerheden in haar hoedanigheid van zelfstandige en enige crediteur van de Parallele Schuld.
- 10.6 De zekerheidsrechten die worden verstrekt door de Onderneming ten gunste van Stichting Zekerheden, zullen worden gevestigd bij separate (notariële) akte(n) waarin de Parallele Schuld wordt verankerd.

- 10.7 Op verzoek van ZIB, namens de Investeerders, kan Stichting Zekerheden overgaan tot het opeisen van de Parallele Schuld en het uitwinnen van de zekerheidsrechten.
- 10.8 Alle betalingen waaronder enige executie opbrengst die door Stichting Zekerheden worden ontvangen zullen, na aftrek van de door Stichting Zekerheden gemaakte kosten in verband met de executie, naar rato worden uitgekeerd aan de Investeerders van de betreffende Principale Schuld.

## **11 Kosten**

- 11.1 De kosten voor de dienstverlening door ZIB aan Cliënten worden in algemene zin omschreven in de Bijzondere Voorwaarden ZIB CF en in de Bijzondere Voorwaarden ZIB BO. In het Informatie Memorandum van het desbetreffende Project worden de kosten voor Cliënten voor een concreet Project omschreven.
- 11.2 Kosten die verband houden met afwijkend of nalatig betalingsgedrag kunnen worden verhaald op de desbetreffende partij voor zover deze aan hem/haar zijn toe te rekenen. In dit verband zullen ook de bijkomende kosten voor incassobureaus voor rekening komen van de betreffende partij conform hetgeen hierover bepaald in Artikel 9 (*Rechten en Verplichtingen gedurende de looptijd van een Financiering*).
- 11.3 Kosten voor eventuele te voeren procedures en het uitoefenen van zekerheden door de Stichting Zekerheden worden naar rato in mindering gebracht bij terugbetaling van de Lening dan wel de Obligatie.

## **12 Administratie en verwerking (persoons)gegevens**

- 12.1 ZIB kan op basis van toepasselijke wet- en regelgeving gehouden zijn om informatie over Cliënten te delen met derden, zoals bijvoorbeeld de AFM, het Openbaar Ministerie en de Financial Intelligence Unit Nederland (ook wel bekend als FIU-Nederland).
- 12.2 In het kader van de uitvoering van de Geldleningsovereenkomst dan wel de Obligatievoorwaarden kan ZIB genoodzaakt zijn om informatie over individuele Investeerders te delen met alle Investeerders die participeren in een bepaald Project, bijvoorbeeld in het geval van een tekortkoming in de nakoming van de Onderneming.
- 12.3 ZIB bewaart haar administratie in overeenstemming met de wettelijke bewaartermijnen. Een uittreksel uit de administratie van ZIB strekt tot volledig bewijs, tenzij tegenbewijs wordt geleverd.
- 12.4 ZIB zal zich houden aan de verplichtingen voortvloeiende uit de Algemene Verordening Gegevensbescherming (verordening (EU) 2016/679). De persoonsgegevens van Gebruikers zullen niet aan derden ter beschikking worden gesteld, behoudens voor de gevallen zoals vermeld in deze Algemene Voorwaarden.
- 12.5 ZIB verwerkt de volgende persoonsgegevens van Cliënten: NAW gegevens, geboortedatum en geboorteplaats, telefoonnummer, e-mailadres, IBAN rekeningnummer, alle informatie opgenomen op het Inschrijfformulier, Wwft-formulier en de overige documentatie verstrekt in het kader van een inschrijving op een Project, de uitkomst van de classificatie van de Investeerder. Cliënten worden van te voren geïnformeerd indien een telefoongesprek of andere elektronische communicatie door ZIB wordt opgeslagen en bewaard.

## **13 Aansprakelijkheid en Vrijwaringen**

- 13.1 ZIB treedt op als tussenpersoon en is daarom niet aansprakelijk voor gedragingen van de Investeerder dan wel de Onderneming, zoals bijvoorbeeld het verstrekken van foutieve informatie, fraude, valsheid in geschrifte en bedrog.
- 13.2 ZIB is niet verantwoordelijk voor de inhoud van het Informatie Memorandum. De Onderneming vrijwaart ZIB voor iedere aanspraak van derden voortvloeiende uit dan wel betrekking hebbende op de informatie zoals opgenomen in het Informatie Memorandum.



- 13.3 ZIB accepteert geen enkele vorm van aansprakelijkheid aangaande het tot stand komen van de gewenste Financiering.
- 13.4 ZIB, ZIB Bewaarinstelling, Stichting Derdengelden en Stichting Zekerheden, zijn niet aansprakelijk indien een Onderneming niet aan zijn verplichtingen kan voldoen.
- 13.5 ZIB houdt zich het recht voor om bij mogelijke malversaties of oplichting hiervan aangifte te doen bij justitie.

#### **14 Risico's verbonden aan het investeren in Projecten**

- 14.1 Investeerder is zich ervan bewust dat investeren in een Project risicovol is en volledig voor rekening en risico van de Investeerder.
- 14.2 Investeerder is zich ervan bewust dat ZIB geen beleggings- of investeringsadvies geeft.
- 14.3 Investeerder maakt zelf zijn/haar eigen beoordeling en beslissing rondom het investeren in een Project, al dan niet met behulp van een eigen adviseur.
- 14.4 Investeerder begrijpt en accepteert dat hij geen zeggenschap heeft of zal krijgen in de Onderneming waarin hij/zij investeert.

#### **15 Klachtenprocedure**

- 15.1 Alleen klachten die schriftelijk zijn ingediend via onderstaande contactgegevens (per post of per e-mail) zullen door de Klachten- en Geschillencommissie in behandeling worden genomen.  
ZIB  
t.a.v. Klachten- en Geschillencommissie  
Postbus 160  
4330 AD Middelburg  
e-mail: [klachten@zibinvestments.nl](mailto:klachten@zibinvestments.nl)
- 15.2 De Klachten- en Geschillencommissie neemt alleen klachten in behandeling die betrekking hebben op de dienstverlening van ZIB. Klachten die betrekking hebben op de Onderneming of de Investeerder zal ZIB doorsturen naar de betreffende partij.
- 15.3 Binnen twee (2) Werkdagen na ontvangst van een klacht stuurt ZIB een ontvangstbevestiging en informatie over de wijze waarop de klacht zal worden behandeld.
- 15.4 De Klachten- en Geschillencommissie streeft ernaar om iedere klacht binnen 10 Werkdagen af te handelen, maar behoudt zich het recht voor om deze termijn te verlengen. Indien deze termijn wordt verlengd wordt de Onderneming en/of Investeerder hierover geïnformeerd.
- 15.5 Er zijn geen kosten verbonden aan de behandeling van een klacht door de Klachten- en Geschillencommissie voor de Onderneming dan wel de Investeerder.
- 15.6 De Investeerder of Onderneming kan klachten die betrekking hebben op de dienstverlening van ZIB BO, nadat de klacht is behandeld door de Klachten- en Geschillencommissie tevens voorleggen aan het Klachteninstituut Financiële Dienstverlening (Kifid) via [www.kifid.nl](http://www.kifid.nl) of postbus 93257, 2509 AG Den Haag. Klachten van Investeerders die kwalificeren als consumenten zoals bedoeld in artikel 1:1 van de Wft kunnen ook worden ingediend via het European Online Dispute Resolution platform.<sup>1</sup> Klachten die via dit platform worden ingediend, worden doorgestuurd naar het Kifid, dat de klacht vervolgens zal behandelen.

#### **16 Wijzigingen**

- 16.1 De Cliënt dient alle wijzigingen die zien op (1) contactgegevens van de Cliënt, (2) gegevens zoals uitgevraagd op het Wwft-formulier, (3) gegevens die de cliëntclassificatie zoals hierin omschreven doen wijzigen, of (4) overige gegevens waarvan de Cliënt redelijkerwijs mocht verwachten dat deze

---

<sup>1</sup> <https://ec.europa.eu/consumers/odr/main/index.cfm?event=main.home2.show&lng=NL>

gemeld dienen te worden aan ZIB, binnen 5 Werkdagen nadat de wijziging zich heeft voorgedaan schriftelijk te melden aan ZIB.

- 16.2 ZIB is gerechtigd de Algemene Voorwaarden eenzijdig te wijzigen. ZIB zal de gewijzigde versie van de Algemene Voorwaarden aan de Cliënten ter beschikking stellen via het plaatsen van de Algemene Voorwaarden op de Website en het deponeren van de Algemene Voorwaarden bij de Kamer van Koophandel.

## **17 Contactgegevens ZIB**

- 17.1 De contactgegevens van ZIB, ZIB Bewaarinstelling, Stichting Derdengelden en Stichting Zekerheden zijn als volgt:

Bezoekadres:  
Park Veldzicht 2  
4336 DX Middelburg

Postadres:  
Postbus 160  
4330 AD Middelburg

e-mail: [info@zibinvestments.nl](mailto:info@zibinvestments.nl)  
telefoonnummer: 0118 - 65 22 70

- 17.2 De communicatie tussen ZIB en Cliënten zal in het Nederlands plaatsvinden via het Account, e-mail of post.

## **18 Website**

- 18.1 Alle vermeldingen en andere uitingen op de Website betreffende Investeerders zullen anoniem op de Website worden geplaatst.
- 18.2 Cliënten worden via e-mailberichten en informatie op de Website (onder andere via het Account) periodiek geïnformeerd over nieuws ten aanzien van een Project.
- 18.3 ZIB is gerechtigd de inhoud of de functionaliteit van de Website te allen tijde eenzijdig te wijzigen zonder daarover Gebruikers te moeten informeren.

## **19 Toepasselijk recht en forumkeuze**

Op deze Algemene Voorwaarden en alle daaruit voortvloeiende (rechts)verhoudingen en contractuele evenals niet-contractuele rechten en verplichtingen tussen ZIB, ZIB Bewaarinstelling, Stichting Derdengelden, Stichting Zekerheden, Gebruikers en Cliënten, is uitsluitend Nederlands recht van toepassing. Geschillen zullen uitsluitend worden beslecht door de bevoegde rechter in Nederland.

## **DEEL B – BIJZONDERE VOORWAARDEN ZIB CF**

De partijen betrokken bij de dienstverlening van ZIB CF zijn: ZIB CF, Stichting Derdengelden en Stichting Zekerheden in overeenstemming met de lastgeving opgenomen in het Inschrijfformulier. De dienstverlening van ZIB CF beperkt zich tot het als tussenpersoon werkzaamheden verrichten bij het aantrekken of ter beschikking verkrijgen van een Lening door de Onderneming van de Investeerders.

### **1 Vermogensscheiding – Stichting Derdengelden**

- 1.1 In opdracht van ZIB CF, faciliteert Stichting Derdengelden in betaalstromen tussen Investeerders en Ondernemingen door tijdelijk gelden te ontvangen ter doorbetaling aan de begunstigde(n). Ontvangen gelden van Investeerders ter zake van een Financiering worden op geaggregeerde basis aan de Onderneming overgeboekt. Op geaggregeerde basis ontvangen gelden van een Onderneming ter nakoming van betalingsverplichtingen aan de Investeerders onder de Geldleningsovereenkomst worden pro rata tot het belang van een Investeerder overgeboekt aan de individuele Investeerders.
- 1.2 Stichting Derdengelden boekt alle ontvangen bedragen zo spoedig mogelijk over aan de begunstigde partij.
- 1.3 Stichting Derdengelden vergoedt geen rente over de periode dat de gelden op de rekening van Stichting Derdengelden staan. De Stichting Derdengelden is niet aansprakelijk voor renteverliezen die zijn ontstaan tijdens de periode waarin de gelden op de rekening van Stichting Derdengelden stonden.
- 1.4 De gelden zullen niet langer dan technisch en organisatorisch noodzakelijk en nimmer langer dan negentig (90) dagen op de rekening van Stichting Derdengelden staan.
- 1.5 De Stichting Derdengelden houdt zich het recht voor om op basis van haar moverende redenen gelden niet uit te keren aan de Onderneming. Indien deze situatie zich voordoet, zullen de ontvangen gelden worden teruggeboekt aan de Investeerders.
- 1.6 Door ondertekening van het Inschrijfformulier machtigt de Investeerder ZIB CF gezamenlijk met Stichting Derdengelden om zorg te dragen voor de administratie en de afwikkeling van de Geldleningsovereenkomst en de daarbij behorende betalingen.
- 1.7 De gelden die tijdelijk door Stichting Derdengelden voor Cliënten worden gehouden, worden nimmer vermengd met het vermogen van ZIB CF. Deze gelden zullen daardoor niet worden geraakt door insolventie, surseance van betaling of faillissement van ZIB CF.

### **2 Kosten dienstverlening ZIB CF**

ZIB CF stelt op de Website een overzicht ter beschikking ten aanzien van de kosten en lasten voor een Cliënt voor het door ZIB CF als tussenpersoon verrichten van werkzaamheden bij het aantrekken of ter beschikking verkrijgen van een Lening door de Onderneming van de Investeerders.

### **3 Ontbindingsrecht**

Een Investeerder die kwalificeert als een natuurlijke persoon niet handelend in de uitoefening van zijn beroep of bedrijf, heeft het recht om gedurende 24 uur na totstandkoming van een Geldleningsovereenkomst, deze te ontbinden. Een daarvoor in aanmerking komende Investeerder kan gebruik maken van deze bevoegdheid door een e mail te zenden naar [info@zibinvestments.nl](mailto:info@zibinvestments.nl) onder vermelding van het Project, naam van de Investeerder en het klantnummer gekoppeld aan het Account. Er zijn geen kosten verbonden aan het gebruikmaken van deze bevoegdheid.

## **DEEL C – BIJZONDERE VOORWAARDEN ZIB BO**

De partijen betrokken bij de dienstverlening van ZIB BO zijn; ZIB BO, ZIB Bewaarinstelling en Stichting Zekerheden in overeenstemming met de lastgeving opgenomen in het Inschrijfformulier. De dienstverlening van ZIB BO beperkt zich tot het verlenen van de Beleggingsdiensten en de Nevendiensten.

### **1 Vermogensscheiding Obligaties – ZIB BO**

- 1.1 De Obligaties worden uitgegeven door een Onderneming krachtens een Akte van Uitgifte Obligaties.
- 1.2 In overeenstemming met de Wge worden de Obligaties bij uitgifte geleverd aan ZIB BO ter opname in een Verzameldepot dat door ZIB BO wordt gecreëerd voor een Project.
- 1.3 De door ZIB BO bewaarde Obligaties worden gehouden en geadmistreerd in overeenstemming met de Wge. ZIB BO is uitsluitend bevoegd om over de Obligaties te beschikken voor zover dit noodzakelijk is ter uitvoering van Beleggingsdiensten en/of Nevendiensten voor een Client.
- 1.4 ZIB BO onderhoudt de bewaaradministratie van de Obligaties in het Verzameldepot van een Project. Uit de bewaaradministratie van een Verzameldepot volgt de deelgerechtigdheid van een individuele Investeerder in het betreffende Verzameldepot.
- 1.5 Primaire uitgifte van Obligaties door een Onderneming wordt door ZIB BO geadmistreerd in het Verzameldepot in overeenstemming met de allocatie aan Investeerders onder gelijktijdige doorbetaling van de door ZIB Bewaarinstelling tijdelijk onder zich gehouden gelden die door Investeerders zijn betaald voor de Obligaties ten behoeve van de Financiering aan de Onderneming.
- 1.6 Overdracht van Obligaties kan enkel plaatshebben met mededeling aan ZIB BO en de Onderneming.
- 1.7 ZIB BO actualiseert de bewaaradministratie van het Verzameldepot in overeenstemming met de overdracht gelijktijdig met ontvangst van betaling voor de over te dragen Obligatie(s) door ZIB Bewaarinstelling. Met andere woorden: mutaties (creditering of debitering) van de deelgerechtigdheid van een individuele Cliënt in een Verzameldepot dat ZIB BO onderhoudt geschiedt uitsluitend tegen gelijktijdige tegenovergestelde mutaties (debitering of creditering) van het te ontvangen of verschuldigde bedrag op de rekening ten name van ZIB Bewaarinstelling.
- 1.8 Uit hoofde van de Wge vormen de Verzameldepots, en de daarin geadmistreerde Obligaties een afgescheiden vermogen van het vermogen van ZIB BO. Deze Verzameldepots, en de daarin geadmistreerde Obligaties zullen daardoor niet worden geraakt door insolventie, surseance van betaling of faillissement van ZIB BO.
- 1.9 ZIB BO informeert Investeerders in overeenstemming met toepasselijke wet- en regelgeving op kwartaalbasis via het Account over de deelgerechtigdheid van een Investeerder in een Verzameldepot en de daarin geadmistreerde (deelgerechtigdheid tot) Obligaties.

### **2 Vermogensscheiding gelden – ZIB Bewaarinstelling**

- 2.1 In opdracht van ZIB BO, faciliteert ZIB Bewaarinstelling in de betaalstromen tussen Investeerders en Ondernemingen en tussen Investeerders onderling door tijdelijk gelden te ontvangen op een bankrekening ten name van ZIB Bewaarinstelling ter doorbetaling aan de begunstigde(n). ZIB Bewaarinstelling is uitsluitend bevoegd om over ontvangen gelden te beschikken voor zover dit noodzakelijk is ter uitvoering van Beleggingsdiensten en/of Nevendiensten voor een Client. Ontvangen gelden van Investeerders ter zake van een Financiering worden op geaggregeerde basis aan de Onderneming overgeboekt. Op geaggregeerde basis ontvangen gelden van een Onderneming ter nakoming van betalingsverplichtingen aan de Investeerders onder de Obligaties worden pro rata tot het belang van een Investeerder overgeboekt aan de individuele Investeerders. Ontvangen gelden van een kopende Investeerder ter zake van een overdracht van Obligaties worden onder individuele basis overgeboekt aan de verkopende Investeerder.

- 2.2 ZIB Bewaarinstelling boekt alle ontvangen bedragen zo spoedig mogelijk over aan de begunstigde partij.
- 2.3 ZIB Bewaarinstelling vergoedt geen rente over de periode dat de gelden op de rekening van ZIB Bewaarinstelling staan. ZIB Bewaarinstelling is niet aansprakelijk voor renteverliezen die zijn ontstaan tijdens de periode waarin de gelden op de rekening van ZIB Bewaarinstelling stonden.
- 2.4 De gelden zullen niet langer dan technisch en organisatorisch noodzakelijk en nimmer langer dan negentig (90) dagen op de rekening van ZIB Bewaarinstelling staan.
- 2.5 ZIB Bewaarinstelling houdt zich het recht voor om op basis van haar moverende redenen gelden niet uit te keren aan de Onderneming. Indien deze situatie zich voordoet, zullen de ontvangen gelden worden teruggeboekt aan de Investeerder(s).
- 2.6 Door ondertekening van het Inschrijfformulier heeft de Investeerder ZIB BO gezamenlijk met ZIB Bewaarinstelling gemachtigd om zorg te dragen voor de administratie en de afwikkeling van (transacties in) de Obligaties en de daarbij behorende betalingen.
- 2.7 De gelden die onder ZIB Bewaarinstelling staan, worden nimmer vermengd met het vermogen van ZIB BO. Deze gelden zullen daardoor niet worden geraakt door insolventie, surseance van betaling of faillissement van ZIB BO.
- 2.8 ZIB BO garandeert hierbij als zelfstandige verplichting jegens Cliënten de nakoming van de verplichtingen van ZIB Bewaarinstelling jegens Cliënten met dien verstande dat Cliënten zich tot ZIB BO kunnen wenden indien en voor zover ZIB Bewaarinstelling haar verplichtingen blijvend niet nakomt jegens Cliënten.
- 2.9 ZIB BO informeert alle cliënten in overeenstemming met toepasselijke wet- en regelgeving op kwartaalbasis via het Account over de aangehouden gelden door ZIB Bewaarinstelling.

### **3 Kosten Beleggingsdiensten en Nevendiensten**

- 3.1 In overeenstemming met toepasselijke wet- en regelgeving, zal op de Website een overzicht ter beschikking worden gesteld ten aanzien van de kosten en lasten voor een Cliënt voor het verlenen van Beleggingsdienst(en) en / of Nevendiensten door ZIB BO alsmede de kosten en lasten die verband houden met het beheren van de Obligaties.
- 3.2 Op jaarlijkse basis zal ZIB BO een Cliënt op gepersonaliseerde basis achteraf informeren over de bij de Cliënt in rekening gebrachte kosten en lasten gedurende het voorafgaande jaar.
- 3.3 Een Cliënt kan verzoeken om een uitsplitsing van het kostenoverzicht zoals in dit artikel 3 van deze Bijzondere Voorwaarden ZIB BO omschreven. ZIB BO zal een Cliënt een dergelijke uitsplitsing kosteloos verstrekken.

### **4 Belangenconflicten**

- 4.1 ZIB BO hanteert conform toepasselijke wet- en regelgeving een beleid inzake belangenconflicten. Een omschrijving van dit beleid is te raadplegen via onze Website. Vragen omtrent dit beleid kunt u richten aan ZIB via de contactgegevens opgenomen in Artikel 17 (*Contactgegevens ZIB*) van de Algemene Voorwaarden.
- 4.2 Indien ZIB BO van mening is dat er sprake is van een belangenconflict, zal ZIB BO dit uitdrukkelijk kenbaar maken en Cliënten om instemming verzoeken alvorens de Beleggingsdienst wordt verleend.

### **5 Beleggerscompensatiestelsel**

ZIB BO is aangesloten bij het beleggerscompensatiestelsel waaronder Investeerders die kwalificeren als niet-professionele beleggers in Obligaties onder bepaalde voorwaarden tot een bedrag van maximaal EUR 20.000,- verzekerd zijn indien en voor zover ZIB BO Obligaties die zijn opgenomen in het Verzameldepot niet kan uitleveren aan een Investeerder of ZIB Bewaarinstelling de onder zich gehouden gelden niet kan uitboeken aan de betalingsbegunstigde(n) en De Nederlandsche Bank dientengevolge

bepaalde maatregelen treft. Meer informatie over dit compensatiestelsel en wat dat betekent voor individuele Cliënten is te raadplegen op onze Website.

## **6 Ontbindingsrecht**

Een Investeerder die kwalificeert als een natuurlijke persoon niet handelend in de uitoefening van zijn beroep of, heeft het recht om gedurende 14 dagen na allocatie en uitgifte van de Obligatie aan de betreffende Investeerder, deze te ontbinden. Een daarvoor in aanmerking komende Investeerder kan gebruik maken van deze bevoegdheid door een e-mail te zenden naar [info@zibinvestments.nl](mailto:info@zibinvestments.nl) onder vermelding van het Project, naam van de Investeerder en het klantnummer gekoppeld aan het Account. Er zijn geen kosten verbonden aan het gebruikmaken van deze bevoegdheid.

### II. Inschrijfformulier Project "Noorderlicht"

**INSCHRIJFFORMULIER  
INVESTERING VIA ZIB BELEGGINGSONDERNEMING B.V.  
TER FINANCIERING VAN  
PROJECT 'NOORDERLICHT'**

betreffende

het financieren van Estea Noorderlicht C.V. door middel van het verstrekken van een achtergestelde lening, (het '**Project**'), ter financiering waarvan STICHTING FINANCIERING NOORDERLICHT (de '**Uitgevende Instelling**'), statutair gevestigd te Middelburg en ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 7084019, Obligaties uitgeeft met een maximale tegenwaarde van EUR 9.825.000, zoals omschreven in het Prospectus d.d. 6 april 2020.

**De ondergetekende:**

Klantnummer (door ZIB BO toegekend):.....

Bedrijfsnaam: .....

Voorletters, naam: .....m/v

Adres: .....

Postcode, woonplaats: .....

Geboortedatum: .....

e-mailadres: .....

IBAN bankrekeningnummer: .....

hierna te noemen: de "**Inschrijver**";

**verklaart:**

*Begrippen*

1. te begrijpen dat voor alle begrippen in dit Inschrijfformulier wordt verwezen naar de Algemene Voorwaarden, de Bijzondere Voorwaarden ZIB BO en de Obligatievoorwaarden, tenzij daarvan wordt afgeweken in dit Inschrijfformulier;

*Overeenkomst met ZIB Beleggingsonderneming B.V.*

2. op de hoogte te zijn van de belangrijkste doelstelling van de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid ZIB Beleggingsonderneming B.V., statutair gevestigd te Middelburg, feitelijk adres Park Veldzicht 2, 4336 DX Middelburg, ingeschreven in het Handelsregister van de Kamers van Koophandel onder nummer 69000298, hierna te noemen: "**ZIB BO**", bestaande uit het (via haar Website) verlenen van bepaalde beleggingsdiensten en nevendiensten in het kader van het bij elkaar brengen van rechtspersonen die geld wensen te lenen voor de financiering van een bepaald project enerzijds ("**Ondernemingen**") en (rechts)personen die gelden ter leen beschikbaar wensen te stellen anderzijds ("**Investeerders**");
3. ermee bekend te zijn dat ZIB BO slechts bepaalde diensten aan Investeerders kan verlenen in overeenstemming met de vergunning die aan ZIB BO is verleend door de Stichting Autoriteit Financiële Markten ("**AFM**") en dat ZIB BO geen advies kan verlenen over een Investering of anderszins; het is de

verantwoordelijkheid van de ondergetekende om eventueel gewenst advies over een Investering, de Obligaties en/of het Project in te winnen bij een daartoe bevoegde derde;

4. als opdrachtgever een overeenkomst van opdracht te willen aangaan met, en welke wordt aanvaard door, elk van ZIB BO, ZIB Bewaarinstelling en Stichting Zekerheden als opdrachtnemer, welke overeenkomst is vervat in dit Inschrijfformulier tezamen met de Algemene Voorwaarden en de Bijzondere Voorwaarden ZIB BO die daarvan onderdeel uitmaken en die van toepassing zijn op dit Inschrijfformulier;

#### *Het Project*

5. ermee bekend te zijn dat de Uitgevende Instelling in het kader van het Project voornemens is maximaal 3.930 verhandelbare Obligaties met een hoofdsom van EUR 2.500 per Obligatie uit te geven aan Investeerders via de dienstverlening door ZIB op welke Obligaties de Obligatievoorwaarden van toepassing zullen zijn;
6. zich ervan bewust te zijn dat de Uitgevende Instelling daartoe via ZIB BO Investeerders heeft uitgenodigd om te investeren in de Obligaties door middel van het publiceren van het Prospectus op de Website;
7. ermee bekend te zijn dat de Uitgevende Instelling de verplichting heeft om een Prospectus algemeen verkrijgbaar te stellen dat wordt goedgekeurd door de AFM en dat de informatie die beschikbaar wordt gesteld in het Prospectus afkomstig is van de Uitgevende Instelling en dat ZIB BO niet verantwoordelijk is voor de inhoud van het Prospectus;

#### *Toetsing ZIB BO*

8. ermee in te stemmen dat in het kader van de inschrijving ZIB BO de Inschrijver zal toetsen in overeenstemming met de wettelijke verplichtingen die op ZIB BO rusten in het kader van klantenonderzoek, waarbij voor het klantacceptatie- en -classificatiebeleid wordt verwezen naar de Website;
9. te accepteren dat de klantclassificatie bepalend is voor de mate van bescherming die ondergetekende geniet alsmede voor de informatieverplichtingen die ZIB BO heeft ten opzichte van ondergetekende;
10. te accepteren dat ZIB BO zal beoordelen of een investering in het Project passend is voor ondergetekende op basis van de informatie die ondergetekende aan ZIB BO dient te verstrekken in en/of tezamen met dit Inschrijfformulier, waarbij ZIB BO zal beoordelen of de ondergetekende binnen de doelmarkt valt van de Obligaties en de Uitgevende Instelling;

#### *Inschrijving Obligaties*

11. zich, op basis van de in het Prospectus verstrekte informatie, in te willen schrijven bij ZIB BO als (potentiële) Investeerder in het Project en daarmee een herroepelijk aanbod te doen aan de Uitgevende Instelling voor het kopen van Obligaties voor een totale Investering van

**EUR** \_\_\_\_\_

*(minimaal EUR 5.000 en uitsluitend veelvoud van EUR 2.500 mogelijk)*

waarbij het aantal Obligaties gelijk is aan de totale Investering gedeeld door de nominale waarde van een Obligatie, elk EUR 2.500, welke Obligaties door de Uitgevende Instelling worden uitgegeven via ZIB BO ter financiering van het Project;

12. zich te verplichten om het totaalbedrag dat door ondergetekende betaald moet worden, indien Obligaties aan hem/haar worden toegewezen, binnen 5 werkdagen na ontvangst van de bevestiging van ZIB BO van het aantal Obligaties dat aan ondergetekende is toegewezen en het betaalbare totaalbedrag, te voldoen aan ZIB Bewaarinstelling B.V. op IBAN NL93 INGB 0664 9887 33 onder vermelding van "klientnummer - Project Noorderlicht", tenzij ondergetekende gebruik maakt van het recht zoals omschreven onder 15 voor zover van toepassing op ondergetekende;
13. zich ervan bewust te zijn en te accepteren dat investeren in het Project risico's met zich draagt en dat ondergetekende zijn/haar gehele investering kan verliezen;

#### *Toewijzing Obligaties*

14. zich ervan bewust te zijn en te accepteren dat de Uitgevende Instelling bevoegd is deze Inschrijving geheel of gedeeltelijk niet te aanvaarden en dat een Inschrijving geen garantie is dat ondergetekende het aantal Obligaties krijgt toegewezen waarvoor hij/zij zich inschrijft door middel van dit Inschrijfformulier;



15. te weten dat, enkel voor zover ondergetekende een natuurlijk persoon is die niet handelt in de uitoefening van zijn/haar beroep of bedrijf, na gehele of gedeeltelijke aanvaarding door de Uitgevende Instelling van het aanbod van ondergetekende, ondergetekende het recht heeft om gedurende 14 dagen de Obligatie te ontbinden;

#### *Lastgeving*

16. hierbij aan elk van ZIB BO, ZIB Bewaarinstelling en Stichting Zekerheden een onherroepelijke en onvoorwaardelijke last te geven, welke last elk van ZIB BO, ZIB Bewaarinstelling en Stichting Zekerheden aanneemt, om in eigen naam of namens ondergetekende maar altijd voor rekening van ondergetekende de administratie en de afwikkeling van (transacties in) Obligaties en de daarbij horende betalingen te verzorgen, alle vorderingen en nevenrechten die voortvloeien uit de Obligaties te incasseren en de daarmee samenhangende rechten uit te voeren, en in dat kader:
  - overeenkomsten en andere rechtshandelingen aan te gaan respectievelijk te verrichten, die daden van beheer betreffen;
  - alle verdere beheersdaden te verrichten;
  - betalingen te doen en te ontvangen, daarvoor te kwiteren;
  - als procespartij voor lastgever/ondergetekende in rechte op te treden;
  - en verder al datgene te doen dat noodzakelijk of nuttig is in verband hiermee;
17. ermee in te stemmen dat elk van ZIB BO, ZIB Bewaarinstelling en Stichting Zekerheden gerechtigd is de last geheel naar eigen inzicht uit te voeren onder voorwaarde dat zij zich als lasthebber naar eer en geweten van haar last zal kwijten en deze zal uitvoeren zoals een goed lasthebber betaamt;
18. ermee in te stemmen dat ondergetekende als lastgever zelf uitgesloten is van het verrichten van de handelingen die onder de aan elk van ZIB BO, ZIB Bewaarinstelling en Stichting Zekerheden gegeven last vallen, welke uitsluiting ook ten opzichte van derden waaronder de Uitgevende Instelling werkt;
19. zich ervan bewust te zijn en te aanvaarden dat ZIB BO tevens optreedt als lasthebber of gevolmachtigde van de Uitgevende Instelling en, voor zover relevant, afstand te doen van de bepalingen omtrent *Selbsteintritt* hetgeen betekent dat ondergetekende bevestigt dat elk van ZIB BO, ZIB Bewaarinstelling en Stichting Zekerheden als lasthebber ook als lasthebber van de Uitgevende Instelling kan optreden;

#### *Belangrijke bepalingen*

20. zich omtrent de werkwijze van ZIB BO te hebben geïnformeerd, daartoe onder meer de Website te hebben geraadpleegd;
21. kennis te hebben genomen van, en voor zover relevant door ondertekening van dit Inschrijfformulier te aanvaarden:
  - a. de Algemene Voorwaarden en de Bijzondere Voorwaarden ZIB BO die daarvan deel uitmaken;
  - b. de Obligatievoorwaarden;
  - c. het Prospectus;
  - d. de in het Prospectus omschreven kosten die verband houden met een Investering in het Project; en
  - e. het Privacystatement op grond waarvan ondergetekende uitdrukkelijke toestemming geeft voor het, in overeenstemming met het Privacystatement, verzamelen en verwerken van persoonsgegevens die door ondergetekende aan ZIB worden verstrekt;
22. toestemming te geven aan ZIB BO om enige correspondentie en informatieverstrekking die schriftelijk en/of op een andere duurzame drager verstrekt dient te worden, op elektronische wijze te zenden aan het e-mailadres van ondergetekende en/of beschikbaar te stellen in het Account, tenzij ondergetekende in zijn Account anders heeft aangegeven.
23. te aanvaarden dat dit Inschrijfformulier, en de daarmee gepaard gaande contractuele en niet-contractuele verplichtingen worden beheerst door Nederlands recht.

[Tekenpagina volgt]

Ondertekend te .....[Plaats] op ..... - ..... - ..... [Datum]

Natuurlijk persoon

*In te vullen indien Investeerder natuurlijk persoon is die niet handelt in de uitoefening van beroep op bedrijf*

.....

...

Handtekening

.....

...

Naam

Vennootschap/Juridische entiteit

*In te vullen indien Investeerder handelt in de uitoefening van beroep of bedrijf*

.....

...

Handtekening

.....

...

Naam Vennootschap/Juridische entiteit te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door\*:

.....

...

Naam

*\* Voeg extra handtekeningenblok toe indien ondertekenaar de Vennootschap/Juridische entiteit niet zelfstandig kan vertegenwoordigen. Voor zover (zelfstandige) bevoegdheid niet blijkt uit uittreksel Kamer van Koophandel: recente volmacht toevoegen waaruit bevoegdheid genoegzaam blijkt.*

Bijlagen:

- Wwft-formulier Natuurlijke persoon cq. Vennootschap/Juridische entiteit
- Investeerderstoets

## III. a Wwft formulier natuurlijk persoon

### Wwft-formulier

#### Identificatie natuurlijk persoon

Voornamen: .....m/v

tussenvoegsel(s), Achternaam: .....

Adres: .....

Postcode/woonplaats: .....

Geboortedatum: .....

e-mail:.....

Telefoonnummer: .....

IBAN:.....

Verplicht bijvoegen:

kopie van geldig paspoort / identiteitskaart / rijbewijs

#### PEP

Bent u, of zijn directe familieleden, een politiek prominent persoon\*?:

\* Een politiek prominent persoon is iemand die een politieke functie heeft, of tot een jaar geleden deze heeft uitgeoefend. Voorbeelden van politiek prominente personen: staatshoofden, regeringsleiders, ministers, staatssecretarissen, parlementsleden, ambassadeurs, zaakgelastigden, hoge legerofficieren, leden van hooggerechtshoven en andere hoge gerechtelijke instanties, leden van rekenkamers of van directies van centrale banken, directe familieleden van politieke prominente personen, zoals de echtgenoot, de ouders en de kinderen. Zie ook artikel 2 Uitvoeringsbesluit Wwft 2018.

nee  ja

Ondertekend te .....[plaats] op ..... - ..... - .....[datum]

Ondergetekende natuurlijk persoon:

naam: .....

.....  
[handtekening]



## III. b Wwft formulier vennootschap/juridische entiteit

### Wwft-formulier

#### 1. Identificatie Vennootschap of andere Juridische entiteit

Naam Vennootschap/Juridische entiteit: .....

Adres: .....

Postcode/plaats: .....

e-mail: .....

Telefoonnummer: .....

KVK-nummer: .....

IBAN: .....

Verplicht bijvoegen: kopie recent (elektronisch) uittreksel KvK (< 1 mnd)

#### 2. Identificatie wettelijk vertegenwoordiger(s)

(vertegenwoordiger 1):

Voornamen: .....m/v

tussenvoegsel(s), Achternaam: .....

Adres: .....

Postcode/woonplaats: .....

Geboortedatum: .....

Verplicht bijvoegen: Kopie van geldig paspoort / identiteitskaart / rijbewijs.

(indien van toepassing: vertegenwoordiger 2):

Voornamen: .....m/v

tussenvoegsel(s), Achternaam: .....

Adres: .....

Postcode/woonplaats: .....

Geboortedatum: .....

Verplicht bijvoegen: kopie van geldig paspoort / identiteitskaart / rijbewijs.

UBO

Heeft de Vennootschap/Juridische entiteit andere uiteindelijke belanghebbende(n) (UBO's)\* dan de wettelijk vertegenwoordiger(s)?:

(\*Voor een toelichting op het begrip UBO wordt verwezen naar het Prospectus, hoofdstuk 9.7.2)

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\*?:

\* Een politiek prominent persoon is iemand die een politieke functie heeft, of tot een jaar geleden deze heeft uitgeoefend. Voorbeelden van politiek prominente personen: staatshoofden, regeringsleiders, ministers, staatssecretarissen, parlementsleden, ambassadeurs, zaakgelastigden, hoge legerofficieren, leden van hooggerechtshoven en andere hoge gerechtelijke instanties, leden van rekenkamers of van directies van centrale banken, directe familieleden van politieke prominente personen, zoals de echtgenoot, de ouders en de kinderen. Zie ook artikel 2 Uitvoeringsbesluit Wwft 2018.

nee  ja

Ondertekend te .....[plaats] op ..... - ..... - .....[datum]

Ondergetekende(n) wettelijk  
vertegenwoordiger(s):

naam: .....

.....  
[handtekening(en)]

## IV. a Investeerderstoets

### Investeerderstoets

Sinds 1 april 2016 geldt voor beleggen een verplichte investeerderstoets. ZIB Beleggingsonderneming BV (hierna "ZIB") heeft hiervoor deze investeerderstoets ontworpen. Voorafgaand aan iedere investering wordt deze toets afgenomen. De toets is bedoeld om investeerders bewust te maken van de mogelijke risico's die verbonden zijn aan investeren. Op basis van uw antwoorden beoordeelt u zelf of u het verantwoord vindt om te investeren.

De toets bestaat uit diverse vragen en is bedoeld om u bewust te maken of u voldoende kennis en ervaring heeft met de financiële sector, beleggen in het algemeen en in obligaties in het bijzonder, en of u zich bewust bent van de gepaard gaande risico's.

De investeerderstoets wordt afgenomen bij een eerste deelname via ZIB of voorafgaand aan iedere investering die voor het eerst het bedrag van €500,- overschrijdt aan totale investering via ZIB.

Vervolgens wordt bij iedere volgende deelname waarbij het totaal geïnvesteerde bedrag van resp. €5.000,-, €10.000,-, €20.000,- en €40.000,- wordt overschreden, een beperktere toets (de herhaalde investeerderstoets) afgenomen.

Wij verzoeken u de volgende vragen zo zorgvuldig en realistisch mogelijk te beantwoorden. Zonder nader onderzoek mogen wij afgaan op de juistheid en volledigheid van uw beantwoording.

In het algemeen kan gesteld worden dat aan investeren risico's zijn verbonden. Wij adviseren u om altijd een verantwoord deel (niet meer dan 10%) van uw Vrij belegbaar vermogen te investeren en uw vermogen over verschillende investeringen te spreiden.

Uw ingevulde investeerderstoets wordt in onze administratie bewaard. Deze informatie zal uiteraard vertrouwelijk behandeld worden.

#### Gegevens Investeerder:

Klantnummer (door ZIB toegekend): .....

Bedrijfsnaam: .....

Voorletter(s)/tussenvoegsel(s)/achternaam:..... m/v

Adres: .....

Postcode: ..... Woonplaats: .....

Geboortedatum: .....

1. Heeft u al eens eerder belegd via een platform zoals ZIB Beleggingsonderneming BV en/of ZIB Crowdfunding BV?

Nee, dit is de eerste keer

Ja

2. Bent u zich bewust van de risico's en het feit dat u uw inleg kwijt kunt raken?

Ja

Nee

3. Bent u bereid om deze risico's te dragen?

Ja

Nee

4. Hoe kwam u voor het eerst in aanraking met ZIB?

(meerdere antwoorden mogelijk)

Via eigen netwerk (vrienden/familie/collega's)

Advertenties

Commercials

Berichten in media

Internet

Eerdere investeringen bij ZIB

5. Wat is uw hoogst genoten opleiding?

Universitair

Hoger beroepsonderwijs

Middelbaar beroepsonderwijs

Voortgezet onderwijs

Lager onderwijs

Geen onderwijs

6. Belegt u voor een specifiek doel? Zo ja, welk?

Algemene financiële reserve

Aanvulling pensioen

Aflossing hypotheek

Meer rendement

Vermogen groei

In stand houding vermogen

Overige, nl .....



7. Heeft u al ervaring met beleggen in aandelen, obligaties of andere risicovolle producten?

- Nee
- 0 - 2 jaar
- Ik beleg sinds 2 jaar of langer

8. Hoeveel keer per jaar belegt u?

- Nog nooit belegd
- Tot 5 keer
- Tot 10 keer
- Meer dan 10 keer

9. In hoeverre bent u afhankelijk van uw belegd vermogen?

- Relatief grote afhankelijkheid
- Tot op zekere hoogte afhankelijk
- Onafhankelijk

10. Belegt u meer dan 10% van uw Vrij belegbaar vermogen\*?

- Ja
- Nee

11. Hoeveel bedraagt uw Vrij belegbaar vermogen\*?

- 0 - €30.000
- €31.000 - €60.000
- €61.000 - €90.000
- €91.000 - €120.000
- > €120.000

12. Belegt u (gedeeltelijk) met geleend geld?

- Ja
- Nee

13. Wat is de herkomst van uw vermogen?

- Erfenis
- Verkoop bedrijf
- Beleggingen
- Gouden handdruk
- Inkomsten uit arbeid
- Anders, nl.....

\* Vrij belegbaar vermogen: het geld op spaarrekeningen, geld in deposito's en geld in beleggingsfondsen (o.a. bij ZIB) of andere effecten. Geld in een beleggingshypotheek of bankspaarhypotheek wordt hierin niet meegenomen.

## Kennisvragen

De volgende vragen gaan in op kennisniveau ten aanzien van beleggen via ZIB.

1. Het rendement van de leningen via ZIB is veelal hoger dan het rendement op uw spaarrekening, maar het risicoprofiel van beide is vergelijkbaar.

- Juist
- Onjuist

2. Welke van de volgende kosten brengt ZIB bij de Investeerder in rekening?

- Emissiekosten
- Beheerkosten
- Transactiekosten
- Ik weet het niet

3. Als de financiële positie van de Uitgevende Instelling slecht is, kan het zijn dat de rente en aflossing niet wordt uitbetaald.

- Juist
- Onjuist

Ondertekend te .....[Plaats] op ..... - ..... - ..... [Datum]

Natuurlijk persoon

Vennootschap/Juridische entiteit

.....

Handtekening

.....

Handtekening

.....

Naam

.....

Naam Vennootschap/Juridische entiteit  
te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door:

.....

Naam

### IV. b Herhaalde investeerderstoets

#### Herhaalde investeerderstoets

Sinds 1 april 2016 geldt voor beleggen een verplichte investeerderstoets. ZIB Beleggingsonderneming BV (hierna "ZIB") heeft hiervoor deze investeerderstoets ontworpen. Voorafgaand aan iedere investering wordt deze toets afgenomen. De toets is bedoeld om investeerders bewust te maken van de mogelijke risico's die verbonden zijn aan investeren. Op basis van uw antwoorden beoordeelt u zelf of u het verantwoord vindt om te investeren.

De toets bestaat uit diverse vragen en is bedoeld om u bewust te maken of u voldoende kennis en ervaring heeft met de financiële sector, beleggen in het algemeen en obligaties in het bijzonder, en of u zich bewust bent van de gepaard gaande risico's.

De investeerderstoets wordt afgenomen bij een eerste deelname via ZIB of voorafgaand aan iedere investering die voor het eerst het bedrag van €500- overschrijdt aan totale investering via ZIB. Vervolgens wordt bij iedere volgende deelname waarbij het totaal geïnvesteerde bedrag van respectievelijk €5.000, €10.000, €20.000 en €40.000 wordt overschreden, een beperktere toets (de herhaalde investeerderstoets) afgenomen.

Wij verzoeken u de volgende vragen zo zorgvuldig en realistisch mogelijk te beantwoorden. Zonder nader onderzoek mogen wij afgaan op de juistheid en volledigheid van uw beantwoording.

In het algemeen kan gesteld worden dat aan investeren risico's zijn verbonden. Wij adviseren u om altijd een verantwoord deel (niet meer dan 10%) van uw Vrij belegbaar vermogen te investeren en uw vermogen over verschillende investeringen te spreiden.

Uw ingevulde investeerderstoets wordt in onze administratie bewaard. Deze informatie zal uiteraard vertrouwelijk behandeld worden.

#### Gegevens Investeerder:

Klantnummer (door ZIB toegekend): .....

Bedrijfsnaam: .....

Voorletter(s)/tussenvoegsel(s)/achternaam:..... m/v

Adres: .....

Postcode: ..... Woonplaats: .....

Geboortedatum: .....

1. Bent u zich bewust van de risico's en het feit dat u uw inleg kwijt kunt raken?

- Ja
- Nee

2. Bent u bereid om deze risico's te dragen?

- Ja
- Nee

3. In hoeverre bent u afhankelijk van uw belegd vermogen?

- Relatief grote afhankelijkheid
- Tot op zekere hoogte afhankelijk
- Onafhankelijk

4. Belegt u meer dan 10% van uw vrij belegbaar vermogen\*?

- Ja
- Nee

5. Hoeveel bedraagt uw vrij belegbaar vermogen\*?

- 0 - €30.000
- €31.000 - €60.000
- €61.000 - €90.000
- €91.000 - €120.000
- > €120.000

6. Belegt u (gedeeltelijk) met geleend geld?

- Ja
- Nee

\*Vrij belegbaar vermogen: het geld op spaarrekeningen, geld in deposito's en geld in beleggingsfondsen (o.a. bij ZIB) of andere effecten. Geld in een beleggingshypotheek of bank-spaarhypotheek wordt hierin niet meegenomen.

Ondertekend te .....[Plaats] op ..... - ..... - ..... [Datum]

Natuurlijk persoon

.....  
Handtekening

.....  
Naam

Vennootschap/juridische entiteit

.....  
Handtekening

.....  
Naam Vennootschap/Juridische entiteit  
te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door:

.....  
Naam

### V. Obligatievoorwaarden Stichting Financiering Noorderlicht

#### Obligatievoorwaarden

*Met betrekking tot*

**De uitgifte van maximaal 3.930 verhandelbare obligaties,  
ieder met een hoofdsom van EUR 2.500**

*tussen*

**Stichting Financiering Noorderlicht**

*en*

**Obligatiehouders**

*Datum 6 april 2020*

## Obligatievoorwaarden

### Overwegingen:

- I. op de Uitgiftedatum (zoals hieronder gedefinieerd) geeft Stichting Financiering Noorderlicht (de "**Uitgevende Instelling**"), middels een door partijen te ondertekenen akte, maximaal 3.930 obligaties uit, ieder met een hoofdsom van EUR 2.500 (de "**Obligaties**") ter financiering van Estea Noorderlicht C.V. door middel van het verstrekken van een Achtergestelde Lening (het "**Project**");
- II. de voorwaarden van de Obligaties (de "**Obligatievoorwaarden**") zijn vastgelegd in dit document;
- III. de Obligaties zijn effecten zoals gedefinieerd in de Wet op het financieel toezicht en zijn vrij overdraagbaar en dooréénleverbaar met alle andere door de Uitgevende Instelling uitgegeven Obligaties die onderworpen zijn aan deze Obligatievoorwaarden;
- IV. in het kader van de uitgifte van de Obligaties is door de Uitgevende Instelling, in samenwerking met ZIB Beleggingsonderneming B.V., een Prospectus de dato 6 april 2020 ter beschikking gesteld op de Website;
- V. Inschrijven voor de Obligaties is mogelijk binnen de Inschrijfperiode, door gebruikmaking van het Inschrijfformulier op de Website. Het Inschrijfformulier is opgenomen als bijlage bij het Prospectus;
- VI. door inschrijving voor Obligaties bevestigen Inschrijvers kennis te hebben genomen van, en voor zover relevant te deze te aanvaarden, de Algemene Voorwaarden en de Bijzondere Voorwaarden ZIB BO die daarvan deel uitmaken, het ZIB Privacy Statement, de Obligatievoorwaarden en het Prospectus;
- VII. Ten behoeve van het vestigen van zekerheden ten behoeve van de Obligatiehouders gaat de Uitgevende Instelling een Parallele Schuld aan met Stichting Zekerheden, welke Parallele Schuld te allen tijde gespiegeld is aan de Principale Schuld die de Uitgevende Instelling verschuldigd is aan de Obligatiehouders onder de Obligaties.

### ARTIKEL 1. BEGRIPSBEPALINGEN

Tenzij uitdrukkelijk anders gedefinieerd in deze Obligatievoorwaarden, hebben de met een hoofdletter geschreven begrippen de betekenis zoals daaraan gegeven is in de Algemene Voorwaarden. Onder enkelvoud wordt tevens meervoud verstaan en onder mannelijk tevens vrouwelijk, en vice versa.

<i>Achtergestelde Lening</i>	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;
<i>Aflossing</i>	een terugbetaling op (een gedeelte van) de Obligaties door de Uitgevende Instelling aan de Obligatiehouders. De Obligaties dienen in ieder geval aan het eind van de Looptijd volledig te zijn afgelost;
<i>Hoofdsom</i>	EUR 2.500 per Obligatie;
<i>Inschrijver</i>	een Gebruiker die een Inschrijving heeft afgerond;
<i>Inschrijfperiode</i>	de periode waarin Gebruikers een Inschrijving kunnen doen voor Obligaties;
<i>Inschrijving</i>	een door Gebruiker volledig ingevuld en ondertekend Inschrijfformulier voorzien van alle vereiste bijlagen waarmee Inschrijver een aanbod aan de Uitgevende Instelling doet om Obligaties te verwerven;
<i>Klantnummer</i>	uniek nummer dat aan een Gebruiker wordt toegekend bij het aanmaken van een Account op de Website;
<i>Looptijd</i>	de beoogde looptijd van de Obligaties zijnde 9 jaar en 2 maanden (110 maanden) tot en met 30 juni 2029;

<i>Obligatie</i>	de Obligaties (zoals gedefinieerd in de Algemene Voorwaarden) die krachtens de Transactiedocumentatie op de Uitgiftedatum door de Uitgevende Instelling worden uitgegeven ter Financiering van het Project met een denominatie van EUR 2.500 per stuk;
<i>Obligatiehouder</i>	een natuurlijk of rechtspersoon ten behoeve van wie aan ZIB BO in overeenstemming met de Wge één of meer Obligaties zijn geleverd en ten behoeve van wie ZIB BO de Obligaties houdt en administreert in het Verzameldepot zoals volgt uit het Register;
<i>Obligatievoorwaarden</i>	deze voorwaarden die van toepassing zijn op de Obligaties;
<i>Project</i>	Financiering van het fonds Estea Noorderlicht C.V. door middel van een Achtergestelde Lening, ter financiering waarvan de Uitgevende Instelling de Obligaties uitgeeft met een maximale tegenwaarde van EUR 9.825.000, zoals nader omschreven in het Prospectus en op de Website;
<i>Register</i>	de administratie van het Verzameldepot met betrekking tot de Obligaties dat ZIB BO ten behoeve van de Obligatiehouders bijhoudt en waaruit in ieder geval de namen, adressen en bankrekeningnummers van de Obligatiehouders blijken alsmede het aandeel in het betreffende Verzameldepot van een individuele Obligatiehouder, welk aandeel correspondeert met het aantal genummerde Obligaties die aan ZIB BO in overeenstemming met de Wge ten behoeve van de betreffende Obligatiehouder zijn geleverd en die ZIB BO voor de Obligatiehouder houdt en administreert in het Verzameldepot;
<i>Rente</i>	4% op jaarbasis betaalbaar over de Hoofdsom of het restant daarvan zoals nader omschreven in artikel 6 van deze Obligatievoorwaarden;
<i>Rentedatum</i>	de datum waarop, gedurende de Looptijd, de aan Obligatiehouder verschuldigde Rente wordt betaald. De Rente wordt achteraf per half jaar uitbetaald, op de vijftiende dag na afloop van het halfjaar;
<i>Renteperiode</i>	voor de berekening van de Rente is een kalenderjaar op 360 (driehonderd zestig) dagen gesteld en een maand op 30 (dertig) dagen;
<i>Uitgevende Instelling</i>	Stichting Financiering Noorderlicht, statutair gevestigd te Middelburg, Park Veldzigt 2, 4336 DX Middelburg en ingeschreven in het handelsregister van de Kamers van Koophandel onder nummer 76084019; en
<i>Uitgiftedatum</i>	de verwachte uitgiftedatum van 1 mei 2020, of uiterlijk 60 dagen na sluiting van de Inschrijfperiode, tenzij de Uitgevende Instelling de uitgifte van de obligatielening intrekt. De definitieve Uitgiftedatum zal aan Obligatiehouders worden gecommuniceerd.

## **ARTIKEL 2. Doel van de uitgifte van de Obligaties**

De opbrengst van de uitgifte van de Obligaties wordt door de Uitgevende Instelling gebruikt voor de financiering van Estea Noorderlicht C.V. door middel van een Achtergestelde Lening. Estea Noorderlicht C.V. heeft als belangrijkste activiteit de verwerving van het eigendom van de Noorderlicht zorgvastgoedportefeuille gelegen in zeven gemeenten in de provincie Groningen, bestaande uit 1.061 overwegend sociale (zorg)woningen, waarvan er 332 particulier worden verhuurd en 729 onderdeel zijn van 14 woon-zorgcomplexen die worden gehuurd door 9 verschillende zorginstellingen, om uit de exploitatie van deze activa een zo goed mogelijk rendement te behalen, zoals beschreven in het Prospectus.

## **ARTIKEL 3. Obligaties**

3.1 Iedere Obligatie wordt uitgegeven met een hoofdsom van EUR 2.500. In geval van vervroegde aflossing als bedoeld in artikel 6, wordt de Hoofdsom op iedere Obligatie verminderd met het bedrag van de vervroegde aflossing.

- 3.2 Per Akte van Uitgifte Obligaties geeft de Uitgevende Instelling maximaal 3.930 Obligaties uit. De totale opbrengsten van de uitgifte van de Obligaties zullen maximaal EUR 9.825.000 bedragen. De Obligaties worden genummerd in volgorde van uitgifte.
- 3.3 De Obligaties vormen directe verplichtingen van de Uitgevende Instelling jegens de Obligatiehouders. De Obligaties zijn niet achtergesteld en rangschikken pari passu met elkaar en met gewone (niet-achtergestelde, niet-geprivilegieerde en niet met hogere zekerheid gedekte) vorderingen van crediteuren van de Uitgevende Instelling.
- 3.4 De Uitgevende Instelling geeft de Obligaties uit aan de Obligatiehouders krachtens de in deze Obligatievoorwaarden beschreven voorwaarden. Met het doen van een Inschrijving worden Obligatiehouders geacht kennis te hebben genomen van de Algemene Voorwaarden en deze Obligatievoorwaarden en zijn daaraan gehouden.
- 3.5 De Obligaties worden uitgegeven door de Uitgevende Instelling als girale effecten op naam in overeenstemming met de Wge en, derhalve worden de Obligaties geleverd aan ZIB BO ter opname in het Verzameldepot als bedoeld in artikel 12 Wge.
- 3.6 De Obligaties worden enkel aangeboden aan Investeerders in Nederland. De Obligaties mogen niet worden aangeboden, verkocht of geleverd, direct of indirect, aan investeerders die woonachtig zijn in of ingezetenen zijn van landen anders dan Nederland, [waaronder, doch niet beperkt tot, de Verenigde Staten van Amerika]. De Obligaties zijn niet en zullen niet geregistreerd worden onder de 'U.S. Securities Act of 1933' of geregistreerd worden bij enige toezichthouder op het effectenverkeer in een staat of in een andere jurisdictie behorende tot de Verenigde Staten van Amerika.
- 3.7 De Obligaties kunnen niet worden bezwaard met een persoonlijk of goederenrechtelijk zekerheidsrecht, een recht van vruchtgebruik of anderszins worden bezwaard zonder de voorafgaande instemming van ZIB BO. Enige bezwaring dient, na verkregen instemming, plaats te hebben in overeenstemming met de Wge.

#### **ARTIKEL 4. Inschrijving op, toewijzing en uitgifte van de Obligaties**

- 4.1 Gebruikers kunnen zich inschrijven voor Obligaties gedurende de Inschrijfperiode. Inschrijving op de Obligaties staat in principe open van 7 april 2020 tot en met 24 april 2020. De Uitgevende Instelling behoudt zich het recht voor de Inschrijfperiode te verkorten of te verlengen. Na sluiting van de Inschrijfperiode zal de Uitgevende Instelling de Obligaties toewijzen aan Inschrijvers met inachtneming van de bepalingen in dit artikel.
- 4.2 Inschrijving voor de Obligaties vindt plaats door het invullen, rechtsgeldig ondertekenen en retourneren van het Inschrijfformulier, beschikbaar op de Website en opgenomen als bijlage in het Prospectus.
- 4.3 De minimum Inschrijving per Inschrijver bedraagt EUR 5.000 (2 Obligaties).
- 4.4 De Inschrijvingen worden behandeld op volgorde van binnenkomst en overeenkomstig het bepaalde in het Prospectus. Indien de Uitgevende Instelling een Inschrijving geheel of gedeeltelijk accepteert, dient de Inschrijver te voldoen aan zijn betalingsverplichting in overeenstemming met de Algemene Voorwaarden door overmaking van het verschuldigde bedrag verhoogd met de van toepassing zijnde kosten, aan ZIB Bewaarinstelling. Indien de Uitgevende Instelling een Inschrijving niet (geheel) accepteert, zal zij dit zo snel mogelijk en in ieder geval voor uitgifte van de Obligaties melden aan de Inschrijver. Indien op meer Obligaties wordt ingeschreven dan beschikbaar zijn voor toewijzing, kunnen Inschrijvingen geheel of gedeeltelijk niet in aanmerking komen voor toewijzing.
- 4.5 De Uitgevende Instelling kan zonder opgaaf van reden een Inschrijving weigeren, de Inschrijfperiode verkorten, verlengen of opschorten of de aanbieding en uitgifte van de Obligaties intrekken. De Uitgevende Instelling is niet aansprakelijk voor enige schade die iemand hierdoor lijdt.
- 4.6 Een Inschrijver heeft tot en met 14 dagen na Inschrijving de mogelijkheid om, zonder opgaaf van reden, de Inschrijving te herroepen. Voor zover de Inschrijving reeds aanvaard is door de Uitgevende Instelling, worden de betreffende Obligaties van rechtswege ontbonden en eventueel reeds betaalde bedragen zullen worden terugbetaald. De Uitgevende Instelling kan besluiten voor eenzelfde bedrag nieuwe Obligaties uit te geven aan andere Inschrijver(s) mits de totale opbrengsten van de uitgifte van de Obligaties niet de wettelijk toegestane maximale tegenwaarde als bedoeld in artikel 53, tweede lid Vrijstellingsregeling Wft bereikt of overschrijdt.
- 4.7 Tenzij de Uitgevende Instelling de uitgifte van de Obligaties tussentijds intrekt, is de Uitgiftedatum uiterlijk 60 dagen na sluiting van de Inschrijfperiode. De Uitgiftedatum en een bevestiging van toewijzing zal door ZIB BO namens de Uitgevende Instelling aan Obligatiehouders worden gecommuniceerd.

#### **ARTIKEL 5. Levering en Administratie van de Obligaties, Register**

- 5.1 Uitgifte van de Obligaties geschiedt bij Akte van Uitgifte Obligaties aan ZIB BO als intermediair ter opname in het Verzameldepot in overeenstemming met artikel 12 Wge. ZIB BO is als intermediair belast met het beheer van het Verzameldepot. Levering van de Obligaties door de Uitgevende Instelling aan ZIB BO als intermediair heeft tot gevolg dat de Obligatiehouders, ten gunste van wie de Obligaties worden uitgegeven, in het Verzameldepot gerechtigd worden als deelgenoten. Elk van de Obligatiehouders heeft een aandeel in het Verzameldepot pro rata tot het aantal Obligaties dat ten gunste van de betreffende Obligatiehouder is geleverd aan ZIB BO als intermediair. ZIB BO



onderhoudt het Register als bewaaradministratie in overeenstemming met de wettelijke verplichtingen. Obligatiehouders kunnen hun aandeel in het Verzameldepot inzien op het kantoor van ZIB BO. Er worden geen bewijzen van inschrijving verstrekt.

- 5.2 Het Register omvat tevens een obligatiehouder register dat ZIB BO bijhoudt in digitale vorm namens de Uitgevende Instelling, waarbij in ieder geval de namen, adressen en bankrekeningnummers van Obligatiehouders zijn opgenomen, onder vermelding van het aantal en de nummers van de door Obligatiehouder gehouden Obligaties. De Uitgevende Instelling heeft inzage in het obligatiehouder register. Het Register, of een deel daarvan, strekt tot volledig bewijs van hetgeen daarin is opgenomen, behoudens door de houder geleverd tegenbewijs.
- 5.3 Een Obligatiehouder dient iedere wijziging in de gegevens zoals vermeld in artikel 5.2 onmiddellijk aan ZIB BO door te geven. Een wijziging is slechts van kracht nadat de Obligatiehouder ZIB BO via zijn Account of schriftelijk via info@zibinvestments.nl daarover heeft geïnformeerd en ZIB BO de wijziging aan de Obligatiehouder heeft bevestigd.
- 5.4 Op verzoek van een Obligatiehouder, gericht aan info@zibinvestments.nl, verstrekt ZIB BO aan de betreffende Obligatiehouder kosteloos een uittreksel uit het Register met de voor Obligatiehouder van toepassing zijnde gegevens.

#### **ARTIKEL 6. Rente, aflossing, vervroegde aflossing**

- 6.1 De Uitgevende Instelling is aan de Obligatiehouder over de Hoofdsom of het restant daarvan een Rente verschuldigd van 4 procent (4%) op jaarbasis, te rekenen vanaf de Uitgiftedatum. De Rente wordt achteraf per half jaar berekend en op de vijftiende dag na afloop van het halfjaar uitbetaald, voor het eerst per 15 juli 2020. Indien een Rentedatum in enig jaar niet valt op een dag waarop de banken in Nederland geopend zijn voor zaken, dan wordt de alsdan verschuldigde Rente betaald op de eerstvolgende werkdag. In dergelijk geval zal de Uitgevende Instelling geen rente of enige andere vergoeding verschuldigd zijn i.v.m. deze uitgestelde betaling van de Rente. ZIB BO brengt geen advies uit over de Rente.
- 6.2 De Obligaties hebben een verwachte Looptijd van 9 jaar en 2 maanden (110 maanden) vanaf Uitgiftedatum.
- 6.3 De Uitgevende Instelling zal de Obligaties gedurende de Looptijd aflossen, in jaarlijkse termijnen. Niettegenstaande artikel 6.4, zal de eerste aflossing plaatsvinden per 30 juni 2021 en de laatste naar verwachting per 30 juni 2029, conform onderstaand schema. Uitbetaling van de aflossing vindt plaats op de vijftiende dag na de datum van aflossing. Indien een uitbetaaldatum in enig jaar niet valt op een dag waarop de banken in Nederland geopend zijn voor zaken, dan wordt de alsdan te betalen aflossing betaald op de eerstvolgende werkdag. In dergelijk geval zal de Uitgevende Instelling geen rente of enige andere vergoeding verschuldigd zijn i.v.m. deze uitgestelde betaling van de aflossing. Aan het einde van de Looptijd dient de Hoofdsom geheel te worden afgelost. Indien aan het einde van de Looptijd niet kan worden voldaan aan de aflossingsverplichting zal de Looptijd van de obligatielening worden verlengd en de Uitgevende Instelling zal gedurende de verlengde Looptijd de beschikbare kasstromen aanwenden om te trachten alsnog aan haar verplichtingen jegens Obligatiehouders te voldoen.

Jaar	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029
Aflossing	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
x 1.000	600	900	900	1.300	600	1.475	1.200	1.450	1.400

- 6.4 De Uitgevende Instelling is bevoegd de Obligaties -geheel of gedeeltelijk- vroeger af te lossen dan hiervoor is overeengekomen, mits in bedragen van minimaal EUR 2.500 (zegge: tweeduizend vijfhonderd euro) of een veelvoud daarvan. Het voornemen daartoe dient tenminste één maand tevoren schriftelijk aan ZIB BO kenbaar te zijn gemaakt.
- 6.5 In geval van vervroegde aflossing van de Obligaties is de Uitgevende Instelling geen boeterente verschuldigd.
- 6.6 De Obligatiehouder kan zich, voor het eerst in het jaar 2021, jaarlijks in mei aanmelden bij ZIB BO om voor (gedeeltelijke) aflossing van zijn Obligaties in aanmerking te komen. Het saldo van de door de Uitgevende Instelling gemelde aflossing is, behoudens hetgeen vermeld in artikel 6.4, het maximale bedrag dat in dat jaar voor aflossing aan Obligatiehouders beschikbaar is. Bij onvoldoende aanmelding wordt het restant van het in dat jaar af te lossen bedrag bij notariële loting op basis van Klantnummer, in gedeelten van 1 Obligatie, te weten EUR 2.500 (zegge: tweeduizend vijfhonderd euro), pro rata het aantal door hem gehouden Obligaties, verdeeld over de overige Obligatiehouders. Bij meer aanmelding wordt het in dat jaar beschikbare bedrag voor aflossing, zonodig op basis van notariële loting op Klantnummer, in gedeelten van 1 Obligatie, te weten EUR 2.500 (zegge: tweeduizend vijfhonderd euro), pro rata het aantal door hem gehouden Obligaties, verdeeld onder de aanmelders.
- 6.7 Alle betalingen tussen Obligatiehouders en de Uitgevende Instelling worden via ZIB Bewaarinstelling gedaan op het door de Obligatiehouder opgegeven bankrekeningnummer dat wordt aangehouden bij een kredietinstelling met zetel in een van de lidstaten van de Europese Economische Ruimte, zoals vermeld in het Register. Betaling door ZIB Bewaarinstelling door storting op dit rekeningnummer werkt bevrijdend, ook in geval van overdracht van een Obligatie, tenzij de Obligatiehouder tijdig ZIB BO heeft geïnformeerd op de wijze als bepaald in artikel 5.3 van deze Obligatievoorwaarden.

- 6.8 Alle betalingen ter zake van de Obligaties door of namens de Uitgevende Instelling worden gedaan zonder inhouding of aftrek voor of wegens huidige of toekomstige belastingen, heffingen, aanslagen of overheidskosten van welke aard ook (de '**belastingen**'), tenzij de inhouding of aftrek van de belastingen door de wet wordt vereist. In dat geval verwerkt de Uitgevende Instelling de vereiste inhouding of aftrek van de desbetreffende belastingen voor rekening van de Obligatiehouders en betaalt de Uitgevende Instelling de Obligatiehouders geen extra bedragen.

#### **ARTIKEL 7. Garanties Uitgevende Instelling**

De Uitgevende Instelling verklaart en garandeert hierbij uitdrukkelijk dat per de Uitgiftedatum:

- 7.1 Uitgevende Instelling zonder gebreken is opgericht en bestaat als een stichting naar Nederlands recht en zijn activiteiten ontplooit in overeenstemming met alle toepasselijke wettelijke voorschriften en zijn statuten;
- 7.2 Uitgevende Instelling bevoegd is om de Obligaties per Uitgiftedatum uit te geven, en al het noodzakelijke heeft verricht om de Transactiedocumentatie aan te gaan, uit te voeren en aan zijn verplichtingen daaronder te voldoen;
- 7.3 uit de Transactiedocumentatie - bij uitvoering - wettelijke, rechtsgeldige en bindende verplichtingen ontstaan overeenkomstig deze Obligatievoorwaarden;
- 7.4 naar hij weet of redelijkerwijs zou moeten weten, het aangaan van de Transactiedocumentatie en de uitvoering van zijn verplichtingen daaronder geen inbreuk maakt op enige toepasselijke wet- en regelgeving, voorschriften of zijn statuten;
- 7.5 geen beroep is gedaan op, verzoek is gedaan tot of besluit is genomen tot de ontbinding of liquidatie van Uitgevende Instelling of tot de benoeming van een (voorlopig) vereffenaar;
- 7.6 er geen faillissements- of insolventieprocedures of procedures voor onderbewindstelling aanhangig zijn gemaakt, er geen vrijwillige overeenkomsten met crediteuren of crediteurakkoorden (individueel of als groep) zijn gemaakt of bestaan met betrekking tot de Uitgevende Instelling;
- 7.7 er geen conservatoir of executoriaal beslag is gelegd of naar verwachting gelegd zal worden op activa van Uitgevende Instelling;
- 7.8 er geen procedure bij de rechter, arbiters, bindend adviseurs of mediators, met inbegrip van privaatrechtelijke en bestuursrechtelijke procedures aanhangig zijn of naar verwachting aanhangig worden gemaakt tegen de Uitgevende Instelling;
- 7.9 alle informatie in het Prospectus juist, volledig en niet misleidend is ten aanzien van alle aspecten op de datum dat de informatie is verstrekt en Uitgevende Instelling niet heeft nagelaten om enige informatie te verstrekken die, indien openbaar gemaakt, mogelijk een nadelig effect zou hebben op de beslissing van Inschrijvers om zich in te schrijven voor Obligaties;
- 7.10 de zekerheden die gevestigd zullen worden in overeenstemming met het bepaalde in artikel 10 van deze Obligatievoorwaarden rechtsgeldige en verhaalbare zekerheidsrechten creëren;
- 7.11 alle op de Uitgevende Instelling toepasselijke wet- en regelgeving door de Uitgevende Instelling wordt nageleefd.

#### **ARTIKEL 8. Overdraagbaarheid**

- 8.1 De Obligaties zijn beperkt verhandelbaar en worden niet genoteerd op een gereguleerde markt. De Obligaties zijn enkel overdraagbaar wanneer de Obligatiehouder zelf een nieuwe koper (rechtspersoon/natuurlijke personen die in Nederland woonachtig/gevestigd zijn) aandraagt en aan de voor overdracht geldende voorwaarden is voldaan.
- 8.2 Overdracht van de Obligaties onder bijzondere titel, zoals bij schenking of verkoop, kan slechts rechtsgeldig plaatsvinden door het sluiten van een schriftelijke overeenkomst tussen overdragende en overnemende Obligatiehouder. Voor overdracht is een overdrachtsformulier beschikbaar bij ZIB BO. ZIB BO zal de overdracht, na ontvangst van de benodigde documenten en controle en accordering van de overnemende Obligatiehouder, verwerken in het Register en de overdragende en overnemende Obligatiehouder hierover schriftelijk informeren. Levering geschiedt in overeenstemming met de Wge.
- 8.3 Obligaties kunnen onder algemene titel krachtens erfrecht overgaan op erfgenamen van de Obligatiehouder. In dergelijk geval dient de erfgenaam kennisgeving te doen en een verklaring van erfrecht te overleggen waaruit de toedeling blijkt. Na afdoende bewijs, zal de wijziging worden verwerkt in het Register.
- 8.4 Bij overdracht van een Obligatie dient de nieuwe Obligatiehouder te allen tijde te voldoen aan de bepalingen van het klantacceptatieproces en classificatie passendheidstoets zoals gehanteerd door ZIB BO en omschreven op de Website.

#### **ARTIKEL 9. Verzuim, opeisbaarheid**

- 9.1 De Uitgevende Instelling is enkel door het verloop van de voor de betreffende verplichting overeengekomen termijn in verzuim, zonder dat daartoe een nadere ingebrekestelling is vereist. Bij niet tijdige betaling en/of niet volledige betaling van een uit hoofde van deze Obligatievoorwaarden verschuldigd bedrag, is de Uitgevende Instelling van rechtswege in verzuim. Het bedrag dat niet volledig is voldaan blijft onverkort verschuldigd door de

- Uitgevende Instelling. Zonder afbreuk te doen aan artikel 9.3 hieronder, zal de Uitgevende Instelling zodra de kasstroom dat weer toestaat de achterstallige verplichting alsnog betalen.
- 9.2 Indien de Uitgevende Instelling binnen een termijn van twee (2) maanden zijn betalingsverplichtingen niet nakomt, is ZIB BO/ ZIB Bewaarinstelling/ Stichting Zekerheden (en/of zijn lasthebber of gevolmachtigde) gerechtigd alle uit de Obligatievoorwaarden voortvloeiende vorderingen ter (buitengerechtelijke en gerechtelijke) incasso uit te besteden of over te dragen aan een incasso-organisatie, gerechtsdeurwaarder of advocaat. Alle kosten die hieraan verbonden zijn, waaronder in ieder geval de in en buiten gerechte gemaakte kosten met inbegrip van de redelijkerwijs gemaakte advocaatkosten, komen voor rekening van de Uitgevende Instelling. De buitengerechtelijke incassokosten worden reeds nu voor alsdan vastgesteld op ten minste vijftien procent (15%) van de opeisbare bedragen die de Uitgevende Instelling aan de Obligatiehouders verschuldigd is met een minimum van vijftig euro (EUR 50,00), exclusief omzetbelasting.
- 9.3 Indien er sprake is van een tekortkoming in de nakoming van de betalingsverplichtingen door de Uitgevende Instelling onder de Obligatievoorwaarden en het incasseren van de vorderingen wordt uitbesteed of overgedragen in overeenstemming met het in Artikel 9.2 bepaalde, kunnen betrokken partijen redelijke nieuwe betaalafspraken overeenkomen.
- 9.4 Onverminderd eventuele wettelijke rechten van de Obligatiehouder op ontbinding en/of schadevergoeding wegens tekortkoming van of door Uitgevende Instelling, is de Hoofdsom tezamen met eventueel verschuldigde Rente en overige aan Obligatiehouders verschuldigde betalingen of kosten direct opeisbaar in de volgende gevallen:
- 9.4.1 ingeval van aangifte of aanvraag van het faillissement van de Uitgevende Instelling of aanvraag van surséance van betaling, indien Uitgevende Instelling haar schuldeisers enig akkoord aanbiedt, en/of indien beslag wordt gelegd op enig goed van de Uitgevende Instelling;
- 9.4.2 indien de Uitgevende Instelling afwezig is zonder ten genoegen van de Obligatiehouders orde op zaken te hebben gesteld, of indien de Uitgevende Instelling in een ander geval het vrije beheer over één of meer van haar goederen verliest, dan wel haar rechtspersoonlijkheid verliest, wordt ontbonden of nietig verklaard, dan wel geheel of gedeeltelijk haar bedrijf staakt;
- 9.4.3 indien blijkt dat de Uitgevende Instelling voor, ten behoeve van en bij het uitgeven van de Obligaties onjuiste gegevens heeft verstrekt of relevante gegevens heeft verzwegen;
- 9.4.4 indien betreffende het (in het Prospectus nader te omschrijven) onderpand enig beperkt recht (uitgezonderd hypotheek) ontstaat of tenietgaat of wordt bezwaard met een kwalitatieve verplichting als bedoeld in artikel 252 Boek 6 van het Burgerlijk Wetboek, of de bestemming van het onderpand wordt gewijzigd;
- 9.4.5 bij brandschade, beschadiging, sloop of enige andere waardevermindering of mogelijke waardevermindering van het onderpand al dan niet door toepasselijkheid van enige overheidsmaatregel op het onderpand, daaronder begrepen aanschrijvingen krachtens de Woningwet, besluiten tot onbewoonbaarverklaring, verbod van bouw of herbouw, aanwijzing tot onteigening, plaatsing op een monumentenlijst, ontstaan van een wettelijk voorkeursrecht tot koop of opnemning in een ruilverkaveling of publiekrechtelijke bestemmingswijziging, het onderpand of een gedeelte daarvan leeg staat, in die zin dat daaraan ingevolge enig publiekrechtelijk voorschrift gevolgen zijn verbonden of is gekraakt;
- 9.4.6 indien een andere geldlening, waarvoor het onderpand hypothecair verbonden mocht zijn, opeisbaar wordt;
- 9.4.7 ingeval van (vordering tot) ontbinding van de titel van overdracht van het onderpand;
- 9.4.8 indien lasten, belastingen, exploitatiekosten en bijdragen ter zake van het onderpand of premies van de door de Stichting Zekerheden bedongen verzekeringen niet tijdig worden voldaan;
- 9.4.9 bij niet-nakoming of overtreding van één of meer der bepalingen in de Obligatievoorwaarden omschreven.

#### **ARTIKEL 10. Zekerheden**

- 10.1 Tot zekerheid van de betalingsverplichtingen van de Uitgevende Instelling onder de Parallele Schuld aan Stichting Zekerheden, welke Parallele Schuld te allen tijde gespiegeld is aan de Principale Schuld, zijnde de totale schuld van de Uitgevende Instelling aan de Obligatiehouders, worden door de Uitgevende Instelling Zekerheidsrechten gevestigd ten gunste van de Stichting Zekerheden zoals omschreven in het Prospectus.
- 10.2 Obligatiehouders begrijpen en aanvaarden dat Stichting Zekerheden de voornoemde Zekerheidsrechten houdt ten behoeve van de Obligatiehouders en dat Stichting Zekerheden geen andere verplichtingen heeft dan het uitwinnen van de Zekerheidsrechten in overeenstemming met artikel 10 van de Algemene Voorwaarden na hiertoe te zijn verzocht door ZIB BO, welke bevoegdheid niet eerder ontstaat dan wanneer de Uitgevende Instelling blijvend niet nakomt zoals nader omschreven in artikel 9 van deze Obligatievoorwaarden.

### **ARTIKEL 11. Non recourse bepaling**

De Obligatiehouder verklaart om in geval van beëindiging c.q. bij opeisbaarheid van de Obligatie, zich in eerste instantie uitsluitend te verhalen op het vermogen van de Uitgevende Instelling. De Obligatiehouder zal zich niet verhalen op (privé) vermogen van bestuurders van de Uitgevende Instelling.

### **ARTIKEL 12. Wijziging obligatievoorwaarden**

- 12.1 Het initiatief voor wijziging van de Obligatievoorwaarden ligt te allen tijde bij het bestuur van de Uitgevende Instelling. Een Obligatiehouder kan geen invloed uitoefenen op de inhoud van de Obligatievoorwaarden, waaronder bijvoorbeeld doch niet uitsluitend, de hoogte van de Rente.
- 12.2 Een Obligatiehouder alsmede ZIB BO kan de Uitgevende Instelling enkel verzoeken, doch niet dwingen, om een voorstel te doen voor de wijziging van de Obligatievoorwaarden.
- 12.3 De Uitgevende Instelling kan zonder toestemming van de Obligatiehouders besluiten deze Obligatievoorwaarden aan te passen indien het veranderingen betreffen van niet-materiële aard en/of indien het veranderingen betreffen van formele, ondergeschikte en/of technische aard die de belangen van de Obligatiehouders niet schaden.
- 12.4 Wijzigingen anders dan vermeld onder lid 3 van dit artikel, dienen door de Uitgevende Instelling schriftelijk, met onderbouwing en motivering voor de Obligatiehouders, te worden ingediend bij ZIB BO. De verzochte wijzigingen zullen door ZIB BO aan de Obligatiehouders worden voorgelegd ter stemming via e-mail. De meerderheid van de Obligatiehouders beslist binnen 21 dagen na de melding over het verzoek. Een uitgebrachte stem wordt meegeteld naar rato van het aantal door Obligatiehouder gehouden Obligaties ten opzichte van alle uitstaande Obligaties. Obligatiehouders die niet hebben gestemd of blanco stemmen, worden buiten de berekening van de meerderheid gehouden. De betreffende Obligatiehouders zijn dan gebonden aan het besluit van de meerderheid. ZIB BO zal vervolgens al het nodige doen om de wijziging namens Obligatiehouders door te voeren. Afwijzing van een door de Uitgevende Instelling voorgestelde wijziging geeft Obligatiehouders geen recht op terugbetaling of schadevergoeding.

### **ARTIKEL 13. Kennisgevingen**

- 13.1 Alle kennisgevingen door de Uitgevende Instelling en/of ZIB BO aan de Obligatiehouders dienen schriftelijk te geschieden en zijn geldig indien deze zijn verzonden naar de (e-mail) adressen van de individuele Obligatiehouders, zoals vermeld in het Register.
- 13.2 Kennisgevingen door Obligatiehouders dienen schriftelijk te worden gedaan aan ZIB BO in overeenstemming met artikel 17 van de Algemene Voorwaarden.

### **ARTIKEL 14. Rechtskeuze en bevoegde rechter**

Deze Obligatievoorwaarden, en alle hieruit voortvloeiende niet-contractuele rechten en verplichtingen, worden beheerst door Nederlands recht. Alle geschillen die verband houden met de Obligaties zullen uitsluitend worden voorgelegd aan de bevoegde Nederlandse rechter.

---

## VI. Statuten Stichting Financiering Noorderlicht

### STATUTEN

#### STICHTING FINANCIERING NOORDERLICHT

##### Naam en zetel.

##### Artikel 1.

1. De stichting draagt de naam: **Stichting Financiering Noorderlicht**.
2. Zij heeft haar zetel te Middelburg.

##### Doel.

##### Artikel 2.

De stichting heeft ten doel:

- a. het lenen en bijeenbrengen van gelden, daaronder begrepen het uitgeven van obligaties, schuldbrieven of andere waardepapieren, alsmede het aangaan van daarmee samenhangende overeenkomsten;
- b. het participeren, investeren en verwerven van deelnemingen in ondernemingen en vennootschappen; 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 deelnemingsrechten, 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 bestuursleden tijdelijk met het bestuur van de stichting belast. Het bestuur dient de nodige maatregelen te nemen zodat een definitieve voorziening kan worden 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 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 volstreekte 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.
4. Het bestuur kan, 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.
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 oprichting de heer Leendert Adrianus Wijnmaalen, wordt benoemd tot bestuurslid van de stichting.



## VII. Overeenkomst Achtergestelde Lening

Ontwerp d.d. 12 maart 2020

MD/JV/823451.001

### (ACHTERGESTELDE) GELDLENING

Op \*\*\* tweeduizend twintig verschenen voor mij, mr. Margot Johanna Dussel, notaris te Rotterdam:

1. \*\*\*, te dezen handelend als schriftelijk gevolmachtigde van de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: **ESTE A NOORDERLICHT B.V.**, gevestigd te Kruiningen, feitelijk adres Weihoek 15, 4416 PX Kruiningen, handelsregisternummer 76271625, die te dezen handelt als enig beherend vennoot van de commanditaire vennootschap: Estea Noorderlicht C.V., gevestigd te Kruiningen op het voormelde adres, handelsregisternummer 76294803, hierna te noemen: "**Estea Noorderlicht**";
2. \*\*\*, te dezen handelend als schriftelijk gevolmachtigde van de stichting: **STICHTING FINANCIERING NOORDERLICHT**, gevestigd te Middelburg, feitelijk adres Park Veldzigt 2, 4336 DX Middelburg, handelsregisternummer 76084019, hierna te noemen: "**Stichting Financiering**".

**De verschenen personen, handelend als gemeld, hebben verklaard in aanmerking te nemen dat:**

- Estea Noorderlicht op \*\*\* tweeduizend \*\*\* éénuizend ééneuzestig (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, hierna te noemen: de "**Registergoederen**", heeft verworven;
- Stichting Financiering zich bereid heeft verklaard om, in verband met de verwerving van de Registergoederen, aan Estea Noorderlicht een achtergestelde geldlening te verstrekken van negen miljoen achthonderdvijfentwintigduizend euro (EUR 9.825.000,00);
- Stichting Financiering en Estea Noorderlicht de voorwaarden en bepalingen die op deze achtergestelde geldlening van toepassing zijn, hierbij schriftelijk wensen overeen te komen en vast te leggen;

**en met elkaar zijn overeengekomen als volgt:**

#### 1. Geldlening.

Estea Noorderlicht verklaart op \*\*\* ter leen ontvangen te hebben van Stichting Financiering en derhalve wel en wettig schuldig te zijn aan Stichting Financiering een bedrag van negen miljoen achthonderdvijfentwintigduizend euro (EUR 9.825.000,00), hierna te noemen: de "**Geldlening**".

#### 2. Rente.

Estea Noorderlicht is aan Stichting Financiering over het gemiddelde saldo van de Geldlening een rente verschuldigd van vier procent (4%) per jaar. De rentebetalingen dienen bij achterafbetaling in halfjaarlijkse termijnen te worden voldaan, op de eerste werkdag op of na één januari en één juli van ieder jaar. De eerste termijn zal vervallen op één juli tweeduizend twintig, op welke datum dient te worden voldaan de rente berekend over de periode vanaf heden tot één juli tweeduizend twintig. Bij de berekening van de rente wordt de maand op dertig (30) dagen en het jaar op driehonderd zestig (360) dagen gesteld.

#### 3. Rentewijziging.

De rente is vast en zal niet tussentijds worden gewijzigd.

#### 4. Aflossing.

Estea Noorderlicht is verplicht tot aflossing van de Geldlening in negen (9) opvolgende jaarlijkse termijnen van:

1. zeshonderdduizend euro (EUR 600.000,00) in het jaar tweeduizend éénentwintig;
2. negenhonderdduizend euro (EUR 900.000,00) in het jaar tweeduizend tweeëntwintig;
3. negenhonderdduizend euro (EUR 900.000,00) in het jaar tweeduizend drieëntwintig;
4. één miljoen driehonderdduizend euro (EUR 1.300.000,00) in het jaar tweeduizend vierentwintig;
5. zeshonderdduizend euro (EUR 600.000,00) in het jaar tweeduizend vijfentwintig;
6. één miljoen vierhonderdvijfenzeventigduizend euro (EUR 1.475.000,00) in het jaar tweeduizend zesentwintig;
7. één miljoen tweehonderdduizend euro (EUR 1.200.000,00) in het jaar tweeduizend zevenentwintig;
8. één miljoen vierhonderdvijftigduizend euro (EUR 1.450.000,00) in het jaar tweeduizend achtentwintig;
9. één miljoen vierhonderdduizend euro (EUR 1.400.000,00) in het jaar tweeduizend negentwintig;

telkens vervallende de eerste werkdag op of na éénendertig december van ieder jaar, voor het eerst op éénendertig december tweeduizend éénentwintig. Aflossing van de Geldlening door Estea Noorderlicht zal geschieden uit haar vrije cashflow. De hiervoor genoemde aflossingen vinden niet eerder plaats dan nadat al hetgeen Estea Noorderlicht verschuldigd is of mocht worden onder of in verband met de financiering, hierna te noemen: de "**Financiering**", verstrekt door' een in Nederland gevestigde bancaire instelling, hierna te noemen: de "**Bank**", geheel is afgelost.

In afwijking van het hiervoor bepaalde zullen aflossingen op de Geldlening wel eerder kunnen plaatsvinden bij (gedeeltelijke) vervreemding van de Registergoederen en indien de Bank vooraf schriftelijk met eerdere aflossing akkoord gaat.

#### 5. Vervroegde aflossingen.

Estea Noorderlicht is te allen tijde bevoegd de Geldlening hetzij in zijn geheel, hetzij in gedeelten (vervroegd) af te lossen, zonder betaling van enige boete, mits in ronde sommen van tweeduizend vijfhonderd euro (EUR 2.500,00) of een veelvoud daarvan, mits aflossingen op de Geldlening niet eerder plaatsvinden dan nadat de Financiering verstrekt door de Bank geheel is afgelost. In afwijking van het hiervoor bepaalde zullen vervroegde aflossingen op de Geldlening wel eerder kunnen plaatsvinden bij (gedeeltelijke) vervreemding van de Registergoederen en indien de Bank vooraf schriftelijk met eerdere aflossing akkoord gaat.

#### 6. Betalingen.

Alle betalingen dienen te geschieden, zonder kosten voor Stichting Financiering, op de wijze en de plaats als Stichting Financiering aangeeft, in wettig algemeen gangbaar Nederlands betaalmiddel zonder enige korting, compensatie, verrekening of voorwaarden. Alle betalingen door Estea Noorderlicht aan Stichting Financiering zullen gerekend worden -ongeacht de betalingsomschrijving- allereerst te zijn geschied ter voldoening van de door Stichting Financiering voor rekening van Estea Noorderlicht gedane betalingen, de kosten, de verbeurde vergoedingen, vervolgens ter voldoening van de verschenen renten en tenslotte ter voldoening van de Geldlening.

## **7. Directe opeisbaarheid.**

Met in achtneming van het in lid 8. bepaalde, zal de Geldlening of het niet afgeloste gedeelte daarvan in de volgende gevallen te allen tijde direct opeisbaar zijn, zonder dat daartoe enige ingebrekestelling of andere nadere mededeling van Stichting Financiering nodig zal zijn:

- a. ingeval van nalatigheid van Estea Noorderlicht in de terugbetaling of rentebetaling op de in deze overeenkomst bepaalde wijze, bij niet tijdige betaling van het overigens aan Stichting Financiering verschuldigde en indien anderszins door Estea Noorderlicht niet wordt voldaan aan of wordt gehandeld in strijd met enige verplichting jegens Stichting Financiering;
- b. ingeval van aangifte of aanvraag van het faillissement van Estea Noorderlicht of aanvraag van surséance van betaling, indien Estea Noorderlicht haar schuldeisers enig akkoord aanbiedt, en/of indien beslag wordt gelegd op enig goed van Estea Noorderlicht;
- c. indien Estea Noorderlicht Nederland haar rechtspersoonlijkheid verliest, wordt ontbonden of nietig verklaard, dan wel geheel of gedeeltelijk haar bedrijf staakt;
- d. indien blijkt dat Estea Noorderlicht bij het aangaan van deze overeenkomst onjuiste gegevens heeft verstrekt of relevante gegevens heeft verzwegen;
- e. indien betreffende de Registergoederen enig beperkt recht (uitgezonderd hypotheek) ontstaat of tenietgaat of wordt bezwaard met een kwalitatieve verplichting als bedoeld in artikel 252 Boek 6 van het Burgerlijk Wetboek, of de bestemming van de Registergoederen wordt gewijzigd;
- f. bij brandschade, beschadiging, sloop of enige andere waardevermindering of mogelijke waardevermindering van de Registergoederen al dan niet door toepasselijkheid van enige overheidsmaatregel op de Registergoederen, daaronder begrepen aanschrijvingen krachtens de Woningwet, besluiten tot onbewoonbaarverklaring, verbod van bouw of herbouw, aanwijzing tot onteigening, plaatsing op een monumentenlijst, ontstaan van een wettelijk voorkeursrecht tot koop of opnemng in een ruilverkaveling of publiekrechtelijke bestemmingswijziging, het onderpand of een gedeelte daarvan leeg staat, in die zin dat daaraan ingevolge enig publiekrechtelijk voorschrift gevolgen zijn verbonden of is gekraakt;
- g. indien een andere geldlening, waarvoor de Registergoederen hypothecair verbonden mochten zijn, opeisbaar wordt;
- h. ingeval van (vordering tot) ontbinding van de titel van overdracht van de Registergoederen;
- i. bij niet-nakoming of overtreding van één of meer der bepalingen in deze akte omschreven.

## **8. Achterstelling.**

De vordering tot terugbetaling van de Geldlening zal zijn achtergesteld bij de vordering van de Bank, en zal slechts worden afgelost conform het in lid 4. bepaalde van deze akte.

## **9. Kosten.**

Alle kosten verbonden aan de betaling en de invordering van de Geldlening of het restant daarvan en/of rente en/of kosten komen voor rekening van Estea Noorderlicht.

## **10. Zekerheden.**

- a. Tot meerdere zekerheid voor de voldoening van al hetgeen Estea Noorderlicht nu of te eniger tijd verschuldigd is aan Stichting Financiering uit hoofde van de Geldlening, verbindt Estea Noorderlicht zich jegens Stichting Financiering om dezelfde zekerheden te (doen) verstrekken, hierna te noemen: de "**Zekerheden**", die zij zal verstrekken aan de Bank tot zekerheid voor de Financiering, met dien verstande dat de Zekerheden tweede in rang zullen zijn ten opzichte van de voor de Financiering te verstrekken zekerheden en zonder recht van parate executie.
- b. De Zekerheden zullen worden gevestigd ten gunste van de stichting: Stichting Zekerheden ZIB Crowd, gevestigd te Middelburg, handelsregisternummer 66124786.

## **11. Toepasselijk recht.**

- a. Op deze overeenkomst is steeds het Nederlands recht van toepassing.
- b. Alle geschillen voortvloeiende uit of verband houdende met de uitvoering van deze overeenkomst worden beslist door de bevoegde rechter te Kruiningen.

## **Volmachten**

Gemelde volmachten zijn mij, notaris, gebleken uit twee (2) onderhandse volmachten, die aan deze akte zijn gehecht.

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 personen 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 personen, die aan mij, notaris, bekend zijn, en mij, notaris, ondertekend.

## VIII. Samenvatting taxatierapport



Olympia 2D  
1213 NT HILVERSUM  
T 088 555 0 444  
E [info@tizv.nl](mailto:info@tizv.nl)

---

Samenvatting taxaties  
Noorderlicht portefeuille  
Groningen

---

Opdrachtgever Estea Noorderlicht B.V.  
Taxateur Kees (C.P.) Trimp MRICS RT  
E-mail [k.trimp@tizv.nl](mailto: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 Grijskerk 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	Grijskerk	Zorgcomplex met woningen
De Molenhof	Oude Pekela	Zorgcomplex met woningen
Zonnehuis Sint Jozef	Sappemeer	Zorgcomplex
A.G. Wildervanck	Veendam	Zorgcomplex met woningen
't Vondelhuis	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 stoelt 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 stoelt 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
	Datum opname: 13 maart 2020
	Soort object: Woonzorgcentrum met aanleun- c.q. seniorenwoningen
	Bouwjaar: 1966 (renovaties 1999 en 2017)
	Oppervlak: Circa 13.517 m <sup>2</sup> BVO
	Aantal zorgeenheden: 96
	Aantal wooneenheden: 54
	Huursituatie: Masterlease, tot 1 juli 2024
	Leegstand: N.v.t.
	Bijzonderheden: Het object is deels technisch en functioneel verouderd
<ul style="list-style-type: none"><li>- Zorgcentrum de Blanckenborg, Eikenlaan 34</li><li>- Eikenhoeve, Eikenlaan 41 t/m 87</li><li>- Berkenhoeve, Berkenpad 1 t/m 15 en Berkenpad 2 t/m 28</li><li>- Beukenhoeve, Berkenpad 30 t/m 44</li></ul>	Marktwaarde: € 9.590.000,-- kosten koper

Aagstheem te Eenrum	Samenvatting van de taxatie
	Datum opname: 21 maart 2020
	Soort object: Woonzorgvoorziening met onzelfstandige wooneenheden
	Bouwjaar: 1982
	Oppervlak: Circa 574 m <sup>2</sup> BVO
	Aantal eenheden: 10
	Huursituatie: Masterlease, tot 14 februari 2024
	Leegstand: N.v.t.
	Bijzonderheden: Het object is technisch en functioneel verouderd, kleine onzelfstandige wooneenheden, kortlopende huurovereenkomst
Woonzorgvoorziening, Ernstheemsterpad 33	Marktwaarde: € 160.000,-- kosten koper







#### 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 <sup>2</sup> 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
Marktwaaarde:	€ 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
- IJsbanaanlaan 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 <sup>2</sup> 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
Marktwaaarde:	€ 7.650.000,-- kosten koper





Sint Jozef te Sappemeer	Samenvatting van de taxatie
	Datum opname: 13 maart 2020
	Soort object: Woonzorgcentrum
	Bouwjaar: 1988
	Oppervlak: Circa 10.802 m <sup>2</sup> 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
Woonzorgcentrum, Noorderstraat 142	Marktwaarde: € 6.140.000,-- kosten koper

A.G. Wildervanck te Veendam	Samenvatting van de taxatie
	Datum opname: 13 maart 2020
	Soort object: Woonzorgcentrum met aanleunwoningen en seniorenwoningen
	Bouwjaar: 1974 en 2007
	Oppervlak: Circa 18.598 m <sup>2</sup> 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
<ul style="list-style-type: none"><li>- Woonzorgcentrum, Borgerspark 2</li><li>- Borgershoven, Borgerspark 2-401 t/m 2-446</li><li>- Borgerspark 4 t/m 14, 26 t/m 38</li><li>- Borgerspark 40 t/m 68</li></ul>	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 <sup>2</sup> 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 <sup>2</sup> 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





**ZIB Middelburg**  
Park Veldzicht 2

**ZIB Rotterdam**  
Hofplein 20



0118 - 65 22 70



info@zibinvestments.nl



www.zibinvestments.nl



**INVESTMENTS  
CROWDFUNDING**

**Correspondentieadres: Postbus 160, 4330 AD Middelburg**

© ZIB Beleggingsonderneming B.V. Alle rechten voorbehouden. Niets uit deze uitgave mag worden verveelvoudigd, opgeslagen in een geautomatiseerd gegevensbestand, of openbaar gemaakt, in enige vorm of op enige wijze, hetzij elektronisch, mechanisch, door fotokopieën, opnamen of op enige andere manier, zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de uitgever.