



# PROSPECTUS

## ZIB Campus Middelburg C.V.

Uitgifte van 4.458 Participaties ieder nominaal groot € 2.500  
(minimale deelname 40 Participaties)

**Beheerder:**

ZIB Investments Beheer B.V.

**Middelburg, 28 september 2022**



# Inhoudsopgave

<b>1. SAMENVATTING</b> .....	<b>3</b>
1.1 Inleiding en aanwijzing vooraf.....	3
1.2 Het Fonds.....	4
1.3 Participaties.....	5
1.4 Risico's.....	7
1.5 Aanbieding.....	9
1.6 Potentiële belangenconflicten.....	10
<b>2. RISICOFACTOREN</b> .....	<b>12</b>
2.1 Risicoprofiel.....	12
2.2 Risico's.....	12
<b>3. PARTICIPATIEAANBOD EN BELEID</b> .....	<b>20</b>
3.1 Participatieaanbod.....	20
3.2 Beleggingsbeleid.....	21
3.3 Uitkeringsbeleid.....	22
3.4 Inkoopbeleid Participaties.....	24
<b>4. JURIDISCHE STRUCTUUR</b> .....	<b>25</b>
4.1 Het Fonds: ZIB Campus Middelburg C.V. ....	25
4.2 Beherend Vennoot.....	26
4.3 Beheerder.....	27
4.4 Stichting.....	30
4.5 Bewaarder.....	30
4.6 Fondsvoorwaarden.....	31
4.7 Participaties.....	32
4.8 Vergadering van Vennoten.....	33
4.9 Ontbinding en vereffening van het Fonds.....	33
4.10 Potentiële belangenconflicten.....	33
4.11 Billijke behandeling van de Participanten.....	36
4.12 Klachten.....	37
4.13 Voornaamste juridische implicaties van contractuele verhoudingen.....	37
4.14 Documentatie.....	38
<b>5. HET VASTGOED</b> .....	<b>39</b>
5.1 Beschrijving van het Vastgoed.....	39
5.2 Taxatie.....	41
5.3 Huurovereenkomsten en huurders.....	42
5.4 Marktsituatie studentenhuysvesting Middelburg.....	44
<b>6. INVESTERINGSSTRUCTUUR</b> .....	<b>47</b>
6.1 Investerings- en financieringsbegroting.....	47
6.2 Toelichting investerings- en financieringsbegroting.....	47
6.3 Inleg Participanten.....	48
6.4 Hypothecaire Financiering/hefboomfinanciering.....	48
6.5 Liquiditeitsreserve en -beheer.....	50
<b>7. ONTVANGSTEN, UITGAVEN EN RENDEMENTSDOELSTELLING</b> .....	<b>51</b>
7.1 Uitgangspunten prognose.....	51
7.2 Cashflow-prognose en toelichting.....	52
7.3 Rangorde bij ontbinding van het Fonds.....	55

<b>8. FISCALE ASPECTEN .....</b>	<b>56</b>
8.1 Algemeen.....	56
8.2 Belastingpositie van het Fonds .....	56
8.3 Inkomstenbelasting .....	56
8.4 Vennootschapsbelasting .....	57
8.5 Erf- en schenkbelasting .....	58
8.6 Omzet- en overdrachtsbelasting.....	58
<b>9. RAPPORTAGE .....</b>	<b>59</b>
9.1 Informatievoorziening .....	59
9.2 Waardering.....	59
9.3 Eid en Risicobeheersystemen.....	60
9.4 Liquiditeitsbeheer .....	61
9.5 Grondslagen financiële verslaglegging .....	62
<b>10. INSCHRIJVING .....</b>	<b>64</b>
10.1 Inleiding .....	64
10.2 Ingangsdatum aanbiedingsperiode, inschrijving voor deelname .....	64
10.3 Stappenplan inschrijving voor deelname .....	65
10.4 Voorwaarden en verklaringen.....	65
<b>11. OVERIGE INFORMATIE.....</b>	<b>68</b>
11.1 Contactgegevens betrokken partijen .....	68
11.2 Overige informatie .....	69
<b>12. BEGRIPPENKADER .....</b>	<b>70</b>

## **BIJLAGEN**

I	Cashflow-prognose
II	Fondsvoorwaarden (C.V.-overeenkomst)
III	Statuten Stichting
IV	Statuten Beherend Vennoot
V	Statuten Beheerder
VI	Overeenkomst terzake van de administratie, het beheer, de bewaring en het management van ZIB Campus Middelburg C.V. en haar activa (ontwerp)
VII	Inschrijvingsformulier natuurlijk persoon en inschrijvingsformulier rechtspersoon
VIII	Investeerderstoets

# 1. SAMENVATTING

## 1.1 Inleiding en aanwijzing vooraf

Deze samenvatting moet worden gelezen als een inleiding op dit Prospectus. Iedere beslissing om te beleggen in de Participaties van ZIB Campus Middelburg C.V. (het Fonds) moet zijn gebaseerd op de bestudering van het gehele Prospectus door de Belegger. De kans bestaat dat de Belegger zijn inleg geheel of gedeeltelijk kan verliezen. De Belegger zelf is verantwoordelijk voor zijn beleggingsbeslissing.

ZIB Investments Beheer B.V. (de Beheerder) is de initiatiefnemer van het Fonds. Het Fonds en de Beheerder voldoen aan de eisen die de Wft stelt. De Beheerder heeft in dit kader het Fonds bij de AFM aangemeld. Het beheer van het Fonds wordt in opdracht van ZIB Campus Middelburg B.V. (de Beherend Venoot) uitgevoerd door de Beheerder.

Het Prospectus is vanaf 28 september 2022 verkrijgbaar en kan kosteloos schriftelijk of telefonisch aangevraagd worden via de Beheerder. Het Prospectus kan ook worden gedownload vanaf de Website van de Beheerder, [www.zibinvestments.nl](http://www.zibinvestments.nl).

Deelname in het Fonds is mogelijk vanaf € 100.000, gelijk aan minimaal 40 Participaties ad. € 2.500 (exclusief 2,0% Emissiekosten). De inschrijving vangt aan na 28 september 2022 en loopt tot en met 21 oktober 2022. De data van storting (25 oktober 2022) respectievelijk van uitgifte (31 oktober 2022) van de Participaties zijn indicatief en kunnen vervroegd c.q. verlaat worden. In het geval van vervroeging zal de Beheerder de Participanten tenminste zeven dagen van tevoren schriftelijk informeren. Nadat alle 4.458 Participaties zijn toegewezen, dienen de Participanten te storten op de aan hen toegewezen Participaties.

Begrippen in het Prospectus die beginnen met een hoofdletter hebben de betekenis die daaraan is gegeven in hoofdstuk 12 Begrippenkader.

Slechts de inhoud van dit Prospectus is bindend. Op het Prospectus alsmede de (uitgifte van de) Participaties is het Nederlands recht van toepassing. Tot het moment van uitgifte van Participaties in het Fonds, kunnen Participanten generlei recht aan dit Prospectus ontleen.

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

Nadrukkelijk zij vermeld dat aan de deelname in het Fonds financiële risico's zijn verbonden. Beleggers die wensen deel te nemen dienen daarom goede nota te nemen van de volledige inhoud van dit Prospectus en hen wordt aangeraden hun eventuele deelname zorgvuldig te beoordelen op haar risicoprofiel en deze te beschouwen als onderdeel van een totale beleggingsstrategie.

Door het risicodragende karakter van deze investering is het niet aan te raden dat een Participant deelneemt die zich niet kan permitteren zijn deelnamebedrag geheel of gedeeltelijk te verliezen. Iedere Participant dient bereid te zijn om het economische en financiële risico verbonden aan de deelname te dragen gedurende onbepaalde tijd.

Analyses, berekeningen, commentaren, prognoses en aanbevelingen worden in dit Prospectus verstrekt om Participanten behulpzaam te zijn, maar vormen geen garantie voor het geprognosticeerde rendement en er kunnen dan ook geen rechten aan worden ontleend.

Bij de opzet van het Fonds is de grootst mogelijke zorgvuldigheid betracht. Desondanks wordt Beleggers die wensen deel te nemen geadviseerd, mede in verband met hun specifieke omstandigheden, hun eigen (financiële en fiscale) adviseur te raadplegen.

Alle bedragen in het Prospectus zijn vermeld in Euro.

De Beheerder heeft zich ten behoeve van het in dit Prospectus omschreven Aanbod laten adviseren door de in dit Prospectus genoemde adviseurs. De verantwoordelijkheid van die adviseurs is beperkt tot het terrein van hun expertise en tot het onderwerp van hun advies. De adviseurs zullen slechts tegenover de Beheerder aansprakelijk zijn.

De Beheerder, Beherend Vennoot, hun directie, adviseurs en andere bij de vennootschappen en/of het Fonds betrokkenen, aanvaarden geen aansprakelijkheid voor directe of indirecte verliezen die zouden kunnen ontstaan ten gevolge van deelname in het Fonds.

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

De Beheerder staat onder toezicht van de AFM en DNB. De Beheerder verklaart dat hijzelf, het Fonds en de Stichting voldoen aan de bij of krachtens de Wft gestelde regels en dat dit Prospectus voldoet aan de bij of krachtens de Wft gestelde regels.

## **1.2 Het Fonds**

Het Fonds is op 28 juni 2022 opgericht naar Nederlands recht en statutair gevestigd te Middelburg en kantoorhoudende aan Poelendaelesingel 12, 4335 JA te Middelburg. Het Fonds is ingeschreven in het Handelsregister onder nummer 86955934.

Het Fonds is een beleggingsinstelling en heeft de juridische vorm van een commanditaire vennootschap. Een commanditaire vennootschap heeft geen rechtspersoonlijkheid maar is een samenwerkingsverband tussen één of meerdere commanditaire vennoten (Participanten) en tenminste één beherend vennoot, bijvoorbeeld met als doel het gezamenlijk investeren in vastgoed. Naast de commanditaire vennootschap is er een separate entiteit die het juridisch eigendom van het vermogen van de commanditaire vennootschap houdt (de juridisch eigenaar). De onderlinge afspraken tussen de vennoten, beherend vennoot en juridisch eigenaar worden vastgelegd in een overeenkomst van commanditaire vennootschap, de Fondsvoorwaarden.

Omdat het Fonds per 28 juni 2022 is opgericht en er nog geen werkzaamheden zijn aangevangen, heeft het Fonds nog geen financiële rapportages opgesteld.

Het Fonds is specifiek opgericht voor de aankoop en exploitatie van het Vastgoed teneinde de Vennoten in de opbrengst te doen delen. Het Vastgoed bestaat uit een perceel van 11.311m<sup>2</sup> aan Poelendaelesingel 2-4-10 te Middelburg met het daarop gelegen gebouwencomplex van meerdere etages. Het complex omvat kantoorruimte van 3.500m<sup>2</sup> met 70 parkeerplaatsen waarvan 10 overdekt en een wooncomplex met 200 zelfstandige studentenwoningen (gemiddeld 24m<sup>2</sup>) en de daarbij behorende voorzieningen met 25 parkeerplaatsen. Het Vastgoed is verhuurd aan PZEM N.V. en APV Housing Middelburg B.V. De bestaande huurcontracten worden door het Fonds overgenomen.

Het Fonds verwerft het Vastgoed voor € 18.000.000 kosten koper. Door Cushman & Wakefield Netherlands B.V. (hierna: Cushman & Wakefield) is een taxatie van het Vastgoed uitgevoerd. Cushman & Wakefield heeft het Vastgoed gewaardeerd op een marktwaarde in verhuurde staat van € 21.000.000 kosten koper. De waardepeildatum is 28 maart 2022 en de rapportagedatum van de taxatie is 25 mei 2022. Het Fonds geeft 4.458 Participaties uit en een trekt een Hypothecaire Financiering van € 9.000.000 aan om de aankoop van het Vastgoed en de Bijkomende kosten te financieren. De Participaties worden uitgegeven door het Fonds, vertegenwoordigd door de Beherend Venoot die op haar beurt handelt namens de Stichting op basis van een volmacht van de Stichting die als juridisch eigenaar het vermogen van het Fonds kan binden. De Beheerder is de aanbieder van de Participaties in het Fonds.

De Beheerder heeft voor CSC Depositary B.V. (de Bewaarder), gevestigd te Maarsbergen en ingeschreven in het Handelsregister onder nummer 59654546, gekozen om de functie van bewaarder te vervullen. De Bewaarder beschikt over een vergunning als bedoeld in artikel 2:3g Wft. Het zwaartepunt van de werkzaamheden van de Bewaarder ligt in het houden van toezicht op de Beheerder.

### **1.3 Participaties**

Het Fonds geeft 4.458 Participaties uit, ieder groot € 2.500, in totaal € 11.145.000. Uitgifte van de met dit Prospectus aangeboden Participaties vindt plaats naar Nederlands recht, naar verwachting op 31 oktober 2022. De Participaties zijn niet verhandelbaar, maar beperkt overdraagbaar. Er zullen geen Participatiebewijzen worden uitgegeven. Alle Participaties worden ingeschreven in het Register van Participanten. Op de Participaties zijn de Fondsvoorwaarden van toepassing. Het Fonds heeft een Looptijd van onbepaalde duur, doch de verwachte investeringshorizon bedraagt circa tien jaar. Door inkoop van de laatste Participatie wordt het Fonds beëindigd

Er worden drie soorten Participaties uitgegeven, te weten 1.998 Participaties A, 2.060 Participaties B en 400 Participaties C. De verschillende Participaties hebben ieder een ander recht op rendementsuitkering en een onderling verschillende positie in geval van uitkering van de geprognosticeerde rendementen, inkoop van Participaties en bij ontbinding van het Fonds. Het rendement is gekoppeld aan het risico van de Participaties. De reden hiervoor is als volgt. Participaties A hebben recht op het relatief laagste geprognosticeerd rendement (5,0% per jaar) maar hebben de hoogste voorrangpositie bij winstuitkering, bij inkoop en bij ontbinding van het Fonds en bovendien worden Participaties A gedurende de Looptijd naar verwachting gedeeltelijk ingekocht. Daarna volgen Participaties B, zij hebben recht op een geprognosticeerd rendement van 4,0% per jaar plus een geprognosticeerde bonusuitkering van 4,0% (op jaarbasis) bij inkoop. Inkoop van Participaties B vindt naar verwachting plaats bij einde Looptijd. Participaties C hebben recht op de jaarwinst die resteert na aftrek van de winstdeling die toekomt aan de Participaties A, de Participaties B en de Beherend Venoot, waarvan maximaal naar verwachting 3% per jaar wordt uitgekeerd aan Participaties C. Daarnaast hebben zij recht op het restresultaat bij ontbinding van het Fonds. Participaties C lopen het hoogste risico omdat zij als laatste recht hebben op uitkering

van het geprognosticeerde rendement en bovendien worden Participaties C gedurende de Looptijd niet ingekocht maar pas als laatste ingekocht bij ontbinding van het Fonds. De positie van de verschillende Participaties is vastgelegd in artikel 10, artikel 11 en artikel 19 van de C.V.-overeenkomst, zie bijlage II. De volgorde in de voorrangpositie van de Participaties zal altijd zijn:

- 1) Participaties A;
- 2) Participaties B;
- 3) Participaties C.

De Participaties A zullen worden afgenomen door één partij, te weten Stichting Financiering Vastgoed. Om de verwerving van Participaties A te financieren zal door Stichting Financiering Vastgoed verhandelbare obligaties worden uitgegeven via ZIB Beleggingsonderneming B.V. Ten behoeve van de aanbidding van obligaties aan beleggers wordt separaat door Stichting Financiering Vastgoed een informatie memorandum opgesteld.

Inschrijving op de Participaties B staat open voor eenieder en is mogelijk vanaf € 100.000 (exclusief 2,0% Emissiekosten), derhalve 40 Participaties B ad. € 2.500.

Participaties C zullen worden afgenomen door partijen uit het netwerk van de Beheerder.

### **Uitkeringsbeleid**

De winstrechten op de Participaties, die variëren per soort Participatie, worden pas uitgekeerd nadat door het Fonds aan alle andere financiële verplichtingen is voldaan.

De winst van het Fonds zal in onderstaande volgorde worden uitgekeerd:

- 1) de Beherend Venoot ontvangt, zo mogelijk, jaarlijks een vergoeding van € 5.000;
- 2) de rendementsuitkering op Participaties A;
- 3) de rendementsuitkering op Participaties B;
- 4) de rendementsuitkering op Participaties C;
- 5) de rendementsuitkering aan de Beherend Venoot.

Het geprognosticeerde gemiddeld totaalrendement (enkelvoudig, vóór belasting en op jaarbasis) voor Participaties A bedraagt maximaal 5,0% over het nominale kapitaal van de Participaties A.

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

Het directe rendement op Participaties B bedraagt maximaal 4,0% op jaarbasis. Daarnaast zijn de Participaties B gerechtigd tot een bonusuitkering die zal worden uitgekeerd bij inkoop van Participaties B. Het uit deze bonusuitkering voortkomende rendement bedraagt maximaal 4,0% (geprognosticeerd, enkelvoudig, vóór belasting en op jaarbasis).

Het geprognosticeerde gemiddeld totaalrendement (enkelvoudig, vóór belasting en op jaarbasis) voor Participaties C is gelijk aan de jaarwinst die resteert na aftrek van de winstdeling die toekomt aan zowel de Participaties A, als de Participaties B en aan de Beherend Venoot. Het aan de Participaties C toevallende deel van de jaarwinst wordt tot maximaal 3,0% (enkelvoudig, vóór belasting en op jaarbasis) over het nominale kapitaal van de Participaties C uitgekeerd. Bij ontbinding van het Fonds hebben de Participaties C aanspraak op het restresultaat.



De rendementsuitkeringen op de Participaties A, B en C worden in kwartaaltermijnen uitgekeerd per 31 maart, 30 juni, 30 september en 31 december. De uitbetaling van deze kwartaaltermijnen zal uiterlijk binnen 15 dagen na afloop van de termijn plaatsvinden (uiterlijk op 15 april, 15 juli, 15 oktober en 15 januari).

De rendementsuitkering aan de Beherend Venoot bedraagt 2,0% van de jaarwinst die resteert na aftrek van de winstdeling die toekomt aan de Participaties A, Participaties B en de Participaties C en wordt jaarlijks achteraf voldaan.

### **Inkoop**

Vanaf 31 december 2023 zal het Fonds halfjaarlijks Participaties A inkopen tegen de nominale waarde van € 2.500, in principe volgens het schema zoals is opgenomen in Bijlage I Cashflow-prognose. Inkoop van Participaties B zal naar verwachting plaatsvinden aan het einde van de verwachte investeringshorizon van circa 10 jaar van het Fonds, zijnde in het jaar 2032. Inkoop van Participaties C zal plaatsvinden bij ontbinding van het Fonds.

Conform de cashflow-prognose van het Fonds wordt gedurende de beoogde Looptijd van het Fonds 26% van alle uitgegeven Participaties ingekocht.

Tevens heeft het Fonds de mogelijkheid om jaarlijks extra Participaties A en B vervroegd in te kopen, bijvoorbeeld uit hoofde van kostenbesparingen, verkoop van (delen) van het Vastgoed en/of door herfinanciering.

Participaties A, B en C die door het Fonds worden ingekocht komen ingevolge de inkoop te vervallen.

## **1.4 Risico's**

Investeren in vastgoed en aan vastgoed gerelateerde financiële instrumenten brengt risico's met zich mee. In Hoofdstuk 2 van dit Prospectus zijn de materiële risicofactoren die het investeren in het Vastgoed en het verkrijgen van Participaties meebrengen omschreven. Hoewel het Fonds de risico's zo goed mogelijk beheerst, kunnen de risico's materiële invloed hebben op de resultaten en de vermogenspositie van het Fonds. Indien risico's zich voordoen, kan dit tot gevolg hebben dat het Fonds de betaling van de geprognosticeerde rendementen en de inkoop van Participaties niet, niet geheel of niet tijdig aan de Participanten kan voldoen.

**Debiteurenrisico:** Als één of beide huurders hun betalingsverplichtingen jegens het Fonds niet nakomen, dalen de inkomsten van het Fonds waarvan zij volledig afhankelijk is om uitkeringen of betalingen te kunnen doen op de Participaties.

**Marktrisico:** Een waardedaling van het Vastgoed kan een negatieve invloed hebben op de resultaten van het Fonds en bovendien een versterkt effect hebben als het Fonds niet, niet tijdig of niet volledig kan voldoen aan haar betalingsverplichtingen aan de bank uit hoofde van de Hypothecaire Financiering(en).

**Inflatierisico:** Indien de inflatie langdurig op een hoger niveau is dan het inflatiecijfer van 3% waarmee is gerekend, kunnen de kosten dusdanig toenemen dat zij de cashflow van het Fonds op een negatieve wijze kunnen beïnvloeden.

**Financieringsrisico:** Doordat het Fonds is gefinancierd met een Hypothecaire Financiering loopt het Fonds het risico niet meer aan de bancaire voorwaarden of aan de verplichtingen aan de bank te kunnen voldoen. De bank kan dan extra eisen stellen of overgaan tot uitwinning van het

hypotheekrecht waardoor Participanten mogelijk een lager rendement realiseren of hun inleg verliezen.

**Herfinancieringsrisico:** In het geval dat aan het einde van de looptijd van de Hypothecaire Financiering(en) geen herfinanciering wordt verkregen c.q. dat een financiering wordt verkregen met gewijzigde voorwaarden en/of condities (bijvoorbeeld een hogere jaarlijkse aflossing of een hogere rente), waardoor Participanten mogelijk een lager rendement realiseren of hun inleg geheel of gedeeltelijk verliezen.

**Renterisico:** Het Fonds loopt renterisico omdat gerekend is met een rekenrente voor de Hypothecaire Financiering(en) terwijl de rente pas kan worden vastgezet bij aanvang van het Fonds. Bovendien zal de rente van de Hypothecaire Financiering(en) korter zijn dan de beoogde Looptijd van het Fonds. Als de rente bij aanvang van het Fonds of bij herziening tijdens de looptijd van het Fonds uitstijgt boven de (reken)rente zoals gehanteerd in de cashflow-prognose van het Fonds, kan het rendement op de Participaties dalen.

**Restwaarderisico:** Dit is het risico dat de waarde van het Vastgoed bij vervreemding lager ligt dan het totaal van de gedane investeringen waardoor Participanten mogelijk hun inleg geheel of gedeeltelijk kunnen verliezen.

**Liquiditeitsrisico:** Het liquiditeitsrisico is het risico dat het Fonds niet op tijd aan haar betalingsverplichtingen kan voldoen omdat het te weinig geld in kas heeft waardoor het Fonds dan niet, of niet volledig, de rendementsuitkeringen aan de Participanten kan voldoen en/of dat de Participaties niet of later door het Fonds kunnen worden ingekocht.

**Concentratierisico:** Omdat het Fonds maar in één vastgoedproject in Middelburg belegt zullen negatieve ontwikkelingen in de vraag naar studentenhuisvesting en/of op de kantorenmarkt in Middelburg mogelijk direct doorwerken op de resultaten van het Fonds waarvan zij volledig afhankelijk is om winstuitkeringen te kunnen doen of Participaties in te kopen.

**Onderhouds-en vervangingsrisico:** Indien de onderhoudskosten voor het Vastgoed veel hoger blijken dan geprognosticeerd heeft dit een negatieve impact op de cashflow van het Fonds.

**Geen verhandelbaarheid Participaties:** De Participaties zijn niet verhandelbaar maar slechts beperkt overdraagbaar. Ingeval een Participant gedurende de beoogde Looptijd zijn Participaties zou willen verkopen zijn daar slechts beperkte mogelijkheden toe.

**Onverzekerbare schade:** Schades die – als gevolg van bijvoorbeeld natuur- of milieurampen, klimaatverandering, ontploffing van munitie, terreur en/of oorlog – niet te verzekeren zijn komen uiteindelijk (in)direct voor rekening en risico van het Fonds en derhalve voor rekening en risico van de Participanten.

**Risico met betrekking tot toekomstverwachting in relatie tot Covid-19:** Als de overheid door nieuwe, gevaarlijkere, varianten van Covid-19 de maatschappij beperkende maatregelen oplegt waardoor één of beide huurders hun betalingsverplichtingen jegens het Fonds niet nakomen, zullen de inkomsten van het Fonds dalen waarvan zij volledig afhankelijk is om uitkeringen of betalingen te kunnen doen op de Participaties.

**Fiscale en juridisch wetgevingsrisico:** Als gevolg van wijzigingen in fiscale en/of juridische wetgeving kunnen de uitgangspunten op basis waarvan Participanten hun investeringsbeslissing

hebben genomen veranderen. Participanten betalen hierdoor in de toekomst mogelijk meer belasting betalen dan beoogd.

**Vervroegde inkoop Participaties:** Het Fonds heeft de mogelijkheid Participaties vervroegd in te kopen. De Participanten beschikken dan eerder over hun inleg dan van tevoren ingecalculeerd en zullen op zoek moeten gaan naar een nieuwe beleggingsmogelijkheid om ook voor de resterende periode rendement te realiseren.

**Risico van projectwijziging:** De Beheerder kan worden geconfronteerd met onvoorziene omstandigheden waardoor de uitgangspunten, die bij samenstelling van dit Prospectus zijn gehanteerd, worden gewijzigd.

**Rangorde:** Zoals vastgelegd in C.V.-overeenkomst geldt er een rangorde met betrekking tot het recht op rendementsuitkeringen en inkoop van de Participaties, hetgeen betekent dat het risico met betrekking tot de rendementsuitkeringen en het eventueel gedeeltelijk of geheel verliezen van zijn inleg niet voor elke Participant gelijk is.

**Risico van belangenverstreming en belangenconflicten:** In de samenwerking en de transacties met de bij het Fonds, de Participanten, de Beheerder, de Beherend Venoot, de Verkoper en ZIB Beleggingsonderneming B.V. betrokken partijen, is belangenverstreming niet uit te sluiten. Samenwerking of transacties vinden onder marktconforme voorwaarden plaats en, indien dat niet het geval zou zijn, wordt aan de Participanten opgave van redenen gedaan.

**Risico's met betrekking tot toekomstverwachtingen:** Hoewel de (toekomst)verwachtingen en aannames zo realistisch mogelijk zijn gepresenteerd in dit Prospectus, bestaat de mogelijkheid dat zij niet met de werkelijkheid overeenkomen.

**Risico's op het gebied van duurzaamheid:** Gebeurtenissen op ecologisch, sociaal of governance gebied kunnen op invloed hebben op de waarde van uw investering en voor de waarde van het Vastgoed.

**Risico van niet nakoming van contracten en overeenkomsten:** Het risico bestaat dat contractpartijen niet aan hun verplichtingen kunnen of willen voldoen waardoor het Fonds juridische kosten zal moeten maken om nakoming af te dwingen, hetgeen van invloed kan zijn op de mogelijkheden van het Fonds om aan de verwachtingen van de Participanten te voldoen.

**Aansprakelijkheidsrisico:** Crediteuren van het Fonds kunnen zich verhalen op het vermogen van het Fonds dat door de Stichting in juridisch eigendom wordt gehouden ten titel van beheer en derhalve voor rekening en risico van de Participanten. Participanten zijn maximaal aansprakelijk te houden voor hun inleg.

**Risico van samenloop van omstandigheden:** Een samenloop van verschillende risicofactoren kan leiden tot een situatie waarbij de resterende risico's voor de Participanten significant zijn, hetgeen gevolgen kan hebben voor de rendementsuitkeringen aan de Participanten en inkoop van Participaties.

## 1.5 Aanbieding

In Hoofdstuk 3 van dit Prospectus wordt onder meer het Aanbod nader omschreven. Met het Aanbod dat in dit Prospectus wordt omschreven nodigt de Beheerder beleggers uit om een civielrechtelijk aanbod te doen om Participaties te kopen. Door toewijzing van Participaties aan een

Inschrijver door de Beheerder aanvaardt de Beheerder het door de Inschrijver gedane aanbod. De toewijzing, en daarmee de aanvaarding, door de Beheerder vindt plaats onder ontbindende voorwaarde dat de Beheerder niet voor het moment van uitgifte van de Participaties besluit tot het intrekken of uitstellen van het Aanbod. Hiertoe kan de Beheerder beslissen indien zich omstandigheden voordoen – bijvoorbeeld bij onvoldoende belangstelling of omstandigheden die een materiële wijziging met zich brengen in het Aanbod zoals omschreven in dit Prospectus – die een dergelijke beslissing rechtvaardigen. Als het besluit wordt genomen tot intrekking (of uitstel) van het Aanbod ontvangen Inschrijvers hiervan schriftelijk bericht. Als de ontbindende voorwaarde voor het moment van uitgifte van de Participaties intreedt, wordt de participatieovereenkomst van rechtswege ontbonden. Voor zover een Inschrijver reeds betaald heeft voor de Participaties, wordt dit bedrag zo spoedig mogelijk teruggeboekt aan de Inschrijver.

De voornaamste kenmerken van het Aanbod zijn de volgende. Beleggers kunnen inschrijven in eenheden van € 2.500, met een minimale deelname van 40 participaties, derhalve € 100.000 (exclusief 2,0% Emissiekosten). Naast de Emissiekosten worden geen andere kosten direct ten laste van de Participanten gebracht. Er worden wel kosten ten laste van het Fonds gebracht, welke kosten indirect ten laste van de Participanten, als economisch gerechtigden tot het vermogen van het Fonds, komen. Participanten in het Fonds kunnen zowel natuurlijke- als rechtspersonen zijn.

De inschrijvingsperiode vangt aan op 28 september 2022 en eindigt naar verwachting op 21 oktober 2022. De inschrijving loopt tot het moment dat alle Participaties zijn toegewezen. De Beheerder behoudt zich het recht voor de inschrijving bij grote belangstelling eerder te sluiten. De datum van storting 25 oktober 2022 respectievelijk van uitgifte 31 oktober 2022 zijn indicatief en kunnen vervroegd of verlaat worden.

Beleggers kunnen deelnemen door het volledig ingevulde en ondertekende inschrijvingsformulier (Bijlage VII) met aanvullende stukken per post (en eventueel tevens per e-mail) te sturen naar de Beheerder. De Participaties worden op basis van binnenkomst van het volledig ingevulde inschrijvingsformulier en de investeerderstoets (Bijlage VIII) toegewezen. De Beheerder behoudt zich het recht voor om inschrijvingen geheel of gedeeltelijk te weigeren, zonder opgaaf van redenen.

## **1.6 Potentiële belangenconflicten**

In paragraaf 4.10 van dit Prospectus worden de potentiële belangenconflicten toegelicht. De voornaamste potentiële belangenconflicten zijn de volgende:

De Beheerder heeft belang bij het Aanbod als beschreven in het Prospectus omdat zij een eenmalige Initiatievergoeding van € 200.000 ontvangt, alsmede een eenmalige Structureringsvergoeding van € 200.000, alsmede een eenmalige vergoeding Marketingkosten van € 50.000, alsmede een jaarlijkse vergoeding voor het beheer van het Fonds van € 60.000 (jaarlijks geïndexeerd) en omdat zij een vergoeding van 5,0% van het restresultaat ontvangt bij ontbinding van het Fonds.

De Beherend Venoot, de Stichting en de Bewaarder hebben in verband met de vergoedingen die zij ontvangen belang bij het Aanbod als beschreven in dit Prospectus. De Beherend Venoot ontvangt een jaarlijkse vergoeding van € 5.000 voor zover het resultaat van het Fonds het toelaat alsmede een rendementsuitkering ter grootte van 2,0% van de jaarwinst die resteert na aftrek van de winstdeling die toekomt aan Participaties A en Participaties B. De Stichting ontvangt een jaarlijkse vergoeding van € 2.500 (jaarlijks geïndexeerd). De kosten die de Beherend Venoot en de Stichting maken uit hoofde van hun werkzaamheden voor het Fonds komen ten laste van het

vermogen van het Fonds. De Bewaarder ontvangt € 10.000 voor haar werkzaamheden voor het Fonds (jaarlijks geïndexeerd).

De Beherend Venoot, de Beheerder, de Stichting, de Bewaarder en ZIB Beleggingsonderneming B.V. hebben belang bij een zo hoog mogelijke vergoeding terwijl het Fonds en de Participanten belang hebben bij een zo laag mogelijke vergoeding.

ZIB Beleggingsonderneming B.V. heeft belang bij het Aanbod als beschreven in het Prospectus omdat zij een vergoeding ontvangt voor de obligatie-uitgifte namens Stichting Financiering Vastgoed die hiermee investeert in Participaties A. Daarnaast ontvangt ZIB Beleggingsonderneming B.V. een bestandsvergoeding van het Fonds van 0,1% op jaarbasis over het gemiddeld uitstaand kapitaal aan Participaties A.

Participaties C zullen worden afgenomen door verschillende partijen uit het netwerk van de Beheerder.

De Verkoper van het Vastgoed is Zeeland Nuts B.V. Aandeelhouder van deze vennootschap is Zilverput Investments B.V. Indirect-aandeelhouders in deze vennootschap zijn H.J van Koeveringe (40%), J.A. van de Velde (30%) en H.J. Knulst (30%). H.J van Koeveringe, J.A. van de Velde en H.J. Knulst zijn via hun vennootschappen danwel privé tevens aandeelhouder in de Beheerder.

De Beheerder is enig bestuurder van de Beherend Venoot. ZIB Beleggingsonderneming B.V. is gelieerd aan de Beheerder. Het bestuur van ZIB Beleggingsonderneming B.V. is gelijk aan het bestuur van de Beheerder. De twee natuurlijke personen die gezamenlijk het bestuur vormen van de Beheerder en daardoor indirect van de Beherend Venoot en van ZIB Beleggingsonderneming B.V., zijn tevens indirect aandeelhouder in de Beheerder en ZIB Beleggingsonderneming B.V. Hierdoor is er sprake van een potentieel belangenconflict.

De genoemde potentiële belangenconflicten worden beheersbaar geacht door de Beheerder. De onderlinge samenwerking en transacties tussen de bovengenoemde diverse vennootschappen en personen worden uitgevoerd tegen marktconforme voorwaarden, en indien dat niet het geval zou zijn, wordt aan de Participanten hiervan opgave van redenen gedaan. 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 kunnen leiden tot mogelijke belangenverstremming. Eventuele potentiële belangenconflicten worden door de riskmanager van de Beheerder geïdentificeerd en met de directie van de Beheerder besproken. Indien nieuwe potentiële belangenconflicten zich voordoen zal de directie van de Beheerder dit voorleggen aan de vergadering van Vennoten, de Stichting en de Bewaarder alvorens er door de Beheerder een besluit zal worden genomen. Bij iedere besluitvorming op dit punt zal de directie van de Beheerder handelen in het belang van het Fonds.

Uit de beheertaken die de Beheerder heeft gedelegeerd (taxatie van het Vastgoed, bewaringstaken door de Bewaarder) vloeien, voor zover bekend, geen belangenconflicten voort. De onafhankelijkheid tussen Beheerder en taxateur worden gewaarborgd door te kiezen voor een taxateur waarbij de taxaties worden uitgevoerd conform de regels van de IVS/RICS, hetgeen betekent dat de Code of Conduct van de IVS/RICS van toepassing is. De onafhankelijkheid tussen Beheerder en Bewaarder wordt gewaarborgd doordat gekozen is voor een Bewaarder die beschikt over een vergunning als bedoeld in artikel 2:3g, eerste lid, Wft.

## 2. RISICOFACTOREN

### 2.1 Risicoprofiel

Het beschreven Aanbod is bestemd voor Beleggers die een deel van hun totale beleggingsportefeuille wensen te beleggen in vastgoedproducten of producten die daaraan gerelateerd zijn. Het is belangrijk dat de Belegger zich bewust is dat beleggen risico's met zich meebrengt. Alleen met een goed inzicht in de aspecten die de rentabiliteit en de waarde van de belegging kunnen beïnvloeden, kan de Belegger een verantwoorde beleggingsbeslissing nemen. Het risicoprofiel van het Fonds wordt nader toegelicht in paragraaf 9.3 en in het essentiële informatiedocument.

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

Hieronder staan de meest materiële risico's omschreven die verbonden zijn aan de investering in Participaties. De beschrijving van de risico's is opgesteld met de huidige kennis van zaken aan de hand van de meest recente beschikbare 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 kunnen zijn op de waarde van en het te behalen rendement met de Participaties. Indien zich onverhoopt een calamiteit of een onvoorziene situatie voordoet, dan zou dit van invloed kunnen zijn op de waarde van de investering en/of op de geprognosticeerde cashflow van het Fonds en het rendement. Als gevolg hiervan zou de situatie zich kunnen voordoen dat de rendementsuitkeringen aan de Participanten niet c.q. gedeeltelijk plaatsvinden en het Fonds niet aan de inkoop van Participaties kan voldoen.

### 2.2 Risico's

#### Debiteurenrisico

Het debiteurenrisico is het risico dat één of beide huurders in betalingsproblemen komt/komen waardoor er een huurachterstand ontstaat en het Fonds haar verplichtingen niet kan nakomen. De inkomsten van het Fonds zijn volledig afhankelijk van de huurinkomsten van twee huurders, te weten PZEM N.V. en APV Housing Middelburg B.V. Indien één van deze huurders zijn verplichtingen aan het Fonds niet meer (volledig) kan betalen -bijvoorbeeld door gewijzigde marktomstandigheden, lagere resultaten, verslechterde solvabiliteit, opzegging kredietfaciliteiten of faillissement- zullen de inkomsten van het Fonds achterblijven bij de prognose. Hierdoor kan het Fonds genoodzaakt zijn de huurrelatie met de huurder te verbreken en kan de situatie zich voordoen dat er (tijdelijk) geen nieuwe huurder gevonden kan worden. Daarnaast heeft de huurovereenkomst met PZEM N.V. een looptijd tot 30 december 2029, korter dan de verwachte Looptijd van het Fonds. Mogelijk leidt het vinden van vervangende huurders tot hogere kosten voor het Fonds bijvoorbeeld doordat er extra kosten gemaakt moeten worden voor aanpassingen aan het Vastgoed om een nieuwe huurder/nieuwe huurders aan te trekken, of kan slechts tegen een lagere huuropbrengst een nieuwe huurovereenkomst worden gesloten. Hoe langer de leegstand aanhoudt des te groter zal de financiële impact zijn voor het Fonds. De situatie kan zich voordoen dat het Fonds dan niet, of niet volledig, de rendementsuitkeringen aan de Participanten

en de inkoop van de Participaties kan voldoen. Ook kan het zich voordoen dat het Fonds niet aan haar verplichtingen onder de Hypothecaire Financiering kan voldoen, waardoor de bank(en) de bedongen zekerheden kunnen uitwinnen om zich op de opbrengsten daarvan te kunnen verhalen, waaronder het pandrecht op huurinkomsten en het hypotheekrecht op het Vastgoed. Hoewel na volledige aflossing van de Hypothecaire Financiering(en) een eventueel resterend executiesaldo toekomt aan het Fonds, zal het Fonds dan niet of niet volledig, de rendementsuitkeringen aan de Participanten en de inkoop van de Participaties kunnen voldoen.

### **Marktrisico**

De waardeontwikkeling van vastgoed kan door marktomstandigheden veranderen bijvoorbeeld door een gewijzigde vraag naar en het aanbod van vastgoed maar ook als gevolg van een stijgende rente, een opleving van het Covid-19 virus of stijgende energieprijzen welke kunnen leiden tot negatieve economische ontwikkelingen. Het Vastgoed is voor een deel gefinancierd met een Hypothecaire Financiering. Negatieve waardeontwikkelingen kunnen hierdoor versterkt doorwerken in de resultaten van het Fonds. Bij een negatieve waardeontwikkeling ontstaat het risico dat het Fonds niet langer aan de overeengekomen financieringsratio's voldoet waardoor de financier hogere aflossingen kan verlangen. Tevens kan als gevolg van een negatieve waardeontwikkeling een restwaarderisico ontstaan zoals in deze paragraaf 2.2. nader omschreven. Als gevolg hiervan kunnen de Participaties in waarde dalen en kan de situatie zich voordoen dat de Participaties niet of later door het Fonds kunnen worden ingekocht en/of dat de rendementsuitkeringen aan de Participanten niet c.q. slechts gedeeltelijk kunnen plaatsvinden.

### **Inflatierisico**

In de cashflow-prognose van het Fonds is uitgegaan van inkomsten op basis van huurovereenkomsten. Met huurder PZEM N.V. is overeengekomen dat de huur jaarlijks per 1 januari conform het consumenten prijsindexcijfer (CPI) wordt verhoogd. De huursom van PZEM N.V. omvat circa 36% van de totale huurinkomsten van het Fonds. Dit betekent dat de huur voor dit deel mee stijgt met de inflatie. Met de andere huurder, APV Housing Middelburg B.V., is overeengekomen dat de huur jaarlijks (met ingang van 2024) per 1 augustus met een percentage van 1,5% per jaar wordt verhoogd. Dit betreft circa 64% van de totale huurinkomsten van het Fonds. Voor de kosten van het Fonds is uitgegaan van een inschattingen van zowel de hoogte van de kosten als ook de stijging van deze kosten. Er is gerekend met een gemiddeld inflatiecijfer van 3,0% voor de komende jaren. De inflatie is op het moment van schrijven van dit Prospectus aanzienlijk hoger. Ondanks dat de kosten die aan inflatie onderhevig zijn voor het Fonds relatief beperkt zijn, bestaat het risico dat indien de inflatie langdurig op een hoog niveau blijft deze kosten dusdanig zullen toenemen, dat zij de cashflow van het Fonds op een negatieve wijze kunnen beïnvloeden. De situatie kan zich voordoen dat het Fonds dan niet, of niet volledig, de rendementsuitkeringen aan de Participanten kan voldoen en/of kunnen de Participaties niet of later door het Fonds worden ingekocht.

### **Financieringsrisico**

Het Fonds heeft een financiering aangetrokken bij een bank bestaande uit verschillende leningdelen met een gemiddelde looptijd van 9 jaar en 10 maanden. Indien het Fonds gedurende de looptijd van de financiering niet voldoet aan de betalingsverplichtingen aan de bank die voortvloeien uit de Financiering vanwege rentebetalingen en periodieke aflossingen, is het Fonds in verzuim en wordt de financiering opeisbaar. Dit kan ontstaan indien de huurinkomsten onvoldoende blijken te zijn. In dit geval zal de Beheerder bezien of de bank die de financiering heeft verstrekt, bereid is andere afspraken te maken. Deze afspraken kunnen een uiteenlopend karakter hebben, bijvoorbeeld verlenging van de looptijd, het vestigen van extra zekerheden of het verkopen van (een deel) van het Vastgoed om met de opbrengst hiervan de uitstaande financiering te verlagen. Het risico bestaat dat deze afspraken niet kunnen worden gemaakt. De bank kan dan

haar financiering opeisen en bijvoorbeeld overgaan tot uitwinning van het hypotheekrecht. Dit betekent dat de bank het Vastgoed zal doen laten verkopen en de verkoopopbrengst zal gebruiken voor aflossing van de door haar verstrekte financiering. In het geval dat het Vastgoed door de bank wordt verkocht zal het Fonds geen huuropbrengsten meer ontvangen. Daardoor zullen de directe rendementen op de Participaties lager zijn of zelfs helemaal ophouden. Ingeval het Vastgoed door de bank wordt verkocht tegen een prijs die lager of gelijk is dan de uitstaande schuld bij de bank raken de Participanten hun gehele inleg kwijt. Indien de verkoopopbrengst hoger is dan de uitstaande schuld bij de bank zal de resterende opbrengst worden verdeeld conform de rangorde bij ontbinding van het Fonds, zoals beschreven in paragraaf 7.3 van dit Prospectus. De situatie zou zich bij een ontbinding kunnen voordoen dat het Fonds alsdan onvoldoende middelen heeft om alle Participaties in te kopen.

### **Herfinancieringsrisico**

De Hypothecaire Financiering(en), te verstrekken door een Nederlandse bancaire instelling, bestaat uit verschillende leningdelen met looptijden variërend van 60 tot 120 maanden en met een gemiddelde looptijd van 9 jaar en 10 maanden. Nadien kunnen deze leningen verlengd worden c.q. kan met een andere financier een nieuwe lening worden afgesloten. In het geval dat er geen financiering wordt verkregen c.q. dat een financiering wordt verkregen met gewijzigde voorwaarden en/of condities (bijvoorbeeld een hogere jaarlijkse aflossing of een hogere rente), loopt het Fonds risico's. De situatie kan zich voordoen dat het Fonds dan niet, of niet volledig, de rendementsuitkeringen aan de Participanten kan voldoen en/of dat de Participaties niet of later door het Fonds kunnen worden ingekocht.

### **Renterisico**

In het Prospectus is gerekend met een gewogen gemiddelde rekenrente van 4,06% op de verschillende leningdelen van de Hypothecaire Financiering over de eerste vijf jaar. Na afloop van de rentelooptijd van de verschillende leningdelen is in het Prospectus gerekend met een rekenrente van 5,50%. De rente op de Hypothecaire Financiering kan pas worden gefixeerd bij aanvang van het Fonds. De rentevast termijnen van de verschillende leningdelen zijn allemaal 60 maanden. De beoogde Looptijd van het Fonds bedraagt tien jaar. Het Fonds loopt derhalve een renterisico omdat de rente kan stijgen voor aanvang van het Fonds. Tevens kan na afloop van de rentelooptijd sprake zijn van een hoger rentepercentage. Door fluctuatie van de rente verschuldigd op de Hypothecaire Financiering(en) loopt het Fonds na 60 maanden een renterisico. Indien de rente uitstijgt boven de rekenrente in de cashflow-prognose van het Fonds kan de situatie zich voordoen dat de geprognosticeerde cashflow door het Fonds niet wordt gerealiseerd of dat het Fonds niet, of niet volledig, de rendementsuitkeringen aan de Participanten kan voldoen en/of dat de Participaties niet of later door het Fonds kunnen worden ingekocht.



### **Restwaarderisico**

Dit is het risico dat de waarde van het Vastgoed bij vervreemding lager ligt dan het totaal van de gedane investeringen. Het restwaarderisico doet zich niet alleen voor bij ontbinding van het Fonds aan het einde van de beoogde Looptijd maar kan zich ook vóór het einde van de beoogde Looptijd van het Fonds voordoen. Het restwaarderisico kan zich bijvoorbeeld voordoen op het moment dat één van de huurders of beide huurders, om wat voor reden dan ook, het huurcontract verbreken en het Fonds geen nieuwe huurder(s) kan vinden en besluit om het Vastgoed te verkopen. Op dat moment zal moeten blijken wat de restwaarde is van het Vastgoed en of dit voldoende is om de bank, alle crediteuren en Participanten te betalen. Waardeschommelingen doen zich meestal voor bij wijzigende marktomstandigheden (vraag en aanbod). Daarnaast hebben onder meer de volgende factoren invloed op de waarde: verhuursituatie, inflatie, rentestand, staat van onderhoud, courantheid etc. De opbrengst die het Fonds ontvangt uit hoofde van de verkoop van het Vastgoed zal aangewend worden om de resterende schuld uit hoofde van de Hypothecaire Financiering(en) bij de bank af te lossen, en de crediteuren te voldoen, de Participaties in te kopen en de rendementsuitkeringen te voldoen. De verdeling zal geschieden conform de rangorde van ontbinding zoals opgenomen in de C.V.-overeenkomst (zie ook paragraaf 7.3 van dit Prospectus). De situatie zou zich bij een ontbinding kunnen voordoen dat het Fonds alsdan onvoldoende middelen heeft om alle Participaties in te kopen.

### **Liquiditeitsrisico**

Het liquiditeitsrisico is het risico dat het Fonds niet op tijd aan haar betalingsverplichtingen kan voldoen omdat het te weinig geld in kas heeft. Deze situatie zou zich bijvoorbeeld kunnen voordoen indien één of beide huurders hun betalingsverplichtingen aan het Fonds later dan overeengekomen of helemaal niet nakomen. De situatie kan zich voordoen dat het Fonds dan niet, of niet volledig, de rendementsuitkeringen aan de Participanten kan voldoen en/of dat de Participaties niet of later door het Fonds kunnen worden ingekocht.

### **Concentratierisico:**

Het Fonds belegt maar in één vastgoedproject in Middelburg met slechts twee huurders waarvan het volledig afhankelijk is. De inkomsten van het Fonds en de waardeontwikkeling van het Vastgoed zijn onder meer afhankelijk van de markt voor studentenhuisvesting en de kantorenmarkt in Middelburg alsmede lokale ontwikkelingen in Middelburg. Negatieve ontwikkelingen in de vraag naar studentenhuisvesting en/of op de kantorenmarkt of in Middelburg kunnen leiden tot leegstand en een waardedaling van het Vastgoed. Het Fonds heeft weinig tot geen speelruimte om deze verliezen goed te maken. De situatie kan zich voordoen dat het Fonds dan niet, of niet volledig, de rendementsuitkeringen aan de Participanten kan voldoen en/of dat de Participaties niet of later door het Fonds kunnen worden ingekocht.

### **Onderhouds-en vervangingsrisico**

Bij vastgoed is de staat van onderhoud van groot belang. Het onderhoud van het casco van het complex komt voor rekening van het Fonds. Het casco is volledig voorzien van kunststof kozijnen en recent gedeeltelijk voorzien van gevelbeplating. Het dak van gebouw C is volledig vernieuwd vanwege plaatsing van een nieuwe etage tijdens de recente renovatie van dit gedeelte van het complex. Indien de onderhoudskosten (veel) hoger blijken dan geprognosticeerd heeft dit een negatieve impact op de cashflow van het Fonds. Zowel met huurder APV Housing Middelburg B.V. als met huurder PZEM is overeengekomen dat de onderhouds- en vervangingskosten voor het gehuurde inclusief de installaties voor rekening van de huurder zijn. Indien de huurder(s) niet aan haar verplichtingen voldoet komt het onderhoud en de vervanging voor rekening en risico van het Fonds. Dit leidt tot hogere kosten voor het Fonds dan geprognosticeerd. Als gevolg hiervan kunnen de Participaties in waarde dalen en/of kunnen de Participaties niet of later door het Fonds worden

ingekocht en/of kunnen de rendementsuitkeringen aan de Participanten niet of slechts gedeeltelijk plaatsvinden.

### **Geen verhandelbaarheid Participaties**

De Participaties zijn niet verhandelbaar maar slechts beperkt overdraagbaar. Indien een Participant gedurende de beoogde Looptijd zijn Participaties zou willen verkopen zijn daar slechts beperkte mogelijkheden toe. Dit betekent voor de Participant dat hij er rekening mee moet houden dat de Participaties gedurende de Looptijd van het Fonds niet liquide te maken zijn.

### **Onverzekerbare schade**

Schades die – als gevolg van bijvoorbeeld natuur- of milieurampen, klimaatverandering, ontploffing van munitie, terreur en/of oorlog – niet te verzekeren zijn komen uiteindelijk (in)direct voor rekening en risico van het Fonds en daarom voor rekening en risico van de Participanten. De situatie kan zich voordoen dat het Fonds dan niet, of niet volledig, de rendementsuitkeringen aan de Participanten kan voldoen en/of dat de Participaties niet of later door het Fonds kunnen worden ingekocht.

### **Risico met betrekking tot toekomstverwachting in relatie tot Covid-19**

In dit document worden toekomstverwachtingen gepresenteerd omtrent Covid-19 die zijn gebaseerd op aannames en informatie die per 26 juli 2022 ter beschikking staan van de Beheerder. Hierbij is de Beheerder ervan uitgegaan dat het Fonds bij de verhuur van het Vastgoed geen nadelige gevolgen ondervindt met betrekking tot Covid-19. Hoewel deze verwachtingen zo realistisch mogelijk zijn gepresenteerd, bestaat de mogelijkheid dat als gevolg van een (regionale) opleving van bijvoorbeeld nieuwe varianten van het Covid-19 virus onderwijsinstellingen door overheidsmaatregelen haar fysieke locaties moeten sluiten en (tijdelijk) gedwongen wordt tot het geven van digitaal onderwijs. Dit kan negatieve gevolgen hebben voor de vraag naar studentenhuisvesting waardoor APV Housing Middelburg B.V. mogelijk in betalingsproblemen komt en de huur aan het Fonds niet, niet volledig of niet tijdig kan betalen. In dat geval bestaat de mogelijkheid dat de huurder (APV Housing Middelburg B.V.) zich bij het Fonds meldt met het verzoek voor een (tijdelijke) huurkorting. Op dat moment zal door het Fonds worden bezien in hoeverre zij hierin mee kan en wil gaan. Voor huurder PZEM N.V. speelt dit risico een kleinere rol vanwege de aard van de activiteiten. Tijdelijke huurkortingen kunnen een negatieve impact hebben op de cashflow van het Fonds. De situatie kan zich voordoen dat het Fonds dan niet, of niet volledig, de rendementsuitkeringen aan de Participanten kan voldoen Participaties te voldoen, en/of dat de Participaties niet of later door het Fonds kunnen worden ingekocht.

### **Fiscale en juridisch wetgevingsrisico**

Als gevolg van wijzigingen in fiscale en/of juridische wetgeving kunnen de uitgangspunten op basis waarvan Participanten hun investeringsbeslissing hebben genomen veranderen. Eventuele nieuwe regelgeving kan ertoe leiden dat de verwachte rendementen voor Participanten in de toekomst (extra) belast worden of dat de uitgaven voor het Fonds hoger uitkomen. Dit betekent voor de Participanten dat zij mogelijk in de toekomst meer belasting betalen dan beoogd, of dat het Fonds mogelijk niet in staat zal zijn de rendementsuitkeringen op de Participaties te voldoen, en/of dat de Participaties niet of later door het Fonds kunnen worden ingekocht.

### **Vervroegde inkoop Participaties**

Het Fonds heeft de mogelijkheid Participaties vervroegd in te kopen. Redenen waarom het Fonds kiest voor een vervroegde inkoop zouden bijvoorbeeld kunnen liggen in kostenbesparingen, (gedeeltelijke) herfinanciering en/of door vervreemding van (delen) van de activa van het Fonds. De Participanten beschikken dan eerder over hun inleg dan van tevoren ingecalculleerd en zullen

op zoek moeten gaan naar een nieuwe beleggingsmogelijkheid om ook voor de resterende periode rendement te realiseren.

### **Risico van projectwijziging**

De Beheerder kan worden geconfronteerd met onvoorziene omstandigheden waardoor de uitgangspunten, die bij samenstelling van dit Prospectus zijn gehanteerd, worden gewijzigd. In het algemeen kan worden gesteld dat de Beheerder, ingeval van gewijzigde omstandigheden, alsdan naar bevind van zaken zal handelen en alsnog naar beste kunnen zal meewerken aan de uitvoering op basis van de alsdan nieuw ontstane uitgangspunten. Daarbij zal worden getracht het geheel zoveel mogelijk in de geest van hetgeen in dit Prospectus is vermeld te realiseren.

### **Rangorde**

Zoals vastgelegd in C.V.-overeenkomst geldt er een rangorde met betrekking tot het recht op rendementsuitkeringen en inkoop van de Participaties. De rangorde is als volgt: Participaties A, vervolgens Participaties B en tot slot Participaties C. Dit betekent voor de Participant dat zijn risico met betrekking tot de rendementsuitkeringen aan de Participanten en het eventueel gedeeltelijk of geheel verliezen van zijn inleg hoger is naarmate de letter van zijn Participatie verder in het in het alfabet ligt.

### **Risico van belangenverstremming en belangenconflicten**

In de samenwerking en de transacties met de bij het Fonds, de Participanten, de Beheerder., de Beherend Vennoot., Zeeland Nuts B.V. (de Verkoper van het Vastgoed) en/of ZIB Beleggingsonderneming B.V. (bemiddelaar obligatie-uitgifte ten behoeve van financiering voor Participaties A) betrokken partijen, is belangenverstremming niet uit te sluiten. Samenwerking of transacties vinden onder marktconforme voorwaarden plaats en, indien dat niet het geval zou zijn, wordt aan de Participanten opgave van redenen voor de anders dan marktconforme voorwaarden gedaan. De Beheerder is gehouden om belangenconflicten zoveel mogelijk te beperken en, voor zover deze onvermijdelijk zijn, te onderkennen, beheerden, te controleren en in beginsel bekend te maken met als doel dat eventuele belangenconflicten geen schade toebrengen aan de belangen van het Fonds en de Participanten. Als de Beheerder deze verplichting niet of onvoldoende nakomt, kan het Fonds schade lijden waardoor de Participaties in waarde kunnen dalen en/of kunnen de Participaties niet of eerder of later door het Fonds worden ingekocht en/of kunnen de uitkeringen van het rendement aan de Participanten niet c.q. slechts gedeeltelijk plaatsvinden.

### **Risico's met betrekking tot toekomstverwachtingen**

In dit Prospectus worden toekomstverwachtingen gepresenteerd die zijn gebaseerd op aannames, verwachtingen en informatie die per 26 juli 2022 ter beschikking staan van de Beheerder. Iedere Participant dient te beseffen dat men deze toekomstverwachtingen met de nodige voorzichtigheid moet interpreteren. Hoewel de verwachtingen zo realistisch mogelijk zijn gepresenteerd, bestaat de mogelijkheid dat zij niet met de werkelijkheid overeenkomen. Als gevolg hiervan kunnen de Participaties in waarde dalen en/of kunnen de Participaties niet of later door het Fonds worden ingekocht en/of kunnen de rendementsuitkeringen aan de Participanten niet c.q. slechts gedeeltelijk plaatsvinden.

### **Risico's op het gebied van duurzaamheid**

Het Fonds heeft niet tot doel ecologische of sociale kenmerken of een combinatie daarvan te promoten, of een duurzame belegging te bieden in de zin van artikel 8 en artikel 9 van de Sustainable Finance Disclosure Regulation (EU) 2019/2088 (SFDR). De onderliggende beleggingen van dit financiële product houden geen rekening met de EU-criteria voor ecologische duurzame economische activiteiten.

Voor de belegging in Vastgoed zijn wel specifieke duurzaamheidsrisico's relevant in de zin van artikel 6 SFDR. Duurzaamheidsrisico's zijn gebeurtenissen of omstandigheden van ecologische, sociale of governance aard die, indien ze zich voordoen, een werkelijk of mogelijk of wezenlijk negatief effect op de waarde van de belegging kunnen veroorzaken.

Ecologische risico's kunnen ontstaan als gevolg van klimaatverandering. Door klimaatverandering stijgt onder andere de zeespiegel en is er een toename aan stormen en extremere weersomstandigheden. Hierdoor bestaat het risico dat het Vastgoed overstroomt of anderszins schade oploopt. Herstel hiervan kan grote onvoorziene kosten met zich meebrengen welke. De kans dat ecologische risico's leiden tot schade is gezien de bouwaard van het complex niet hoog. Sociale risico's zijn onder andere relevant bij de verhuur van woningen en kantoren. Het onvoldoende behartigen van huurdersbelangen, zoals achterstallig onderhoud in het Vastgoed, kan leiden tot een lage huurderstevredenheid, negatieve aandacht in het nieuws of het besluit van de huurder om de huurovereenkomst niet te verlengen. Op dat moment zal het Fonds nieuwe huurders moeten zoeken. Vanwege de grote afhankelijk van het Fonds van de huurinkomsten kan de situatie zich voordoen dat het Fonds door het (tijdelijk) ontbreken van nieuwe huurders niet, of niet volledig, de rendementsuitkeringen aan de Participanten en de inkoop van de Participaties kan voldoen. De impact van sociale risico's op het Fonds als geheel wordt vanwege de courantheid van de woningen als laag ingeschat.

Tevens bestaat het risico dat de overheid op termijn aanvullende eisen stelt aan bijvoorbeeld het energieverbruik van woningen en kantoren. Indien onvoorziene investeringen nodig zijn als uitvloeisel van strengere isolatie en/of energieprestatie eisen kan dit gevolgen hebben voor de cashflow-prognose van het Fonds. Op grond van de recente renovatie en bouwaard en uitrustingsniveau van de delen van het complex welke gehuurd worden door APV Housing Middelburg B.V. kan worden uitgegaan van beperkte gevoeligheid voor duurzaamheidseisen. Voor de studentenwoningen geldt dat deze recent zijn gerealiseerd op basis van de actuele bouwnormen. Bovendien geldt dat van toepassing zijnde bouwbesluiten ten tijde van de bouw van woningen normaliter langjarig worden gerespecteerd. Het gedeelte dat gehuurd wordt door PZEM kent een meer traditionele bouwaard. Op basis van de huurovereenkomst is PZEM (mede) verantwoordelijk om te voldoen aan duurzaamheidseisen. De mogelijkheid dat het duurzaamheidsrisico van nieuwe investeringen ten behoeve van isolatie- of energieprestatie eisen binnen 10 jaar actueel zal worden, wordt als laag ingeschat.

Gebeurtenissen op ecologisch, sociaal of governance gebied kunnen op deze manier invloed hebben op de waarde van uw investering en voor de waarde van het Vastgoed. Als gevolg hiervan kunnen de Participaties in waarde dalen en/of kunnen de Participaties niet of later door het Fonds worden ingekocht en/of kunnen de uitkeringen van het rendement aan de Participanten niet c.q. slechts gedeeltelijk plaatsvinden. De ontwikkeling van deze risico's gedurende de looptijd van het Fonds worden jaarlijks door de beheerder geïnventariseerd.

### **Risico van niet nakoming van contracten en overeenkomsten**

Het risico bestaat dat, ondanks de zorgvuldigheid bij het aangaan van diverse contracten en overeenkomsten, een verschil van mening tussen contractpartijen ontstaat omdat bijvoorbeeld interpretatieverschillen ontstaan of partijen niet aan hun verplichtingen kunnen/willen voldoen. Het Fonds zal dan mogelijk juridische kosten moeten maken om via de rechtsspraak haar gelijk te krijgen waarbij de gerechtelijke uitspraak ook in het nadeel van het Fonds zou kunnen uitpakken. Het (tijdelijk) niet nakomen van overeenkomsten door contractpartijen en het maken van juridische kosten kunnen van invloed zijn op de mogelijkheden van het Fonds om aan de verwachtingen van de Participanten te voldoen.

### **Aansprakelijkheidsrisico**

Crediteuren van het Fonds kunnen zich verhalen op het vermogen van het Fonds dat door de Stichting in juridisch eigendom wordt gehouden ten titel van beheer en derhalve voor rekening en risico van de Participanten. De Beherend Venoot is hoofdelijk aansprakelijk voor alle schulden van het Fonds worden verricht. De Commanditaire Vennoten zijn aansprakelijk voor maximaal het bedrag van ieders deelname in het Commanditair kapitaal mits zij geen daden van beheer verrichten of niet werkzaam zijn in de zaken van het Fonds.

### **Risico van samenloop van omstandigheden**

Een belangrijk risico is ook gelegen in de samenloop van verschillende risicofactoren. Een dergelijke samenloop kan leiden tot een situatie waarbij de resterende risico's voor de Participanten significant zijn, hetgeen gevolgen kan hebben voor de rendementsuitkeringen aan de Participanten en inkoop van Participaties.



## 3. PARTICIPATIEAANBOD EN BELEID

### 3.1 Participatieaanbod

Ten behoeve van de verwerving van het Vastgoed worden Participaties A, B en C uitgegeven in het Fonds. De kenmerken van de Participaties worden nader omschreven in paragraaf 4.7 van dit Prospectus. De Participaties worden uitgegeven door het Fonds. Vanwege het feit dat het Fonds geen rechtspersoonlijkheid heeft, wordt het Fonds bij de uitgifte van Participaties vertegenwoordigd door de Beherend Vennoot die op haar beurt handelt namens de Stichting op basis van een volmacht van de Stichting die als juridisch eigenaar het vermogen van het Fonds kan binden. De Beherend Vennoot heeft de Beheerder opdracht gegeven de Emissie van de Participaties te arrangeren en te begeleiden en als vergunning houdende beheerder van het Fonds op te treden.

Het Fonds is specifiek opgericht voor het laten aankopen en het laten exploiteren van het Vastgoed door de Beherend Vennoot. In dit document wordt de omschrijving het Vastgoed gebruikt voor het perceel van 11.311m<sup>2</sup> aan de Poelendaelesingel 2-4-10 te Middelburg met het daarop gelegen gebouwencomplex van meerdere etages. Het complex omvat kantoorruimte van 3.500m<sup>2</sup> met 70 parkeerplaatsen waarvan 10 overdekt en een wooncomplex met 200 zelfstandige studentenwoningen (gemiddeld 24m<sup>2</sup>) en de daarbij behorende voorzieningen met 25 parkeerplaatsen.

De kantoorruimte is in 2020 gerenoveerd en is met bijbehorende parkeerplaatsen verhuurd aan PZEM N.V. tot 30 december 2029. De studentenwoningen zijn in 2021 en 2022 gerealiseerd en opgeleverd en zijn met bijbehorende parkeerplaatsen op basis van twee separate huurcontracten tot 14 augustus 2035 verhuurd aan APV Housing Middelburg B.V. Het Fonds zal de bestaande huurcontracten overnemen en voortzetten.

De totale huursom is voldoende om de geprognosticeerde exploitatielasten, inclusief de rentelasten en aflossing op de Hypothecaire Financiering, te dragen en de rendementsuitkeringen aan de Participanten en de (gedeeltelijke) inkoop van Participaties te voldoen.

Voor de financiering van de aankoop van het Vastgoed worden 4.458 Participaties uitgegeven, verdeeld in 1.998 Participaties A, 2.060 Participaties B en 400 Participaties C. Naast de uitgifte van de Participaties wordt ter financiering van het Vastgoed een Hypothecaire Financiering aangetrokken.

#### **Participaties A, B en C**

De totaal beoogde storting op de 4.458 Participaties bedraagt € 11.145.000. Deze bestaat voor € 4.995.000 uit 1.998 Participaties A, voor € 5.150.000 uit 2.060 Participaties B en voor € 1.000.000 uit 400 Participaties C.

Participaties A zullen worden afgenomen door één partij, te weten Stichting Financiering Vastgoed. Om de verwerving van Participaties A te financieren zal door Stichting Financiering Vastgoed een obligatie-uitgifte worden gedaan. Hiervoor zal ZIB Beleggingsonderneming B.V. bemiddelen. De uitgifte van obligaties vindt plaats met gebruikmaking van een vrijstelling op de prospectusplicht (aanbieding van minder dan € 5 miljoen per twaalf maanden). Ten behoeve van de obligatie-uitgifte zal een informatie memorandum bij de AFM worden gedeponereerd. Door ZIB Beleggingsonderneming B.V. wordt aan beleggers in de obligaties emissiekosten in rekening gebracht.

Inschrijving op de Participaties B staat open voor een ieder en is mogelijk vanaf € 100.000 (exclusief 2,0% Emissiekosten), derhalve minimaal 40 Participaties B ad. € 2.500.

Participaties C zullen worden afgenomen door partijen uit het netwerk van de Beheerder.

Onderstaand worden onder andere de uitgangspunten van de Participaties A, B en C nader toegelicht. Inschrijving voor deelname in de Participaties B wordt middels dit Prospectus mogelijk gemaakt.

Het beheer van het Fonds wordt uitgevoerd door de Beheerder. De Beheerder zal zorgdragen voor een zorgvuldig (dagelijks) beheer van het Fonds. De Beheerder draagt zorg voor het portfeuille- en risicobeheer. Portfeuillebeheer omvat het bepalen van het beleggingsbeleid en het nemen van beleggingsbeslissingen met betrekking tot het vermogen het Fonds. Daarnaast zal de Beheerder de contacten met de Vennoten onderhouden, zorgdragen voor een juiste en tijdige informatievoorziening, verantwoording afleggen aan de Participanten, een door de accountant te beoordelen jaarrekening opstellen en de jaarlijkse vergadering van Vennoten bijeenroepen. De wijze waarop de Beheerder de Participanten informeert gedurende de Looptijd van het Fonds is nader omschreven in paragraaf 9.1.

### **3.2 Beleggingsbeleid**

Het Fonds is specifiek opgericht voor het laten aankopen en het exploiteren van het Vastgoed door de Beherend Venoot. Het doel van het Fonds is haar vermogen aan te wenden voor de verwerving van het Vastgoed, teneinde het rendement op de Participaties uit te keren aan de Participanten en de Participaties in te kopen.

Nadat het totaal van 4.458 Participaties is uitgegeven zal het Fonds geen Participaties meer uitgeven. Nadien zal het Fonds geen activa meer verkrijgen of bezwaren c.q. zal het Fonds geen geldleningen aangaan of activa van het Fonds uitlenen. Iedere inbreuk hierop zal binnen vijf werkdagen aan alle Participanten worden gemeld. Tegelijkertijd zal de Beheerder opgave doen van te ondernemen acties zoals het bijeenroepen van een buitengewone vergadering van Vennoten.

Het beleggingsbeleid waaraan het Fonds dient te voldoen, kent de volgende criteria:

- het Vastgoed dient te zijn gelegen in Nederland;
- het Vastgoed kent twee types: commercieel vastgoed en woningen;
- het Vastgoed dient voorafgaand aan de belegging onafhankelijk te zijn getaxeerd en de getaxeerde waarde mag maximaal 10% minder bedragen dan de koopsom;
- het Fonds beschikt over een bedrijfsplan wat regelmatig wordt bijgewerkt en consistent is met de Looptijd en de marktvoorwaarden;
- de huurders dienen volgens de algemeen geldende opvattingen solvabel te zijn;
- voor de financiering worden 4.458 Participaties uitgegeven en een hypothecaire financiering aangetrokken;
- de hypothecaire financiering mag maximaal 45% van de totale Investering bedragen.

Het beleid van de Beheerder is gericht op het behalen van een zo hoog mogelijke opbrengst uit de verhuur en de (eventuele) verkoop van de activa van het Fonds. De Beheerder draagt zorg voor een functionele en hiërarchische scheiding tussen operationele taken (inclusief portfeuillebeheer) en risicobeheer. De Beheerder draagt zorg voor een passende, gedocumenteerde en regelmatig bijgewerkte due diligence-procedure. De risico's van het Fonds worden gemonitord en beheerst aan de hand van procedures, zoals omschreven paragraaf 9.3 van dit Prospectus.

Beleggingsrestricties Fonds:

- er is geen uitbreiding van de hefboomfinanciering naast de Hypothecaire Financiering(en) toegestaan;
- er kunnen geen aanvullende activa door het Fonds worden verkregen na de aankoop van het Vastgoed.

Het risicoprofiel zoals beschreven in paragraaf 2.1 van dit Prospectus sluit aan bij de omvang, de beleggingsstrategie en -doelstellingen van het Fonds. Wijzigingen in het doel en het beleggingsbeleid van het Fonds komen tot stand op gezamenlijk voorstel van de Beheerder en de Beherend Vennoot en kan slechts worden aangepast nadat de vergadering van Vennoten hiertoe heeft besloten, zoals omschreven artikel 18 van de C.V.-overeenkomst (Bijlage II). Elk voorstel tot wijziging van het beleggingsbeleid wordt tezamen met een toelichting gepubliceerd op de Website van de Beheerder en toegezonden aan de AFM.

De jaarlijkse huurinkomsten zijn voldoende om geprognosticeerde exploitatielasten, inclusief de rentelasten en aflossing op de Hypothecaire Financiering, te dragen en de uitbetaling van het jaarlijkse rendement te voldoen alsmede Participaties A geleidelijk in te kopen. Participaties B zullen direct na verkoop van het Vastgoed worden ingekocht. De Participaties C worden voorafgaande aan de ontbinding van het Fonds ingekocht.

De Beheerder van het Fonds houdt bij haar beleggingsbeslissingen rekening met de hiervoor in paragraaf 2.2 beschreven duurzaamheidsrisico's:

- door eventueel duurzaamheidsrisico's tijdens de due diligence-procedure in kaart te brengen en vast te leggen in het kader van een risicoanalyse met betrekking tot het Vastgoed;
- de uitkomst van de risicoanalyse met betrekking tot de mogelijke belegging in het Vastgoed te bespreken in het investments comité van de Beheerder;
- het investments comité van de Beheerder weegt alle belangen af en besluit onder meer of de duurzaamheidsrisico's met betrekking tot het Vastgoed op basis van de op dat moment bekende informatie aanvaardbaar zijn in het licht van het beleggingsbeleid van de Beheerder;
- het investments comité van de Beheerder legt haar besluit vast in notulen en bewaard voor een periode van tenminste 5 jaar na afloop van de investering.

### 3.3 Uitkeringsbeleid

De winstrechten op de Participaties, die variëren per soort Participatie, worden pas uitgekeerd nadat door het Fonds aan alle andere financiële verplichtingen is voldaan.

De winst van het Fonds zal in onderstaande volgorde worden uitgekeerd:

- 1) de Beherend Vennoot ontvangt, zo mogelijk, een vergoeding van € 5.000 jaarlijks achteraf te voldoen;
- 2) de rendementsuitkeringen op Participaties A, achteraf te voldoen op kwartaalbasis;
- 3) de rendementsuitkeringen op Participaties B, achteraf te voldoen op kwartaalbasis;
- 4) de rendementsuitkeringen op Participaties C, achteraf te voldoen op kwartaalbasis;
- 5) de rendementsuitkering aan de Beherend Vennoot, ter grootte van 2,0% van de jaarwinst die resteert na aftrek van de winstdeling die toekomt aan de Participaties A en de Participaties B.

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



Beleggers worden op het volgende gewezen: de waarde van uw Participatie(s) kan als gevolg van het beleggingsbeleid sterk fluctueren. In het verleden behaalde resultaten bieden geen garantie voor de toekomst.

### **Toelichting rendement Participaties A**

Het geprognoseerde gemiddeld totaalrendement (enkelvoudig, vóór belasting en op jaarbasis) voor Participaties A bedraagt maximaal 5,0% over het nominale kapitaal van de Participaties A.

Het rendement op Participaties A wordt in kwartaaltermijnen uitgekeerd per 31 maart, 30 juni, 30 september en 31 december, nadat aan alle andere financiële verplichtingen is voldaan. De uitbetaling van deze kwartaaltermijnen zal uiterlijk binnen 15 dagen na afloop van de termijn plaatsvinden (uiterlijk op 15 april, 15 juli, 15 oktober en 15 januari). De eerste uitkering is per 31 december 2022 en betreft de periode vanaf uitgifte van de Participaties

### **Toelichting rendement Participaties B**

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

Het geprognoseerde jaarlijkse rendement op de Participaties B wordt tot maximaal 4,0% in kwartaaltermijnen uitgekeerd per 31 maart, 30 juni, 30 september en 31 december, nadat aan alle andere financiële verplichtingen alsmede betaling van het rendement op Participaties A is voldaan. De uitbetaling van deze kwartaaltermijnen zal uiterlijk binnen 15 dagen na afloop van de termijn plaatsvinden (uiterlijk op 15 april, 15 juli, 15 oktober en 15 januari). De eerste uitkering is per 31 december 2022 en betreft de periode vanaf uitgifte van de Participaties B.

Het restant van het jaarlijkse geprognoseerde rendement op de Participaties B ad. maximaal 4,0% (enkelvoudig, vóór belasting en op jaarbasis) wordt uitgekeerd bij inkoop van de betreffende Participaties B. Inkoop van Participaties B zal naar verwachting plaatsvinden aan het einde van de verwachte investeringshorizon van het Fonds, zijnde 2032.

### **Toelichting rendement Participaties C**

De jaarwinst die resteert na aftrek van de winstdeling die toekomt aan zowel de Participaties A als de Participaties B en de Beherend Venoot, valt toe aan de Participaties C.

Het aan de Participaties C toevallende deel van de jaarwinst wordt tot maximaal 3,0% (enkelvoudig, vóór belasting en op jaarbasis) over het nominale kapitaal van de Participaties C in kwartaaltermijnen uitgekeerd per 31 maart, 30 juni, 30 september en 31 december, nadat aan alle andere financiële verplichtingen alsmede betaling van het jaarlijkse rendement op de Participaties A en Participaties B is voldaan. De uitbetaling van deze kwartaaltermijnen zal uiterlijk binnen 15 dagen na afloop van de termijn plaatsvinden (uiterlijk op 15 april, 15 juli, 15 oktober en 15 januari). De eerste uitkering is per 31 december 2022 en betreft de periode vanaf uitgifte van de Participaties C.

Bij ontbinding van het Fonds hebben de Participaties C aanspraak op het restresultaat.

### 3.4 Inkoopbeleid Participaties

Het Fonds heeft het recht doch niet de verplichting om Participaties voor liquidatie van het Fonds in te kopen. Het Fonds zal jaarlijks, voor zover de cashflow van het Fonds voldoende is en de rendementsbetalingen op alle Participaties hebben plaatsgevonden, Participaties A inkopen.

De inkoop van Participaties A vindt tweemaal per jaar plaats, verdeeld over de jaren 2023 tot en met 2032, naar verwachting voor de eerste maal per 31 december 2023. Daarna zal de inkoop halfjaarlijks per 30 juni en 31 december plaatsvinden. De halfjaarlijkse inkoopbedragen variëren in omvang, afhankelijk van de beschikbare cashflow. Het resterend uitstaand saldo aan Participaties A zal worden ingekocht bij verkoop van (delen van) het Vastgoed danwel herfinanciering van het Fonds. De Participant ontvangt op deze wijze zijn inleg terug.

Gedurende de Looptijd van het Fonds vindt er geen inkoop plaats van Participaties B en C. De Participaties B worden ingekocht bij verkoop van (delen van) het Vastgoed danwel bij herfinanciering. De Participaties C worden pas ingekocht bij ontbinding van het Fonds. De verwachte investeringshorizon voor Participaties B en C bedraagt circa 10 jaar.

Conform de cashflow-prognose van het Fonds wordt gedurende de beoogde Looptijd van het Fonds 26% van alle uitgegeven Participaties ingekocht. Het Fonds is voornemens om het resterende uitstaande saldo Participaties A, Participaties B en Participaties C aan het einde van de Looptijd van het Fonds in te kopen uit de verkoopopbrengst van het Vastgoed danwel een alsdan te realiseren herfinanciering.

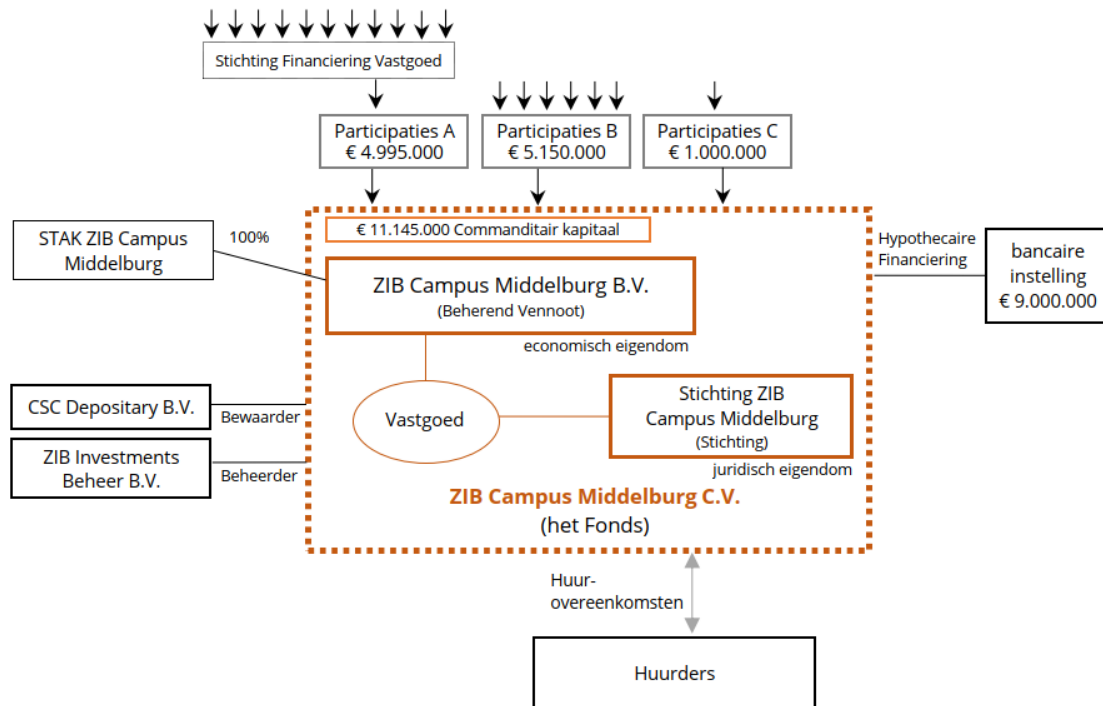
Tevens heeft het Fonds de mogelijkheid om jaarlijks extra Participaties A en B vervroegd in te kopen. De reden hiervoor zou bijvoorbeeld kunnen liggen in kostenbesparingen, verkoop van (delen) van het Vastgoed, en/of door herfinanciering. Vervroegde inkoop van Participaties B kan alleen plaatsvinden op het moment dat de Participaties A volledig zijn ingekocht. Vervroegde inkoop van Participaties C kan alleen plaatsvinden op het moment dat de Participaties A en B volledig zijn ingekocht en het Fonds ontbonden wordt.



## 4. JURIDISCHE STRUCTUUR

### 4.1 Het Fonds: ZIB Campus Middelburg C.V.

In onderstaand schema is de juridische structuur van het Fonds weergegeven, met daarin opgenomen de direct betrokken partijen en entiteiten.



Het Fonds is een beleggingsinstelling en heeft de juridische vorm van een commanditaire vennootschap. Een commanditaire vennootschap is een samenwerkingsverband tussen één of meerdere commanditaire vennoten en tenminste één beherend vennoot, bijvoorbeeld met als doel het gezamenlijk investeren in vastgoed. De onderlinge afspraken tussen de vennoten worden vastgelegd in een overeenkomst van commanditaire vennootschap. De besloten commanditaire vennootschap wordt aangegaan bij authentieke of onderhandse akte. Statutair wordt vastgelegd voor welke besluiten de beherend vennoot vooraf toestemming nodig heeft van de vergadering van vennoten.

Een Commanditaire Vennoot (Participant) mag geen beheerhandelingen verrichten, op straffe van hoofdelijke aansprakelijkheid. Een Commanditaire Vennoot deelt mee in de resultaten, maar is voor de verliezen slechts aansprakelijk tot het bedrag van het door deze Vennoot ingebrachte Commanditaire kapitaal. Dit betekent dat Participanten niet aansprakelijk kunnen worden gehouden voor de verplichtingen van het Fonds en dat de Participanten niet méér kunnen verliezen dan hun inleg (inclusief Emissiekosten).

Het Fonds, statutair gevestigd te Middelburg en kantoorhoudende op het adres van de Beherend Vennoot, is op 28 juni 2022 opgericht naar Nederlands recht en de C.V.-overeenkomst is verleden door mr. M.J. Dussel, notaris verbonden aan VAD Notarissen N.V. te Rotterdam. De volledige tekst van de C.V.-overeenkomst van het Fonds, is opgenomen in Bijlage II van dit Prospectus, ligt ter inzage ten kantore van de Beheerder, is opgenomen op de Website en wordt op verzoek kosteloos toegezonden aan de Participanten. Het Fonds is geen rechtspersoon en is ingeschreven in het Handelsregister onder nummer 86955934 en voert de handelsnaam ZIB Campus Middelburg C.V.

Het Fonds is aangegaan voor onbepaalde tijd. De Beherend Vennoot verwacht dat het Fonds per 31 december 2032 wordt ontbonden. Door inkoop van de laatste Participatie wordt het Fonds ontbonden. Bij vervreemding van het Vastgoed en/of herfinanciering van het Fonds bestaat de mogelijkheid dat het Fonds vervroegd Participaties zal inkopen.

Het Fonds heeft geen werknemers in dienst, er zijn dan ook geen (arbeids)overeenkomsten gesloten tussen de leden van de bestuurs-, leidinggevende van het Fonds die voorzien in het doen van uitkeringen bij beëindiging van het dienstverband.

De Participanten vormen samen met de Beherend Vennoot de besloten commanditaire vennootschap ZIB Campus Middelburg C.V., welke tot doel heeft 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 verkrijging van het Vastgoed. Het Vastgoed wordt nader in dit Prospectus beschreven.

Het Fonds zal 4.458 Participaties uitgeven van nominaal € 2.500. Iedere Participant neemt deel in eenheden van € 2.500 (exclusief 2,0% Emissiekosten), met een minimale deelname van 40 participaties, derhalve € 100.000. Er worden drie soorten Participaties uitgegeven, iedere soort met een ander winstrecht. Iedere Participatie geeft gelijke stemrechten in het Fonds zoals beschreven in paragraaf 4.7.

Nadat het totaal van 4.458 Participaties is uitgegeven wordt het Vastgoed direct verworven en zal het Fonds geen Participaties meer uitgeven. Nadien zal het Fonds verder geen activa meer verkrijgen of bezwaren c.q. zal het Fonds geen geldleningen aangaan of activa van het Fonds uitlenen. Iedere inbreuk hierop zal binnen vijf werkdagen aan alle Participanten schriftelijk worden gemeld. Tegelijkertijd zal de Beheerder opgave doen van te ondernemen acties zoals het bijeenroepen van een buitengewone vergadering van Vennoten.

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

Omdat het Fonds per 28 juni 2022 is opgericht en er nog geen werkzaamheden zijn aangevangen, heeft het Fonds nog geen financiële rapportages opgesteld.

Het Fonds is geen rechtspersoon en daardoor voor de inkomsten- en vennootschapsbelasting fiscaal transparant.

## **4.2 Beherend Vennoot**

ZIB Campus Middelburg B.V., statutair gevestigd te Middelburg en kantoorhoudende aan Poelendaelesingel 12, 4335 JA te Middelburg, is een besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid naar Nederlands recht, opgericht op 14 juni 2022 en is beherend vennoot van het Fonds. De Beherend Vennoot is ingeschreven in het Handelsregister onder nummer 86666401. De Beheerder is de enig bestuurder van de Beherend Vennoot. De Beherend Vennoot heeft geen werknemers in dienst.

Alle aandelen in de Beherend Vennoot worden gehouden door Stichting Administratiekantoor ZIB Campus Middelburg (verder: STAK ZIB Campus Middelburg). Deze aandelen zijn gecertificeerd. Het bestuur wordt gevormd door Jimar B.V. en De Heij Investments B.V. De certificaten van aandelen worden gehouden door Recogida B.V. (20,22%), Sonate Holding B.V. (20,22%), Maig Beheer B.V. (20,22%), H.J. van Koeveringe Beheer B.V. (13,10%), Jimar B.V. (13,10%) en 't Woelig Nest B.V. (13,12%).

Het beheer van het Fonds wordt in opdracht van de Beherend Venoot uitgevoerd door de Beheerder. Deze taken van de Beherend Venoot zijn middels de Overeenkomst terzake van de administratie, het beheer, de bewaring en het management van ZIB Campus Middelburg C.V. en haar activa aan de Beheerder overgedragen. De Beherend Venoot mag onder haar verantwoordelijkheid taken door derden laten uitvoeren.

### **Beloning**

Alle door de Beherend Venoot gemaakte kosten met betrekking tot het Fonds zullen aan het Fonds worden doorberekend en vallen onder de Fondskosten, zie artikel 4 lid 3 van de Overeenkomst terzake van de administratie, het beheer, de bewaring en het management van ZIB Campus Middelburg C.V. (Bijlage III). De Beherend Venoot ontvangt, voor zover het resultaat van het Fonds dat toelaat, jaarlijks achteraf een vergoeding van € 5.000 voor haar werkzaamheden. Daarnaast ontvangt de Beherend Venoot een rendementsuitkering ter grootte van 2,0% van de jaarwinst die resteert na aftrek van de winstdeling die toekomt aan de Participaties A en de Participaties B. Dit rendement wordt jaarlijks achteraf uitgekeerd.

### **4.3 Beheerder**

ZIB Investments Beheer B.V. voert in opdracht van de Beherend Venoot het beheer over het Fonds. De Beheerder, statutair gevestigd te Middelburg en kantoorhoudende aan Poelendaelesingel 12, 4335 JA te Middelburg, is een besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid naar Nederlands recht, opgericht op 16 april 1999 (destijds onder de naam Zeeland Investments Beheer B.V.) en treedt op als Beheerder van het Fonds. De Beheerder is ingeschreven in het Handelsregister onder nummer 22043648. De LEI-code van de Beheerder is 24500RWX9HX5LM9WN14.

Het Fonds is een beleggingsfonds in de zin van de Wft. De AFM heeft de Beheerder een vergunning verleend voor het beheren van beleggingsinstellingen als bedoeld in artikel 2:65, aanhef en onder a van de Wft en staat als beheerder ingeschreven in het register van de AFM voor vergunning houdende AIFM's (Alternative Investment Fund Managers) onder vergunning nummer 15004320. Op grond van deze vergunning is het de Beheerder toegestaan op de te treden als beheerder van het Fonds. De vergunningsbrief van de AFM is opgenomen op de Website. Aan Participanten wordt op verzoek tegen ten hoogste de kostprijs een afschrift van de vergunning verstrekt.

Sinds de oprichting in 1999 is de Beheerder betrokken geweest bij de introductie en/of beheer van 27 beleggingsinstellingen, waarvan er inmiddels 23 zijn afgewikkeld. De Beheerder voert thans het beheer over drie beleggingsinstellingen, te weten: ZIB Zandvoort C.V., Estea Noorderlicht C.V. en ZIB Marina Port Zélande C.V.

De Beheerder zal zorgdragen voor een zorgvuldig (dagelijks) beheer en een verantwoorde exploitatie van het Fonds. De Beheerder draagt zorg voor het portefeuille- en risicobeheer. Portefeuillebeheer omvat het bepalen van het beleggingsbeleid en het nemen van beleggingsbeslissingen met betrekking tot het vermogen het Fonds. Risicobeheer omvat het identificeren, analyseren en accepteren of mitigeren van risico's die ontstaan bij het portefeuillebeheer. Daarnaast zal de Beheerder de contacten met Participanten onderhouden, zorg dragen voor een juiste en tijdige informatievoorziening, verantwoording afleggen aan de Bewaarder, de Stichting en het Fonds, een door de accountant te controleren jaarrekening opstellen, opdracht geven tot de periodieke taxatie van het Vastgoed door een extern onafhankelijk taxateur en de jaarlijkse vergadering van Vennoten bijeenroepen.

De taken van de Beheerder zijn nader omschreven in de Overeenkomst terzake van de administratie, het beheer, de bewaring en het management van ZIB Campus Middelburg C.V. en haar activa (Bijlage VI van dit Prospectus) en bestaan onder meer uit:

- het in het belang van de Participanten voeren van het dagelijks beheer over het Fonds;
- het verstrekken van periodieke rapportages aan de Vennoten;
- het voeren van de boekhouding en administratie van het Fonds, de Stichting en de Beherend Vennoot;
- het opstellen van de begroting en de liquiditeitsprognose van het Fonds;
- het vaststellen en berekenen van de intrinsieke waarde van het Fonds;
- portefeuille-en risicobeheer;
- het voorbereiden van het beleid met betrekking tot het Fonds;
- het uitvoeren van besluiten die door de vergadering van Vennoten zijn goedgekeurd.

De Beheerder mag onder haar verantwoordelijkheid taken door derden laten uitvoeren. De uit te voeren taken zijn nader vermeld in de Overeenkomst terzake van de administratie, het beheer, de bewaring en het management van ZIB Campus Middelburg C.V. en haar activa (Bijlage VI van dit Prospectus).

De heer J.F. van den Ouden en mevrouw A.C. Oosterlinck-Ijsebaert zijn bestuurders van de Beheerder en zijn via deze vennootschap bestuurders van de Beherend Vennoot. Beiden zijn sinds vele jaren verbonden aan de Beheerder en hebben ervaring in het initiëren, ontwikkelen, aanbieden en beheren van investeringsproducten voor particuliere investeerders.

Ten aanzien van de directieleden van de Beheerder geldt het volgende:

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

De bestuurders van de Beheerder zijn in het kader van het verstrekken van de vergunning door de AFM getoetst op betrouwbaarheid en geschiktheid. De Beheerder, de Bewaarder en het Fonds staan onder toezicht van de AFM en DNB. De Beheerder heeft het Fonds aangemeld bij de AFM.

De Beheerder beschikt over een AO/IC-beschrijving (Administratieve Organisatie en Interne Controle) waarin beleid en processen zijn beschreven en uitgewerkt voor een beheerste bedrijfsvoering. De Beheerder beschikt over een beloningsbeleid dat is afgestemd op haar omvang en de grootte van de beheerde beleggingsinstellingen, de interne organisatie en de aard, reikwijdte en complexiteit van de werkzaamheden en is gericht op het bevorderen, aantrekken en behouden van gekwalificeerde medewerkers.

In overeenstemming met toepasselijke wet- en regelgeving zal de Beheerder een minimumbedrag aan eigen vermogen aanhouden ten bedrage van de hoogste van berekening 1 of berekening 2:

1. € 125.000, opgehoogd met 0,02% van de waarde van de beheerde activa boven de € 250 miljoen, opgehoogd met éénmaal de hoogte van het eigen risico in de beroepsaansprakelijkheidsverzekering; of
2. 25% van de vaste kosten van het voorgaande jaar.

Ter dekking van mogelijke beroepsaansprakelijkheidsrisico's beschikt de Beheerder over een beroepsaansprakelijkheidsverzekering om dergelijke risico's af te dekken. Deze verzekering voldoet aan de voorschriften van de AIFM-richtlijn (2011/61EU).

Het beheer van het Fonds wordt uitgevoerd voor rekening en risico van de Participanten. Alle winsten, verliezen, schulden en kosten die voortvloeien uit het beheer van het Fonds komen ten gunste of ten laste van de Participanten naar evenredigheid van hun deelname aan het Fonds, met dien verstande dat een Participant niet kan worden gedwongen meer bij te dragen aan bedoelde verliezen, schulden en kosten dan het bedrag dat voor de Participaties is betaald door de desbetreffende Participant.

### **Beloning**

De Beheerder ontvangt bij aanvang van het Fonds een eenmalige Initiatievergoeding van € 200.000 voor het initiëren van het Fonds en dient ter dekking van de selectie van het Vastgoed, alsmede de risico's die de Beheerder loopt met betrekking tot het structureren van het Fonds, de kosten van de werkzaamheden terzake van het voeren van de onderhandelingen en het uitvoeren van diverse onderzoeken.

Daarnaast ontvangt de Beheerder bij aanvang van het Fonds een eenmalige Structureringsvergoeding van € 200.000 welke dient ter dekking voor kosten en vergoedingen aan externe partijen voor hun werkzaamheden met betrekking tot de structuring van het Fonds.

Verder ontvangt de Beheerder bij aanvang van het Fonds een eenmalige vergoeding van € 50.000 voor te maken Marketingkosten, zoals onder meer de ontwerp- en drukkosten van het Prospectus, kosten Website, advertentiekosten en kosten voor informatiemateriaal.

Zowel de Initiatievergoeding als de Structureringsvergoeding en de Marketingkosten worden na aankoop van het Vastgoed en de uitgifte van de Participaties in rekening gebracht bij het Fonds. Deze kosten zijn meegenomen in de investeringsbegroting van het Fonds en worden mede gefinancierd door de inleg van de Participanten en de Hypothecaire Financiering (zie paragraaf 6.1 Investerings- en financieringsbegroting).

Als bestuurder van de Beherend Vennoot ontvangt de Beheerder jaarlijks een beheervergoeding van € 60.000 exclusief BTW (indexatie vanaf 1 januari 2024, CPI-alle huishoudens, 2015=100). De beheervergoeding wordt betaald uit de jaarlijkse exploitatie van het Fonds (zie paragraaf 7.2 Cashflow-prognose en toelichting).

De Beheerder ontvangt een eenmalige vergoeding van 5,0% van de restwinst bij ontbinding van het Fonds. Deze vergoeding vloeit voort uit de Overeenkomst terzake van de administratie, het beheer, de bewaring en het management van ZIB Campus Middelburg C.V. en haar activa (Bijlage VI) en wordt berekend over het saldo van de netto verkoopopbrengst van het Vastgoed, onder aftrek van de aflossing van de Hypothecaire Financiering(en) die ter zake de verwerving van het Vastgoed zijn aangegaan, na aftrek van de kosten ter zake van de afwikkeling van het Fonds en onder aftrek van het bedrag aan nog uitstaand Commanditair kapitaal.

Tot slot komen ook de Emissiekosten van 2,0% ten gunste van de Beheerder voor het uitgeven van de Participaties B en C en dienen door de Participanten te worden voldaan bovenop het bedrag van de storting op de Participaties waarmee zij deelnemen. (N.B. Participant A betaalt geen Emissiekosten aan de Beheerder. De houder van Participaties A, Stichting Financiering Vastgoed, geeft obligaties uit ter financiering van Participaties A. De obligatiehouders betalen hiervoor 2,0% emissiekosten aan ZIB Beleggingsonderneming B.V. die de obligatie-uitgifte begeleidt.) We verwijzen voor een nadere uitleg naar paragraaf 4.11 hieronder.

#### **4.4 Stichting**

Stichting ZIB Campus Middelburg (de Stichting), statutair gevestigd te Middelburg en kantoorhoudende aan Poelendaelesingel 12, 4335 JA te Middelburg, is op 16 juni 2022 speciaal opgericht ten behoeve van dit Fonds en is ingeschreven in het Handelsregister onder nummer 86700529.

De Stichting heeft als enig statutair doel het bewaren van de activa van het Fonds en het houden van het juridisch eigendom van de activa, in de zin van artikel 4:37j, eerste lid, Wft. Tot de taken van de Stichting behoren (onder meer) het openen en aanhouden van een of meerdere bankrekeningen waarop alle gelden die het Fonds toebehoren worden gestort en het op aanwijzing van de Beheerder (meewerken aan het) verrichten van rechts- en beschikkingshandelingen met betrekking tot het vermogen van het Fonds. Alle uit te voeren taken van de Stichting zijn nader vermeld in de Overeenkomst terzake van de administratie, het beheer, de bewaring en het management van ZIB Campus Middelburg C.V. en haar activa (Bijlage VI van dit Prospectus).

De Stichting heeft een onafhankelijk bestuurder, de heer A.C. Steijns. Bij ontstentenis of belet van de heer Steijns is notarieel vastgelegd dat de heer H.J.L. de Kraa tot opvolgend bestuurslid van de Stichting in functie zal treden.

#### **Beloning**

Alle door de Stichting gemaakte kosten met betrekking tot het Fonds zullen aan het Fonds worden doorberekend en vallen onder de Fondskosten. De bestuurder van de Stichting ontvangt een vergoeding van € 2.500 per jaar exclusief BTW (indexatie vanaf 1 januari 2024 CPI-alle huishoudens, 2015=100).

#### **4.5 Bewaarder**

Als Bewaarder in de zin van de Wft treedt op CSC Depositary BV. CSC Depositary BV, een besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid, is statutair gevestigd te Utrecht en kantoorhoudende te (3953 ME) Maarsbergen, Woudenbergseweg 13, opgericht op 3 januari 2014 en ingeschreven in de Kamer van Koophandel onder nummer 59654546 met LEI-code 724500A0KSE3J5WPUV41.

De Bewaarder heeft een vergunning als bedoeld in artikel 2:3g, eerste lid, Wft van de AFM verleend gekregen, op grond waarvan het CSC Depositary BV is toegestaan op te treden als Bewaarder van het Fonds.

Ten behoeve van de diensten die de Bewaarder verleent aan het Fonds is de bestaande overeenkomst van bewaarneming tussen de Beheerder van het Fonds en de Bewaarder uitgebreid met de bewaaractiviteiten voor dit Fonds. Deze overeenkomst kan worden ingezien bij de Beheerder. Indien de overeenkomst van bewaring met de Bewaarder gedurende de Looptijd van het Fonds eindigt, draagt de Beheerder er zorg voor dat een nieuwe Bewaarder wordt aangesteld.



De overeenkomst van bewaring voorziet erin dat de Bewaarder in functie blijft totdat een nieuwe bewaarder is aangesteld.

De taken van de Bewaarder, artikel 21 AIFMD-richtlijn (2011/61/EU), zijn geformuleerd vanuit de doelstelling dat het belang van de investeerders bewaakt moet worden. Het zwaartepunt van de werkzaamheden van de Bewaarder ligt in het houden van toezicht op de Beheerder; de Bewaarder ziet erop toe dat de Beheerder handelt conform de fondsvoorwaarden en de bepalingen bij of krachtens de relevante wet- en regelgeving. De taken van de Bewaarder vallen uiteen in de volgende drie deelgebieden:

- toezicht houden op alle relevante kasstromen van het Fonds;
- controleren van de aanwezigheid van eigendomstitels betreffende gedane investeringen door het Fonds;
- toezicht houden op het beheer van het Fonds conform alle afspraken met de investeerders van het Fonds.

De Bewaarder is aansprakelijk voor door het Fonds en investeerders geleden verliezen voor zover zij die ondervinden doordat de Bewaarder zijn verplichtingen uit hoofde van de AIFMD-richtlijn (2011/61/EU) met opzet of door nalatigheid niet naar behoren nakomt, ook indien de Bewaarder de bewaring geheel of gedeeltelijk aan een derde heeft uitbesteed.

De Beheerder en de Bewaarder zijn juridisch onafhankelijk van elkaar.

### **Beloning**

De Bewaarder ontvangt ten laste van het Fonds een vergoeding in aanvang groot € 10.000 exclusief BTW op jaarbasis (jaarlijks geïndexeerd conform CPI 2015=100). Mocht blijken dat de bewaartaken aanzienlijk meer uren vergen dan op dit moment wordt ingeschat, dan zal de Bewaarder daar vroegtijdig over in overleg treden met de Beheerder. Eventuele extra kosten komen voor rekening van het Fonds. Daarnaast ontvangt de Bewaarder een eenmalige opstartvergoeding van € 2.500 exclusief BTW.

## **4.6 Fondsvoorwaarden**

De Fondsvoorwaarden zijn vastgelegd in een overeenkomst van het Fonds, ook wel te noemen de C.V.-overeenkomst. De C.V.-overeenkomst vormt samen met het inschrijvingsformulier van de Participant de contractuele regeling tussen de Beherend Vennoot en elk van de Participanten afzonderlijk met betrekking tot het Fonds. De C.V.-overeenkomst en het inschrijvingsformulier zijn opgenomen als Bijlage VI respectievelijk VII van dit Prospectus.

De C.V.-overeenkomst voorziet onder meer in de volgende onderwerpen: (1) rechtsvorm, naam, doel en duur van het Fonds, (2) overdracht, uitgifte, uittreding en inkoop van Participaties, (3) inbreng arbeid en kapitaal, (4) werkzaamheden van de Beheerder en de Stichting, (5) bestuur en vertegenwoordiging, (6) vergadering van Vennoten, besluitvorming, (7) boekjaar en jaarrekening, (8) winst, verlies en kosten, (9) vervanging Beherend Vennoot/ Stichting/ Beheerder, (10) wijziging, vereffening en ontbinding van het Fonds.

De C.V.-overeenkomst kan gedurende de Looptijd van het Fonds alleen worden gewijzigd door de vergadering van Vennoten. De wijzigingen dienen te worden vastgelegd in een notariële akte.

## 4.7 Participaties

De Participaties worden uitgegeven op naam. Er worden geen bewijzen voor Participaties uitgegeven. De Participaties hebben een nominale waarde van € 2.500 per Participatie. De uitgifte van de Participaties vindt plaats naar Nederlands recht krachtens artikel 5 lid 3 van de C.V.-overeenkomst.

De Beheerder houdt een Register van Participanten bij waarin de namen en adressen van de Participanten, het aantal van hun Participaties en de nominale waarde van de Participaties worden bijgehouden. Op verzoek kan de Participant een uittreksel van zijn eigen inschrijving in het Register van Participanten verkrijgen.

Iedere Participant is economisch gerechtigd tot het vermogen van het Fonds in verhouding tot het door hem gehouden aantal Participaties. Aan de Participaties zijn de zeggenschapsrechten verbonden zoals bepaald in de CV- overeenkomst. Alle Participaties vertegenwoordigen gelijke stemrechten.

De intrinsieke waarde van de Participaties bij aanvang van het Fonds is niet gelijk aan de nominale waarde van de Participaties (€ 2.500 per Participatie) doordat een deel de (Bijkomende) kosten en andere uitgaven worden geactiveerd en een gedeelte bij aanvang ten laste komen van het eigen vermogen van het Fonds.

De intrinsieke waarde van de Participatie wordt jaarlijks bepaald door Beheerder aan de hand van de het verschil tussen de activa en de schulden van het Fonds volgens de waarderingsgrondslagen zoals vermeld in artikel 9.2. De aldus berekende intrinsieke waarde gedeeld door het aantal uitstaande Participaties levert de Intrinsieke waarde per participatie op. De Intrinsieke waarde wordt gepubliceerd in het jaarverslag van het Fonds en op de Website.

### Overdracht

Het Fonds heeft een besloten karakter en is closed-end. Dat betekent dat het Fonds niet verplicht is om Participaties in te kopen gedurende de Looptijd. De Participaties zijn niet vrij verhandelbaar. De Participaties zijn wel beperkt overdraagbaar overeenkomstig de voorwaarden van de C.V.-overeenkomst (Bijlage II).

Participaties zijn uitsluitend met inachtneming van het bepaalde in artikel 14 van de C.V.-overeenkomst overdraagbaar. Een Participant kan zijn Participaties of een gedeelte daarvan overdragen aan een andere Commanditaire Venoot. Hiervoor is de toestemming vereist van alle Vennoten. Bij gedeeltelijke overdracht dient het resterend belang van de betreffende Participant tenminste 40 Participaties (€ 100.000) te blijven bedragen. De Participant maakt een voorgenomen overdracht schriftelijk kenbaar bij de Beheerder, onder opgave van de naam van degene aan wie hij wenst over te dragen. Ingeval een Commanditaire Venoot zijn Participaties of een gedeelte daarvan wenst over te dragen aan een derde, dienen de Participaties eerst te worden aangeboden aan de overige Commanditaire Vennoten. In het geval van meerdere geïnteresseerden zullen de aangeboden Participaties worden toegewezen door de Beherend Venoot naar evenredigheid van het aantal door iedere geïnteresseerde reeds gehouden Participaties.

Het fiscaal besloten karakter van het Fonds brengt met zich mee dat voor toetreding of vervanging van Participanten voorafgaand unaniem toestemming van alle Participanten en de Beherend Venoot vereist is. Indien de toestemming niet binnen vier weken na een schriftelijk verzoek daartoe door één of meerdere Participanten wordt geweigerd, wordt de toestemming geacht door deze Participanten te zijn verleend.

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

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

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

#### **4.8 Vergadering van Vennoten**

Tenminste éénmaal per jaar wordt de vergadering van Vennoten gehouden. In deze jaarlijkse vergadering van Vennoten doet de Beheerder, overeenkomstig artikel 8 van de C.V.-overeenkomst, verslag van het beleid van het Fonds, wordt de jaarrekening en het besluit ten aanzien van de uitkering van liquiditeiten ter vaststelling overgelegd, wordt décharge voor het gevoerde bestuur in het voorliggende boekjaar verzocht en kan over andere onderwerpen (overeenkomstig artikel 7 van de C.V.-overeenkomst) worden besloten. Iedere Vennoot zal voor de vergadering door middel van een e-mail worden uitgenodigd. Bij tussentijds overlijden van een Participant zullen de gezamenlijke erfgenamen in de plaats treden van de overleden Participant.

#### **4.9 Ontbinding en vereffening van het Fonds**

Indien de vergadering van Vennoten het door de Beheerder voorgenomen besluit tot verkoop en vervreemding van het Vastgoed goedkeurt, wordt het Fonds ontbonden nadat de verkoop van het Vastgoed is geëffectueerd en alle Participaties zijn ingekocht.

Het Fonds zal dan zo spoedig mogelijk door de Beherend Vennoot en de Beheerder, als vereffenaars, onder toezicht van de Stichting worden vereffend. De vereffenaar legt in het kader van de vereffening rekening en verantwoording af aan de Participanten, alvorens tot uitkering over te gaan. Voor de volledige te volgen procedure wordt verwezen naar artikelen 18 en 19 van de C.V.-overeenkomst (Bijlage II van dit Prospectus).

#### **4.10 Potentiële belangenconflicten**

De Beheerder heeft belang bij het Aanbod als beschreven in het Prospectus omdat zij een initiatievergoeding ontvangt en een vergoeding voor het beheer van het Fonds. De Beherend Vennoot, de Stichting en de Bewaarder hebben, in verband met de vergoedingen die zij ontvangen, eveneens belang bij het Aanbod 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 vaststaan op een marktconform niveau.

ZIB Beleggingsonderneming B.V. heeft belang bij het Aanbod als beschreven in het Prospectus omdat zij een emissievergoeding van 2,0% ontvangt van de obligatiehouders voor de obligatie-uitgifte door Stichting Financiering Vastgoed die hiermee investeert in Participaties A. Daarnaast ontvangt ZIB Beleggingsonderneming B.V. een bestandsvergoeding van het Fonds van 0,1% op jaarbasis over het gemiddeld uitstaand kapitaal aan Participaties A. Deze belangenconflicten worden beheerst doordat de hoogte van de vergoedingen vooraf zijn vastgesteld en vaststaan op een marktconform niveau.

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 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. Een ander mogelijk belangenconflict is aanwezig indien onvoldoende capaciteit wordt aangewend door de Beheerder om haar werkzaamheden op een voldoende niveau uit te voeren. Door het afleggen van verantwoording aan Vennoten, de Bewaarder en de auditor wordt voldoende transparantie over de uitvoering van taken door de Beheerder geborgd. Eventuele potentiële belangenconflicten worden door de compliance officer van de Beheerder geïdentificeerd en besproken met de directie van de Beheerder. De compliance officer heeft de mogelijkheid om, onafhankelijk van het bestuur, naar de aandeelhouders van de Beheerder en toezichthouder te rapporteren in het geval de bevindingen dat vereisen.

Participaties C zullen worden afgenomen door verschillende partijen uit het netwerk van de Beheerder. Er is sprake van een potentieel belangenconflict omdat er zowel zakelijke- als familiebanden zijn tussen de houders van Participaties C en bestuurders en certificaathouders van de Beherend Vennoot.

De Verkoper is Zeeland Nuts B.V. Aandeelhouder van deze vennootschap is Zilverput Investments B.V. Indirect-aandeelhouders in deze vennootschap zijn H.J van Koeveringe (40%), J.A. van de Velde (30%) en H.J. Knulst (30%). H.J van Koeveringe, J.A. van de Velde en H.J. Knulst zijn via hun vennootschappen danwel privé tevens aandeelhouder in de Beheerder. De aankoop van het Vastgoed heeft plaatsgevonden op basis van de afspraken zoals omschreven in paragraaf 1.2. De taxatie van het Vastgoed heeft na totstandkoming van overeenstemming over de koopsom plaatsgevonden en de waardering is hoger dan de koopsom. Hiermee kan de overeengekomen koopsom onderbouwd worden en volgt hieruit dat de aandeelhouders van de Verkoper niet zijn bevoordeeld bij de verkoop van het Vastgoed aan het Fonds. Op deze wijze is een eventuele belangenverstremming zoveel mogelijk gemitigeerd.

Alle aandelen in de Beherend Vennoot worden gehouden door STAK ZIB Campus Middelburg. Het bestuur wordt gevormd door Jimar B.V. en De Heij Investments B.V. De certificaten van aandelen in STAK ZIB Campus Middelburg worden gehouden door Recogida B.V. (20,22%), Sonate Holding B.V. (20,22%), Maig Beheer B.V. (20,22%), H.J. van Koeveringe Beheer B.V. (13,10%), Jimar B.V. (13,10%) en 't Woelig Nest B.V. (13,12%). De bestuurders en de houders van de certificaten van aandelen zijn indirect tevens aandeelhouder van de Beheerder. Hierdoor is sprake van een potentieel belangenconflict.

De Beheerder is enig bestuurder van de Beherend Vennoot. ZIB Beleggingsonderneming B.V. is gelieerd aan de Beheerder. Het bestuur van ZIB Beleggingsonderneming B.V. is gelijk aan het bestuur van de Beheerder. De twee natuurlijke personen die gezamenlijk het bestuur vormen van de Beheerder en daardoor indirect van de Beherend Vennoot en van ZIB Beleggingsonderneming B.V., zijn tevens indirect aandeelhouder in de Beheerder en ZIB Beleggingsonderneming B.V. Hierdoor is er sprake van een potentieel belangenconflict.

ZuidWest Bedrijfsadviseurs B.V. en De Heij Investments B.V. worden ingeschakeld door de Beheerder bij aanvang van het Fonds en gedurende de Looptijd als adviseurs. ZuidWest Bedrijfsadviseurs B.V. en De Heij Investments B.V. worden aangemerkt als verbonden partij, daar haar aandeelhouders indirect een aandeelhoudersbelang hebben in de Beheerder.

Voor de aandeelhouders van ZuidWest Bedrijfsadviseurs B.V. betreft dit 18,6%; voor de aandeelhouder van De Heij Investments B.V. is dit 11,4%. Zij zijn tevens (in)direct houder van certificaten van aandelen in STAK ZIB Campus Middelburg, de aandeelhouder van de Beherend Vennoot, voor respectievelijk 24% en 20%.

Steijns Legal heeft werkzaamheden verricht ten behoeve van de koopovereenkomst van het Vastgoed. De eigenaar van Steijns Legal is tevens betrokken bij het Fonds in de functie van bestuurder van de Stichting.

Er zijn potentiële belangenconflicten maar deze worden beheersbaar geacht door de Beheerder. De onderlinge samenwerking en transacties tussen de bovengenoemde diverse vennootschappen en personen worden uitgevoerd tegen marktconforme voorwaarden, en indien dat niet het geval zou zijn, wordt aan de Participanten opgave van redenen gedaan. 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. Eventuele potentiële belangenconflicten worden door de riskmanager van de Beheerder geïdentificeerd en met de directie van de Beheerder besproken. In dat geval zal de directie van de Beheerder dit voorleggen aan de vergadering van Vennoten, de Stichting en de Bewaarder alvorens er door de Beheerder een besluit zal worden genomen. Bij iedere besluitvorming op dit punt zal de directie van de Beheerder handelen in het belang van het Fonds.

Met het oog op het onderkennen van de soorten potentiële belangenconflicten die zich bij het beheer van het Fonds voordoen, houdt de Beheerder er met name mee rekening of de Beheerder en/of alle hierboven genoemde partijen:

- een financieel belang hebben dat behaald kan worden koste van het Fonds danwel van de Participanten;
- een belang hebben bij het verkoopresultaat ten behoeve van het Fonds waarbij de Participanten worden benadeeld;
- een financiële of een andere drijfveer heeft om het belang van een Participant te laten primeren op het belang van een andere Participant in hetzelfde Fonds;
- dezelfde activiteiten uitoefent voor het Fonds en voor andere fondsen;
- een inducement in de vorm van gelden, goederen of diensten ontvangt of zal ontvangen dat verschilt van de gebruikelijke provisie of vergoeding voor deze dienst.

De Beheerder is van mening dat deze potentiële belangenconflicten beheersbaar zijn op basis van de afspraken, waaronder winstuitkeringen aan de Participanten zoals vastgelegd in de C.V.-overeenkomst, welke worden gecontroleerd door de Bewaarder zoals omschreven in paragraaf 4.5.

Uit de beheertaken die de Beheerder heeft gedelegeerd (taxatie van het Vastgoed, bewaringstaken door de Bewaarder) vloeien, voor zover bekend, geen belangenconflicten voort. De onafhankelijkheid tussen Beheerder en taxateur worden gewaarborgd door te kiezen voor een taxateur waarbij de taxaties worden uitgevoerd conform de regels van de IVS/RICS, hetgeen betekent dat de Code of Conduct van de IVS/RICS van toepassing is. De onafhankelijkheid tussen Beheerder en Bewaarder wordt gewaarborgd doordat gekozen is voor een Bewaarder die beschikt over een vergunning als bedoeld in artikel 2:3g, eerste lid, Wft.

#### 4.11 Billijke behandeling van de Participanten

De billijke behandeling van de Participanten wordt onder meer gewaarborgd doordat:

- alle Participaties gelijke stemrechten vertegenwoordigen;
- de Participanten invloed kunnen uitoefenen op de Beherend Vennoot, de Bewaarder, de Stichting en de Beheerder omdat de Participanten op grond van gewichtige redenen ter vergadering kunnen besluiten tot vervanging van de Beherend Vennoot, de Bewaarder en/of de Beheerder.

De rechten en plichten van de bij het Fonds betrokken partijen, waaronder de Participanten, zijn vastgelegd in de CV-overeenkomst (Bijlage II).

Er worden door het Fonds verschillende Participaties uitgegeven, te weten Participaties A, Participaties B en Participaties C. De verschillende Participaties hebben ieder een ander recht op rendementsuitkering en een onderling verschillende positie in geval van uitkering van de geprognoseerde rendementen, inkoop van Participaties en bij ontbinding van het Fonds. Het rendement is gekoppeld aan het risico van de Participaties. De reden hiervan is als volgt. Participaties A hebben recht op het relatief laagste geprognoseerd rendement (5,0% per jaar) maar hebben de hoogste voorrangpositie bij winstuitkering, bij inkoop en bij ontbinding van het Fonds en bovendien worden Participaties A gedurende de Looptijd naar verwachting gedeeltelijk ingekocht. Daarna volgen Participaties B, zij hebben recht op een geprognoseerd rendement van 4,0% per jaar plus een geprognoseerde bonusuitkering van 4,0% (op jaarbasis) bij inkoop. Inkoop van Participaties B vindt naar verwachting plaats bij einde Looptijd. Participaties C hebben recht op de jaarwinst die resteert na aftrek van de winstdeling die toekomt aan de Participaties A, de Participaties B en de Beherend Vennoot, waarvan maximaal naar verwachting 3% per jaar wordt uitgekeerd aan Participaties C. Daarnaast hebben zij recht op het restresultaat bij ontbinding van het Fonds. Participaties C lopen het hoogste risico omdat zij als laatste recht hebben op uitkering van het geprognoseerde rendement en bovendien worden Participaties C gedurende de Looptijd niet ingekocht maar pas als laatste ingekocht bij ontbinding van het Fonds. De positie van de verschillende Participaties is vastgelegd in artikel 10, artikel 11 en artikel 19 van de C.V.- overeenkomst, zie bijlage II. De volgorde in de voorrangpositie van de Participaties zal altijd zijn:

1. Participaties A;
2. Participaties B;
3. Participaties C.

Stichting Financiering Vastgoed is de enige houder van Participaties A. Anders dan houders van Participaties B en Participaties C, betaalt Stichting Financiering Vastgoed geen emissiekosten van 2,0% aan de Beheerder. In deze alinea verduidelijken wij waarom. Via Stichting Financiering Vastgoed kunnen investeerders door middel van een obligatielening die uitgegeven wordt door Stichting Financiering Vastgoed indirect investeren in het Fonds. Met de opbrengsten van de obligatie-uitgifte financiert Stichting Financiering Vastgoed de koopsom voor de Participaties A. Het rendement dat Stichting Financiering Vastgoed ontvangt op de Participaties A wordt aangewend door Stichting Financiering Vastgoed om aan haar verplichtingen uit hoofde van de obligaties te kunnen voldoen. De obligatie-uitgifte door Stichting Financiering Vastgoed wordt door ZIB Beleggingsonderneming B.V. begeleid. De obligatiehouders betalen voor deelname in de obligaties eenmalig 2,0% emissiekosten aan ZIB Beleggingsonderneming B.V. Participanten B en C betalen eenmalig 2,0% Emissiekosten aan de Beheerder. Omdat de Emissiekosten ten gunste komen van de Beheerder en geen inkomsten zijn voor het Fonds, is er geen sprake van benadeling van het Fonds, vanwege het feit dat Participant A geen Emissiekosten betaalt. Participant A betaalt enkel geen Emissiekosten aan de Beheerder omdat de obligatiehouders reeds eenzelfde vergoeding van 2,0% aan ZIB Beleggingsonderneming B.V. betalen. Gezien de beperkte

doelomschrijving van Participant A zou een verplichting tot betaling van Emissiekosten door Participant A moeten worden doorbelast aan de obligatiehouders, waardoor deze investeerders zouden worden benadeeld ten opzichte van Participanten B en C. De investeerders achter Participant A betalen 2,0% emissiekosten aan ZIB Beleggingsonderneming B.V. en de houders van Participaties B en C betalen 2,0% Emissiekosten aan de Beheerder. Zowel voor de participanten B en C als voor de investeerders achter participant A zijn de kosten die ten laste komen van hun rendement gelijk, namelijk 2,0% over hun investering bij aanvang van deelname.

#### **4.12 Klachten**

De Beheerder 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 de Beheerder kunnen Participanten zich in eerste instantie wenden tot de klachtenfunctionaris van de Beheerder via de Website, via e-mail [klachten@zibinvestments.nl](mailto:klachten@zibinvestments.nl) of postbus 160, 4330 AD Middelburg.

De klacht wordt door de klachtenfunctionaris van de Beheerder in behandeling genomen met het doel in onderling overleg tot een oplossing te komen. Aan de indiener van de klacht wordt binnen twee werkdagen een bevestiging gezonden van de in behandeling name van de klacht alsmede de gehanteerde procedure voor afhandeling.

Wanneer het niet mogelijk blijkt om in onderling overleg tot een oplossing te komen, heeft de indiener van de klacht de mogelijkheid zijn klacht voor te leggen bij Klachteninstituut Financiële Dienstverlening (Kifid) via [kifid.nl](http://kifid.nl) of Postbus 93257, 2509 AG Den Haag.

De Beheerder is aangesloten bij de geschilleninstantie Klachteninstituut Financiële Dienstverlening Kifid (aansluitnummer 400.000364). De Beheerder zal zich conformeren aan het principe van bindend advies en in voorkomende gevallen de uitspraak van Kifid onvoorwaardelijk uitvoeren.

#### **4.13 Voornaamste juridische implicaties van contractuele verhoudingen**

De voornaamste juridische implicaties van contractuele verhoudingen in verband met de beleggingen worden hierbij beschreven. Het door het Fonds aan te kopen Vastgoed ligt in Nederland. In geval van geschillen die mogelijk in de toekomst zouden kunnen ontstaan met betrekking tot het Vastgoed, zoals geschillen met de verkoper, huurder of lokale overheid, worden die geschillen beslecht naar het Nederlands recht. De Nederlandse rechter is bevoegd te beslissen bij zulke geschillen. Voor de huurovereenkomsten verwijzen wij naar paragraaf 5.4 van het Prospectus.

Op de Hypothecaire Financiering is het Nederlands recht van toepassing.

Op de Overeenkomst terzake van de administratie, het beheer, de bewaring en het management van ZIB Campus Middelburg C.V. (Bijlage III) is het Nederlands recht van toepassing.

Op de overeenkomst van bewaarneming met de Bewaarder, zie paragraaf 4.5 van het Prospectus, is het Nederlands recht van toepassing. De rechtbank te Amsterdam is bevoegd in eerste aanleg kennis te nemen van de geschillen die voortvloeien uit of verband houden met deze overeenkomst (waaronder geschillen met betrekking tot het bestaan, de geldigheid of de beëindiging van deze overeenkomst).

Op de CV-overeenkomst is uitsluitend het Nederlands recht van toepassing. Alle geschillen, welke mochten ontstaan naar aanleiding van de onderhavige overeenkomst dan wel van nadere

overeenkomsten, die daarvan het gevolg mochten zijn, zullen worden beslecht door arbitrage of door een bindend advies overeenkomstig het reglement van het Nederlands Arbitrage Instituut, zoals omschreven in artikel 20 van de CV-overeenkomst (Bijlage II).

#### **4.14 Documentatie**

De navolgende documentatie met betrekking tot het Fonds is bijgesloten als Bijlagen bij dit Prospectus. Het betreft:

- Cashflow-prognose
- Fondsvoorwaarden, C.V.-overeenkomst houdende de Fondsvoorwaarden;
- Statuten Stichting
- Statuten Beherend Venoot
- Statuten Beheerder
- Overeenkomst terzake van de administratie, het beheer, de bewaring en het management van ZIB Campus Middelburg C.V. en haar activa
- Inschrijvingsformulier natuurlijk persoon en inschrijvingsformulier rechtspersoon
- Investeerderstoets

De overige, bij aanvang van het Fonds relevante documenten, zoals het taxatierapport van het Vastgoed, de huurovereenkomsten, de kredietovereenkomst met betrekking tot de Hypothecaire Financiering(en) en de initiatie-overeenkomst liggen ter inzage ten kantore van de Beheerder en zijn voor Participanten in te zien gedurende de Looptijd van het Fonds.

Op verzoek wordt kosteloos een afschrift van de C.V.-overeenkomst verstrekt. Op verzoek wordt aan eenieder tegen ten hoogste van de kostprijs de gegevens verstrekt met betrekking tot de Beheerder, het Fonds, de Beherend Venoot en de Bewaarder die ingevolge enige wettelijke voorschrift in het Handelsregister moeten worden opgenomen.

Op de Website van de Beheerder zijn te raadplegen (op verzoek daarvan wordt een afschrift tegen ten hoogste de kostprijs verstrekt):

- de vergunning van de Beheerder om te mogen optreden als beheerder van beleggingsinstellingen.

De jaarrekening en de halfjaarcijfers van het Fonds worden op de Website van de Beheerder geplaatst en zijn voor de Participanten kosteloos bij de Beheerder verkrijgbaar.



## 5. HET VASTGOED

### 5.1 Beschrijving van het Vastgoed

Het door het Fonds aan te kopen Vastgoed is gelegen aan de doorgaande Poelendaelesingel, net buiten de historische kern van Middelburg. Middelburg is een plaats gelegen in de provincie Zeeland op het voormalig eiland Walcheren. De stad telt circa 42.000 inwoners en is de hoofdstad van de provincie. Het Vastgoed bestaat uit een perceel van 11.311 m<sup>2</sup>, wat volledig eigendom wordt, aan de Poelendaelesingel 2-4-10 te Middelburg met een daarop gelegen gebouwencomplex.

Het gebouwencomplex bestaat uit twee gebouwen, gebouw B en gebouw C. Gebouw B bevat een kantoorruimte van 3.500m<sup>2</sup> met 70 parkeerplaatsen waarvan er 10 overdekte parkeerplaatsen zijn. Naast de kantoorruimte bevat gebouw B in totaal 81 zelfstandige studentenwoningen. In gebouw C zijn 119 zelfstandige studentenwoningen aanwezig. Daarnaast zijn er 25 parkeerplaatsen aanwezig bij gebouw C. Alle studentenwoningen zijn gemiddeld 24m<sup>2</sup> groot inclusief bijbehorende voorzieningen.

Gebouw B is gelegen aan de voorzijde van het perceel en bestaat uit vier bouwlagen. Door middel van een loopbrug op de eerste verdieping is gebouw B aan de achterzijde verbonden met gebouw C, welke bestaat uit drie woonlagen.

De Verkoper, Zeeland Nuts B.V., heeft het Vastgoed in 2019 aangekocht.

In 2020 heeft de Verkoper de kantoorruimte grondig gerenoveerd en deze heeft een hoog afwerkingsniveau. Dit is terug te zien in de gekozen materialen, aanwezige pantry's etc. De kantoorruimte bestaat uit een centrale hal met trappenhuis en lift. Op de eerste en tweede verdieping zijn er open kantoorvloeren en diverse werk- en spreekkamers. De derde verdieping bestaat voornamelijk uit het bedrijfsrestaurant.



Voorheen had de kantoorruimte een energielabel G waarbij de taxateur heeft aangegeven dat op grond van de uitgevoerde renovatie, de bouwaard en het uitrustingsniveau ervan kan worden uitgegaan dat de kantoorruimte nu ten minste een energielabel C kan verkrijgen.

De Verkoper heeft in 2021 studentenwoningen in gebouw B gerealiseerd en in 2022 is gebouw C met studentenwoningen gerealiseerd. De oplevering van de studentenwoningen heeft in delen plaatsgevonden tussen 2020 en 2022. Alle studentenwoningen zijn voorzien van eigen sanitaire voorzieningen en een (kleine) keuken. Op de begane grond en in het souterrain zijn er algemene voorzieningen in de vorm van was- en studieruimte. In het souterrain zal dit verder worden uitgebreid met een ruimte voor vrijetijdsactiviteiten. De verdiepingen zijn bereikbaar middels een trap en een lift.

Het gehele buitenterrein is verhard met klinkers en met name ingericht als parkeerterrein. Het terrein is beveiligd met camera's en de toegang wordt geregeld door middel van slagbomen. Het Vastgoed maakt onderdeel uit van een groter complex, dat verder nog bestaat uit het monumentale gebouw A, genaamd het "Stockholmgebouw". Dit gebouw is recentelijk in opdracht van de Verkoper gerenoveerd en getransformeerd tot een bedrijfsverzamelgebouw waar tevens de Beheerder haar kantoor houdt. Verder bevinden zich op het terrein enkele gebouwen die in aanmerking komen voor sloop en herontwikkeling. Deze onderdelen maken geen deel uit van het Fonds.

Het Fonds is met de Verkoper of diens rechtsopvolger als eigenaar of gerechtigde van gebouw A, een voorkeursrecht tot koop overeengekomen. Dit voorkeursrecht is opgenomen in de koopovereenkomst en houdt in dat indien het Fonds het Vastgoed of een gedeelte daarvan wenst te verkopen zij verplicht is dit eerst aan Verkoper of diens rechtsopvolger aan te bieden die dan 15 dagen de tijd heeft om aan te geven of hij bereid is tegen gelijke koopprijs en -voorwaarden wenst af te nemen. Indien van dit voorkeursrecht geen gebruik wordt gemaakt is het Fonds gerechtigd het Vastgoed binnen een periode van 12 maanden te verkopen aan derden tegen de aan Verkoper of diens rechtsopvolger gemelde-, of voor het Fonds gunstiger koopprijs en voorwaarden.

## 5.2 Taxatie

Door Cushman & Wakefield Netherlands B.V. (Cushman & Wakefield) is een taxatie van het Vastgoed uitgevoerd. De waardepeildatum is 28 maart 2022 en de rapportagedatum van de taxatie is 25 mei 2022. Cushman & Wakefield heeft het Vastgoed gewaardeerd op een marktwaarde in verhuurde staat van € 21.000.000 kosten koper.

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

### **Discounted Cash Flow methode**

De DCF-methode is een waarderingsmethode dat de marktwaarde schat door het contant maken van cashflows die uit de exploitatie en de toekomstige verkoop voortkomen. Deze berekening is de meest gecompliceerde van de methodieken doordat meer inputvariabelen nodig zijn: totale inkomsten over de gehele aanhoudperiode, toekomstige kasstromen en markt disconteringsvoet. De input van meer variabelen kan de nauwkeurigheid van de marktwaarde ten goede komen wanneer de variabelen markt gerelateerd zijn. Daarentegen kunnen kleine verschillen in de variabelen significante afwijkingen in de marktwaarde veroorzaken. De DCF-methode biedt meer inzicht in de kasstromen en is daardoor goed toepasbaar bij sterk wisselende kasstromen (bijvoorbeeld incentives, investeringen en uitponden).

### **Comperatieve methode**

De comparatieve methode is gebaseerd op het vergelijken van in de markt gerealiseerde transacties met het te waarden object. De fundamentele gedachte achter deze methode is dat de waarde van een object gelijk wordt verondersteld aan de prijzen van vergelijkbare objecten +/- aanpassingen voor verschillen. Rationele kopers zullen niet met een hogere prijs genoegen nemen dan de prijs van een substituuat. Deze methode is het meest geschikt voor homogeen en courant onroerend goed. Naargelang minder vergelijkingen beschikbaar zijn, is de verkoopprijs moeilijker te voorspellen. Deze methode vereist om die reden voldoende transactiegegevens van vergelijkbare objecten.

### **Kapitalisatiemethode**

De ingeschatte bruto markthuur of huurherzieningshuur wordt na aftrek van de ingeschatte exploitatielasten (netto markthuur) gekapitaliseerd tegen een bepaald netto aanvangsrendement (NAR). Vervolgens wordt deze waarde gecorrigeerd voor onder andere leegstandsperiode, verhuurkosten, incentives en overige correcties, alsmede de contante waarde van meer-/minder huur gedurende de looptijd van het contract/de contracten. Deze gecorrigeerde waarde betreft een vrij op naam (v.o.n.) waarde en hier dienen (indien van toepassing) overdrachtsbelasting en overige transactiekosten op in mindering te worden gebracht.

Cushman & Wakefield is gereguleerd door de RICS en bekend onder firmanummer 047501. De taxaties worden uitgevoerd conform de regels van de IVS/RICS, hetgeen betekent dat de Code of Conduct van de IVS/RICS van toepassing is. De RICS-taxateurs van Cushman & Wakefield voldoen tevens aan de eisen van de RICS-taxateursregistratie (VR).

Het taxatierapport ligt ter inzage ten kantore van de Beheerder en is voor (potentiële) Participanten in te zien gedurende de Looptijd van het Fonds.

### 5.3 Huurovereenkomsten en huurders

Met de aankoop van het Vastgoed gaan de huurovereenkomsten van de Verkoper over op het Fonds. Het Vastgoed is verhuurd aan twee verschillende huurders waarmee in totaal drie huurovereenkomsten zijn afgesloten:

1. PZEM N.V., huurovereenkomst kantoorruimte gebouw B, inclusief parkeerkelder;
2. APV Housing Middelburg B.V., huurovereenkomst gebouw B (begane grond en eerste verdieping), inclusief 13 parkeerplaatsen;
3. APV Housing Middelburg B.V., huurovereenkomst gebouw C inclusief 12 parkeerplaatsen.

#### **Huurder PZEM N.V.**

PZEM N.V. is een producent en leverancier van energie voor de zakelijke markt. PZEM N.V. is ondermeer eigenaar van de Sloecentrale te Ritthem en de kerncentrale te Borssele. PZEM N.V. heeft een zeer diverse klantenportefeuille van middelgrote zakelijke klanten en grote industriële eindgebruikers. Het bedrijf vindt zijn oorsprong in 1919 en is al sinds 1937 gevestigd aan de Poelendaelesingel 10 te Middelburg. De aandeelhouders van PZEM N.V. zijn partijen met een publiek karakter, allen zijn gemeenten of provincies.

PZEM N.V. heeft een financiële positie met een eigen vermogen van € 1,38 miljard op een balanstotaal van € 2,23 miljard. In 2020 werd een omzet gerealiseerd van € 549 miljoen (2019: € 574 miljoen) waarbij een verlies werd gerealiseerd van € 22 miljoen ten opzichte van een winst in 2019 van € 20 miljoen. PZEM N.V. wijdt het verlies van 2020 grotendeels aan de negatieve effecten van de coronacrisis op de resultaten van de handels- en business-to-business activiteiten. Meer informatie over PZEM N.V. is te vinden op [www.pzem.nl](http://www.pzem.nl).

#### *Huurovereenkomst kantoorruimte gebouw B, inclusief Parkeerkelder*

Met PZEM N.V. is door de Verkoper, met ingangsdatum 30 december 2019, een 10-jarige huurovereenkomst afgesloten voor de kantoorruimte van circa 3.500m<sup>2</sup> aan de voorzijde van het pand, inclusief een parkeerkelder van 1.250m<sup>2</sup> en buitenruimte. De huursom bedraagt voor het jaar 2022 € 464.637,91 op jaarbasis en wordt jaarlijks per 1 januari geïndexeerd conform CPI. De huur wordt in kwartaaltermijnen vooraf betaald. Het huurcontract loopt tot 30 december 2029 en zal bij verlenging van worden omgezet in een huurcontract voor onbepaalde tijd met een opzegtermijn van één jaar. De onderhoudskosten voor het door PZEM gehuurde deel van gebouw B komen voor rekening van het Fonds.

Bij aanvang van de huurovereenkomst is de huur voor de eerste vijf jaar door de Verkoper vooruit ontvangen tegen verlening van een huurkorting van viermaal € 62.500. De nog uitstaande vooruitbetaalde huur, betreffende de termijn tot en met 2024, zal aan het Fonds jaarlijks door de Verkoper worden voldaan. De financiële positie van Verkoper is voorafgaand aan deze transactie beoordeeld op basis waarvan is geconcludeerd dat geen aanvullende zekerheden nodig zijn.

#### **Huurder APV Housing Middelburg B.V.**

APV Housing Middelburg B.V. is actief onder de naam APV Student Housing en houdt zich al 20 jaar bezig met de verhuur en het beheer van studentenkamers in Vlissingen en Middelburg. Studentenkamers worden door APV Student Housing volledig gemeubileerd verhuurd. APV Housing Middelburg B.V. is in 2020 opgericht en middels APV Holding B.V. eigendom van twee aandeelhouders, te weten de heer A.C. Wisse en de heer D.M. Corbijn. APV Housing Middelburg B.V. heeft een solvabiliteit van 28%. Meer informatie over APV Student Housing is te vinden op [www.apvvlissingen.com](http://www.apvvlissingen.com).

#### *Huurovereenkomst gebouw B (begane grond en 1e verdieping), inclusief 13 parkeerplaatsen*

Met APV Housing Middelburg B.V. is door de Verkoper een 15-jarige huurovereenkomst afgesloten voor een gedeelte van gebouw B met daarin 81 verhuurbare studio's gelegen op de begane grond en een gedeelte van de eerste verdieping inclusief gemeenschappelijke ruimtes, een kantoor voor

de beheerder en 13 parkeerplaatsen op het parkeerterrein buiten. Het huurcontract heeft een looptijd tot 14 augustus 2035. De huursom bedraagt voor het jaar 2022 € 323.676 op jaarbasis. Met ingang van 1 augustus 2024 wordt de huur jaarlijks met 1,5% geïndexeerd. De huur wordt maandelijks betaald. Alle kosten met betrekking tot het gehuurde zijn voor rekening van de huurder, inclusief het onderhoud, met uitzondering van de onroerendezaakbelasting, de riool- en waterschapsbelasting welke voor rekening van het Fonds zijn.

#### *Huurovereenkomst gebouw C, inclusief 12 parkeerplaatsen*

Met APV Housing Middelburg B.V. is eveneens een 15-jarige huurovereenkomst afgesloten voor gebouw C bestaande uit 119 verhuurbare studio's gelegen op de begane grond, eerste en tweede verdieping, centrale ruimtes voor activiteiten alsmede een loopbrug naar gebouw B en 12 parkeerplaatsen op het parkeerterrein buiten. De huursom bedraagt € 475.524 en wordt jaarlijks met 1,5% geïndexeerd. De huur wordt maandelijks betaald. Het huurcontract heeft een looptijd tot 14 augustus 2035. Alle kosten met betrekking tot het gehuurde zijn voor rekening van de huurder, inclusief het onderhoud, met uitzondering van de onroerendezaakbelasting, de riool- en waterschapsbelasting welke voor rekening van de verhuurder (en derhalve het Fonds) zijn.

Voor meer informatie over de huurovereenkomsten wordt verwezen naar paragraaf 7.2 in dit Prospectus.



## 5.4 Marktsituatie studentenhuisvesting Middelburg

### Onderwijsinstellingen

Op Walcheren zijn twee hogere onderwijsinstellingen gevestigd, te weten HZ University of Applied Sciences (HZ) en University College Roosevelt (UCR). Deze onderwijsinstellingen richten zich op zowel Nederlandse als internationale studenten. Beide onderwijsinstellingen zijn gelegen in de directe omgeving van het Vastgoed, de HZ is gelegen op circa 250 meter afstand en de UCR is gelegen op circa 900 meter afstand. Daarnaast is het treinstation van Middelburg op slechts 750 meter afstand gelegen van het Vastgoed.

De HZ biedt een variëteit aan HBO-opleidingen aan in Vlissingen, Middelburg en Roosendaal. In Middelburg biedt de HZ sinds 2018, op de locatie Groene Woud, verscheidene technische opleidingen aan waaronder Watermanagement, Civiele Techniek en de master River Delta Development. Op de locatie Middelburg wordt tevens het nieuwe Joint Research Center Zeeland gebouwd (JRCZ) gevestigd. Na realisering van het JRCZ zal het HZ ook haar opleidingen Engineering en Chemie overbrengen naar Middelburg. Het JRCZ is een onderzoekscentrum waar de samenwerking centraal staat tussen onderwijsinstellingen van verschillende niveaus, bedrijven en onderzoekers van andere kennisinstellingen voor het doen van onderzoek naar oplossingen voor vraagstukken die belangrijk zijn in een deltagebied als Zeeland.

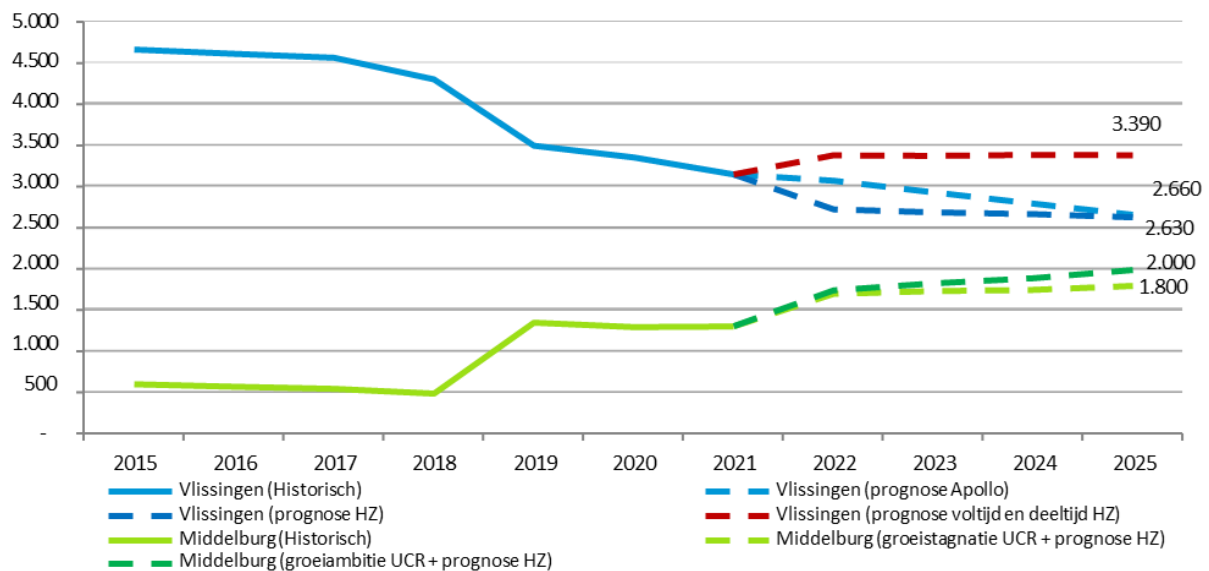
Het UCR is een kleinschalige Engelstalige driejarige bacheloropleiding in 'Liberal Arts & Sciences', gevestigd te Middelburg. Het UCR is de enige universiteit van Zeeland. UCR is een financieel onafhankelijk instituut voor hoger onderwijs in nauwe samenwerking met de Universiteit Utrecht. Bij het UCR wonen alle studenten gedurende de gehele opleiding verplicht op de studentencampus van het UCR. Het UCR maakt gebruik van verscheidene locaties in Middelburg om haar studenten te huisvesten.



## Toename studenten Middelburg

Middelburg telt momenteel ongeveer 1.310 studenten, 450 studenten van het UCR en circa 860 studenten die een studie aan de HZ volgen. Doordat in 2018 een aantal opleidingen van de HZ van Vlissingen naar Middelburg verhuisden is de afgelopen jaren het aantal studenten in Middelburg toegenomen, terwijl in Vlissingen juist sprake was van een daling van het aantal studenten. Voor Middelburg wordt voor de komende jaren een groei van het aantal studenten geprognosticeerd op basis van afgeven prognoses van het UCR en de HZ.

Totaal aantal (voltijd)studenten per gemeente, historisch en prognose



Bron: University College Roosevelt (2021), ABF Apollo (2020), bewerking Stec Groep (2021).

## Groeiende behoefte studentenhuysvesting Middelburg

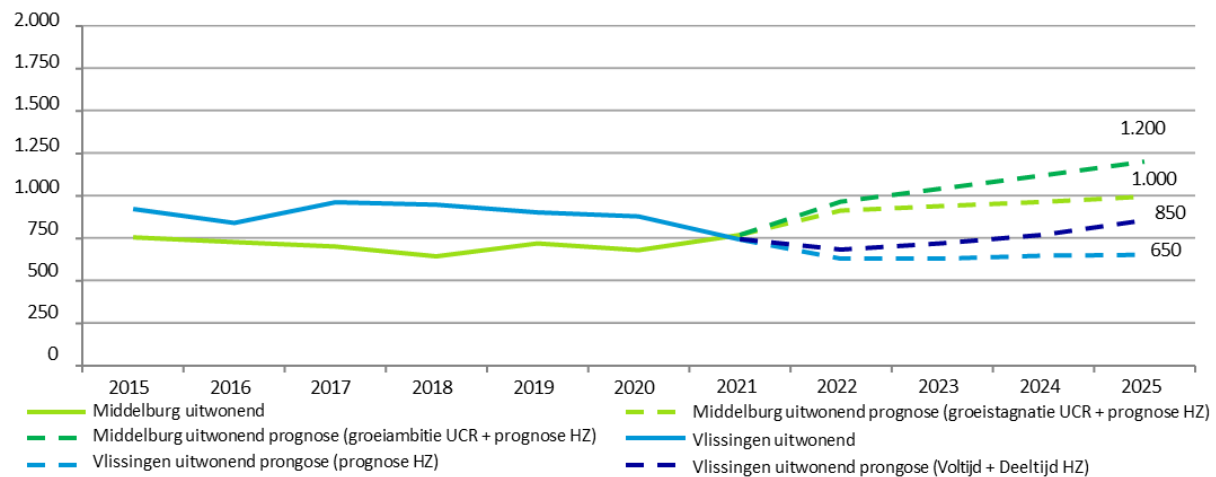
De HZ gaat voor de komende jaren uit van groei in het aantal uitwonende studenten in Middelburg. Op basis van de huidige ramingen stijgt dit aantal van circa 320 in 2021 tot 550 uitwonende studenten in 2025. Deze aantallen zijn niet alleen gebaseerd op een groeiend aantal HZ-studenten maar is ook gebaseerd op een verwachte stijging van het aantal HZ studenten dat in Middelburg: van 36% nu tot circa 41% in 2025.

Middelburg telt momenteel zo'n 770 uitwonende studenten. 60% daarvan zijn UCR-studenten, oftewel 450 studenten. Voor hen is het wonen op een campuslocatie standaard gekoppeld aan de studie.

In de hierna weergegeven grafiek geeft de lichtgroene stippellijn de prognose voor de komende jaren weer van de behoefte aan studentenhuysvesting in Middelburg op basis van een gelijkblijvend aantal studenten aan de UCR, 450 studenten, in combinatie met de verwachte 550 uitwonende HZ-studenten zoals hiervoor benoemd. Het totaal komt in het lage scenario uit op circa 1.000 uitwonende studenten in Middelburg in 2025.

De donkergroene stippellijn geeft de prognose voor de komende jaren weer van de behoefte aan studentenhuisvesting in Middelburg op basis van het groeiambitie scenario van de UCR tot 650 studenten in combinatie met de verwachte 550 uitwonende HZ-studenten. Het totaal komt in dit groeiscenario uit op circa 1.200 uitwonende studenten in Middelburg in 2025.

*Uitwonende studenten per gemeente (NL en internationaal), historisch en prognose*



Bron: HZ University of Applied Sciences (2021), University College Roosevelt (2021), ABF Apollo (2020), bewerking Stec Groep (2021).

### Aanbod Studentenhuisvesting Middelburg

Het aanbod van studentenhuisvesting in Middelburg is geconcentreerd op een paar locaties. Tot 2019 bestond het beschikbare aanbod uit ongeveer 740 studentenkamers, verspreid over verschillende locaties in Middelburg: Roggeveenhof, Koestraat, Bagijnhof, Bachtensteene en overige kleinere locaties. Tegelijkertijd met het groeiend aantal opleidingen in Middelburg en de hieruit voortvloeiende toegenomen vraag naar studentenhuisvesting is ook het aanbod aan studentenhuisvesting de laatste jaren toegenomen. In 2020-2021 zijn er twee grote studentencomplexen in Middelburg bijgebouwd. Zo is de locatie Campus Middelburg aan de Poelendaelesingel beschikbaar gekomen met 200 studentenkamers (onderdeel van het Vastgoed uit onderhavig Prospectus). Al deze studentenkamers zijn inmiddels verhuurd. Daarnaast is er aan de Kanaalweg een nieuwbouw complex neergezet waar maximaal 119 studentenkamers worden aangeboden. In de praktijk blijkt echter dat deze locatie ook in trek is bij veel starters op de huurwoningmarkt waardoor niet alle kamers aan de Kanaalweg ter beschikking staan om studenten te huisvesten.

In de PZC van 17 juni 2022 is een artikel gepubliceerd over de studentenhuisvesting. Hierin is te lezen dat ondanks de flinke uitbreiding van het aanbod de afgelopen jaren, de vraag naar studentenkamers het aanbod nog steeds blijkt te overtreffen. Zo heeft APV Student Housing alweer een wachtlijst voor studenten die op zoek zijn naar een kamer voor het studiejaar 2022/2023.



## 6. INVESTERINGSSTRUCTUUR

### 6.1 Investerings- en financieringsbegroting

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 exclusief BTW, voor zover van toepassing;
- de door Verkoper verstrekte informatie is volledig en juist.

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

Investerings- en financieringsbegroting	€	€
Koopsom Vastgoed k.k.	18.000.000	
Overdrachtsbelasting	<u>1.440.000</u>	19.440.000
<u>Bijkomende kosten:</u>		
Initiatievergoeding	200.000	
Structureringsvergoeding	200.000	
Notaris- en adviseurskosten	100.000	
Taxatiekosten en kosten bank	44.000	
Marketingkosten	50.000	
Niet te verrekenen BTW	<u>34.040</u>	
Totaal		628.040
Werkkapitaal/onvoorzien		76.960
<b>Totale investering</b>		<b>20.145.000</b>
Hypothecaire Financiering		9.000.000
<u>Commanditair kapitaal</u>		
Kapitaal Participaties A	4.995.000	
Kapitaal Participaties B	5.150.000	
Kapitaal Participaties C	1.000.000	
Totaal		11.145.000
<b>Totale financiering</b>		<b>20.145.000</b>

### 6.2 Toelichting investerings- en financieringsbegroting

Voor de oprichting van het Fonds, de onderliggende structuur en voor de acquisitie van het Vastgoed worden verschillende uitgaven gedaan. Hieronder volgt een toelichting op een aantal posten uit de begroting bij aanvang.

De overdrachtsbelasting ad. € 1.440.000 betreft 8,0% overdrachtsbelasting over de koopsom van € 18.000.000 voor het Vastgoed.

De Initiatievergoeding van € 200.000 komt ten gunste van de Beheerder voor het initiëren van het Fonds. De Initiatievergoeding wordt na aankoop van het Vastgoed en de uitgifte van de Participaties in rekening gebracht bij het Fonds en dient ter dekking van de selectie van het Vastgoed, alsmede de risico's die zij loopt met betrekking tot het structureren van het Fonds, de kosten van de werkzaamheden terzake van het voeren van de onderhandelingen en het uitvoeren van diverse onderzoeken.

De Structureringsvergoeding van € 200.000 komt ten gunste van de Beheerder en dient als dekking voor vergoedingen aan partijen voor hun werkzaamheden met betrekking tot de structurering van het Fonds. Externe partijen die door de Beheerder zijn ingeschakeld zijn onder andere ZuidWest Bedrijfsadviseurs B.V., Maatschap WEA Zuid-West en De Heij Investments B.V.

Voor de notaris- en adviseurskosten is een bedrag meegenomen van € 100.000. Dit bedrag wordt door de Beheerder in rekening gebracht en dient voor de kosten van onder meer VAD Notarissen N.V., BDO Accountants & Belastingadviseurs, Meijburg Legal en FG Lawyers.

Onder de afsluitprovisie/taxatiekosten van in totaal € 44.000 valt de vergoeding aan de bank ad. € 32.000 voor het afsluiten van de Hypothecaire Financiering alsmede de vergoeding aan de taxateur voor het taxeren van het Vastgoed.

Verder ontvangt de Beheerder een vergoeding van € 50.000 voor te maken Marketingkosten. De Marketingkosten betreffen de kosten van marketingactiviteiten zoals onder meer de ontwerp- en drukkosten van het Prospectus, kosten Website, advertentiekosten en kosten voor informatiemateriaal.

De hiervoor genoemde bedragen zijn exclusief BTW. De te betalen BTW is slechts gedeeltelijk aftrekbaar voor het Fonds. Ter compensatie is in de investeringsbegroting hiervoor € 34.040 meegenomen in de Bijkomende kosten.

Het door de Participanten B en C bijeen te brengen kapitaal bedraagt € 6.150.000 (exclusief Emissiekosten). Ten behoeve van de uitgifte van de Participaties B en C worden Emissiekosten (2,0%) in rekening gebracht. De Emissiekosten bedragen twee procent (2,0%) over het bedrag van de uit te geven Participaties B en C en dienen door de Participanten te worden voldaan boven op het bedrag van de storting op de Participaties. De Emissiekosten worden niet meegenomen in de berekening van het (verwachte) bruto-rendement voor deze Participanten.

### **6.3 Inleg Participanten**

In het kader van de onderhavige Emissie bedraagt het door de Participanten bijeen te brengen kapitaal € 11.145.000 (exclusief Emissiekosten). Dit is 55% van de totale investering.

Het bijeen te brengen kapitaal is als volgt opgebouwd:

Participaties A	€ 4.995.000
Participaties B	€ 5.150.000
Participaties C	€ 1.000.000
Totaal	€ 11.145.000

### **6.4 Hypothecaire Financiering/hefboomfinanciering**

Naast het door de Participanten bijeengebrachte kapitaal wordt het Vastgoed voor het overige gefinancierd met een Hypothecaire Financiering verstrekt door een Nederlandse bancaire instelling. De totale investering in het Vastgoed zal voor maximaal 45% met een Hypothecaire Financiering worden gefinancierd. Er wordt een Hypothecaire Financiering aangetrokken in hoofdsom groot € 9.000.000. De bank kan zich uitsluitend verhalen op het Vastgoed en de aan de bank verpande huuropbrengsten.

Het financieringsvoorstel ligt ter inzage bij de Beheerder. Bij de te verstrekken Hypothecaire Financiering is rekening gehouden met de volgende uitgangspunten.

Kredietnemers	De Beherend Vennoot van het Fonds, tezamen met de Stichting			
Leningdelen	Hoofdsom	Rentetarief*	Looptijd	Rentevast
Leningdeel I	€ 293.100	5,50%	60 maanden	60 maanden
Leningdeel II	€ 1.670.000	1,90%	120 maanden	22 maanden
Leningdeel III	€ 2.505.000	2,10%	120 maanden	56 maanden
Leningdeel IV	€ 1.428.080	2,05%	120 maanden	56 maanden
Leningdeel V	€ 3.103.820	5,50%	120 maanden	60 maanden
Rentebetaling	Per kwartaal achteraf			
Aflossing				
Leningdeel I	€ 58.620 per jaar			
Leningdeel II	Algehele aflossing bij einde looptijd lening			
Leningdeel III	Algehele aflossing bij einde looptijd lening			
Leningdeel IV	€ 166.380 per jaar			
Leningdeel V	Algehele aflossing bij einde looptijd lening			
Afsluitprovisie	€ 32.000			
Zekerheden	<ul style="list-style-type: none"> <li>- een hypothecaire inschrijving ad. € 21.000.000 (plus rente- en kosten), eerste in rang, op het Vastgoed;</li> <li>- een eerste pandrecht op huurinkomsten uit de huurovereenkomsten;</li> <li>- een hoofdelijke medeschuldenaarstelling door de Beherend Vennoot en de Stichting.</li> </ul>			
Overige bepalingen	- Driejaarlijkse taxatie, met tussentijds een jaarlijkse update van de waardebepaling, van het Vastgoed op kosten van kredietnemer.			

\* Deze rentetarieven zijn indicatief en gebaseerd op een indicatie door de bank. Voor leningdelen I en V dient nog een rente te worden overeengekomen. Voor deze leningdelen is in het model gerekend met een rekenrente van 5,50% voor de eerste vijf jaar. Vanaf het moment van opname zal de rente gefixeerd worden voor een periode van vijf jaar. De werkelijke rente kan bij fixatie op de leveringsdatum hoger of lager zijn dan de genoemde indicatie en of rekenrente. Na een periode van vijf jaar dienen de leningen te worden geherfinancierd. In het rekenmodel is vanaf moment herfinanciering gerekend met een rekenrente van 5,50%.

Het Fonds maakt gebruik van Leverage. Dit wil zeggen dat het Fonds gebruik maakt van geleende gelden om de verwerving van het Vastgoed (mede) te realiseren. Het totaal aan maximaal geleend geld middels hefboomfinanciering bedraagt derhalve € 9.000.000. Ingeval het Fonds aanvullende externe financieringen zou willen aangaan en dus de maximale hefboomfinanciering zou willen verhogen, is daarvoor de goedkeuring van de vergadering van Vennoten vereist. Tevens is goedkeuring van de vergadering van Vennoten vereist bij verdere bezwaring van het Vastgoed of een herfinanciering. Deze goedkeuringsvereisten staan omschreven in de C.V.-overeenkomst artikel 7.2. De met de hefboomfinanciering gepaard gaande risico's worden nader omschreven in hoofdstuk 2.

Indien de Beheerder het wenselijk acht 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 bij de jaarrekening, tenminste gelijktijdig met publicatie jaarverslag, informatie worden verstrekt over de nieuwe totale hefboomfinanciering.

## 6.5 Liquiditeitsreserve en -beheer

Na de aankoop van het Vastgoed en de uitgifte van de Participaties in het Fonds wordt een liquiditeitsreserve (werkkapitaal) gevormd van € 76.960. De liquiditeitsreserve dient ter beheersing van het liquiditeitsrisico, het risico dat er op korte termijn over onvoldoende liquiditeiten wordt beschikt om te voldoen aan de financiële verplichtingen, aangehouden maar zal gedurende de Looptijd van het Fonds variëren in omvang. De liquiditeitsreserve zal gedurende de Looptijd van het Fonds worden gebruikt als werkkapitaal.

Om het liquiditeitsbeheer van het Fonds goed te kunnen uitvoeren en volgen is er een cashflow-prognose (tien jaar en drie maanden) van het Fonds opgesteld. In de cashflow-prognose van het Fonds is rekening gehouden met alle inkomsten en uitgaven, inclusief periodieke rendementsbetalingen op Participaties en periodieke inkoop van Participaties. Tegelijkertijd is er rekening gehouden met de tijdstippen waarop de inkomsten zijn te verwachten en de uitgaven zullen plaatsvinden. Behoudens uitzonderlijke omstandigheden zijn de inkomsten en uitgaven van het Fonds zo realistisch als mogelijk ingeschat.

Naast de cashflow-prognose van het Fonds op jaarbasis is tevens een inschatting op maandbasis opgesteld. Tijdens de Looptijd van het Fonds wordt de liquiditeitspositie op maandbasis gemonitord. Daarnaast wordt elk kwartaal, onder verantwoordelijkheid van de controller, beoordeeld of de hefboom binnen de gestelde limiet valt. Verder wordt per kwartaal een stress test uitgevoerd op de geïnvesteerde positie. ZIB stelt daarbij scenario's op die in de markt reëel gezien mogelijk zijn. Deze worden doorgerekend, waarbij specifiek wordt gekeken naar de liquiditeitspositie en vermogenspositie van het Fonds. In het geval van mogelijke overschrijdingen van limieten (hefboom of vermogen) neemt het bestuur passende maatregelen om de verwachte overschrijding te mitigeren (desinvestering, bijstorting van kapitaal, aantrekken van liquiditeit, etc.). Indien, op enig moment, wordt vastgesteld dat de liquiditeitspositie onder druk dreigt te geraken, bepaalt de Beheerder of en, zo ja, welke maatregelen worden genomen om het risico op een liquiditeitstekort af te wenden. Zulke maatregelen kunnen onder meer zijn het (tijdelijk) verlagen of stopzetten van de inkoop van Participaties, het (tijdelijk) verlagen of stopzetten van de rendementsuitkeringen aan Participanten of het raadplegen van de bancaire instelling over de mogelijkheden tot het opschorten van rente- en aflossingsverplichtingen van de Hypothecaire Financiering.

### **Inkoop Participaties**

Vanaf het 31 december 2023 zal het Fonds halfjaarlijks Participaties A inkopen tegen de nominale waarde van € 2.500, in principe volgens het schema en de te volgen procedure zoals opgenomen in de C.V.-overeenkomst (Bijlage II van dit Prospectus). Naast het aantal Participaties A dat halfjaarlijks voor inkoop in aanmerking komt, heeft het Fonds de mogelijkheid om jaarlijks extra Participaties vervroegd in te kopen. De reden hiervoor zou bijvoorbeeld kunnen liggen in kostenbesparingen, herfinanciering en/of door vervreemding van (delen) van de activa van het Fonds. Eerst nadat de Participaties A volledig zijn ingekocht, komen de Participaties B voor inkoop in aanmerking. Conform de cashflow-prognose van het Fonds wordt gedurende de beoogde Looptijd van het Fonds 26% van alle uitgegeven Participaties A ingekocht. Het Fonds is voornemens om het resterende uitstaande saldo Participaties A, Participaties B en Participaties C aan het einde van de Looptijd van het Fonds in te kopen uit de verkoopopbrengst van het Vastgoed danwel een alsdan te realiseren herfinanciering.

Het Fonds is aangegaan voor onbepaalde tijd, echter door inkoop van de laatste Participatie wordt het Fonds ontbonden.

## 7. ONTVANGSTEN, UITGAVEN EN RENDEMENTSDOELSTELLING

### 7.1 Uitgangspunten prognose

Voor de prognose van het Fonds zijn als belangrijkste uitgangspunten gehanteerd:

- een Hypothecaire Financiering van € 9.000.000;
- een kapitaalbreng door de Commanditaire Vennoten van € 11.145.000;
- bij de cashflow-prognose (Bijlage I van dit Prospectus) is als aanvangsdatum 1 oktober 2022 aangehouden, deze datum is indicatief en kan vervroegd of verlaat worden;
- calculatie op basis van 10 jaar en drie maanden;
- de totale aanvangshuur bedraagt in totaal € 1.294.579 per jaar;
- € 464.637 van de totale huursom wordt gedurende de gehele looptijd van de huurovereenkomst met PZEM N.V. geïndexeerd met een aanname CPI van 3,0%;
- € 816.000 van de totale huursom wordt met ingang van augustus 2024 gedurende de resterende looptijd van de huurovereenkomsten met APV Housing Middelburg B.V. geïndexeerd met een vast percentage van 1,5%;
- de huur wordt op tijd en geheel voldaan. Huur PZEM N.V. wordt ontvangen per kwartaal vooruit en huur APV Housing Middelburg B.V. voor het eind van de betreffende maand;
- de huur wordt vanaf aanvangsdatum ontvangen;
- er zijn geen rente-inkomsten;
- gedurende de rentelooptijden van de verschillende leningdelen van de Hypothecaire Financiering is de gemiddeld gewogen rekenrente gesteld op 4,06%;
- na afloop van de looptijden van de verschillende leningdelen is de rekenrente op de Hypothecaire Financiering op 5,50% gesteld;
- de Hypothecaire Financiering wordt deels gedurende de Looptijd afgelost en het restant wordt in zijn geheel afgelost per 31 december 2032. In de geprognosticeerde cijfers is geen rekening gehouden met eerdere afwikkeling van het Fonds en/of vervreemding van het Vastgoed en/of herfinanciering van het Fonds;
- bij de kosten die niet gefixeerd zijn wordt rekening gehouden met een jaarlijkse indexatie van 3,0%;
- de Fondskosten zijn begroot op € 112.500 excl. BTW (op jaarbasis en geïndexeerd waar van toepassing), hierin zijn begrepen:
  - de beheerkosten zijn begroot op € 60.000 excl. BTW (op jaarbasis en geïndexeerd);
  - de jaarlijkse kosten van de Beherend Vennoot zijn begroot op een maximum van € 5.000;
  - de kosten van de Stichting zijn begroot op € 2.500 excl. BTW (op jaarbasis en geïndexeerd);
  - de bewaarkosten Bewaarder zijn begroot op € 10.000 excl. BTW (op jaarbasis en geïndexeerd);
  - de accountantskosten, begroot op € 15.000 excl. BTW (op jaarbasis en geïndexeerd);
  - de taxatiekosten, begroot op € 10.000 excl. BTW (op jaarbasis en geïndexeerd);
  - de overige fondskosten, begroot op € 10.005 excl. BTW (op jaarbasis en geïndexeerd);
  - de bestandsvergoeding van ZIB Beleggingsonderneming B.V. van 0,1% op jaarbasis over het gemiddeld uitstaand kapitaal aan Participaties A;
- de OZB/Waterschapslasten zijn begroot op € 55.533 (op jaarbasis en geïndexeerd);
- de verzekering is begroot op € 33.510 (op jaarbasis en geïndexeerd);
- de onderhoudskosten voor het casco deel van het complex betreffen de dakbedekking waarvan een deel nieuw vervaardigd is. De kosten zijn begroot op € 15.000 (op jaarbasis en geïndexeerd);
- aan niet te verrekenen BTW over de kosten is gerekend met een percentage van 64% (zijnde de verhouding tussen met BTW belaste/onbelaste verhuuromzet) over 21% te betalen BTW. In het rekenmodel is als aanname een jaarlijkse extra correctie groot € 4.000 gedaan op de niet te verrekenen BTW vanwege mogelijke BTW-vrijstelling van de Beheerder.

- het werkkapitaal en de (vrije) cashflow van het Fonds zijn voldoende om aan de verplichtingen van het Fonds te voldoen;
- geen rekening is gehouden met de gevolgen van eventuele calamiteiten zoals vermeld in het Hoofdstuk 2 Risicofactoren van dit Prospectus;
- inkoop van Participaties geschiedt tegen de nominale waarde;
- geen rekening is gehouden met het verschuldigd zijn van belastingen in Nederland.

Doordat de gehanteerde uitgangspunten zijn gefixeerd c.q. vooraf zijn bepaald kunnen de leden van de bestuurs-, leidinggevende of toezichthoudende organen deze niet beïnvloeden. De kosten waarop zij wel invloed zouden kunnen hebben, zijn de kosten van toekomstige externe adviseurs die deel uitmaken van de reguliere Fondskosten. Voor de overige gehanteerde uitgangspunten en uitgebreidere financiële informatie wordt naar Bijlage I van dit Prospectus verwezen.

Gedurende de Looptijd komen er geen directe kosten voor rekening van de Participanten. Het Fonds maakt wel kosten, welke indirect ten laste van de Participanten komen, zie hiervoor paragraaf 7.2. De enige kosten die gemaximeerd zijn betreft de bestandsvergoeding voor ZIB Beleggingsonderneming, onderdeel van de Fondskosten. De overige kosten zijn niet gemaximeerd, maar enkele kosten worden slechts geïndexeerd zoals bijvoorbeeld de beheervergoeding.

## 7.2 Cashflow-prognose en toelichting

In Bijlage I is de cashflow-prognose van het Fonds opgenomen voor de periode 1 oktober 2022 tot en met 31 december 2032. Hieronder volgt een toelichting.

### Bruto huurinkomsten

De bruto huurinkomsten bestaan uit de inkomsten uit drie onderliggende huurcontracten waarvan één contract met PZEM N.V. en twee contracten met APV Housing Middelburg B.V.

De huur van PZEM N.V. bedraagt voor de laatste drie maanden van 2022 € 116.159 (gebaseerd op een jaarhuur van € 464.637,91). De huur wordt jaarlijks per 1 januari geïndexeerd op basis van het door het Centraal Plan Bureau voor de Statistiek (CBS) te berekenen gemiddelde consumenten prijsindexcijfer (CPI 2015=100). In de cashflow-prognose is gerekend met een CPI van 3,0% per jaar. In verband met de door het Fonds te betalen glasbewassing van het door PZEM N.V. gehuurde, is een bedrag van € 5.000 op jaarbasis in mindering gebracht op de jaarlijkse huuropbrengst uit de verhuur aan PZEM N.V. PZEM N.V. betaalt de huur per kwartaal vooraf. Omdat de Verkoper van het Vastgoed destijds met PZEM N.V. is overeengekomen dat de huur voor de eerste vijf jaar van het huurcontract in één bedrag vooruit werd betaald, is in de koopovereenkomst vastgelegd dat het Fonds tot en met 2024 een gedeelte van de huur bij aanvang van ieder kwartaal van de Verkoper ontvangt. De huurverhoging als gevolg van de jaarlijkse indexatie wordt door PZEM N.V. rechtstreeks aan het Fonds voldaan. Vanaf 2025 zal het Fonds het volledige huurbedrag rechtstreeks van PZEM N.V. ontvangen.

De huur van APV Housing Middelburg B.V., bestaande uit twee onderliggende huurcontracten, betreft voor de laatste drie maanden van 2022 € 207.458. Voor het jaar 2023 is een huurverhoging overeengekomen van € 10 per verhuurbare studio, hetgeen resulteert in een huurverhoging van € 24.000 voor APV Housing Middelburg B.V. in 2023. Vanaf 2024 zal de huur voor APV Housing Middelburg B.V. jaarlijks per 1 augustus worden geïndexeerd met 1,5%.

### **Verzekering**

De kosten voor de verzekering ad. € 33.510 per jaar (2022) betreft de opstalverzekering voor de kantoorruimte en de parkeerkelder die gehuurd wordt door PZEM N.V. De kosten voor deze opstalverzekering worden in de cashflow-prognose geïndexeerd voor inflatie met een percentage van 3,0% per jaar. Met APV Housing Middelburg B.V is overeengekomen dat zij de opstalverzekering voor eigen rekening neemt.

### **OZB en Waterschapslasten**

De onroerend zaak-, riool- en waterschapsbelasting bedraagt € 55.533 per jaar (2022) en wordt in de cashflow-prognose geïndexeerd voor inflatie met een percentage van 3,0% per jaar.

### **Netto huurinkomsten**

De netto huurinkomsten betreffen de bruto huurinkomsten minus de verzekeringskosten en de WOZ- en waterschapslasten die door het Fonds betaald worden.

### **Rentelasten bank**

De rentelasten betreffen vijf leningdelen van de Hypothecaire Financiering. De rekenrente verschillen per leningdeel en variëren tussen de 1,90% en 5,50% op jaarbasis. De gewogen gemiddelde rekenrente voor alle leningdelen samen bedraagt 4,06% per jaar. De rentelooptijd van de leningdelen varieert van 16 tot 60 maanden. De gewogen gemiddelde rentelooptijd voor alle leningdelen bedraagt 47 maanden. Na afloop van de rentelooptijd van de verschillende leningdelen is de rekenrente per leningdeel gesteld op 5,50% op jaarbasis.

### **Aflossing bank**

Op de Hypothecaire Financiering is sprake van een aflossingsverplichting bij aanvraag groot € 225.000 per jaar dalend naar € 166.380 vanaf 2028 tot € 55.445 in 2031.

### **Fondskosten**

De Fondskosten zijn in aanvang begroot op € 112.500 op jaarbasis en worden jaarlijks vanaf 2023 geïndexeerd met 3% voor inflatie. De Fondskosten zijn opgebouwd uit meerdere delen en ingeschat op de volgende basis: a) vergoeding voor de Bewaarder € 10.000 per jaar; b) vergoeding accountant voor het controleren van de jaarrekening € 15.000 per jaar; c) vergoeding taxateur voor de jaarlijkse taxatie € 10.000 per jaar; d) vergoeding voor het bestuur van de Stichting € 2.500 per jaar; e) bestandsvergoeding van 0,1% aan ZIB Beleggingsonderneming B.V. over het uitstaande saldo aan Participaties A; f) beheervergoeding Beheerder € 60.000 per jaar; g) overige fondskosten € 10.005 per jaar voor te maken kosten voor informatieverstrekking, drukwerk, vergaderingen van Vennoten en onvoorziene kosten.

Bij vroegtijdige beëindiging van de C.V., anders dan toerekenbaar aan de Beheerder, is de Beheerder gerechtigd tot een vergoeding voor gedeeltelijke beheervergoeding. In geval van beëindiging van de C.V. voor 31 december 2027 bedraagt de vergoeding 50% van de alsdan geldende totale beheervergoeding op jaarbasis berekend over de jaren na moment van beëindiging tot en met 31 december 2032. In geval van beëindiging van de C.V. na 31 december 2027 maar voor 31 december 2032, bedraagt de vergoeding 25% van de alsdan geldende totale beheervergoeding op jaarbasis berekend over de jaren na moment van beëindiging tot en met 31 december 2032.

### **Niet te verrekenen BTW**

De BTW is voor het Fonds voor slechts 36% verrekenbaar. Dit komt doordat alleen de huurovereenkomst met PZEM N.V. inclusief BTW is en de huurovereenkomsten met APV Housing Middelburg B.V. exclusief BTW zijn. De huur van APV Housing Middelburg B.V. beslaat 64% van de

totale huurinkomsten waardoor ook 64% van de BTW niet verrekenbaar is voor het Fonds. (percentages gebaseerd op huurverhouding bij aanvang Fonds).

### **Mogelijke BTW-compensatie**

Omdat de Beheerder is geregistreerd bij de AFM en een vergunning heeft als bedoeld in artikel 2:65 Wft, staan de Beheerder en het Fonds onder toezicht van de AFM en DNB. Vanuit BTW-perspectief kan dit tot gevolg hebben dat een (gedeeltelijke) vrijstelling van toepassing is op de beheersdiensten die de Beheerder verricht aan het Fonds. Dit kan ertoe leiden dat BTW, welke toerekenbaar is aan de beheersdiensten, niet aan het Fonds in rekening kan worden gebracht (vrijstelling) waardoor het aftrekrecht bij de Beheerder kan verminderen. Indien deze situatie zich voordoet behoudt de Beheerder zich het recht voor om hiervoor een aparte vergoeding (BTW-compensatie) in rekening te brengen aan het Fonds. Dit kan voor het Fonds tot extra kosten leiden. Tegelijkertijd bestaat de mogelijkheid dat hierdoor bij het Fonds een kostenbesparing gerealiseerd kan worden omdat in de cashflow-prognose rekening is gehouden met deels niet verrekenbare BTW op de beheersdiensten dat als gevolg van de BTW-compensatie wordt verminderd.

### **Saldo inkomsten en uitgaven**

Het saldo inkomsten en uitgaven is de cashflow die beschikbaar is voor de rendementsbetalingen op de Participaties, de vergoeding voor de Beherend Vennoot en de inkoop van Participaties.

### **Rendementsbetalingen Participaties A, B, C en Beherend Vennoot**

Gedurende de beoogde Looptijd van het Fonds keert het Fonds, op basis van de jaarwinst en de beschikbare kasstroom, ieder kwartaal rendement uit aan de houders van de Participaties. Voor de houders van de Participaties A, B en C bedraagt het directe rendement per jaar respectievelijk maximaal 5,0%, 4,0% en 3,0% over het pro resto saldo van de uitstaande Participaties A, B en C. Daarnaast ontvangen de houders van Participaties B een bonusrendement van 4,0% per jaar, uit te betalen bij inkoop van Participaties B, naar verwachting aan het einde van de beoogde Looptijd van het Fonds in het jaar 2032. De jaarwinst die resteert na aftrek van de winstdeling die toekomt aan de Participaties A, de Participaties B en de Beherend Vennoot, valt toe aan de Participaties C, waarvan maximaal 3,0% per jaar als direct rendement wordt uitgekeerd, zoals hierboven omschreven. Participaties C zijn daarnaast gerechtigd tot het restresultaat bij ontbinding van het Fonds. De Beherend Vennoot is gerechtigd tot een jaarlijkse vergoeding van € 5.000 van de jaarwinst alsmede een rendementsuitkering ter grootte van 2,0% van de jaarwinst die resteert na aftrek van de winstdeling die toekomt aan de Participaties A en de Participaties B en wordt jaarlijks achteraf voldaan.

### **Inkoop Participaties A, B en C**

Inkoop van Participaties A vindt plaats vanaf 31 december 2023 voor zover de kasstroom van het Fonds dat toelaat. Gedurende de gehele beoogde Looptijd van het Fonds vindt in principe geen inkoop plaats van Participaties B en Participaties C. Het Fonds is voornemens om de resterende Participaties A, Participaties B en Participaties C aan het einde van de Looptijd in te kopen uit de verkoopopbrengst van het Vastgoed danwel een alsdan te realiseren herfinanciering.



### 7.3 Rangorde bij ontbinding van het Fonds

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

- a) aan de bank ter voldoening van de schuld van de Hypothecaire Financiering en openstaande renteverplichtingen en kosten;
- b) voor de kosten van de ontbinding van het Fonds;
- c) voor de crediteuren;
- d) voor het creëren van redelijke reserves voor de kosten, aansprakelijkheid en of andere verplichtingen van het Fonds;
- e) voor de inkoop van en de nog openstaande rendementsuitkeringen op Participaties A;
- f) voor de inkoop van en de nog openstaande rendementsuitkeringen op Participaties B;
- g) voor de nog openstaande winstuitkeringen aan de Beherend Venoot;
- h) voor de inkoop van en de nog openstaande rendementsuitkeringen op Participaties C;
- i) het restresultaat valt toe aan Participaties C.



## 8. FISCALE ASPECTEN

### 8.1 Algemeen

Deze fiscale paragraaf is opgesteld in samenwerking met WEA Zuid-West te Zierikzee en Goes en geldt uitsluitend voor inwoners van Nederland. Deze paragraaf is gebaseerd op de stand van de fiscale wetgeving en de jurisprudentie per 10 mei 2022. Veranderingen in inzichten van de overheid of in wettelijke regelingen komen voor rekening en risico van de Beleggers. De belastingwetgeving van de lidstaat van de Belegger en van het land van oprichting van de Uitgevende Instelling kan een weerslag hebben op de inkomsten uit de Participaties.

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

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

### 8.2 Belastingpositie van het Fonds

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

### 8.3 Inkomstenbelasting

Participaties gehouden door natuurlijke personen worden voor de inkomstenbelasting belast in box 3 (inkomen uit sparen en beleggen), behoudens uitzonderingen. De Belastingdienst is gevraagd om deze fiscale verwerkingswijze te bevestigen. In box 3 is over de bezittingen minus de schulden van de Belegger vermogensrendementsheffing verschuldigd. De Belegger is de vermogensrendementsheffing pas verschuldigd indien het totale vermogen het heffingsvrije vermogen overtreft. Het heffingsvrije vermogen bedraagt in 2022 per belastingplichtige € 50.650. Het heffingsvrije vermogen van de fiscale partner kan op gezamenlijk verzoek worden overgedragen aan de belastingplichtige, zodat het heffingsvrije vermogen alsdan € 101.300 bedraagt.

De vermogensrendementsheffing betekent dat de Beleggers in de inkomstenbelasting worden betrokken voor een forfaitair rendement (variërend van 1,832% tot 5,530%) over de nominale waarde dan wel de eventueel lagere nettovermogenswaarde van de nog gehouden Participaties op 1 januari van enig jaar.

Tabel berekening rendement op vermogen in 2022:

Schijf	Uw (deel) van de grondslag sparen en beleggen	Percentage 0,01%	Percentage 5,53%	Percentage Gemiddeld Rendement
1	Tot € 50.650	67%	33%	1,8185%
2	Vanaf € 50.650 tot € 950.650	21%	79%	4,366%
3	Vanaf € 950.650	0%	100%	5,530%

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 31% inkomstenbelasting verschuldigd. Per saldo is over de waarde van de vordering uit hoofde van het pro resto saldo van de uitgegeven participaties (eventueel na aftrek van de daarop betrekking hebbende schulden en het heffingsvrije vermogen) minimaal 0,5636% en maximaal 1,7143% 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.

Op 24 december 2021 heeft de Hoge Raad der Nederlanden geoordeeld dat box 3, in de huidige vorm, de fundamentele rechten van belastingplichtigen schendt en onhoudbaar is. Thans is nog niet bekend hoe box 3 er uit zal komen te zien na 24 december 2021.

Voor de belastingjaren 2023 en 2024 zal overbruggende wetgeving voor box 3 worden ontworpen. Deze wetgeving zal het huidige box 3-stelsel vervangen voor die jaren en wordt gebaseerd op de voor het rechtsherstel gekozen oplossingen, de forfaitaire spaarvariant. Met het wetsvoorstel wordt box 3 met ingang van belastingjaar 2023 in lijn gebracht met het EVRM (Europees Verdrag tot bescherming van de rechten van de mens en de fundamentele vrijheden).

Over het toekomstige stelsel op basis van werkelijk rendement hoopt de Staatssecretaris van Financiën op afzienbare termijn met de Tweede Kamer van gedachten te wisselen (bron: Brief Ministerie van Financiën, 28 april 2022, 022-0000132649).

Onder omstandigheden kan de situatie ontstaan waarin Vennoten de belastingheffing over een nog niet ontvangen winstaandeel uit het Fonds moeten voorfinancieren. Dit zou met name spelen bij Participanten die worden belast in de winstsfeer (bijvoorbeeld box 1 inkomstenbelasting of vennootschapsbelasting).

#### 8.4 Vennootschapsbelasting

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

	Eerste schijf	Tarief	Tweede schijf	Tarief
2022	€ 0 - € 395.000	15,0%	Meer dan € 395.000	25,8%

## 8.5 Erf- en schenkbelasting

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

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

## 8.6 Omzet- en overdrachtsbelasting

Over de inleg van de Participanten of de tussentijdse inkoop van Participaties is geen omzetbelasting verschuldigd. Het Fonds is wel overdrachtsbelasting verschuldigd over het aan te kopen Vastgoed. Over de initiële, of tussentijdse, verkrijging van Participaties door Participanten in het Fonds is geen overdrachtsbelasting verschuldigd.



## 9. RAPPORTAGE

### 9.1 Informatievoorziening

Omdat het Fonds recent is opgericht zijn er nog geen activiteiten verricht en is er geen historische financiële informatie beschikbaar. Het eerste boekjaar van het Fonds wordt een verlengd boekjaar en loopt vanaf de datum van oprichting van het Fonds tot en met 31 december 2023. Daarna loopt het boekjaar van het Fonds gelijk met de kalenderjaren.

Binnen drie maanden na afloop van het boekjaar maakt de Beheerder een bestuursverslag op van het afgelopen boekjaar en maakt de Beheerder de jaarrekening op. De jaarrekening dient te zijn voorzien van een accountantsverklaring door een externe accountant, aan wie de Beheerder de opdracht tot onderzoek van de jaarrekening heeft verstrekt. De externe accountant is BDO Accountants & Belastingadviseurs B.V.

In de jaarrekening zal verslag worden gedaan van de periodieke taxatie van het Vastgoed, afgegeven door een onafhankelijke externe taxateur, alsmede van de intrinsieke waarde van het Fonds. Onderdeel van de overeenkomst met de externe accountant is dat daarvoor de juiste expertise (Real Estate Valuation Services) in huis is. Daarmee borgt de Beheerder dat alle het Vastgoed getrouw en adequaat zijn gewaardeerd. De waardering van de activa en passiva geschiedt conform de maatstaven die in het maatschappelijk verkeer als aanvaardbaar worden beschouwd en de toepasselijke wettelijke bepalingen, zie paragraaf 9.2.

De jaarrekening zal aan alle Participanten worden verstrekt en dient binnen vijf maanden na afloop van het desbetreffende boekjaar te worden vastgesteld door de vergadering van Vennoten.

Na afloop van ieder kalenderjaar zal de Beheerder ervoor zorgdragen dat alle Participanten een invulsuggestie ontvangen voor de aangifte inkomstenbelasting of voor de vennootschapsbelasting. De kosten hiervan maken deel uit van de Fondskosten.

Binnen negen weken na afloop van de eerste helft van ieder boekjaar maakt de Beheerder een verslag op van de eerste zes maanden van het boekjaar en stelt de Beheerder de halfjaarcijfers op. Tegelijkertijd met de halfjaarcijfers zal de Beheerder de intrinsieke waarde bepalen. De jaarrekening en de halfjaarcijfers alsmede de intrinsieke waarde per Participatie worden op de Website van de Beheerder gepubliceerd en zijn voor de Participanten kosteloos verkrijgbaar bij de Beheerder. Behoudens opzet of grove nalatigheid van de Beheerder bij de vaststelling van de intrinsieke waarde worden Participanten niet gecompenseerd voor onjuiste berekening daarvan.

Tenminste éénmaal per jaar vindt de vergadering van Vennoten plaats waarin door de Beheerder rekening en verantwoording wordt afgelegd. Voor alle regelingen omtrent het oproepen voor vergaderingen van Vennoten en de wijze waarop het stemrecht is geregeld wordt verwezen naar de C.V.-overeenkomst (Bijlage II).

De Beheerder verstuurt periodiek elektronische berichtgeving over het uitgekeerde rendement aan de Participanten.

### 9.2 Waardering

De Beheerder waarborgt dat er minimaal één keer per jaar een waardebepaling van de activa van het Fonds wordt berekend. De Beheerder heeft er voor gekozen om dit jaarlijks met peildatum 31 december te doen, en vaker indien nodig. Die timing houdt relatie tot de jaarafsluiting en het opstellen van de jaarrekening. Door per eindejaar te waarderen borgt ZIB dat de jaarrekening zo

juist en accuraat mogelijk is, om Participanten de meeste zekerheid van hun investeringswaarde te geven.

De noodzaak om de activa van het Fonds vaker dan jaarlijks te waarderen kan voortvloeien uit ongebruikelijke bewegingen in de markt, of aan een eindejaar waardering die significant afwijkt van eerdere waarderingen, andere vergelijkbare waarderingen, of als de waarde significant afwijkt van de verwachting. Het is aan de Beheerder om te beoordelen of een waardering om verdere actie vraagt. Door jaarlijks op een vast moment de intrinsieke waarde vast te stellen, is geborgd dat van veroudering van waarde geen plaats kan vinden. Daarmee is de waarde die aan Participanten wordt gecommuniceerd betrouwbaar en valide. De Beheerder borgt dat de waardering objectief is door met externe taxateurs samen te werken. Die taxateurs worden geacht professioneel en betrouwbaar te zijn. Deze waardebepaling wordt conform artikel 115v lid 3 BGfo aan de Participanten gecommuniceerd via publicatie op de Website.

In het geval van een fout in de intrinsieke waardebepaling, hetzij door een onjuiste taxatie, hetzij door het falen van interne processen, zal de Beheerder daar onverwijld actie op ondernemen. In eerste instantie zal worden geborgd dat de externe waardering juist is. Dat zal gebeuren door te laten her-taxeren, of door een onafhankelijke partij een validatie van de waardering te laten doen. Daarna zal richting Participanten worden gecommuniceerd over de oorzaak van de fout, en het effect op eerdere communicatie van de intrinsieke waarde per aandeel.

Met betrekking tot de intrinsieke waarde berekent de Beheerder deze twee keer per jaar, tijdens het vaststellen van de jaarrekening en halfjaarcijfers.

### **9.3 Eid en Risicobeheersystemen**

#### **Essentiële informatiedocument (Eid)**

De PRIIPs-Verordening ((EU) nr. 1286/2014) is van toepassing op ontwikkelaars van zogenaamde 'PRIIPs'; Package Retail and Insurance-based Investment Products. Het gaat hierbij kort gezegd om verpakte retail beleggingsproducten. Deze verordening is ook van toepassing op aanbieders van deelnemingsrechten in een beleggingsfonds. Op grond van de PRIIPs-Verordening zijn deze aanbieders verplicht een Eid op te stellen dat aan potentiële beleggers bij de aanbieding ervan beschikbaar dient te worden gesteld. Deze Eid-verplichting staat los van eventuele andere aanbiedingsdocumentatie zoals een Prospectus. Dit Eid wordt samen met het Prospectus aan iedere potentiële Belegger beschikbaar gesteld en op de Website beschikbaar gesteld.

#### **Risico-indicator**

In het Eid is een risico-indicator opgenomen. Voor de risico-indicator wordt ervan uitgegaan dat u in het product investeert gedurende de volledige beoogde belegging 's periode. Indien u eerder overdraagt of wordt ingekocht kan het rendement aanzienlijk afwijken. Mogelijk kunt u belemmeringen ondervinden om uw Participatie over te dragen of wordt u ingekocht tegen een prijs die een grote afwijking kent ten opzichte van de geïnvesteerde som.

De samenvattende risico indicator is een richtsnoer voor het risiconiveau van dit product ten opzichte van andere producten. De indicator laten zien hoe groot de kans is dat Beleggers verliezen op het product wegens marktontwikkelingen of doordat er geen geld voor betaling is. Nadere toelichting op de risico indicator treft u in het essentiële-informatiedocument.

We hebben dit product geclassificeerd in klasse vijf uit zeven; dat is een middelgroot-hoge risicoklasse. Dat betekent dat de potentiële verliezen op toekomstige prestaties worden ingeschat als middelgroot-hoog, en dat de kans dat het Fonds u niet kan betalen wegens een slechte markt groot is. Nadelige marktomstandigheden, zoals leegstand of toenemende rentelasten of andere tegenvallers in de exploitatie, kunnen van invloed zijn op de capaciteit van het Fonds om het

geprognosticeerde rendement te kunnen blijven uitkeren. Omdat dit product niet is beschermd tegen toekomstige marktprestaties, kunt u uw belegging geheel of gedeeltelijk verliezen. Het Fonds kent meerdere risico's, zoals debiteurenrisico (waaronder leegstandsrisico), renterisico, financieringsrisico (waaronder aflossingsrisico), herfinancieringsrisico en marktrisico.

### **Risico-beheersysteem**

In hoofdstuk 2 van dit Prospectus zijn alle materiële risico's weergegeven die zijn verbonden aan beleggen in het Fonds. Om deze risico's te monitoren en te beheersen heeft de Beheerder maatregelen getroffen. De Beheerder maakt gebruik van een IT-systeem waarin processen, risico's, mitigerende maatregelen en controles worden vastgelegd. Om vooraf vast te stellen met welke risico's de Beheerder wordt geconfronteerd, vindt een risicoanalyse plaats. Uit die analyse, waarbij ten minste de risico's zoals in hoofdstuk 2 omschreven worden besproken, volgt een totaaloverzicht van risico's, een inschatting van de mate van impact en de beoogde manier van omgaan met risico's. Risico's worden geïnclassificeerd door een weging van de kans dat een dreiging zich voordoet en de gevolgen daarvan. De Beheerder toetst het risicobeheersysteem minimaal éénmaal per jaar en past deze frequentie indien nodig aan.

De Beheerder doet in of tegelijkertijd met de jaarrekening verslag van het volgende:

- de manier waarop is beoordeeld hoe gevoelig de activa van het Fonds zijn voor de meest belangrijke risico's waaraan het Fonds is- of kan worden blootgesteld (we verwijzen voor een omschrijving van de voornaamste risico's naar hoofdstuk 2 in dit Prospectus);
- het huidige risicoprofiel van het Fonds en de risicobeheersystemen waarmee de Beheerder deze risico's beheert;
- of de vastgestelde risicolimieten zijn (of mogelijk worden) overschreden. In geval van overschrijding volgt een omschrijving van de desbetreffende overschrijding en de genomen beheersmaatregelen naar aanleiding van die overschrijding;
- de belangrijkste kenmerken van de risicobeheersystemen en, in geval van een wijziging daarin, informatie over die wijziging en de verwachte gevolgen daarvan voor het Fonds en de Participanten.

## **9.4 Liquiditeitsbeheer**

De Beheerder zal in of tegelijkertijd met het jaarverslag informatie verstrekken en op de Website vermelden wanneer:

- er bijzondere regelingen zijn genomen vanwege de illiquide aard van het Fonds, onder vermelding van de aard van de bijzondere regeling, het percentage van de activa waarop dat van toepassing is, op welke activa de bijzondere regeling van toepassing is, de waarderingmethodiek die wordt toegepast op de activa;
- indien er nieuwe regelingen voor het beheer van de liquiditeit van het Fonds in werking zouden treden die voor de Participanten van materiaal belang zijn.

De Beheerder verstrekt met betrekking tot het Fonds informatie ten aanzien van (a) alle eventuele wijzigingen in de maximale hefboomfinanciering die voor het Fonds mogen worden toegepast, inclusief informatie met betrekking tot eventuele rechten op hergebruik van zekerheden of alle eventuele garanties die in het kader van de hefboomfinanciering zijn verstrekt en (b) het totale bedrag van de door het Fonds gebruikte hefboomfinanciering.

Wanneer er aanleiding is om, vanwege een specifieke situatie, tussentijds te informeren danwel te rapporteren, dan zal de Beheerder dat via haar Website bekendmaken en de desbetreffende informatie op haar Website plaatsen.

## 9.5 Grondslagen financiële verslaglegging

De jaarrekening zal worden opgesteld op basis van de continuïteitsveronderstelling en overeenkomstig de door de wetgever opgestelde modellen ten behoeve van de jaarrekening voor beleggingsentiteiten en is in overeenstemming met Titel 9 van Boek 2 van het Nederlands Burgerlijk Wetboek (BW), de Richtlijnen voor de Jaarverslaggeving (in het bijzonder RJ 615 Beleggingsentiteiten) en de jaarrekening vereisten van de Wft. De balans en de winst-en-verliesrekening zijn opgesteld uitgaande van Besluit modellen jaarrekening (BMJ) model R, respectievelijk model S.

Activa en verplichtingen worden in het algemeen gewaardeerd tegen de verkrijgings- of vervaardigingsprijs of de actuele waarde. Een actief wordt in de balans verwerkt wanneer het waarschijnlijk is dat de toekomstige economische voordelen naar de onderneming zullen toevloeien en het actief een kostprijs of een waarde heeft waarvan de omvang betrouwbaar kan worden vastgesteld. Activa die hier niet aan voldoen worden niet in de balans verwerkt, maar worden aangemerkt als niet in de balans opgenomen activa. Een verplichting wordt in de balans verwerkt wanneer het waarschijnlijk is dat de afwikkeling daarvan gepaard zal gaan met een uitstroom van middelen die economische voordelen in zich bergen en de omvang van het bedrag waartegen de afwikkeling zal plaatsvinden op betrouwbare wijze kan worden vastgesteld. Onder verplichtingen worden mede voorzieningen begrepen. Verplichtingen die hier niet aan voldoen worden niet in de balans opgenomen, maar worden verantwoord als niet in de balans opgenomen verplichtingen.

Vastgoedbeleggingen worden bij eerste verwerking tegen verkrijgingsprijs gewaardeerd en daarna tegen actuele (reële) waarde. De reële waarde wordt gebaseerd op de marktwaarde, dat wil zeggen het geschatte bedrag waarvoor een object op de betreffende waarderingsdatum kan worden verhandeld tussen een tot een transactie bereid zijnde koper en een verkoper in een zakelijke, objectieve transactie voorafgegaan door gedegen onderhandeling waarbij de partijen goed geïnformeerd en tot een transactie bereid waren. De verkrijgingsprijs omvat de koopsom en alle direct toe te rekenen kosten zoals overdrachtsbelasting en andere transactiekosten.

Winsten of verliezen die voortvloeien uit de verkoop van een object worden bepaald als het verschil tussen de netto verkoopopbrengst en de laatst gehanteerde boekwaarde van het betreffende object. Waardeveranderingen van vastgoedbeleggingen worden verwerkt in de winst-en-verliesrekening. Daarnaast wordt ten laste van het kapitaal een herwaarderingsreserve gevormd. De herwaarderingsreserve wordt bepaald als het positieve verschil tussen de getaxeerde marktwaarde en de initiële verkrijgings- of vervaardigingsprijs (zonder rekening te houden met enige afschrijving of waardevermindering).

De vennootschap beoordeelt op iedere balansdatum of er aanwijzingen zijn dat een vast actief aan een bijzondere waardevermindering onderhevig kan zijn. Indien dergelijke indicaties aanwezig zijn, wordt de realiseerbare waarde van het actief vastgesteld. Indien het niet mogelijk is de realiseerbare waarde voor het individuele actief te bepalen, wordt de realiseerbare waarde bepaald van de kasstroom genererende eenheid waartoe het actief behoort. Van een bijzondere waardevermindering is sprake als de boekwaarde van een actief hoger is dan de realiseerbare waarde; de realiseerbare waarde is de hoogste van de opbrengstwaarde en de bedrijfswaarde. Een bijzonder-waardeverminderingverlies wordt direct als last verwerkt in de winst-en-verliesrekening onder gelijktijdige verlaging van de boekwaarde van het betreffende actief.



Het resultaat wordt bepaald als het verschil tussen de netto omzet en alle hiermee verbonden, aan het verslagjaar toe te rekenen kosten. De kosten worden bepaald met inachtneming van de hiervoor vermelde waarderingsgrondslagen. Winsten worden verantwoord in het jaar waarin de omzet is gerealiseerd. Verliezen worden in aanmerking genomen in het jaar waarin deze voorzienbaar zijn. De overige baten en lasten worden toegerekend aan de verslagperiode waarop deze betrekking hebben.



## 10. INSCHRIJVING

### 10.1 Inleiding

Verantwoordelijk voor dit Prospectus is de Beheerder. De directie van de Beheerder verklaart dat na het treffen van alle redelijke maatregelen om zulks te garanderen en voor zover aan hen bekend de gegevens in het Prospectus in overeenstemming zijn met de werkelijkheid en dat geen gegevens zijn weggelaten waarvan vermelding de strekking van het Prospectus zou wijzigen.

Slechts de inhoud van dit Prospectus is bindend. Op het Prospectus is het Nederlands recht van toepassing. Tot het moment van uitgifte van de Participaties, kunnen Beleggers generlei recht aan dit Prospectus ontleen.

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

### 10.2 Ingangsdatum aanbiedingsperiode, inschrijving voor deelname

De aanbiedingsperiode begint op 28 september 2022 en eindigt naar verwachting op 21 oktober 2022. De inschrijving loopt tot het moment dat alle Participaties zijn toegewezen. De Beheerder behoudt zich het recht voor de inschrijving bij grote belangstelling eerder te sluiten. De datum van storting 25 oktober 2022 respectievelijk van uitgifte 31 oktober 2022 zijn indicatief en kunnen vervroegd of verlaat worden. Bij wijziging van deze data zullen de Participanten op tijd worden geïnformeerd. Toewijzing geschiedt op basis van een besluit van de Beheerder.

Participanten in het Fonds kunnen zowel natuurlijke- als rechtspersonen zijn. Als losse Bijlagen treft u een inschrijvingsformulier aan (Bijlage VII) en de investeerderstoets (Bijlage VIII). Deze documenten zijn tevens opgenomen in dit Prospectus.

#### **Benodigde gegevens voor inschrijving**

U kunt deelnemen door het volledig ingevulde en ondertekende inschrijvingsformulier met aanvullende stukken per post (en eventueel tevens per e-mail) te sturen naar de Beheerder. De inschrijving vangt aan op het moment van verspreiding van dit document. De minimale deelname bedraagt € 100.000 (exclusief Emissiekosten).

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

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

De Beheerder is bevoegd om in het kader van het klantenonderzoek aanvullende informatie op te vragen bij de Participant dan wel bij derden. De Beheerder is bevoegd om op basis van haar moverende redenen een Participant te weigeren tot deelname in het Fonds.

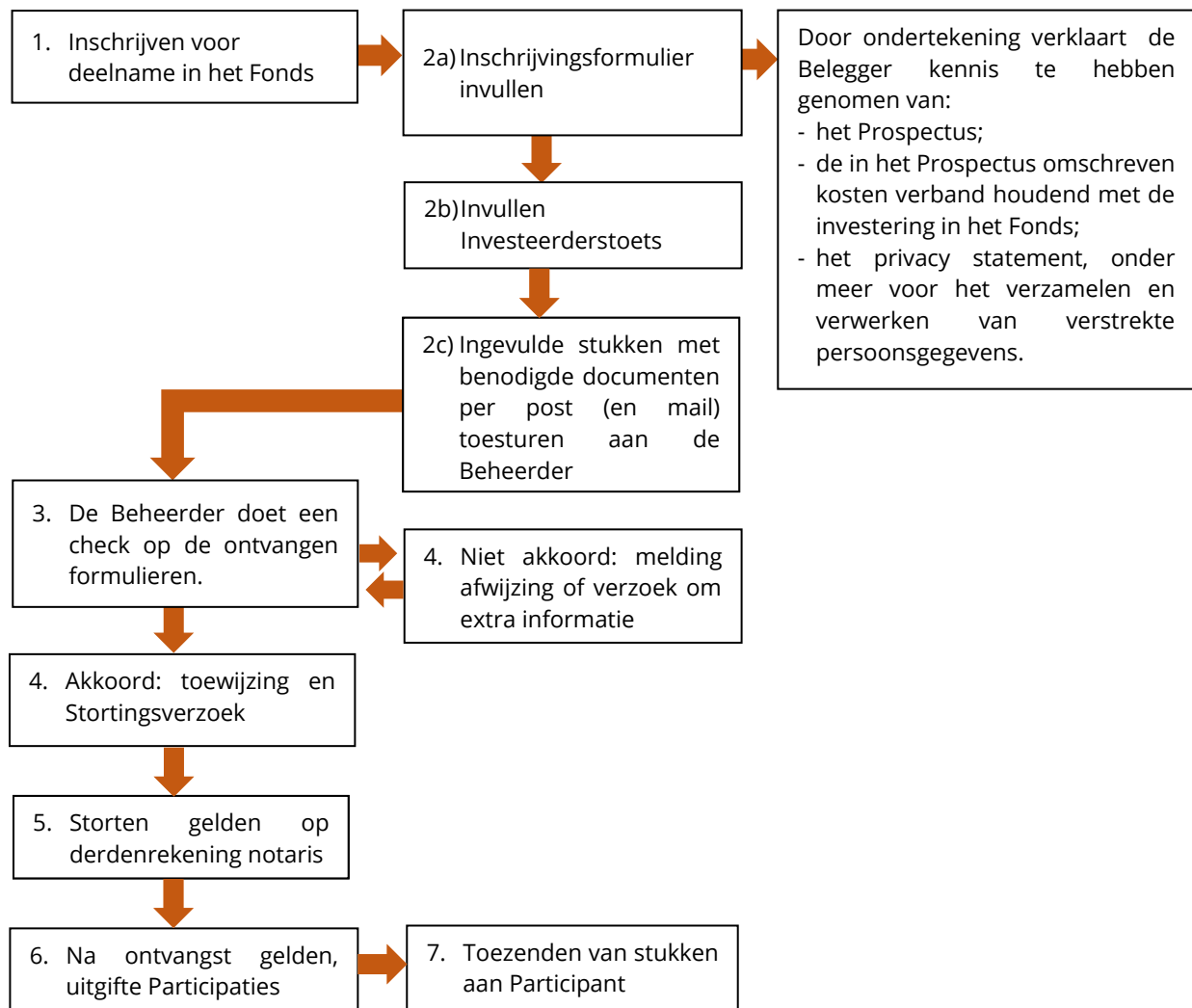
Na ontvangst van het inschrijvingsformulier met aanvullende stukken en goedkeuring van het klantenonderzoek, ontvangt u van de Beheerder een bevestiging van uw deelname waarin u wordt

verzocht uiterlijk 25 oktober 2022 uw deelnamebedrag (inclusief Emissiekosten) te storten op de derdengeldenrekening van de notaris. Deelname in het Fonds vindt pas plaats nadat het te storten bedrag binnen de vastgestelde termijn is overgemaakt door de Participant.

Beleggers kunnen hun inschrijving tot en met de datum van storting van het deelnamebedrag kosteloos intrekken.

### 10.3 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:



### 10.4 Voorwaarden en verklaringen

Met het Aanbod dat in dit Prospectus wordt omschreven nodigt de Beheerder beleggers uit om een civielrechtelijk aanbod te doen om Participaties te kopen. Door toewijzing van Participaties aan een Inschrijver door de Beheerder aanvaardt de Beheerder het door de Inschrijver gedane aanbod. De toewijzing, en daarmee de aanvaarding, door de Beheerder vindt plaats onder ontbindende voorwaarde dat de Beheerder niet voor het moment van uitgifte van de Participaties besluit tot het intrekken of uitstellen van het Aanbod. Hiertoe kan de Beheerder beslissen indien zich omstandigheden voordoen – bijvoorbeeld bij onvoldoende belangstelling of omstandigheden die

een materiële wijziging met zich brengen in het Aanbod zoals omschreven in dit Prospectus – die een dergelijke beslissing rechtvaardigen. Als het besluit wordt genomen tot intrekking [of uitstel] van het Aanbod ontvangen Inschrijvers hiervan schriftelijk bericht. Als de ontbindende voorwaarde voor het moment van uitgifte van de Participaties intreedt, wordt de participatieovereenkomst van rechtswege ontbonden. Voor zover een Inschrijver reeds betaald heeft voor de Participaties, wordt dit bedrag zo spoedig mogelijk teruggeboekt aan de Inschrijver.

Inschrijving vindt plaats onder de voorwaarde dat indien besloten wordt om het Aanbod in te trekken of uit te stellen dan wel Participaties gedeeltelijk toe te wijzen, geen der partijen zoals genoemd in de in dit document opgenomen paragraaf “Betrokken Partijen” schadeplichtig zal zijn jegens de Inschrijver(s) (anders dan nakoming van enige ongedaanmakingsverbintenis door of namens het Fonds).

Nadrukkelijk zij vermeld dat aan deelname in het Fonds (financiële) risico's zijn verbonden. Participanten dienen daarom goed nota te nemen van de volledige inhoud van dit document en waar nodig nadere informatie bij de Beheerder op te vragen en hun financieel, juridisch en/of fiscaal adviseur te raadplegen.

Analyses, berekeningen, commentaren, prognoses en aanbevelingen worden in dit document verstrekt om Participanten behulpzaam te zijn, maar vormen geen garantie voor het geprognosticeerde rendement. De Beheerder raadt Participanten aan hun deelname zorgvuldig te beoordelen op haar risicoprofiel en te beschouwen als onderdeel van een totale beleggingsstrategie.

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

De Beheerder, de directie, de adviseurs en andere bij het Fonds betrokkenen, aanvaarden geen aansprakelijkheid voor directe of indirecte verliezen die zouden kunnen ontstaan ten gevolge van deelname in het Fonds. De Beheerder heeft zich laten adviseren door de in dit document genoemde adviseurs. De verantwoordelijkheid van die adviseurs is beperkt tot het terrein van hun expertise en tot het onderwerp van hun advies. De adviseurs zullen slechts tegenover de Beheerder aansprakelijk zijn.

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

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

De bij de geprognosticeerde cijfers gehanteerde aanvangsdatum van 1 oktober 2022 kan wijzigen. Dit kan ertoe leiden dat de Looptijd van het Fonds wordt aangepast. Andere relevante data zullen niet wijzigen.

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

In dit Prospectus worden toekomstverwachtingen gepresenteerd. Deze zijn gebaseerd op aannames, verwachtingen en informatie die per 26 juli 2022 ter beschikking staan van de Beheerder. Iedere Belegger dient te beseffen dat men deze toekomstverwachtingen met de nodige voorzichtigheid moet interpreteren.

Op dit Prospectus en de (uitgifte van) Participaties is uitsluitend het Nederlands recht van toepassing, alle Bijlagen worden steeds geacht integraal onderdeel uit te maken van dit document. Slechts de inhoud van dit document is bindend. Alle bedragen in dit document zijn vermeld in Euro.

**Voor nadere informatie en als Beheerder van het Fonds**

ZIB Investments Beheer B.V., Poelendaelesingel 12, 4335 JA Middelburg, telefoon: 0118 – 65 22 70, e-mail: [info@zibinvestments.nl](mailto:info@zibinvestments.nl), [www.zibinvestments.nl](http://www.zibinvestments.nl).



## 11. OVERIGE INFORMATIE

### 11.1 Contactgegevens betrokken partijen

#### Fonds

ZIB Campus Middelburg C.V.  
Poelendaelesingel 12  
4335 JA Middelburg  
Tel. 0118 – 65 22 70  
www.zibinvestments.nl

#### Beherend Venoot

ZIB Campus Middelburg B.V.  
Poelendaelesingel 12  
4335 JA Middelburg  
Tel. 0118 – 65 22 70  
www.zibinvestments.nl

#### Stichting

Stichting Campus Middelburg  
Poelendaelesingel 12  
4335 JA Middelburg  
Tel. 0118 – 65 22 70  
www.zibinvestments.nl

#### Beheerder en coördinator van het Aanbod

ZIB Investments Beheer B.V.  
Poelendaelesingel 12  
4335 JA Middelburg  
info@zibinvestments.nl  
Tel. 0118 – 65 22 70

#### Bewaarder

CSC Depositary B.V.  
Woudenbergseweg 13  
3953 ME Maarsbergen  
Tel. 0343 -430 303  
www.cscgfm.com

#### Taxateur

Cushman & Wakefield Netherlands B.V.  
Weena 796  
3014 DA Rotterdam  
Tel. 010 – 433 35 55  
www.cushmanwakefield.com

#### Notaris

VAD Notarissen N.V.  
Lichtenauerlaan 102 (Brainpark II)  
3062 ME Rotterdam  
Tel. 010 – 24 25 400  
www.vadnotarissen.nl

#### Fiscaal adviseurs

BDO Accountants &  
Belastingadviseurs B.V.  
Krijgsman 9  
1186 DM Amstelveen  
Tel. 020 – 543 21 00  
www.bdo.nl

WEA Zuid-West  
Grevelingenstraat 10a  
4301 XX Zierikzee  
Tel. 0111 – 45 37 00  
www.weazuidwest.nl

#### Juridisch adviseurs (toezichtrechtelijk)

Meijburg Legal  
Laan van Langerhuize 9  
1186 DS Amstelveen  
Tel: 088 – 909 1000  
www.meijburg.nl

FG Lawyers  
Wanningstraat 6  
1071 LB Amsterdam  
Tel: 020 – 760 31 31  
www.fglawyersamsterdam.com

#### Accountant

BDO Accountants &  
Belastingadviseurs B.V.  
Krijgsman 9  
1186 DM Amstelveen  
Tel. 020 – 543 21 00  
www.bdo.nl

## 11.2 Overige informatie

Dit Prospectus is vastgesteld te Middelburg op 28 september 2022 en is tot stand gekomen onder de verantwoordelijkheid van de Beheerder, gevestigd te Middelburg. Na het treffen van alle redelijke maatregelen om zulks te garanderen en voor zover aan de Beheerder bekend, is per de datum van publicatie van dit Prospectus de informatie in dit Prospectus in overeenstemming met de werkelijkheid en is geen informatie weggelaten waarvan vermelding de strekking van het Prospectus zou wijzigen.

Op het kantoor van de Beheerder liggen in ieder geval tot de datum van ontbinding van het Fonds de volgende de volgende documenten ter inzage: de C.V.-overeenkomst, het volledige taxatierapport, de huurovereenkomsten, de overeenkomst van Hypothecaire Financiering, de overeenkomst voor initiëring van het Fonds, de aanvraag fiscale afstemming belastingdienst en de vergunning van de Beheerder.



## 12. BEGRIPPENKADER

### **Aanbod:**

De Beheerder biedt Participaties aan in het Fonds. Dit Aanbod wordt, overeenkomstig het Prospectus, gedaan aan in Nederland woonachtige particulieren en aan in Nederland gevestigde rechtspersonen.

### **AFM:**

Autoriteit Financiële Markten, gevestigd en kantoorhoudende aan de Vijzelgracht 50, 1017 HS Amsterdam, onder meer gedragstoezichthouder op het gedrag van financiële ondernemingen in Nederland en de Nederlandse financiële markten en uitvoerder van de Wft.

### **Beheerder:**

De statutair te Middelburg gevestigde besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid genaamd ZIB Investments Beheer B.V., kantoorhoudende aan Poelendaelesingel 12, 4335 JA te Middelburg en ingeschreven bij de Kamer van Koophandel onder nummer 22043648. Deze vennootschap treedt op als "beheerder" in de zin van de Wft, vergunningnummer 15004320.

### **Beherend Venoot:**

ZIB Campus Middelburg B.V., statutair gevestigd te Middelburg en kantoorhoudende aan Poelendaelesingel 12, 4335 JA te Middelburg, ingeschreven bij de Kamer van Koophandel onder nummer 86666401. Bestuurder van de Beherend Venoot is de Beheerder.

### **Belegger(s):**

Onder Belegger wordt verstaan een particulier of een rechtspersoon, die tenminste 40 Participaties neemt in het Fonds. Heeft dezelfde betekenis als Commanditaire Venoot en als die van Participant of Venoot.

### **Bewaarder:**

CSC Depositary B.V., een besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid, kantoorhoudende aan Woudenbergseweg 13, 3953 ME te Maarsbergen en ingeschreven bij de Kamer

van Koophandel onder nummer 59654546 in deze optredend als "bewaarder" (depository).

### **Bijkomende kosten:**

Bijkomende kosten zijn de eenmalige kosten voor het initiëren van het Fonds. Onder Bijkomende kosten worden verstaan: Initiatievergoeding, Marketingkosten, Structureringsvergoeding, taxatiekosten, kosten bank, notariskosten en adviseurskosten en niet verrekenbare BTW. De Bijkomende kosten komen ten laste van het vermogen van het Fonds.

### **Bijlage(n):**

Een Bijlage bij dit Prospectus.

### **Commanditair kapitaal:**

Alle Participaties van de Commanditaire Vennoten samen.

### **Commanditaire Venno(o)t(en) :**

Particuliere of rechtspersoonlijkheid bezittende belegger(s) die elk met 40 of meer Participaties in het Commanditair kapitaal van het Fonds deelnemen.

### **C.V.-overeenkomst:**

De overeenkomst van commanditaire vennootschap tussen de Beherend Venoot, de Stichting en de Beheerder op basis waarvan het Fonds tot stand is gekomen en waarin de Fondsvoorwaarden zijn opgenomen.

### **DNB:**

De Nederlandsche Bank, gevestigd en kantoorhoudende aan de Spaklerweg 4, 1096 BA Amsterdam, onder meer prudentieel toezichthouder op banken en financiële ondernemingen in Nederland.

### **Emissie:**

De uitgifte van Participaties als beschreven in dit Prospectus.

### **Emissiekosten:**

Eénmalige vergoeding van 2,0% over de nominale waarde per Participatie B en



Participatie C voor de Beheerder, voor haar werkzaamheden bij het uitgeven van de Participaties.

**Euro of €:**

De officiële munteenheid van de deelnemende lidstaten van de Europese Unie die tezamen de eurozone vormen.

**Fonds:**

De te Middelburg gevestigde Commanditaire Vennootschap genaamd ZIB Campus Middelburg C.V., aangegaan door middel van de C.V.-overeenkomst.

**Fondskosten:**

Kosten die worden gemaakt om het Fonds te exploiteren. Onder de Fondskosten wordt verstaan (niet limitatief): accountantskosten, kosten van waardebepaling, kosten van toezichhouders, kosten van de Bewaarder, kosten van administratief beheer, kosten van vergaderen, kosten van adviseurs, en kosten voor informatieoverdracht aan de Participanten.

**Fondsvoorwaarden:**

De fondsvoorwaarden van het Fonds zijnde de C.V.-overeenkomst, zoals opgenomen in Bijlage II bij het Prospectus.

**Hypothecaire Financiering(en):**

De hypothecaire leningovereenkomsten die overeenkomstig de voorwaarden als beschreven in dit Prospectus en het financieringsvoorstel op de dag van aankoop van het Vastgoed worden aangegaan met een Nederlandse bancaire instelling door het Fonds, vertegenwoordigd door de Beherend Vennoot en de Stichting.

**Initiatiefnemer:**

De Beheerder, kantoorhoudende aan Poelendaelesingel 12, 4335 JA Middelburg.

**Initiatievergoeding:**

De eenmalige vergoeding van € 200.000 voor de Beheerder ten laste van het vermogen van het Fonds voor het initiëren van het Fonds. Hiertoe wordt door de Beherend Vennoot en de Beheerder een overeenkomst aangegaan.

Deze vergoeding maakt deel uit van de Bijkomende Kosten.

**Inschrijver(s):**

Een Belegger die het inschrijvingsformulier volledig heeft gecompleteerd.

**Leverage:**

De verhouding tussen vreemd vermogen en de totale investerings- en financieringsbegroting ook genaamd de "hefboomwerking". De Leverage kan het rendement op het ingelegde commanditair kapitaal versterken of verzwakken, afhankelijk van de hoogte van de kosten van Hypothecaire Financiering ten opzichte van het directe rendement en indirecte rendement.

**Looptijd:**

Het Fonds heeft een Looptijd van onbepaalde duur, doch de verwachte investeringshorizon bedraagt circa tien jaar. Door inkoop van de laatste Participatie wordt het Fonds beëindigd.

**Marketingkosten:**

Voor het samenstellen van het informatie-materiaal, waaronder begrepen het drukken, het verspreiden en de marketing, het Prospectus en de communicatie zal de Beheerder een vergoeding krijgen ten laste van het vermogen van het Fonds voor de te maken Marketingkosten. Deze vergoeding bedraagt € 50.000 exclusief BTW. Deze vergoeding maakt deel uit van de Bijkomende kosten.

**Overeenkomst terzake van de administratie, het beheer, de bewaring en het management van ZIB Campus Middelburg C.V. en haar activa:**

De overeenkomst tussen de Beheerder, de Stichting en het Fonds, waarin wordt overeengekomen dat de Beheerder als beheerder van het Fonds optreedt en de Stichting als houder van de juridische eigendom van de activa van het Fonds.

**Participant(en):**

Heeft dezelfde betekenis als Commanditaire Venno(o)t(en) of Belegger(s).

**Participatie(s):**

Een deelneming van een Commanditaire Vennoot in het Commanditair kapitaal van het Fonds van € 2.500 of veelvoud daarvan. Elke participatie verschaft een Commanditaire Vennoot een aanspraak op het vermogen van het Fonds.

**Participatie(s) A:**

De door een Belegger gehouden Participatie (of veelvoud daarvan) in het Fonds met een maximaal direct winstrecht van 5,0% op jaarbasis.

**Participatie(s) B:**

De door een Belegger gehouden Participatie (of veelvoud daarvan) in het Fonds met een maximaal direct winstrecht van 4,0% op jaarbasis en een maximaal (indirect) bonuswinstrecht van 4,0% op jaarbasis bij inkoop van de Participatie, uit te betalen bij inkoop van Participaties B, naar verwachting aan het einde van de beoogde Looptijd van het Fonds in het jaar 2032.

**Participatie(s) C:**

De door een Belegger gehouden Participatie (of veelvoud daarvan) in het Fonds met een maximaal direct winstrecht van 3,0% op jaarbasis en een evenredige aanspraak op het restresultaat bij ontbinding van het Fonds.

**Prospectus:**

Het onderhavige door de Wft voorgeschreven Prospectus d.d. 28 september 2022 dat algemeen verkrijgbaar is gesteld.

**Register van Participanten:**

Register waarin de namen en adressen van de Participanten en het aantal door hen gehouden Participaties wordt bijgehouden door de Beheerder.

**Stichting:**

Stichting ZIB Campus Middelburg, statutair gevestigd te Middelburg en kantoorhoudende aan Poelendaelesingel 12, 4335 JA te

Middelburg en ingeschreven bij de Kamer van Koophandel onder nummer 86700529, met als enige taak het bewaren van de activa van het Fonds en het houden van het juridisch eigendom van de activa.

**Structureringsvergoeding:**

De eenmalige vergoeding van € 200.000 (exclusief BTW), die de Beheerder ontvangt mede ten behoeve van het inschakelen van externe partijen voor de werkzaamheden met betrekking tot de structurering van het Fonds. Deze vergoeding maakt deel uit van de Bijkomende kosten en komt ten laste van het vermogen van het Fonds.

**Uitgevende Instelling:**

Het Fonds, vertegenwoordigd door haar Beherend Vennoot die op haar beurt handelt namens de Stichting op basis van een volmacht van de Stichting die als juridisch eigenaar het vermogen van het Fonds kan binden.

**Vastgoed:**

Een perceel van 11.311m<sup>2</sup> aan Poelendaelesingel 2-4-10 te Middelburg met het daarop gelegen gebouwencomplex van meerdere etages. Het complex omvat kantoorruimte van 3.500m<sup>2</sup> met 70 parkeerplaatsen waarvan 10 overdekt en een wooncomplex met 200 zelfstandige studenten-woningen (gemiddeld 24m<sup>2</sup>) en de daarbij behorende voorzieningen met 25 parkeerplaatsen.

**Venno(o)t(en):**

Heeft dezelfde betekenis als Commanditaire Venno(o)t(en), Participant(en) of Belegger(s).

**Verkoper:**

Zeeland Nuts B.V., statutair gevestigd te Kruiningen en kantoorhoudende aan Westhoek 15, 4416 PX te Kruiningen, ingeschreven in de Kamer van Koophandel onder nummer 20142190.

**Website:**

Website van de Beheerder:  
[www.zibinvestments.nl](http://www.zibinvestments.nl)

**Wft:**

Wet op het financieel toezicht, zoals gewijzigd van tijd tot tijd.

**Wwft:**

Wet ter voorkoming van witwassen en financieren van terrorisme, zoals gewijzigd van tijd tot tijd.



## **BIJLAGEN**

- I Cashflow-prognose
- II Fondsvoorwaarden (C.V.-overeenkomst)
- III Statuten Stichting
- IV Statuten Beherend Venoot
- V Statuten Beheerder
- VI Overeenkomst terzake van de administratie, het beheer, de bewaring en het management van ZIB Campus Middelburg C.V. en haar activa (ontwerp)
- VII Inschrijvingsformulier natuurlijk persoon en inschrijvingsformulier rechtspersoon
- VIII Investeerderstoets



## Cashflow-prognose ZIB Campus Middelburg C.V.

GEPROGNOSTICEERDE CASHFLOW ZIB CAMPUS MIDDELBURG C.V.											
(per 1 oktober 2022 tot en met 31 december 2032, op jaarbasis, in duizenden Euro)											
	Q4 2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032
<b>Inkomsten<sup>1</sup></b>											
Huurinkomsten	442	1.317	1.351	1.378	1.406	1.435	1.464	1.494	1.524	1.552	1.417
<b>Totale inkomsten</b>	<b>442</b>	<b>1.317</b>	<b>1.351</b>	<b>1.378</b>	<b>1.406</b>	<b>1.435</b>	<b>1.464</b>	<b>1.494</b>	<b>1.524</b>	<b>1.552</b>	<b>1.417</b>
<b>Uitgaven<sup>2</sup></b>											
OZB/Waterschapslasten	14	57	59	61	63	64	66	68	70	72	75
Verzekering	8	35	36	37	38	39	40	41	42	44	45
Onderhoudskosten Casco	-	15	15	16	16	17	17	18	18	19	20
Rentelasten Hypothecaire Financiering	76	299	349	347	350	444	432	423	414	407	406
Bancaire aflossing	56	225	225	225	225	210	166	166	166	55	-
Vergoeding Beheerder <sup>3</sup>	15	60	62	64	66	68	70	72	74	76	78
Vergoeding Bewaarder <sup>3</sup>	5	10	10	11	11	11	12	12	12	13	13
Vergoeding ZIB BO	0	5	5	5	5	4	4	4	4	4	3
Fondskosten <sup>3</sup>	2	38	39	40	41	42	43	45	46	48	49
Niet te verrekenen BTW (aanname)	1	11	12	12	12	13	13	14	14	15	15
<b>Totale uitgaven</b>	<b>178</b>	<b>755</b>	<b>811</b>	<b>816</b>	<b>826</b>	<b>913</b>	<b>865</b>	<b>863</b>	<b>862</b>	<b>753</b>	<b>704</b>
<b>Saldo van inkomsten en uitgaven</b>	<b>264</b>	<b>562</b>	<b>540</b>	<b>562</b>	<b>580</b>	<b>522</b>	<b>599</b>	<b>631</b>	<b>662</b>	<b>799</b>	<b>713</b>
<b>Aanwending saldo van inkomsten en uitgaven (in duizenden Euro) per jaarultimo:</b>											
	Q4 2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032
<b>Saldo van inkomsten en uitgaven</b>	<b>264</b>	<b>562</b>	<b>540</b>	<b>562</b>	<b>580</b>	<b>522</b>	<b>599</b>	<b>631</b>	<b>662</b>	<b>799</b>	<b>713</b>
Uitkering op participaties A 5,0%	62	250	239	233	228	224	219	212	202	189	168
Inkoop participaties A	-	170	150	90	90	90	120	200	200	400	250
Uitkering op participaties B 4,0%	52	206	206	206	206	206	206	206	206	206	206
Inkoop participaties B	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Bonus part. B (bij inkoop) 4,0%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Uitkering op participaties C 3,0%	8	30	30	30	30	30	30	30	30	30	30
Inkoop participaties C	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Uitkering Beherend Venoot	1	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5
<b>Saldo aan uitkering en inkoop</b>	<b>123</b>	<b>661</b>	<b>630</b>	<b>564</b>	<b>559</b>	<b>555</b>	<b>580</b>	<b>653</b>	<b>643</b>	<b>830</b>	<b>659</b>
<b>Saldo na aanwending</b>	<b>142</b>	<b>-99</b>	<b>-90</b>	<b>-2</b>	<b>21</b>	<b>-33</b>	<b>20</b>	<b>-22</b>	<b>19</b>	<b>-31</b>	<b>54</b>
<b>Werkkapitaal ultimo</b>	<b>77</b>	<b>219</b>	<b>120</b>	<b>28</b>	<b>49</b>	<b>16</b>	<b>36</b>	<b>14</b>	<b>33</b>	<b>2</b>	<b>56</b>

<sup>1</sup> Huur PZEM indexatie CPI, gerekend is met 3,0%; Huur APV vaste index 1,5% m.i.v. augustus 2024.

<sup>2</sup> Bedragen excl. BTW, waar van toepassing.

<sup>3</sup> Aanname indexatie 3% per 1 januari.

Op het rekenmodel heeft geen accountantscontrole plaatsgevonden.

Afrondingen in het rekenmodel kunnen leiden tot afwijkingen.

De waarde van uw investering kan fluctueren. In het verleden behaalde resultaten bieden geen garantie voor de toekomst.

Prognose saldo kapitaal Participaties jaarlijks per 31 december											
	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032
Participaties A	4.995	4.825	4.675	4.585	4.495	4.405	4.285	4.085	3.885	3.485	3.235
Participaties B	5.150	5.150	5.150	5.150	5.150	5.150	5.150	5.150	5.150	5.150	5.150
Participaties B, bonus bij inkoop	52	258	464	670	876	1.082	1.288	1.494	1.700	1.906	2.112
Participaties C	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000
<b>Prognose saldo Hypothecaire Financiering jaarlijks per 31 december</b>	<b>8.944</b>	<b>8.719</b>	<b>8.494</b>	<b>8.269</b>	<b>8.044</b>	<b>7.833</b>	<b>7.667</b>	<b>7.501</b>	<b>7.334</b>	<b>7.279</b>	<b>7.279</b>

Opbouw bonus bij inkoop											
	Q4 2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032
Participaties B, jaar	52	206	206	206	206	206	206	206	206	206	206
Participaties B, totaal	52	258	464	670	876	1.082	1.288	1.494	1.700	1.906	2.112





## Overeenkomst van ZIB Campus Middelburg C.V.

### Definities.

In deze voorwaarden en bepalingen wordt verstaan onder:

- a. de **beheerder**:  
de aan de Poelendaelesingel 12 te 4335 JA Middelburg gevestigde en kantoorhoudende besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: ZIB Investments Beheer B.V., welke vennootschap optreedt als beheerder van de vennootschap in de zin van de Wft;
- b. de **beherend venoot**:  
de aan de Poelendaelesingel 12 te 4335 JA Middelburg gevestigde en kantoorhoudende besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: ZIB Campus Middelburg B.V., die belast is met het bestuur van de vennootschap;
- c. de **stichting**:  
de te 4335 JA Middelburg aan de Poelendaelesingel 12 gevestigde en kantoorhoudende stichting: Stichting ZIB Campus Middelburg, welke stichting de juridische eigendom van de activa houdt in de zin van artikel 4:37j van de Wft;
- d. de **commanditaire vennoten**:  
de (rechts)personen die door middel van hun participatie(s) deelnemen in het kapitaal van de vennootschap en uit dien hoofde delen in de winst en het verlies van de vennootschap;
- e. het **prospectus**:  
het prospectus van de vennootschap, opgemaakt door de beheerder, dat ter informatie aan (potentiële) vennoten van de vennootschap is verstrekt;
- f. de **jaarrekening**:  
de jaarrekening van de vennootschap, bestaande uit een balans en een winst- en verliesrekening, voorzien van een toelichting;
- g. de **jaarwinst**:  
het positieve saldo van de winst- en verliesrekening van de vennootschap, zoals die jaarlijks wordt opgesteld door de beherend venoot;
- h. de **kapitaalrekening**:  
de rekening waarop de gezamenlijke kapitaalinbreng van de commanditaire vennoten bij het aangaan van respectievelijk toetreding tot de vennootschap wordt geadmistreerd, verminderd met de bedragen van de debiteringen die ingevolge het bepaalde in artikel 10 lid 5 of 11 lid 7 plaatsvinden en vermeerderd met de bedragen van de crediteringen die ingevolge het bepaalde in artikel 10 lid 5 plaatsvinden;
- i. de **overeenkomst ter zake van de administratie, het beheer, de bewaring en het management van ZIB Campus Middelburg C.V. en haar activa**:  
de overeenkomst tussen de beheerder, de stichting, de beherend venoot en de vennootschap waarin onder meer wordt overeengekomen dat en onder welke voorwaarden de beheerder onder meer belast is met het beheer van het vermogen van de vennootschap en de administratie van de vennootschap en de stichting onder meer belast is met de bewaring van de activa van de vennootschap;
- j. een **participatie A**, een **participatie B**, een **participatie C**:  
de deelname van een commanditaire venoot in het kapitaal van de vennootschap met een bedrag van tweeduizend vijfhonderd euro (EUR 2.500,00) in contanten of een veelvoud daarvan. Elke participatie

- verschafft een commanditaire vennoot een aanspraak op het vermogen van de vennootschap, een en ander zoals uiteengezet in deze overeenkomst;
- k. het **registergoed**:  
het perceel van elfduizend driehonderd elf (11.311) vierkante meter aan de Poelendaelesingel 2-4-10 te Middelburg met het daarop gelegen gebouwencomplex van meerdere etages, omvattende drieduizend vijfhonderd (3.500) vierkante meter kantoorruimte met zeventig (70) parkeerplaatsen, waarvan tien (10) overdekt, en een wooncomplex met tweehonderd (200) zelfstandige studentenwoningen (van gemiddeld vierentwintig (24) vierkante meter) en de daarbij behorende voorzieningen met vijfentwintig (25) parkeerplaatsen;
- l. **schriftelijk**:  
bij brief of e-mail, of bij boodschap die via een ander gangbaar communicatiemiddel wordt overgebracht en elektronisch of op schrift kan worden ontvangen mits de identiteit van de verzender met afdoende zekerheid kan worden vastgesteld;
- m. de **vennootschap**:  
de aan de Poelendaelesingel 12 te 4335 JA Middelburg gevestigde en kantoorhoudende commanditaire vennootschap, genaamd: ZIB Campus Middelburg C.V.;
- n. de **Wft**:  
de Wet op het financieel toezicht, of de daarvoor in de plaats tredende wettelijke regeling, alsmede de daaruit voortvloeiende lagere regelgeving.

### **Naam en vestiging; vennoten.**

#### **Artikel 1.**

1. Tussen partijen bestaat een commanditaire vennootschap met de naam:  
ZIB Campus Middelburg C.V.

2. De vennootschap is gevestigd te Middelburg.

#### **Doel.**

#### **Artikel 2.**

De vennootschap heeft ten doel:

- het beleggen van (haar) vermogen, teneinde de vennoten in de opbrengst te doen delen en zodanig dat de risico's daarvan worden gespreid, door dit vermogen aan te wenden voor (de financiering van) de verwerving en exploitatie van het registergoed;
- het, in verband met het vorenstaande, aangaan van huurovereenkomsten en/of geldleningen (al dan niet in rekening-courant), dan wel het als hoofdelijk schuldenaar toetreden tot reeds bestaande hypothecaire geldleningen betreffende het registergoed;

en al hetgeen met dit doel verband houdt dan wel daartoe bevorderlijk kan zijn.

#### **Duur. Opzegging.**

#### **Artikel 3.**

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

#### **Overdracht, uitgifte en inkoop participaties. Uittreding.**

#### **Artikel 4.**

1. Buiten het geval van vererving of legaat, kan de overdracht van participaties, de vervanging van een vennoot of de toetreding van een nieuwe vennoot slechts plaatsvinden met schriftelijke toestemming van alle vennoten, behorende zowel als commanditaire, of – in geval een commanditaire vennoot zelf een commanditaire vennootschap is – de beherend vennoot van deze vennootschap (met toepassing van het zogenoemde enkelvoudige

- toestemmingsvereiste). Wordt de toestemming van de vennoten gevraagd en wordt deze niet binnen vier (4) weken na het verzoek door één of meerdere vennoten schriftelijk geweigerd, dan wordt de gevraagde toestemming geacht te zijn verleend. Na een overdracht van participaties, de vervanging van een vennoot of de toetreding van een nieuwe vennoot, duurt de vennootschap tussen de bestaande en de nieuwe vennoten voort. De onderhavige overeenkomst en de daaruit voortvloeiende rechten en verplichtingen zullen mede ten aanzien van de nieuwe vennoten van toepassing zijn. Te dezen wordt mede verwezen naar het bepaalde in artikel 14.
2. Door de toetreding en/of overdracht van een participatie wordt door de nieuwe commanditaire vennoot aan de behorend vennoot een onherroepelijke volmacht als bedoeld in artikel 13 lid 2 verleend.
  3. Een vennoot treedt uit de vennootschap in de gevallen als bedoeld in artikel 11 lid 1.
  4. Bij uittreding van een vennoot wordt de vennootschap door de overige vennoten voortgezet, behoudens het bepaalde in artikel 13 lid 4 en mits ten minste twee (2) vennoten overblijven.
  5. Ingeval voor een vennoot/natuurlijk persoon een schuldsaneringsregeling wordt getroffen, is dit uitdrukkelijk geen reden voor uittreding uit de vennootschap.
  6. Behoudens de vierduizend vierhonderd achtenvijftig (4.458) participaties die nodig zijn om de vennootschap vorm te geven zoals in het prospectus uiteengezet, worden geen participaties uitgegeven.
  7.
    - a. Jaarlijks zullen, in beginsel voor de eerste maal in het jaar tweeduizend drieëntwintig, uit de beschikbare liquiditeit en/of de ter beschikking staande liquide middelen van de vennootschap, participaties A worden uitgeloot die door de vennootschap worden ingekocht volgens het inkoopschema als is opgenomen in artikel 11 lid 7.
    - b. Voorts streeft de vennootschap ernaar om per éénendertig december tweeduizend tweeëndertig, uit de beschikbare liquiditeit en/of de ter beschikking staande liquide middelen van de vennootschap, alle participaties B en C in te kopen volgens het inkoopschema als is opgenomen in artikel 11 lid 7.
    - c. Niet eerder dan na inkoop van alle participaties A is de vennootschap gerechtigd om, uit de beschikbare liquiditeit en/of de haar ter beschikking staande liquide middelen, over te gaan tot inkoop van eerst participaties B en daarna van participaties C.
    - d. Behoudens het recht van de vennootschap om tot inkoop van participaties A over te gaan volgens het inkoopschema als is opgenomen in artikel 11 lid 7, heeft de vennootschap tevens het recht om jaarlijks, uit de beschikbare liquiditeit van de vennootschap, extra participaties A vervroegd in te kopen. Een dergelijke vervroegde inkoop kan ertoe leiden dat de vennootschap ten aanzien van een commanditaire vennoot eerder een einde neemt dan in het schema als hiervoor in dit lid beschreven is voorzien.

- e. Participaties A, B en C die worden ingekocht, komen daarmee te vervallen.

### **Inbreng arbeid en kapitaal.**

#### **Artikel 5.**

1. De beherend vennoot brengt in de vennootschap haar volledige arbeidskracht, kennis en vlijt in.
2. Ieder van de commanditaire vennoten is verplicht, zowel bij toetreding als na een latere verkrijging of vervreemding van participaties, om in het kapitaal van de vennootschap deel te nemen met ten minste veertig (40) participaties. Ieder van de commanditaire vennoten brengt per participatie in de vennootschap in een bedrag van tweeduizend vijfhonderd euro (EUR 2.500,00) in contanten, zulks derhalve met een minimum van éénhonderdduizend euro (EUR 100.000,00). Een commanditaire vennoot is niet tot verdere kapitaalstortingen boven zijn inbreng verplicht, tenzij uitdrukkelijk met hem overeengekomen. De inbreng van een commanditaire vennoot kan uitsluitend bestaan in geld. Een dergelijke overeen te komen additionele kapitaalstorting behoeft de toestemming van alle vennoten, behorende zowel als commanditaire of – in geval een commanditaire vennoot zelf een commanditaire vennootschap is – de beherend vennoot van deze vennootschap.
3. Elke vennoot wordt op de kapitaalrekening gecrediteerd voor zijn aandeel in het kapitaal van de vennootschap.
4. Geen van de vennoten zal zonder toestemming van zijn medevennoten enig kapitaal uit de vennootschap kunnen opeisen.
5. Het vermogen van de vennootschap behoort haar toe, doch geldt ten

aanzien van derden als eigendom van de beherend vennoot, die alle voor de vennootschap te verkrijgen goederen in zijn hoedanigheid van beherend vennoot zal verkrijgen. Voor de onderlinge verhouding van de vennoten geldt het vermogen van de vennootschap als gemeenschappelijk vermogen in economische zin, waarin de vennoten gerechtigd zijn naar evenredigheid van het door ieder van de vennoten gehouden aantal participaties.

### **Werkzaamheden van de beheerder en de stichting.**

#### **Artikel 6.**

1. De beheerder zal optreden als beheerder, waarbij hij onder meer belast is met het beheer van het vermogen/de portefeuille van de vennootschap, met het risicobeheer en met de administratie van de vennootschap en verhandeling van participaties, alles met inachtneming van hetgeen in deze overeenkomst en de overeenkomst ter zake van de administratie, het beheer, de bewaring en het management van ZIB Campus Middelburg C.V. en haar activa is bepaald.
2. De stichting houdt de juridische eigendom van de activa van de vennootschap op naam en zal deze ter meerdere zekerheid van de vennoten bewaren met inachtneming van hetgeen in deze overeenkomst en de overeenkomst ter zake van de administratie, het beheer, de bewaring en het management van ZIB Campus Middelburg C.V. en haar activa is bepaald. De stichting kan slechts met medewerking van de beheerder over de activa van de vennootschap beschikken.
3. De beheerder houdt een register, vermeldende de naam, het adres, het

aantal en het nominale bedrag van de participaties van iedere vennoot. Dit adres blijft tegenover de vennootschap gelden, totdat een vennoot aan de beheerder schriftelijk kennisgeeft van een adreswijziging. Na ontvangst van die kennisgeving zal de beheerder het nieuw opgegeven adres in het register aantekenen, onder vermelding van de datum van wijziging en een bevestiging aan de vennoot zenden aan het nieuw opgegeven adres.

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

### **Bestuur en vertegenwoordiging.**

#### **Artikel 7.**

1. De vennootschap wordt bestuurd door de beherend vennoot. Een commanditaire vennoot zal zich onthouden van het verrichten van beheers- en beschikkingshandelingen

ten behoeve van de vennootschap, zal niet optreden als gevolmachtigde van de beherend vennoot en is niet bevoegd om rechtshandelingen te verrichten in de naam van de vennootschap.

2. Voor zover de beherend vennoot een besluit dient te nemen ten aanzien van een (rechts)handeling ter zake van:
  - a. het verkrijgen, vervreemden alsmede het bezwaren van de activa van de vennootschap;
  - b. het aangaan van geldleningen ten behoeve van de vennootschap alsmede het uitlenen van activa van de vennootschap;
  - c. het berusten in rechtsvorderingen of het voeren van processen, zowel eisend als verwerend met dien verstande dat voor het nemen van conservatoire maatregelen geen goedkeuring vereist zal zijn;
  - d. het doen van een voorstel tot wijziging van de voorwaarden en bepalingen van deze overeenkomst, welk voorstel door de beherend vennoot tezamen met de beheerder en de stichting dient te worden gedaan;
  - e. het doen van een voorstel tot ontbinding van de vennootschap; en deze (rechts)handeling niet reeds is voorzien in het prospectus, is het besluit van de beherend vennoot onderworpen aan de goedkeuring van de commanditaire vennoten.
3. De commanditaire vennoten kunnen bepalen dat een in lid 2 bedoeld besluit niet aan hun goedkeuring is onderworpen.
4. De commanditaire vennoten zijn bevoegd ook andere besluiten dan die in lid 2 genoemd aan hun goedkeuring te onderwerpen. Die andere besluiten dienen duidelijk omschreven te worden

en schriftelijk aan de beherend vennoot te worden medegedeeld.

5. Het ontbreken van de goedkeuring als bedoeld in dit artikel kan niet door of tegen derden worden ingeroepen.
6. Onverminderd het in de overeenkomst ter zake van de administratie, het beheer, de bewaring en het management van ZIB Campus Middelburg C.V. en haar activa bepaalde met betrekking tot het uitvoeren van werkzaamheden door de beheerder, wordt de vennootschap in en buiten rechte vertegenwoordigd en worden beheers- en beschikkingshandelingen ter zake van het vermogen van de vennootschap uitsluitend verricht door de beherend vennoot dan wel de door hem ingeschakelde beheerder.

#### **Vergadering van vennoten, besluitvorming.**

##### **Artikel 8.**

1. De jaarlijkse vergadering van vennoten wordt binnen vijf (5) maanden na afloop van het boekjaar gehouden.
2. In deze vergadering:
  - a. brengt de beherend vennoot schriftelijk of mondeling verslag uit omtrent de zaken van de vennootschap en het door haar gevoerde beleid en wordt dit verslag besproken en beoordeeld;
  - b. worden de jaarrekening (zoals hierna gedefinieerd) en het besluit ten aanzien van de uitkering van de liquiditeiten ter vaststelling overgelegd;
  - c. wordt gevraagd décharge te verlenen voor het door de beherend vennoot gevoerde bestuur gedurende het afgelopen boekjaar;
  - d. worden aan de orde gesteld die onderwerpen waarvan de besluitvorming, onder meer op grond van het bepaalde in artikel 7 lid 2, is onderworpen aan de goedkeuring van de commanditaire vennoten;
  - e. wordt behandeld hetgeen met inachtneming van lid 7 van dit artikel verder op de agenda is geplaatst.
3. Buitengewone vergaderingen van vennoten worden gehouden zo dikwijls als de beherend vennoot het wenselijk acht, zomede indien een aantal vennoten tezamen vertegenwoordigende ten minste één/tiende (1/10) gedeelte van alle commanditaire vennoten dat schriftelijk onder vermelding van de te behandelen onderwerpen aan de beherend vennoot verzoekt.
4. Indien de beherend vennoot aldan de verlangde vergadering niet bijeenroept, zodanig, dat zij binnen dertig (30) dagen na het verzoek wordt gehouden, zijn de verzoekers zelf tot bijeenroeping bevoegd met inachtneming van het daaromtrent in deze akte bepaalde.
5. De vergaderingen van vennoten worden gehouden in Nederland, op de plaats in de oproeping vermeld.
6. Onverminderd het bepaalde in het vierde lid van dit artikel worden de vennoten tot de vergadering van vennoten opgeroepen door de beherend vennoot. De oproeping geschiedt schriftelijk en niet later dan de vijftiende dag voor die der vergadering.
7. Bij de schriftelijke oproeping worden de te behandelen onderwerpen steeds vermeld. Omtrent onderwerpen, die niet in de schriftelijke oproeping of in een schriftelijke aanvulling met inachtneming van de voor oproeping gestelde termijn zijn aangekondigd, kan niet geldig worden besloten, tenzij het besluit met algemene stemmen wordt

- genomen in een vergadering, waarin alle vennoten aanwezig of vertegenwoordigd zijn.
8. De vergadering van vennoten voorziet zelf in haar leiding. De voorzitter wijst de secretaris aan.
  9. Tenzij van het ter vergadering verhandelde een notarieel proces-verbaal wordt opgemaakt, worden daarvan notulen gemaakt. Notulen worden vastgesteld en als blijk daarvan getekend door de voorzitter en de secretaris van de desbetreffende vergadering, dan wel vastgesteld door een volgende vergadering; in het laatste geval worden zij als blijk van vaststelling door de voorstellende secretaris van die volgende vergadering ondertekend.
  10. De voorzitter van de vergadering en voorts de beherend vennoot kan te allen tijde opdracht geven tot het opmaken van een notarieel proces-verbaal, op kosten der vennootschap. Voorts kan iedere andere vennoot, maar dan op eigen kosten, zodanige opdracht geven.
  11. De beherend vennoot heeft een adviserende stem. Iedere door hem gehouden participatie geeft een commanditaire vennoot het recht op het uitbrengen van één (1) stem.
  12. Blanco stemmen en ongeldige stemmen worden als niet uitgebracht aangemerkt.
  13. Een commanditaire vennoot kan zich ter vergadering door een mede-commanditaire vennoot, door de beherend vennoot of, indien het een commanditaire vennoot/natuurlijk persoon betreft, door zijn of haar echtgenoot of geregistreerde partner, door middel van een schriftelijke volmacht laten vertegenwoordigen.
  14. Voor zover in deze akte niet anders is bepaald, worden alle besluiten door de vennoten genomen in een vergadering waarin een zodanig aantal commanditaire vennoten aanwezig of vertegenwoordigd is dat tezamen meer dan de helft van alle participaties houdt en waarin het besluit wordt genomen door een zodanig aantal commanditaire vennoten dat tezamen meer dan de helft van alle geplaatste participaties houdt.
  15. Indien in een vergadering niet het in lid 14 bedoelde aantal vennoten aanwezig of vertegenwoordigd is of indien in een vergadering niet het in lid 14 bedoelde aantal stemmen is gehaald, dan zal op een termijn van een week een tweede vergadering bijeen worden geroepen, waarin besluiten door de vennoten kunnen worden genomen met volstreekte meerderheid van alle aanwezige of vertegenwoordigde stemmen, ongeacht het aantal aanwezige of vertegenwoordigde commanditaire vennoten. Bij de oproeping tot de in de vorige zin bedoelde tweede vergadering moet worden vermeld dat en waarom een besluit kan worden genomen, onafhankelijk van het ter vergadering aanwezige of vertegenwoordigde gedeelte van het commanditaire kapitaal.
  16. De vennoten kunnen alle besluiten, welke zij in vergadering kunnen nemen, ook buiten vergadering nemen. Een zodanig besluit is rechtsgeldig, indien alle vennoten zich bij geschrift ten gunste van het desbetreffende voorstel hebben uitgesproken. Onder geschrift wordt verstaan elk via gangbare communicatiekanalen overgebracht en op schrift ontvangen bericht.
  17. Van het besluit, als bedoeld in het vorige lid, maakt de beherend vennoot in het notulenregister van de vergadering van vennoten melding. Die vermelding wordt in de eerstvolgende

vergadering van de vennoten door de voorzitter van die vergadering voorgelezen. Bovendien worden de bescheiden waaruit van het nemen van een zodanig besluit blijkt, bij het notulenregister van de vergaderingen van vennoten bewaard en wordt zodra het besluit is genomen, daarvan schriftelijk aan alle vennoten mededeling gedaan.

18. Indien een participatie tot een onverdeeldheid is gaan behoren, dienen de deelgerechtigden één van hen aan te wijzen om hen tegenover de vennootschap te vertegenwoordigen.
19. De beherend vennoot kan besluiten dat iedere participant bevoegd is om door middel van een elektronisch communicatiemiddel, hetzij in persoon, hetzij door een schriftelijk gevolmachtigde, rechtstreeks kennis te nemen van en/of deel te nemen aan de vergadering en het stemrecht uit te (doen) oefenen. Daartoe is vereist dat de betreffende participant via het elektronische communicatiemiddel kan worden geïdentificeerd en rechtstreeks kan kennisnemen van de verhandelingen ter vergadering.
20. De beherend vennoot kan voorwaarden verbinden aan het gebruik van het elektronisch communicatiemiddel. In de oproeping worden deze voorwaarden genoemd of zal worden vermeld waar deze kunnen worden geraadpleegd.

### **Boekjaar en jaarrekening.**

#### **Artikel 9.**

1. Het boekjaar is het kalenderjaar.
2. De beherend vennoot is verplicht van de vermogenstoestand van de vennootschap en van de werkzaamheden van de vennootschap, naar de eisen die voortvloeien uit deze werkzaamheden, op zodanige wijze een administratie te voeren en de daartoe behorende boeken, bescheiden en andere gegevensdragers op zodanige wijze te bewaren, dat te allen tijde de rechten en verplichtingen van de vennootschap kunnen worden gekend.
3. Binnen drie (3) maanden na afloop van het boekjaar maakt de beherend vennoot tezamen met de beheerder een bestuursverslag op van het afgelopen boekjaar en maakt de beherend vennoot de jaarrekening op, welke jaarrekening wordt vastgesteld door de vergadering van vennoten binnen vijf (5) maanden na afloop van het desbetreffende boekjaar. De jaarrekening dient te zijn voorzien van een beoordelingsverklaring van een accountant, aan wie de beherend vennoot de opdracht tot onderzoek van de jaarrekening heeft verstrekt. Vaststelling van de jaarrekening door de vergadering van vennoten strekt niet tot décharge van de beherend vennoot voor zijn bestuur over het afgelopen boekjaar. Een zodanige décharge behoeft een afzonderlijk besluit.
4. Binnen negen (9) weken na afloop van de eerste helft van ieder boekjaar maakt de beherend vennoot tezamen met de beheerder een verslag op van de eerste zes (6) maanden van het afgelopen boekjaar en stelt de beherend vennoot halfjaarcijfers op.
5. De jaarrekening en de halfjaarcijfers zullen op consistente wijze opgesteld worden op basis van bestendige gedragslijnen zoals deze in de voorafgaande jaren in en door de vennootschap werden gehanteerd, in overeenstemming met de toepasselijke wetgeving en de in Nederland algemeen aanvaarde normen voor balanswaardering, resultaatsbepaling en verder financiële verslaggeving.
6. De in de leden 3 en 4 bedoelde stukken, alsmede de overige gegevens als



bedoeld in artikel 2:392 Burgerlijk Wetboek liggen met ingang van de hiervoor in lid 3 en lid 4 genoemde termijnen voor de commanditaire vennoten kosteloos ter inzage ten kantore van de beherend vennoot. De beherend vennoot is verplicht aan de commanditaire vennoten inzage in die stukken te geven, voor zover zulks nodig is voor de administratieve afwikkeling van de zaken van de commanditaire vennoten. Eventuele kosten welke hiermee gemoeid zijn komen voor rekening van de commanditaire vennoot die de stukken opvraagt.

7. De beherend vennoot is verplicht de in dit artikel bedoelde stukken gedurende zeven (7) jaren te (doen) bewaren, tenzij enige wettelijke bepaling een langere bewaartermijn voorschrijft. De kosten hiervan komen voor rekening van de vennootschap.

### **Winst en verlies. Kosten.**

#### **Artikel 10.**

1. De vennoten zijn tot de jaarwinst, blijkende uit de door de vergadering van vennoten vastgestelde jaarrekening, gerechtigd in de volgende verhouding:
  - a. de beherend vennoot is, voor zover het resultaat van de vennootschap dat toelaat, gerechtigd tot een uitkering ten laste van de jaarwinst met een maximum van vijfduizend euro (EUR 5.000,00);
  - b. ieder van de commanditaire vennoten die houder is van participaties A is, naar rato van het aantal door hem gehouden participaties A, voor zover het resterende resultaat van de vennootschap dat toelaat, gerechtigd tot een uitkering ten laste van de jaarwinst met een

- maximum van vijf procent (5%) over het nominale bedrag van zijn participaties A (enkelvoudig en vóór belasting) op jaarbasis;
- c. ieder van de commanditaire vennoten die houder is van participaties B is, naar rato van het aantal door hem gehouden participaties B, voor zover het resterende resultaat van de vennootschap dat toelaat, gerechtigd tot de jaarwinst tot een maximum van acht procent (8%) over het nominale bedrag van zijn participaties B (enkelvoudig en vóór belasting) op jaarbasis. Deze winstgerechtigdheid wordt voor de helft, dus tot een maximum van vier procent (4%) over het nominale bedrag van zijn participaties B (enkelvoudig en vóór belasting) per jaar, uitgekeerd aan iedere commanditaire vennoot die houder is van participaties B, doch niet eerder dan nadat aan alle andere financiële verplichtingen van de vennootschap, waaronder begrepen de verplichting tot uitkering van het sub a en b van dit lid genoemde rendement, is voldaan;
- d. ieder van de commanditaire vennoten die houder is van participaties C is, naar rato van het aantal door hem gehouden participaties C, gerechtigd tot achtennegentig procent (98%) van de jaarwinst die resteert na aftrek van de winstdelingen op grond van het bepaalde sub a, b en c van dit lid. Deze winstgerechtigdheid wordt, tot een maximum van drie procent (3%) over het nominale bedrag van zijn participaties C (enkelvoudig en vóór belasting)

- per jaar, uitgekeerd aan iedere commanditaire vennoot die houder is van participaties C, doch niet eerder dan nadat aan alle andere financiële verplichtingen van de vennootschap, waaronder begrepen de verplichting tot uitkering van het sub a, b en c van dit lid genoemde rendement, is voldaan;
- e. de beherend vennoot is gerechtigd tot twee procent (2%) van de jaarwinst die resteert na aftrek van de winstdelingen op grond van het bepaalde sub a, b en c van dit lid.
2. Gedurende een boekjaar dan wel na afloop daarvan in de periode voordat de jaarrekening over dat boekjaar is vastgesteld, zal uit de nog vast te stellen winst over dat boekjaar aan de vennoten een viertal tussentijdse uitkeringen worden gedaan, vooruitlopend op hun gerechtigdheid tot de in lid 1 bedoelde bedragen, zulks per éénendertig maart, per dertig juni, per dertig september en per éénendertig december van ieder jaar, voor het eerst per éénendertig december tweeduizend tweeëntwintig, uit te betalen uiterlijk op de vijftiende dag na ieder kwartaal, dus uiterlijk op vijftien april, vijftien juli, vijftien oktober en vijftien januari van ieder jaar. Tussentijdse uitkeringen zullen in mindering worden gebracht op de uitkeringen die de vennoten toekomen ingevolge lid 1.
3. Wanneer de beherend vennoot daartoe een aanleiding ziet, kan van de in lid 1 vermelde bedragen worden afgeweken. Hiertoe zal door de beherend vennoot in samenspraak met de beheerder een voorstel worden gedaan in de jaarlijkse vergadering van vennoten dan wel in een daartoe bijeen te roepen bijzondere vergadering van vennoten.
- Voor een besluit tot wijziging van de winstverdeling is de toestemming vereist van alle vennoten, beherende zowel als commanditaire of – in geval een commanditaire vennoot zelf een commanditaire vennootschap is – van de beherend vennoot van deze vennootschap.
4. De door de vennootschap in enig jaar geleden verliezen worden door de vennoten gedragen in dezelfde verhouding als waarin zij tot de winst gerechtigd zijn. Een commanditaire vennoot draagt echter niet verder in het verlies dan tot het beloop van zijn kapitaalbreng. Het restantverlies wordt, niettegenstaande het in de eerste volzin bepaalde, door de beherend vennoot gedragen.
5. Ieder van de vennoten zal voor het hem toekomende winstaandeel respectievelijk zijn aandeel in het verlies alsmede voor zijn opname en eventuele stortingen op een privérekening in de boeken der vennootschap worden gecrediteerd respectievelijk gedebiteerd.
6. Alle kosten komen voor rekening van de vennootschap.
- Uittreding. Inkoop.**
- Artikel 11.**
1. Een vennoot treedt uit de vennootschap:
- door opzegging door hem aan de andere vennoten;
  - door opzegging door de andere vennoten aan hem;
  - door een overeenkomst tussen hem en de andere vennoten;
  - doordat hij surséance van betaling aanvraagt of in staat van faillissement wordt verklaard;
  - indien en zodra al zijn participaties door de vennootschap zijn ingekocht op de wijze zoals in de leden 7, 8 en 9 is bepaald.

2. Uittreding door opzegging door een vennoot aan de andere vennoten vindt plaats tegen het eind van het kalenderjaar, met inachtneming van een opzeggingstermijn van ten minste zes (6) maanden.
3. Uittreding door opzegging van een vennoot door de andere vennoten kan uitsluitend geschieden wegens gewichtige redenen in de zin van artikel 1684, Boek 7A van het Burgerlijk Wetboek, alsmede in geval een vennoot die rechtspersoon is (i) betrokken is bij een juridische fusie of splitsing, (ii) als gevolg van de fusie of splitsing haar vermogen geheel of gedeeltelijk onder algemene titel overgaat op een andere rechtspersoon, en (iii) tot het vermogen dat overgaat één of meer aan de vennoot toebehorende participaties behoort/behoren. De uittreding vindt plaats op de dag in de opzegging bepaald.
4. Uittreding door overeenkomst vindt plaats op de dag in de overeenkomst bepaald.
5. Uittreding in de gevallen genoemd in lid 1 onderdeel d vindt plaats op de dag van aanvraag van de surséance of van de faillietverklaring.
6. Opzegging als bedoeld in de leden 2 en 3 dient schriftelijk te geschieden aan de beherend vennoot die alsdan de opzegging schriftelijk zal mededelen aan de andere vennoten respectievelijk door de beherend vennoot aan de vennoot aan wie de opzegging plaats heeft.
7. De vennootschap is gerechtigd om jaarlijks, uit de beschikbare liquiditeit en/of de ter beschikking staande liquide middelen van de vennootschap, over te gaan tot inkoop:
  - per éénendertig december tweeduizend drieëntwintig, van achtenzestig (68) participaties A;
  - per dertig juni tweeduizend vierentwintig, van dertig (30) participaties A;
  - per éénendertig december tweeduizend vierentwintig, van dertig (30) participaties A;
  - per dertig juni tweeduizend vijfentwintig, van achttien (18) participaties A;
  - per éénendertig december tweeduizend vijfentwintig, van achttien (18) participaties A;
  - per dertig juni tweeduizend zesentwintig, van achttien (18) participaties A;
  - per éénendertig december tweeduizend zesentwintig, van achttien (18) participaties A;
  - per dertig juni tweeduizend zevenentwintig, van achttien (18) participaties A;
  - per éénendertig december tweeduizend zevenentwintig, van achttien (18) participaties A;
  - per dertig juni tweeduizend achtentwintig, van vierentwintig (24) participaties A;
  - per éénendertig december tweeduizend achtentwintig, van vierentwintig (24) participaties A;
  - per dertig juni tweeduizend negentwintig, van veertig (40) participaties A;
  - per éénendertig december tweeduizend negentwintig, van veertig (40) participaties A;
  - per dertig juni tweeduizend dertig, van veertig (40) participaties A;
  - per éénendertig december tweeduizend dertig, van veertig (40) participaties A;
  - per dertig juni tweeduizend éénendertig, van tachtig (80) participaties A;

- per éénendertig december tweeduizend éénendertig, van tachtig (80) participaties A;
  - per dertig juni tweeduizend tweeëndertig, van éénhonderd (100) participaties A;
  - per éénendertig december tweeduizend tweeëndertig, zo mogelijk, van de resterende twaalfhonderd vierennegentig (1.294) participaties A en van alle tweeduizend zestig (2.060) participaties B en van alle vierhonderd (400) participaties C;
- zulks tegen gelijktijdige betaling aan de commanditaire venno(o)t(en) van wie wordt ingekocht van een bedrag van tweeduizend vijfhonderd euro (EUR 2.500,00) per participatie A (eventueel verminderd respectievelijk vermeerderd met de bedragen als bedoeld in artikel 10 lid 5), te vermeerderen met het aan hem op grond van artikel 10 lid 1 sub b toekomende maar nog niet aan hem uitgekeerde bedrag over het boekjaar dat eindigt op de dag waarop zijn participaties A worden ingekocht. De commanditaire venno(o)t(en) van wie wordt ingekocht worden op de kapitaalrekening voor een bedrag van tweeduizend vijfhonderd euro (EUR 2.500,00) (eventueel verminderd respectievelijk vermeerderd met de bedragen als bedoeld in artikel 10 lid 5) per ingekochte participatie gedebiteerd. Eerst na inkoop van alle participaties A is de vennootschap gerechtigd om, uit de beschikbare liquiditeit en/of de haar ter beschikking staande liquide middelen, over te gaan tot inkoop van participaties B en C, zulks tegen gelijktijdige betaling aan de commanditaire venno(o)t(en) van wie wordt ingekocht van een bedrag van

tweeduizend vijfhonderd euro (EUR 2.500,00) per participatie B of C (eventueel verminderd respectievelijk vermeerderd met de bedragen als bedoeld in artikel 10 lid 5), te vermeerderen met het aan hem op grond van artikel 10 lid 1 sub c en d toekomende maar nog niet aan hem uitgekeerde bedrag over het boekjaar dat eindigt op de dag waarop zijn participaties B of C worden ingekocht. Behoudens het recht van de vennootschap om tot inkoop van participaties A, B en C over te gaan als hiervoor in dit lid is aangegeven, heeft de vennootschap tevens het recht om jaarlijks, telkens per dertig juni en éénendertig december, uit de beschikbare liquiditeit van de vennootschap, extra participaties A en/of B vervroegd in te kopen. Een dergelijke vervroegde inkoop kan ertoe leiden dat de vennootschap ten aanzien van een commanditaire vennoot eerder een einde neemt dan in het schema als hiervoor in dit lid beschreven is voorzien. Participaties A, B en C die door de vennootschap worden ingekocht komen ingevolge de inkoop te vervallen.

8. Commanditaire vennoten die in aanmerking willen komen voor de inkoopmogelijkheid als beschreven in lid 7, kunnen zich bij de vennootschap aanmelden door middel van een schriftelijk daartoe gedaan verzoek, welk verzoek door de vennootschap dient te zijn ontvangen vóór één juni dan wel voor één december van het betreffende jaar. Participaties van een overleden commanditaire vennoot/natuurlijk persoon die ter inkoop aan de vennootschap worden aangeboden door de erfgenamen van die vennoot, zullen bij voorrang worden

ingekocht binnen het inkoopschema als uiteengezet in lid 7.

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

**Vervanging beherend vennoot/de stichting/beheerder.**

**Artikel 12.**

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

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

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

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

2. Indien de beherend vennoot, de stichting en/of de beheerder bij schriftelijke mededeling te richten aan alle commanditaire vennoten het voornemen te kennen geeft zijn taken neer te willen leggen/zijn functie te willen beëindigen, zal hij binnen een termijn van één (1) maand nadat deze

mededeling is verzonden een vergadering beleggen om in zijn vervanging te voorzien.

3. Een nieuw aan te stellen functionaris ter vervanging van de beherend vennoot, de stichting en/of de beheerder dient de instemming van alle vennoten te hebben en dient partij te worden bij de overeenkomst ter zake van de administratie, het beheer, de bewaring en het management van ZIB Campus Middelburg C.V. en haar activa. Een nieuwe beheerder dient bevoegd te zijn om de vennootschap te beheren op grond van de Wft. Een nieuwe beherend vennoot dient tevens tot deze overeenkomst toe te treden.

#### **Voortzetting.**

#### **Artikel 13.**

1. Ingeval een vennoot uit de vennootschap treedt, hebben de overige vennoten die de vennootschap voortzetten, het recht zich de activa van de vennootschap te doen toedelen, onder de verplichting alle passiva van de vennootschap voor hun rekening te nemen en aan de uittredende vennoot of diens rechtverkrijgenden onder algemene titel uit te keren een bedrag van tweeduizend vijfhonderd euro (EUR 2.500,00) per participatie (eventueel verminderd respectievelijk vermeerderd met de bedragen als bedoeld in artikel 10 lid 5) vermeerderd respectievelijk verminderd met zijn aandeel in de winst respectievelijk verlies in het boekjaar van uittreden per de datum van zijn uittreden volgens een per de dag van zijn uittreden op te maken balans, voor zover een dergelijke winst nog niet aan hem is uitgekeerd respectievelijk hij voor een dergelijk verlies nog niet is gecrediteerd. Op deze balans zullen de activa en passiva worden gewaardeerd door de accountant van de

vennootschap op de waarde in het economisch verkeer. De participaties van de uitgetreden vennoot komen door de betaling aan hem als hiervoor bedoeld te vervallen.

2. Ieder van de vennoten, ook hij die na heden toetreedt, verleent hierbij aan de beherend vennoot een onherroepelijke volmacht om (i) bij zijn uittreden en (ii) bij het uittreden van een andere vennoot, een en ander als bedoeld in lid 1 van dit artikel, voor en namens hem alle levering- en andere rechtshandelingen te verrichten ter effectuering van de in lid 1 van dit artikel genoemde toedeling, daaronder begrepen, in het geval een andere vennoot uittreedt, het uitoefenen van het recht tot toedeling van de activa van de vennootschap onder de verplichting tot overneming van de passiva van de vennootschap als bedoeld in lid 1 van dit artikel.
3. De uitkering volgens lid 1 moet geschieden uiterlijk twaalf (12) maanden na het uittreden met bijberekening van rente tot de dag van betaling gelijk aan de depositorente op driemaands geld van de Europese Centrale Bank per de uittreeddatum met een maximum van twee en half procent (2,5%). Het in dit lid bepaalde geldt niet indien door de gezamenlijke vennoten besloten wordt tot ontbinding van de vennootschap.
4. Maken de overblijvende vennoten van het recht tot toedeling geen gebruik binnen drie (3) maanden na het uittreden, dan is de vennootschap ontbonden. Het vermogen van de vennootschap wordt alsdan verdeeld tussen de gewezen vennoten.
5. De vennoten die de vennootschap voortzetten hebben het recht zulks te doen onder de naam van de vennootschap. Een uitgetreden

vennoot mag geen werkzaamheden uitoefenen onder de naam van de vennootschap.

### **Overdracht van een participatie.**

#### **Artikel 14.**

1. Een commanditaire vennoot kan zijn participaties of een gedeelte daarvan overdragen aan een andere commanditaire vennoot. Overeenkomstig het bepaalde in artikel 4 lid 1 is voor deze overdracht de toestemming vereist van alle vennoten, behorende zowel als commanditaire of – in geval een commanditaire vennoot zelf een commanditaire vennootschap is – de beherend vennoot van deze vennootschap. Tevens is, overeenkomstig het bepaalde in artikel 5 lid 2, iedere commanditaire vennoot verplicht, zowel bij toetreding of na een overdracht van participaties, om in het kapitaal van de vennootschap deel te nemen met ten minste veertig (40) participaties, ofwel met een bedrag van ten minste éénhonderdduizend euro (EUR 100.000,00).
2. In geval van een voorgenomen overdracht als omschreven in lid 1, geeft de overdragende vennoot daarvan schriftelijk kennis aan de beherend vennoot, onder opgave van de omvang van de over te dragen participaties en de daarvoor bedongen koopprijs, en onder opgave van de naam en het volledig adres van de (rechts)persoon, aan wie hij zijn participaties of bedoeld gedeelte daarvan wenst over te dragen.
3. Ingeval een commanditaire vennoot zijn participaties of een gedeelte daarvan wenst over te dragen aan een derde, dienen de participaties eerst te worden aangeboden aan de overige commanditaire vennoten op de wijze als hierna in dit artikel bepaald.
4. De vennoot die zijn participaties of een gedeelte daarvan overeenkomstig het bepaalde in lid 3 wenst over te dragen, hierna te noemen: "de aanbieder", geeft hiervan kennis aan de beherend vennoot.
5. De prijs waarvoor de overige commanditaire vennoten de aangeboden participaties of gedeelte daarvan kunnen verwerven is ten minste gelijk aan de prijs die de derde, die te goeder trouw dient te zijn, bereid is te betalen; de aanbieder verschafft aan de beherend vennoot volledige gegevens over deze derde en over de prijs die deze derde bereid is te betalen; in deze prijs dienen alle elementen van de tegenprestatie die de derde te goeder trouw wenst te leveren te zijn verdisconteerd.
6. De beherend vennoot brengt de koopprijs als bedoeld in lid 5 binnen tien (10) dagen ter kennis van de overige commanditaire vennoten. Deze mededeling geldt als een onherroepelijk aanbod aan de overige commanditaire vennoten tot overname van de participaties tegen de prijs die is vastgesteld op de wijze als bepaald in lid 5.
7. De overige commanditaire vennoten die de aangeboden participaties willen kopen, geven daarvan kennis aan de beherend vennoot binnen twee (2) weken nadat de beherend vennoot daarvan overeenkomstig de laatste zin van lid 6 mededeling heeft gedaan.
8. De beherend vennoot wijst de aangeboden participaties toe aan de gegadigden en geeft daarvan kennis aan alle vennoten. Indien geen toewijzing heeft plaatsgehad, geeft de beherend vennoot ook daarvan kennis aan alle vennoten. De beherend vennoot heeft het recht om voor zijn werkzaamheden ter zake van een

- (voorgenomen) overdracht van participaties kosten in rekening te brengen aan de vervreemder.
9. Ingeval twee (2) of meer commanditaire vennoten gegadigden zijn voor meer participaties dan zijn aangeboden, zal de toewijzing door de beherend vennoot geschieden naar evenredigheid van het aantal participaties van ieder van de gegadigden. Niemand kan meer participaties toegewezen krijgen dan waarop hij heeft gereflecteerd. Is een commanditaire vennoot gegadigde voor minder participaties dan hem naar bedoelde evenredigheid zouden toekomen, dan worden de daardoor vrijgekomen participaties aan de overige gegadigden naar gemelde evenredigheid toegewezen. Voor zover toewijzing naar die maatstaf niet mogelijk is, zal loting beslissen.
  10. De gekochte participaties worden tegen gelijktijdige betaling van de koopprijs geleverd binnen een maand nadat de toewijzing als bedoeld in de leden 8 en 9 heeft plaatsgevonden.
  11. De aanbieder kan binnen drie (3) maanden nadat vaststaat dat van het aanbod geen of geen volledig gebruik is gemaakt, de niet toegewezen en overeenkomstig lid 10 geleverde participaties overdragen aan een derde die de instemming heeft van alle vennoten, behorende zowel als commanditaire of – in geval een commanditaire vennoot zelf een commanditaire vennootschap is – de beherend vennoot van deze vennootschap.
  12. Alle in dit artikel genoemde mededelingen en kennisgevingen geschieden bij aangetekende brief of tegen ontvangstbewijs.

### **Overlijden van een vennoot.**

#### **Artikel 15.**

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

#### **Bezwaren deelname.**

#### **Artikel 16.**

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

#### **Boeken, brieven en bescheiden.**

#### **Artikel 17.**

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



gewezen vennoot deel uitmaakte van de vennootschap.

### **Wijziging en ontbinding.**

#### **Artikel 18.**

1. Zonder afbreuk te doen aan de taken en bevoegdheden van de beheerder als in artikel 6 lid 1 omschreven, kan de vergadering van vennoten besluiten tot wijziging van de bepalingen van deze overeenkomst en tot ontbinding van de vennootschap, alsmede tot goedkeuring van wijziging van het prospectus en/of de overeenkomst ter zake van de administratie, het beheer, de bewaring en het management van ZIB Campus Middelburg C.V. en haar activa. Ter zake een besluit als in de vorige zin bedoeld zijn uitdrukkelijk de leden 14 en 15 van artikel 8 van toepassing.
2. Wijzigingen van deze overeenkomst, waaronder de toetreding van een nieuwe vennoot in de gevallen bedoeld in deze akte, hebben slechts kracht tussen de vennoten, nadat deze zijn neergelegd in een notariële akte. De vennoten verlenen hierbij een onherroepelijke volmacht tot het medewerken aan de in de vorige zin bedoelde akte aan ieder van de overige vennoten, zowel afzonderlijk als tezamen. Deze volmacht mag ook worden gebruikt als de gevolmachtigde optreedt namens meerdere volmachtgevers, die partij zijn bij deze akte.
3. Wijziging van de bepalingen van deze overeenkomst, die tot gevolg hebben dat rechten of zekerheden van een commanditair vennoot worden verminderd of lasten aan een commanditair vennoot worden opgelegd, kunnen jegens een commanditair vennoot, die niet met deze wijziging heeft ingestemd, niet worden ingeroepen voordat drie (3)

maanden zijn verstreken nadat de wijziging aan de commanditaire vennoot bekend is gemaakt, waarbij een commanditaire vennoot binnen genoemde periode van drie (3) maanden uit de vennootschap kan treden overeenkomstig de bepalingen van deze overeenkomst dan wel, in afwijking van het in artikel 11 ter zake opzegging bepaalde, de vennootschap met onmiddellijke ingang kan opzeggen aan de andere vennoten en waarbij als datum van uittreding zal gelden de datum waarop de opzegging aan de beherend vennoot is medegedeeld.

### **Vereffening.**

#### **Artikel 19.**

1. Indien de vergadering van vennoten tot ontbinding besluit dan wel in het geval van artikel 13 lid 4, zullen de zaken van de vennootschap zo spoedig mogelijk door de beherend vennoot en beheerder, als vereffenaars, onder toezicht van de stichting worden vereffend. De vennootschap zal alsdan blijven voortbestaan ter fine van vereffening. De relevante bepalingen van deze overeenkomst blijven gelden totdat de vereffening is beëindigd.
2. Uit hetgeen na de voldoening van de schuldeisers is overgebleven van het vermogen van de ontbonden vennootschap, is ieder van de commanditaire vennoten gerechtigd voor het bedrag waarvoor hij op de kapitaalrekening is gecrediteerd (waarbij inbegrepen eventuele debiteringen en crediteringen als bedoeld in artikel 10 lid 5 naar aanleiding van een per de ontbindingsdatum op te maken slotbalans) en zijn vervolgens de vennoten gerechtigd tot de aan hen op grond van artikel 10 lid 1 toekomende maar nog niet door hen ontvangen bedragen.

Bij uitkering aan de vennoten op grond van het in de vorige zin bepaalde:

- a. hebben de houders van participaties A voorrang boven de beherend vennoot en de houders van participaties B en C;
- b. hebben de houders van participaties B voorrang boven de beherend vennoot en de houders van participaties C, en
- c. heeft de beherend vennoot voorrang boven de houders van participaties C.

**Toepasselijk recht. Geschillen.**

**Artikel 20.**

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

**Slotbepalingen.**

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



**vad**  
notarissen

MD/826486.001

## OPRICHTING STICHTING ZIB CAMPUS MIDDELBURG

Op zestien juni tweeduizend tweeëntwintig verscheen voor mij, mr. Margot Johanna - Dussel, notaris te Rotterdam: -----  
 mevrouw Michelle Victoria Zegers, te dezer zake met woonplaats ten kantore van ----  
 VAD Notarissen, Lichtenauerlaan 102, 3062 ME Rotterdam, geboren te Rotterdam op  
 veertien oktober negentienhonderd vierentachtig, te dezen handelend als schriftelijk-  
 gevolmachtigde van de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: **ZIB  
 INVESTMENTS BEHEER B.V.**, gevestigd te Middelburg, feitelijk adres Poelendaelesin-  
 gel 12, 4335 JA Middelburg, handelsregisternummer 22043648. -----

De verschenen persoon heeft, handelend als gemeld, verklaard een stichting op te ---  
 richten met de volgende -----

**Statuten:**-----

**Naam en zetel.** -----

**Artikel 1.** -----

1. De stichting is genaamd: **Stichting ZIB Campus Middelburg.** -----
2. De stichting is statutair gevestigd te Middelburg. -----

**Doel.** -----

**Artikel 2.** -----

Het doel van de stichting is uitsluitend het behartigen van de belangen van de in ----  
 Middelburg gevestigde commanditaire vennootschap: **ZIB Campus Middelburg C.V.**,  
 hierna te noemen: de "**vennootschap**", en de belangen van de vennoten van de ven-  
 nootschap, onder meer door: -----

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

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

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

**Artikel 3.** -----

h



vad  
notarissen

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. Ieder bestuurslid draagt verantwoordelijkheid voor de algemene gang van zaken binnen de stichting en -- is tegenover de stichting gehouden tot een behoorlijke vervulling van zijn taak. - Tot deze taak behoren alle bestuurstaken die niet bij de wet of de statuten aan-- een of meer andere bestuursleden zijn toebedeeld. Bij de vervulling van zijn----- taak richt het bestuurslid zich naar het belang van de stichting en de daarmee -- verbonden organisatie. -----
2. Het bestuur is bevoegd te besluiten tot het aangaan van overeenkomsten tot verkrijging, vervreemding en bezwaring van registergoederen, en tot het aan- -- gaan van overeenkomsten waarbij de stichting zich als borg of hoofdelijk mede- schuldenaar verbindt, zich voor een derde sterk maakt of zich tot zekerheidstel- ling 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 of meer bestuursleden zijn de over- --- blijvende bestuursleden of is het enig overblijvende bestuurslid tijdelijk met het bestuur belast. Ingeval van ontstentenis van alle bestuursleden of het enige be- stuurslid neemt/nemen het/de laatst in functie zijnde bestuurslid/bestuursleden-



**vad**  
notarissen

zo spoedig mogelijk de nodige maatregelen teneinde een definitieve voorziening te doen treffen. -----

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 van contact tussen het betreffende bestuurslid van en de stichting heeft bestaan, tenzij de/het laatst in functie zijnde bestuursleden/bestuurslid in een voorkomend geval een andere termijn vaststellen/vaststelt.-----

Zowel de ontstentenis of belet van een bestuurslid als de aanwijzing van een tijdelijk met het bestuur 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 twee gezamenlijk handelende bestuursleden.-----
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 éénmaal 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 vergadering aanwezige bestuursleden worden toegelaten. Een bestuurslid kan zich door een bij geschrift door hem daartoe gevolmachtigd medebestuur-



**vad**  
notarissen

h

- lid ter vergadering doen vertegenwoordigen. Onder geschrift wordt te dezen-----  
verstaan elk via gangbare communicatiekanalen overgebracht en op schrift ont-  
vangen bericht. Een bestuurslid kan ten hoogste één medebestuurslid ter ver-  
gadering vertegenwoordigen. -----
5. Ieder bestuurslid heeft één stem. Alle besluiten waaromtrent bij deze statuten --  
niet anders is bepaald worden genomen met volstreckte meerderheid van de uit-  
gebrachte 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 voor-  
ziet de vergadering zelf in haar leiding. Tot dat ogenblik wordt het voorzitter- ---  
schap waargenomen door het in leeftijd oudste ter vergadering aanwezige be- --  
stuurslid. -----
  8. Van het verhandelde in de vergadering worden door een daartoe door de voor-  
zitter van de vergadering aangewezen persoon notulen opgemaakt, welke in de-  
zelfde of de eerstvolgende vergadering worden vastgesteld en als blijk 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 al-  
le 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 als blijk daarvan door de voorzitter en de notulist van die vergadering onder-  
tekend. 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 een indirect persoonlijk belang heeft dat tegenstrijdig is-  
met het belang van de stichting. Wanneer hierdoor geen bestuursbesluit 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.** -----



**vad**  
notarissen

h

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 gegevens- - drager worden overgebracht en bewaard, mits de overbrenging geschiedt met--- juiste en volledige weergave der gegevens en deze gegevens gedurende de vol- ledige bewaartijd beschikbaar zijn en binnen redelijke tijd leesbaar kunnen wor- den 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 derde van de stemmen, uitgebracht in een voltallige vergadering. Is een vergadering, waarin een voorstel tot statutenwijziging aan de orde is, niet vol- -- tallig, 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 be- -- stuursleden rechtsgeldig omtrent het voorstel, zoals dit in de eerste vergadering aan de orde was, worden besloten mits met een meerderheid van twee derde --- 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 no--- tariële akte is opgemaakt. Tot het doen verlijden van die akte is ieder bestuurs-- lid bevoegd. -----

h



**vad**  
notarissen

**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 liquidatiesal-  
do 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 Bur-  
gerlijk Wetboek van toepassing. ....

**Slotbepaling.** .....

**Artikel 11.** .....

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

**Slotverklaring.** .....

Tenslotte heeft de verschenen persoon, handelend als gemeld, verklaard dat bij deze  
oprichting de heer **Andreas Cornelis Steijns**, geboren [REDACTED]

[REDACTED] tot bestuurslid van de stichting wordt benoemd. ....

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

Na mededeling van de zakelijke inhoud van deze akte, het geven van een toelichting  
daarop en na de verklaring van de verschenen persoon van de inhoud van de akte te  
hebben kennisgenomen en met beperkte voorlezing in te stemmen, wordt deze akte-  
onmiddellijk na voorlezing van die gedeelten van de akte, waarvan de wet voorlezing  
voorschrijft, door de verschenen persoon, die aan mij, notaris, bekend is, en mij, ----  
notaris, ondertekend. ....

Volgt ondertekening.



UITGEGEVEN VOOR AFSCHRIFT,  
door mr. Margot Johanna Dussel, notaris,  
d.d. 16 juni 2022.





h

MD/826486.001

**OPRICHTING ZIB CAMPUS MIDDELBURG B.V.**

Op veertien juni tweeduizend tweeëntwintig verscheen voor mij, mr. Margot Johanna Dussel, notaris te Rotterdam: -----  
mevrouw Michelle Victoria Zegers, te dezer zake met woonplaats ten kantore van ----  
VAD Notarissen, Lichtenauerlaan 102, 3062 ME Rotterdam, geboren te Rotterdam op  
veertien oktober negentienhonderd vierentachtig, te dezen handelende als schrifte---  
lijk gevolmachtigde van de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid:  
**ZIB INVESTMENTS BEHEER B.V.**, gevestigd te Middelburg, feitelijk adres Poelen-----  
daeesingel 12, 4335 JA Middelburg, handelsregisternummer 22043648. -----  
De verschenen persoon, handelend als gemeld, heeft verklaard een besloten ven- ---  
nootschap met beperkte aansprakelijkheid op te richten met de volgende -----

**Statuten:**-----

**Begripsbepalingen.** -----

**Artikel 1.** -----

In de statuten wordt verstaan onder: -----

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

**Naam en zetel.** -----

**Artikel 2.** -----

- 1. De vennootschap is genaamd: **ZIB Campus Middelburg B.V.** -----
- 2. De vennootschap is statutair gevestigd te Middelburg. -----

**Doel.** -----

**Artikel 3.** -----

De vennootschap heeft ten doel: -----

- a. het oprichten van, het op enigerlei wijze deelnemen in, het besturen van en het  
toezicht houden op ondernemingen en vennootschappen, waaronder uitdrukke- -  
lijk begrepen het optreden als (beherend) venoot van commanditaire venoot-  
schappen;-----
- b. het financieren van ondernemingen en vennootschappen; -----
- c. het lenen, uitlenen en bijeenbrengen van gelden, daaronder begrepen het uit----



**vad**  
notarissen

h

- geven van obligaties, schuldbrieven of andere waardepapieren, alsmede het -----  
aangaan van daarmee samenhangende overeenkomsten; -----
- d. het verstrekken van adviezen en het verlenen van diensten aan ondernemingen-  
en vennootschappen waarmee de vennootschap in een groep is verbonden en ---  
aan derden;-----
  - e. het verstrekken van garanties, het verbinden van de vennootschap en het be----  
zwaren van activa van de vennootschap ten behoeve van ondernemingen en ----  
vennootschappen waarmee de vennootschap in een groep is verbonden en ten --  
behoefte van derden;-----
  - f. het verkrijgen, beheren, exploiteren, vervreemden en bezwaren van register- ---  
goederen en van vermogenswaarden in het algemeen;-----
  - g. het verhandelen van valuta, effecten en vermogenswaarden in het algemeen; ---
  - h. het exploiteren en verhandelen van patenten, merkrechten, vergunningen, -----  
knowhow en andere industriële eigendomsrechten;-----
  - i. het verrichten van alle soorten industriële, financiële en commerciële activitei- --  
ten;-----

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

#### **Kapitaal en aandelen.** -----

##### **Artikel 4.** -----

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

#### **Register van aandeelhouders.** -----

##### **Artikel 5.** -----

1. De directie houdt een register waarin de namen en adressen van alle aandeel- --  
houders zijn opgenomen, met vermelding van de datum waarop zij de aandelen  
hebben verkregen, de datum van erkenning of betekening, alsmede met ver- ---  
melding van het op ieder aandeel gestorte bedrag. -----
2. In het register worden tevens opgenomen de namen en adressen van hen die ---  
een recht van vruchtgebruik of pandrecht op aandelen hebben, met vermelding -  
van de datum waarop zij het recht hebben verkregen, alsmede de datum van ---  
erkenning of betekening. -----
3. Iedere aandeelhouder, iedere vruchtgebruiker en iedere pandhouder is verplicht  
aan de directie schriftelijk zijn adres op te geven. -----
4. Het register wordt regelmatig bijgehouden. Alle inschrijvingen en aantekeningen  
in het register worden getekend door een directeur. -----



**vad**  
notarissen

5. De directie verstrekt desgevraagd aan een aandeelhouder, een vruchtgebruiker en een pandhouder kosteloos een uittreksel uit het register met betrekking tot zijn recht op een aandeel.

6. De directie legt het register ten kantore van de vennootschap ter inzage van de aandeelhouders.

**Uitgifte van aandelen. Bevoegd orgaan. Notariële akte.**

**Artikel 6.**

1. Uitgifte van aandelen kan slechts ingevolge een besluit van de algemene vergadering geschieden, voor zover door de algemene vergadering geen ander vennootschapsorgaan is aangewezen.

2. Voor de uitgifte van een aandeel is voorts vereist een daartoe bestemde tenoverstaan van een notaris met plaats van vestiging in Nederland verleden akte waarbij de betrokkenen partij zijn.

**Voorwaarden van uitgifte. Voorkeursrecht.**

**Artikel 7.**

1. Bij het besluit tot uitgifte van aandelen worden de koers en de verdere voorwaarden van uitgifte bepaald.

2. Iedere aandeelhouder heeft bij uitgifte van aandelen een voorkeursrecht naar evenredigheid van het gezamenlijk bedrag van zijn aandelen, met inachtneming van de beperkingen volgens de wet.

3. Een gelijk voorkeursrecht hebben de aandeelhouders bij het verlenen van rechten tot het nemen van aandelen.

4. Het voorkeursrecht kan, telkens voor een enkele uitgifte, worden beperkt of uitgesloten door het tot uitgifte bevoegde orgaan.

**Storting op aandelen.**

**Artikel 8.**

1. Bij uitgifte van elk aandeel moet daarop het gehele nominale bedrag worden gestort.

2. Storting op een aandeel moet in geld geschieden voor zover niet een andere inbreng is overeengekomen. Storting in vreemd geld kan slechts geschieden met toestemming van de vennootschap.

**Eigen aandelen.**

**Artikel 9.**

1. De vennootschap kan bij de uitgifte van aandelen geen eigen aandelen nemen.

2. De vennootschap mag, met inachtneming van het dienaangaande in de wet bepaalde volgestorte eigen aandelen of certificaten daarvan verkrijgen, tot het door de wet toegestane maximum.

3. De directie beslist over de verkrijging van aandelen of certificaten daarvan in het kapitaal van de vennootschap.

4. De vennootschap mag, behalve om niet, geen volgestorte eigen aandelen of



**vad**  
notarissen

h

certificaten verkrijgen indien de verkrijgingsprijs niet volledig ten laste kan worden gebracht van de uitkeerbare reserves of indien de directie weet of redelijkerwijs behoort te voorzien dat de vennootschap na de verkrijging niet zal kunnen blijven voortgaan met het betalen van haar opeisbare schulden. -----

5. Vervreemding van door de vennootschap gehouden eigen aandelen of certificaten daarvan geschiedt ingevolge een besluit van de algemene vergadering voor zover door de algemene vergadering geen ander vennootschapsorgaan is aangewezen. Bij het besluit tot vervreemding worden de voorwaarden van de vervreemding bepaald. Vervreemding van eigen aandelen geschiedt met inachtneming van het bepaalde in de blokkeringsregeling.-----
6. Voor een aandeel dat toebehoort aan de vennootschap of aan een dochtermaatschappij daarvan kan in de algemene vergadering geen stem worden uitgebracht; evenmin voor een aandeel waarvan één hunner de certificaten houdt. ---

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

**Artikel 10.**-----

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

**Certificaten van aandelen.** -----

**Artikel 11.**-----

Aan certificaten van aandelen kunnen geen vergaderrechten worden verbonden. ----

**Blokkeringsregeling. Aanbieding.**-----

**Artikel 12.**-----

**Aanbieding. Afdeling A. Aanbieding van aandelen bij voorgenomen overdracht.**-----

1. Elke overdracht van aandelen kan slechts geschieden nadat de aandelen aan de mede-aandeelhouders te koop zijn aangeboden zoals hierna in dit artikel is bepaald. -----
2. Er behoeft echter geen aanbieding van aandelen plaats te hebben indien de overdracht geschiedt met schriftelijke toestemming van de mede-aandeelhouders, binnen drie maanden nadat zij allen hun schriftelijke toestemming hebben verleend. -----



**vad**  
notarissen

3. De aandeelhouder die een of meer aandelen wil overdragen, hierna te noemen de aanbieder, deelt aan de directie mede welke aandelen hij wenst over te dragen. Deze mededeling geldt als een aanbod aan de mede-aandeelhouders tot --- verkoop van de aandelen tegen een prijs die zal worden vastgesteld op de wijze als bepaald in lid 5.-----
4. De directie brengt het aanbod binnen twee weken nadat het is ontvangen, ter --- kennis van de mede-aandeelhouders.-----
5. De koopprijs zal - tenzij de aanbieder en de mede-aandeelhouders éénparig ----- anders overeenkomen - worden vastgesteld door een of meer onafhankelijke deskundigen, die door de aanbieder en de mede-aandeelhouders in gemeen- ---- schappelijk overleg worden benoemd. Komen zij hieromtrent niet binnen twee weken na de in lid 4 bedoelde kennisgeving van de directie tot overeenstem- ---- ming, dan verzoekt de meeste gerede partij aan het Nederlands Arbitrage Insti- tuut om drie onafhankelijke deskundigen te benoemen. -----
6. De in het vorige lid bedoelde deskundigen zijn gerechtigd tot inzage van alle ---- boeken en bescheiden van de vennootschap en tot het verkrijgen van alle inlich- tingen waarvan kennisneming voor hun prijsvaststelling dienstig is.-----
7. De directie stelt alle aandeelhouders binnen twee weken nadat haar de door de - deskundigen vastgestelde prijs is medegedeeld, van die prijs op de hoogte.-----
8. De mede-aandeelhouders die de aangeboden aandelen willen kopen, geven----- daarvan kennis aan de directie binnen twee weken nadat de prijs in onderling --- overleg is vastgesteld dan wel, indien de prijs door deskundigen is vastgesteld, - binnen twee weken nadat de directie daarvan overeenkomstig lid 7 mededeling - heeft gedaan. De vennootschap zelf als houdster van aandelen in haar kapitaal, kan slechts met instemming van de aanbieder gegadigde zijn voor de aangebo- - den aandelen. -----
9. De directie wijst de aangeboden aandelen toe aan de gegadigden en geeft daar- van kennis aan alle aandeelhouders. Indien en voor zover geen toewijzing heeft plaatsgehad, geeft de directie daarvan eveneens kennis aan alle aandeelhou----- ders.-----
10. Ingeval twee of meer mede-aandeelhouders gegadigden zijn voor meer aande- - len dan zijn aangeboden, zal de toewijzing door de directie geschieden naar ----- evenredigheid van het aandelenbezit van de gegadigden. Niemand kan meer aandelen toegewezen krijgen dan waarop hij heeft gereflecteerd. Is een me- ---- de-aandeelhouder gegadigde voor minder aandelen dan hem naar bedoelde ----- evenredigheid zouden toekomen, dan worden de daardoor vrijgekomen aande- --- len aan de overige gegadigden naar gezegde evenredigheid toegewezen. Voor--- zover toewijzing naar die maatstaf niet mogelijk is, zal loting beslissen. -----
11. De aanbieder heeft het recht zijn gehele aanbod in te trekken door kennisgeving aan de directie totdat een maand na de in lid 9 bedoelde mededeling is verstre-



**vad**  
notarissen

- ken. -----
12. De gekochte aandelen worden tegen gelijktijdige betaling van de koopsom geleverd binnen een maand na verloop van de termijn gedurende welke het aanbod kan worden ingetrokken.-----
  13. Indien de aanbieder zijn aanbod niet heeft ingetrokken, kan hij binnen drie ----- maanden nadat vaststaat dat van het aanbod geen of geen volledig gebruik is--- gemaakt, de aangeboden aandelen vrijelijk overdragen. -----
  14. Alle in dit artikel genoemde mededelingen en kennisgevingen geschieden bij----- aangetekende brief of tegen ontvangstbewijs. -----
  15. De kosten van de benoeming van de in lid 5 bedoelde deskundigen en hun honorarium komen ten laste van:-----
    - a. de aanbieder indien deze zijn aanbod intrekt; -----
    - b. de aanbieder voor de helft en de kopers voor de andere helft indien de aandelen door mede-aandeelhouders zijn gekocht, met dien verstande dat iedere koper in de kosten bijdraagt in verhouding van het aantal door hem --- gekochte aandelen; -----
    - c. de vennootschap indien van het aanbod geen of geen volledig gebruik is ---- gemaakt.-----

#### **Afdeling B. Verplichting tot aanbidding in andere gevallen.**-----

1. Ingeval van overlijden van een aandeelhouder, zomede ingeval van toedeling bij verdeling van een gemeenschap - uitgezonderd toedeling aan degene van wiens zijde de aandelen in de gemeenschap zijn gevallen -, moeten de betrokken aandelen aan de andere aandeelhouders te koop worden aangeboden met inacht---- neming van het in de volgende leden bepaalde.-----
2. Eenzelfde verplichting tot aanbidding bestaat met betrekking tot de aandelen---- gehouden door een aandeelhouder-rechtspersoon ingeval de zeggenschap, di-- rect of indirect, over de activiteiten van die aandeelhouder-rechtspersoon, door één of meer anderen wordt verkregen. Aan het begrip zeggenschap wordt voor-- de toepassing van de vorige zin de betekenis toegekend die dit begrip heeft in de definitie van "fusie" in het S.E.R.-besluit fusiegedragsregels 2015, zulks on--- geacht of deze gedragsregels op deze verkrijging van toepassing zijn. -----
3. De verplichting ingevolge de leden 1 en 2 geldt niet indien alle overige aandeel- houders schriftelijk verklaren akkoord te gaan met de nieuwe eigenaar of eige--- naren van de aandelen, respectievelijk met degene(n) die de zeggenschap over-- de activiteiten van de aandeelhouder-rechtspersoon heeft/hebben verkregen. ---
4. Ingeval een verplichting tot tekoopaanbidding bestaat, is het bepaalde in de----- leden 3 tot en met 10, 14 en 15 van de voorgaande afdeling van overeenkom-- stige toepassing. De aanbieder is niet bevoegd zijn aanbod in te trekken. Indien niet alle aandelen worden gekocht, is de aanbieder bevoegd zijn aandelen te ---- behouden. De overdracht geschiedt binnen een maand na de vaststelling van de



**vad**  
notarissen

- koopprijs tegen contante betaling. -----
5. Aan de verplichting tot aanbieding moet worden voldaan binnen een maand na--  
haar ontstaan. -----
  6. Ingeval niet tijdig aan de verplichting tot aanbieding is voldaan, is de vennoot-  
schap onherroepelijk gemachtigd de aandelen aan te bieden en indien alle aan-  
delen worden gekocht, deze aan de koper(s) te leveren, met inachtneming van--  
het hiervoor in dit artikel bepaalde. De koopprijs wordt door de vennootschap ---  
aan de rechthebbende uitgekeerd na aftrek van de voor zijn rekening komende -  
kosten. -----
  7. Ingeval van surséance van betaling, faillissement of onder curatelestelling van --  
een aandeelhouder en ingeval van instelling van een bewind door de rechter-----  
over het vermogen van een aandeelhouder dan wel diens aandelen in de ven- ---  
nootschap, moeten zijn aandelen aan de andere aandeelhouders te koop worden  
aangeboden. Het bepaalde in de leden 4, 5 en 6 vindt overeenkomstige toepas-  
sing. -----

#### **Afdeling C. Uitzondering op de aanbieding.** -----

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

#### **Directie.** -----

##### **Artikel 13.** -----

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

#### **Benoeming.** -----

##### **Artikel 14.** -----

De directeuren worden benoemd door de algemene vergadering. -----

#### **Schorsing en ontslag.** -----

##### **Artikel 15.** -----

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

#### **Bezoldiging.** -----

##### **Artikel 16.** -----



**vad**  
notarissen

6

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

**Bestuurstaak. Besluitvorming. Taakverdeling.**-----

**Artikel 17.**-----

1. Behoudens de beperkingen volgens de statuten is de directie belast met het ----  
besturen van de vennootschap. -----
2. De directie vergadert indien ten minste één directeur dat verlangt. Zij besluit bij  
volstreckte meerderheid van de uitgebrachte stemmen. Bij staking van stemmen-  
is het voorstel verworpen. -----
3. De directie kan ook buiten vergadering besluiten nemen, mits dit schriftelijk ----  
geschiedt en alle stemgerechtigde directeuren met deze wijze van -----  
besluitvorming hebben ingestemd. De leden 2 en 6 zijn van overeenkomstige ---  
toepassing op de besluitvorming van de directie buiten vergadering.-----
4. De directie kan een reglement vaststellen waarbij regels worden gegeven-----  
omtrent de besluitvorming van de directie. -----
5. De directie kan bij een taakverdeling bepalen met welke taak iedere directeur ---  
meer in het bijzonder zal zijn belast.-----
6. Een directeur neemt niet deel aan de beraadslaging en besluitvorming indien hij  
daarbij een direct of een indirect persoonlijk belang heeft dat tegenstrijdig is ----  
met het belang van de vennootschap en de met haar verbonden onderneming.--  
Wanneer hierdoor geen bestuursbesluit kan worden genomen, wordt het besluit-  
genomen door de algemene vergadering. -----

**Vertegenwoordiging.**-----

**Artikel 18.**-----

1. De directie is bevoegd de vennootschap te vertegenwoordigen. De bevoegdheid-  
tot vertegenwoordiging komt mede aan iedere directeur toe. -----
2. De directie kan functionarissen met algemene of beperkte vertegenwoordigings-  
bevoegdheid aanstellen. Elk hunner vertegenwoordigt de vennootschap met in- -  
achtning van de begrenzing aan zijn bevoegdheid gesteld. Hun titulatuur ----  
wordt door de directie bepaald.-----
3. Rechtshandelingen van de vennootschap jegens de houder van alle aandelen of -  
jegens een deelgenoot in enige gemeenschap van goederen krachtens huwelijk -  
of krachtens geregistreerd partnerschap waartoe alle aandelen behoren, waarbij  
de vennootschap wordt vertegenwoordigd door deze aandeelhouder of door één-  
van de deelgenoten, worden schriftelijk vastgelegd. Voor de toepassing van de  
vorige zin worden aandelen gehouden door de vennootschap of haar dochter- ---  
maatschappijen niet meegeteld.-----
4. Lid 3 is niet van toepassing op rechtshandelingen die onder de bedongen voor---  
waarden tot de gewone bedrijfsuitoefening van de vennootschap behoren. -----

**Goedkeuring van besluiten van de directie.**-----





**vad**  
notarissen

6

**Artikel 19.**-----

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

**Ontstentenis of belet.** -----

**Artikel 20.**-----

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

**Boekjaar. Opmaken jaarrekening. Ter inzage legging.** -----

**Artikel 21.**-----

1. Het boekjaar valt samen met het kalenderjaar. -----
2. Jaarlijks binnen vijf maanden na afloop van het boekjaar, behoudens verlenging  
van deze termijn met ten hoogste vijf maanden door de algemene vergadering--  
op grond van bijzondere omstandigheden, maakt de directie een jaarrekening---  
op.-----
3. De directie legt de jaarrekening binnen de in lid 2 bedoelde termijn voor de-----  
aandeelhouders ter inzage ten kantore van de vennootschap. Binnen deze -----  
termijn legt de directie ook het bestuursverslag ter inzage voor de-----  
aandeelhouders. -----



**vad**  
notarissen

6

4. De jaarrekening wordt ondertekend door de directeuren. Ontbreekt de -----  
ondertekening van één of meer van hen, dan wordt daarvan onder opgave van--  
reden melding gemaakt. -----

**Vaststelling.**-----

**Artikel 22.**-----

1. De vennootschap zorgt dat de opgemaakte jaarrekening, het bestuursverslag en de krachtens de wet toe te voegen gegevens vanaf de oproep voor de-----  
jaarvergadering te haren kantore aanwezig zijn. Aandeelhouders kunnen de ----  
stukken aldaar inzien en er kosteloos een afschrift van verkrijgen. -----
2. De algemene vergadering stelt de jaarrekening vast en bepaalt de bestemming -  
van de winst. Ondertekening van de jaarrekening door alle directeuren geldt ----  
niet tevens als vaststelling van de jaarrekening door de algemene vergadering. -
3. Nadat het voorstel tot vaststelling van de jaarrekening aan de orde is geweest,--  
zal aan de algemene vergadering het voorstel worden gedaan om decharge te---  
verlenen aan de directeuren voor het door hen in het betreffende boekjaar -----  
gevoerde beleid, voor zover van dat beleid uit de jaarrekening blijkt of dat-----  
beleid aan de algemene vergadering bekend is gemaakt. -----
4. Het in deze statuten omtrent het bestuursverslag bepaalde kan buiten -----  
toepassing blijven indien artikel 2:395a, lid 6 dan wel artikel 2:396, lid 7 dan----  
wel artikel 2:403 Burgerlijk Wetboek voor de vennootschap geldt. Het bepaalde -  
in deze statuten omtrent de vaststelling van de jaarrekening en de bestemming -  
van de winst blijft echter onverkort van toepassing indien artikel 2:395a, lid 6---  
dan wel 2:396, lid 7 dan wel artikel 2:403 Burgerlijk Wetboek voor de-----  
vennootschap geldt. -----

**Winst en verlies. Uitkeringen op aandelen.**-----

**Artikel 23.**-----

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



vad  
notarissen

h

3. Ten laste van de door de wet voorgeschreven reserves mag een tekort slechts -- worden gedelgd voor zover de wet dat toestaat. -----
4. Uitkeringen zijn opeisbaar op de dag welke de algemene vergadering bepaalt. ---
5. Uitkeringen welke niet binnen vijf jaren na de dag waarop zij opeisbaar zijn ge- worden in ontvangst zijn genomen, vervallen aan de vennootschap. -----
6. De algemene vergadering kan besluiten dat uitkeringen geheel of gedeeltelijk in een andere vorm dan in geld zullen worden uitgekeerd. -----

**Algemene vergaderingen. Jaarvergadering.** -----

**Artikel 24.**-----

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

**Andere vergaderingen.**-----

**Artikel 25.**-----

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

**Oproeping. Agenda.**-----

**Artikel 26.**-----

1. De algemene vergaderingen worden door de directie bijeengeroepen. -----



**vad**  
notarissen

6

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

**Besluitvorming.** -----

**Artikel 27.**-----

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

**Plaats van de vergaderingen.**-----

**Artikel 28.**-----

De algemene vergaderingen worden gehouden in de gemeente waar de vennoot- ---- schap volgens de statuten haar zetel heeft. Indien alle aandeelhouders daarmee ---- hebben ingestemd en de directeuren voorafgaand aan de besluitvorming in de gele- -- genheid zijn gesteld om advies uit te brengen, kan ook elders worden vergaderd. ----

**Voorzitterschap.** -----

**Artikel 29.**-----

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

**Notulen. Aantekeningen.**-----

**Artikel 30.**-----

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



**vad**  
notarissen

u

desgevraagd een afschrift van deze aantekeningen verstrekt tegen ten hoogste -  
de kostprijs. -----

**Vergaderrechten. Toegang.** -----

**Artikel 31.** -----

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

**Stemmingen.** -----

**Artikel 32.** -----

1. Voor zover de wet geen grotere meerderheid voorschrijft worden alle besluiten -- genomen met volstreekte meerderheid van de uitgebrachte stemmen. -----
2. Indien bij een verkiezing van personen niemand de volstreekte meerderheid ----- heeft verkregen, heeft een tweede vrije stemming plaats. Heeft alsdan weer ----- niemand de volstreekte meerderheid verkregen, dan vinden herstemmingen ----- plaats, totdat hetzij één persoon de volstreekte meerderheid heeft verkregen, ---- hetzij tussen twee personen is gestemd en de stemmen staken. Bij gemelde ----- herstemmingen (waaronder niet begrepen de tweede vrije stemming) wordt ----- telkens gestemd tussen de personen op wie bij de voorafgaande stemming is ---- gestemd, evenwel uitgezonderd de persoon op wie bij de voorafgaande ----- stemming het geringste aantal stemmen is uitgebracht. Is bij de voorafgaande -- stemming het geringste aantal stemmen op meer dan één persoon uitgebracht, - dan wordt door loting uitgemaakt op wie van die personen bij de nieuwe ----- stemming geen stemmen meer kunnen worden uitgebracht. Ingeval bij een ---- stemming tussen twee personen de stemmen staken, beslist het lot wie van ---- beiden is gekozen. -----
3. Staken de stemmen bij een andere stemming dan een verkiezing van personen, dan is het voorstel verworpen. -----
4. Alle stemmingen geschieden mondeling. De voorzitter kan echter bepalen dat de stemmen schriftelijk worden uitgebracht. Indien het een verkiezing van ----- personen betreft kan een aanwezige stemgerechtigde ook verlangen dat de ----- stemmen schriftelijk worden uitgebracht. Schriftelijke stemming geschiedt met -- gebruik van gesloten, ongetekende stembriefjes. -----
5. Blanco stemmen en stemmen van onwaarde gelden als niet-uitgebracht. -----



vad  
notarissen

6

6. Stemming bij acclamatie is mogelijk wanneer niemand van de aanwezige stemgerechtigden zich daartegen verzet.
7. Het ter vergadering uitgesproken oordeel van de voorzitter omtrent de uitslag van een stemming is beslissend. Hetzelfde geldt voor de inhoud van een genomen besluit voor zover gestemd werd over een niet schriftelijk vastgelegd voorstel. Wordt echter onmiddellijk na het uitspreken van dat oordeel de juistheid daarvan betwist, dan vindt een nieuwe stemming plaats wanneer de meerderheid van de aanwezige stemgerechtigden, of indien de oorspronkelijke stemming niet hoofdelijk of schriftelijk geschiedde, een stemgerechtigde aanwezige dit verlangt. Door deze nieuwe stemming vervallen de rechtsgevolgen van de oorspronkelijke stemming.
8. De directie kan besluiten dat iedere aandeelhouder bevoegd is om door middel van een elektronisch communicatiemiddel, hetzij in persoon, hetzij door een schriftelijk gevolmachtigde, rechtstreeks kennis te nemen van en/of deel te nemen aan de vergadering en het stemrecht uit te (doen) oefenen. Daartoe is vereist dat de betreffende aandeelhouder via het elektronische communicatiemiddel kan worden geïdentificeerd en rechtstreeks kan kennisnemen van de verhandelingen ter vergadering.
9. De directie kan voorwaarden verbinden aan het gebruik van het elektronisch communicatiemiddel. In de oproeping worden deze voorwaarden genoemd of zal worden vermeld waar deze kunnen worden geraadpleegd.

#### **Besluitvorming buiten vergadering. Aantekeningen.**

#### **Artikel 33.**

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

#### **Accountant.**

#### **Artikel 34.**



vad  
notarissen

h

1. De algemene vergadering is bevoegd een accountant de opdracht te verlenen de jaarrekening te onderzoeken. Verleent de algemene vergadering deze opdracht - niet dan is een directeur bevoegd deze opdracht te verlenen. De aan de----- accountant door een directeur verleende opdracht kan worden ingetrokken door de algemene vergadering. De accountant brengt aan de directie verslag uit ----- omtrent zijn onderzoek en geeft de uitslag van zijn onderzoek in een verklaring - weer. -----
2. De directie kan aan de accountant of aan een andere accountant op kosten van - de vennootschap opdrachten verstrekken.-----

#### **Oproepingen en kennisgevingen.**-----

##### **Artikel 35.**-----

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

#### **Statutenwijziging en ontbinding.**-----

##### **Artikel 36.**-----

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

#### **Vereffening.**-----

##### **Artikel 37.**-----

1. In geval van ontbinding van de vennootschap krachtens besluit van de algeme- ne vergadering zijn de directeuren belast met de vereffening van de zaken van-- de vennootschap, indien en voor zover de algemene vergadering niet anders ---- bepaalt. -----
2. Gedurende de vereffening blijven de bepalingen van de statuten voor zover mo- gelijk van kracht.-----
3. Hetgeen na voldoening van de schulden is overgebleven wordt overgedragen---- aan de aandeelhouders naar evenredigheid van het gezamenlijk bedrag van ie- - ders aandelen.-----
4. Op de vereffening zijn voorts de bepalingen van Titel 1, Boek 2 van het Burger-- lijk Wetboek van toepassing.-----

#### **Slotbepaling.**-----



**vad**  
notarissen

4

**Artikel 38.**

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

**Slotverklaringen.**

Ten slotte heeft de verschenen persoon verklaard:

- a. het bij de oprichting geplaatste kapitaal bedraagt vijfduizend euro (EUR 5.000,00). In het geplaatste kapitaal neemt **ZIB Investments Beheer B.V.**, voornoemd, deel voor vijfduizend (5.000) aandelen, genummerd 1 tot en met 5.000, hierna te noemen: de "**Aandelen**". De plaatsing geschiedt à pari. Namens de bij deze akte opgerichte vennootschap, hierna te noemen: "**de Vennootschap**", is met **ZIB Investments Beheer B.V.**, voornoemd, omtrent de storting op de Aandelen overeengekomen dat deze zullen worden volgestort onverwijld nadat op naam van de Vennootschap een bankrekening is geopend, waarop de storting van voormeld bedrag van vijfduizend euro (EUR 5.000,00) door de Vennootschap kan worden ontvangen. Na ontvangst van dit bedrag zal de Vennootschap het feit dat de Aandelen zijn volgestort (doen) aantekenen in het Handelsregister en in het aandeelhoudersregister van de Vennootschap;
- b. voor de eerste maal wordt de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid **ZIB Investments Beheer B.V.**, tot directeur benoemd;
- c. de Vennootschap neemt de kosten die met haar oprichting verband houden voor haar rekening en zal deze als eigen kosten voldoen.

**Volmacht.**

Gemelde volmacht blijkt uit een schriftelijke volmacht, die aan deze akte is gehecht. WAARVAN AKTE, in minuut verleden te Rotterdam op de datum in het hoofd van deze akte vermeld.

Na mededeling van de zakelijke inhoud van deze akte, het geven van een toelichting daarop en na de verklaring van de verschenen persoon van de inhoud van de akte te hebben kennisgenomen en met beperkte voorlezing in te stemmen, wordt deze akte onmiddellijk na voorlezing van die gedeelten van de akte, waarvan de wet voorlezing voorschrijft, door de verschenen persoon, die aan mij, notaris, bekend is, en mij, notaris, ondertekend.

Volgt ondertekening.



UITGEGEVEN VOOR AFSCHRIFT,  
door mr. Margot Johanna Dussel, notaris,  
d.d. 14 juni 2022.

*Margot Johanna Dussel*  
16



## **Statuten ZIB Investments Beheer B.V.**

### **HOOFDSTUK 1. DEFINITIES EN ALGEMENE BEPALINGEN**

#### **Artikel 1.1 - Definities**

Onder de navolgende begrippen wordt in deze statuten verstaan:

**aandeel:** een overdraagbaar aandeel op naam in het kapitaal van de vennootschap, vertegenwoordigend rechten die stemrecht en/of een aanspraak op uitkering van winst of reserves omvatten;

**aandeelhouder:** een houder van een of meer aandelen;

**accountant:** een registeraccountant of andere accountant (als bedoeld in artikel 2:393 Burgerlijk Wetboek) dan wel een organisatie waarin deze samenwerkt;

**algemene vergadering:** (i) het orgaan dat gevormd wordt door alle stemgerechtigde aandeelhouders alsmede door alle pandhouders en vruchtgebruikers aan wie het stemrecht op aandelen toekomt respectievelijk (ii) een bijeenkomst van aandeelhouders en overige vergadergerechtigden;

**artikel:** een artikel opgenomen in de statuten van de vennootschap, tenzij uitdrukkelijk anders blijkt;

**bestuur:** het orgaan dat gevormd wordt door alle bestuurders als bedoeld in artikel 9.1;

**blokkeringsregeling:** de regeling inzake de beperking van de overdraagbaarheid van een aandeel als bedoeld in artikel 6.2;

**jaarrekening:** de balans en de winst- en verliesrekening met de toelichting;

**schriftelijk:** bij brief, fax of e-mail, of bij boodschap die via een ander gangbaar communicatiemiddel wordt overgebracht en op schrift kan worden ontvangen op voorwaarde dat de identiteit van de verzender met afdoende zekerheid kan worden vastgesteld (tenzij deze statuten anders bepalen);

**vennootschap:** de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid die wordt beheerst door deze statuten;

**vergadergerechtigden:** houders van vergaderrecht, in deze statuten: aandeelhouders, aandeelhouders die vanwege vruchtgebruik of

pandrecht op hun aandelen geen stemrecht hebben en vruchtgebruikers en pandhouders die stemrecht hebben en van wie het vergaderrecht niet is opgeschort;

**vergaderrecht:** het recht om, in persoon of bij schriftelijk gevolmachtigde, de algemene vergadering bij te wonen en daar het woord te voeren.

#### **Artikel 1.2 - Vennootschapsrechtelijke structuur**

De vennootschap heeft twee organen, te weten de algemene vergadering en het bestuur.

#### **Artikel 1.3 - Interpretatie**

- a. Definitieaanduidingen die in het enkelvoud zijn aangegeven omvatten eveneens het meervoud en omgekeerd, tenzij uitdrukkelijk anders aangegeven.
- b. Aan de titels en kopjes boven de bepalingen in deze statuten komt geen zelfstandige betekenis toe.

#### **Artikel 1.4 - Toepasselijk recht**

Op deze statuten is Nederlands recht van toepassing.

### **HOOFDSTUK 2. NAAM, ZETEL, DOEL**

#### **Artikel 2.1 - Naam en zetel**

1. De naam van de vennootschap is:  
**ZIB Investments Beheer B.V.**
2. De vennootschap is statutair gevestigd te Middelburg.

#### **Artikel 2.2 - Doel**

Het doel van de vennootschap is:

- a. het oprichten en verwerven van, het deelnemen in, het samenwerken met, het voeren van directie over, alsmede het (doen) financieren van andere ondernemingen, in welke rechtsvorm ook;
- b. het verstrekken en aangaan van geldleningen, het beheer van en het beschikken over registergoederen en het stellen van zekerheden, ook voor schulden van anderen;
- c. het verstrekken van garanties, het verbinden van de vennootschap en het bezwaren van activa van de vennootschap ten behoeve van ondernemingen en vennootschappen waarmee

de vennootschap in een groep is verbonden en ten behoeve van derden, het stellen van zekerheid voor schulden van ondernemingen waarmee de vennootschap in een groep is verbonden en ten behoeve van derden;

- d. het treffen van pensioenvoorzieningen, ouderdoms- en invaliditeitsvoorzieningen en het sluiten van kansovereenkomsten ten behoeve van werknemers en gewezen werknemers van de vennootschap of een van haar groepsmaatschappijen casu quo hun nagelaten betrekkingen,
- en al hetgeen met het vorenstaande verband houdt of daaraan bevorderlijk kan zijn, alles in de ruimste zin van het woord.

### **HOOFDSTUK 3. KAPITAAL, AANDELEN, STORTINGSPLICHT, REGISTER VAN DE VENNOOTSCHAP**

#### **Artikel 3.1 - Kapitaal**

1. De vennootschap heeft een in een of meer aandelen verdeeld kapitaal.
2. Elk aandeel is nominaal groot een eurocent (€ 0,01).

#### **Artikel 3.2 - Aandelen op naam, nummering, geen aandeelbewijzen**

1. De aandelen luiden op naam.
2. De aandelen zijn doorlopend genummerd van nummer 1 af.
3. Aandeelbewijzen worden niet uitgegeven.

#### **Artikel 3.3 - Stortingsplicht**

1. Op de verplichting tot storting op aandelen is het bepaalde in de artikelen 2:191 tot en met 2:191b, artikel 2:193 en artikel 2:199 Burgerlijk Wetboek van toepassing.
2. De algemene vergadering kan bepalen dat de storting op aandelen anders dan in geld kan plaatsvinden.

#### **Artikel 3.4 - Register van de vennootschap**

1. Het bestuur houdt een register van de vennootschap, waarop het bepaalde in artikel 22194 Burgerlijk Wetboek van toepassing is.
2. Iedere aandeelhouder, vruchtgebruiker en pandhouder is verplicht ervoor te zorgen dat zijn adres bij de vennootschap bekend is. Mededelingen namens de vennootschap worden

gedaan aan het in het register van de vennootschap opgenomen adres.

### **HOOFDSTUK 4. VRUCHTGEBRUIK, PANDRECHT, CERTIFICATEN VAN AANDELEN**

#### **Artikel 4.1 - Beperkte rechten, notariële akte**

Voor het vestigen en leveren van een beperkt recht op een aandeel is een daartoe bestemde akte vereist, die ten overstaan van een in Nederland gevestigde notaris is verleden en waarbij de betrokkenen partij zijn.

#### **Artikel 4.2 - Vruchtgebruik**

1. Op aandelen kan vruchtgebruik worden gevestigd.
2. Op het vruchtgebruik is het bepaalde in artikel 2:197 Burgerlijk Wetboek van toepassing.
3. De vruchtgebruiker zonder stemrecht heeft geen vergaderrecht.

#### **Artikel 4.3 - Pandrecht**

1. Op aandelen kan pandrecht worden gevestigd.
2. Op het pandrecht is het bepaalde in artikel 2:198 Burgerlijk Wetboek van toepassing.
3. De pandhouder zonder stemrecht heeft geen vergaderrecht.

#### **Artikel 4.4 - Certificaten van aandelen**

De algemene vergadering kan vergaderrecht verbinden en ontnemen aan certificaten van aandelen.

### **HOOFDSTUK 5. WIJZIGINGEN KAPITAAL**

#### **Artikel 5.1 - Uitgifte; notariële akte**

Voor de uitgifte van een aandeel is een daartoe bestemde akte vereist, die ten overstaan van een in Nederland gevestigde notaris is verleden en waarbij de betrokkenen partij zijn.

#### **Artikel 5.2 - Uitgifte; bevoegd orgaan**

De algemene vergadering neemt een besluit tot uitgifte van aandelen.

#### **Artikel 5.3 - Voorwaarden van uitgifte**

Bij het besluit tot uitgifte van aandelen worden de koers en de verdere voorwaarden van de uitgifte bepaald. De koers van uitgifte mag niet beneden pari zijn.

**Artikel 5.4 - Voorkeursrecht bij uitgifte**

Het Wettelijk voorkeursrecht kan, telkens voor een enkele uitgifte, door de algemene vergadering worden beperkt of uitgesloten.

**Artikel 5.5 - Opties**

Het bepaalde in de artikelen 5.2 tot en met 5.4 is van overeenkomstige toepassing op het verlenen van rechten tot het nemen van aandelen, maar niet op de uitgifte van aandelen aan een persoon die een al eerder verkregen recht tot dit nemen van aandelen uitoefent.

**Artikel 5.6 - Verkrijging eigen aandelen**

1. De vennootschap kan bij uitgifte van aandelen geen eigen aandelen nemen.
2. Het bestuur beslist over de verkrijging door de vennootschap van aandelen in het kapitaal van de vennootschap.
3. Verkrijging door de vennootschap van niet volgestorte aandelen in haar kapitaal is nietig. De vennootschap mag, behalve om niet, geen volgestorte eigen aandelen verkrijgen indien het eigen vermogen, verminderd met de verkrijgingsprijs, kleiner is dan de reserves die krachtens de wet of de statuten moeten worden aangehouden of indien het bestuur weet of redelijkerwijs behoort te voorzien dat de vennootschap na de verkrijging niet zal kunnen blijven voortgaan met het betalen van haar opeisbare schulden.
4. De vorige leden gelden niet voor aandelen die de vennootschap onder algemene titel verkrijgt.
5. Onder aandelen in dit artikel zijn certificaten daarvan begrepen.

**Artikel 5.7 - Vervreemding eigen aandelen**

1. Vervreemding van door de vennootschap gehouden eigen aandelen vindt plaats als gevolg van een besluit van de algemene vergadering. Bij het besluit tot vervreemding worden de voorwaarden van de vervreemding bepaald. Het bepaalde in artikel 5.3 en 5.4 is van overeenkomstige toepassing.
2. Onder aandelen in dit artikel zijn certificaten daarvan begrepen.

**Artikel 5.8 - Kapitaalvermindering**

1. De algemene vergadering kan besluiten tot vermindering van het geplaatste kapitaal met

inachtneming van het bepaalde in artikel 2:208 Burgerlijk Wetboek.

2. Een besluit tot terugbetaling of ontheffing van de stortingsplicht in de zin van artikel 2:208 Burgerlijk Wetboek is slechts toegestaan, voor zover het eigen vermogen groter is dan de reserves die krachtens de wet of statuten moeten worden aangehouden.
3. Een besluit van de algemene vergadering heeft geen gevolg zolang het bestuur geen goedkeuring heeft verleend. Het bestuur weigert slechts de goedkeuring indien het weet of redelijkerwijs behoort te voorzien dat de vennootschap na de uitkering niet zal kunnen blijven voortgaan met het betalen van haar opeisbare schulden.

**HOOFDSTUK 6. OVERDRACHT VAN AANDELEN****Artikel 6.1 - Levering van aandelen; notariële akte**

Voor de levering van een aandeel, waaronder begrepen de levering ten titel van inkoop of verkoop van een aandeel gehouden door de vennootschap in haar eigen kapitaal, is een daartoe bestemde akte vereist, die ten overstaan van een in Nederland gevestigde notaris is verleden en waarbij de betrokkenen partij zijn.

**Artikel 6.2 - Blokkeringsregeling; aanbiedingsregeling**

1. aanbiedingsverplichting
  - a. Een aandeelhouder die aandelen wenst over te dragen (hierna te noemen: 'de aanbieder') moet de betreffende aandelen aanbieden aan zijn mede-aandeelhouders (hierna te noemen: 'de aanbiedingsverplichting'). Onder overdracht wordt ook begrepen verdeling van enige gemeenschap, afgifte van een legaat en overdracht op grond van het bepaalde in de artikelen 4:19, 4:21 of 4:38 Burgerlijk Wetboek. Onder overdracht als bedoeld in dit lid wordt niet overgang onder algemene titel begrepen.
  - b. De aanbiedingsverplichting is, bij overdracht als in lid 1.a. bedoeld, alleen niet van toepassing:

- (i) als iedere mede-aandeelhouder schriftelijk heeft verklaard met de voorgenomen overdracht in te stemmen, welke verklaring voor een periode van drie maanden geldig is.
  - (ii) als een aandeelhouder zijn aandelen overdraagt aan een vennootschap waarin die aandeelhouder direct of indirect alle aandelen houdt, de doorslaggevende stem kan uitoefenen op die aandelen en enig bestuurder is van die vennootschap, mits in die vennootschap geen andere activiteiten worden uitgeoefend dan holding- en managementactiviteiten ten aanzien van de vennootschap.
  - (iii) als certificaten van aandelen worden uitgegeven aan de houder van die betreffende aandelen en de houder van die certificaten dan wel de uiteindelijk gerechtigde in privé als de houder van de certificaten een rechtspersoon is, enig bestuurder wordt van de rechtspersoon die houder van de met de certificaten corresponderende aandelen wordt.
  - (iv) in geval van decertificering van aandelen, waarbij de met de certificaten corresponderende aandelen toekomen aan de houder van de betreffende certificaten.
  - (v) als de overdracht plaatsvindt aan een eerdere aandeelhouder waartoe de aandeelhouder op grond van de wet verplicht is.
  - (vi) als de gemeenschap waarin een aandeelhouder is gehuwd of als partner is geregistreerd en die zijn aandelen omvat wordt ontbonden en de aandelen vervolgens binnen twee jaar na ontbinding van die gemeenschap aan de oorspronkelijke aandeelhouder worden toegeedeeld.
2. aanbod
- a. Als aanbod geldt de schriftelijke mededeling van de aanbieder aan het bestuur van zijn voornemen tot overdracht van de aandelen die hij wenst over te dragen, onder opgave van het aantal, en, indien bekend, de naam van degene(n) aan wie de aanbieder wenst over te dragen.
  - b. Binnen twee weken na ontvangst van deze mededeling brengt het bestuur het aanbod en de inhoud daarvan schriftelijk ter kennis aan de overige aandeelhouders.
3. reflectietermijn
- Iedere mede-aandeelhouder die een of meer van de aangeboden aandelen wenst te kopen, deelt dat binnen vier weken na ontvangst van de kennisgeving (hierna te noemen: 'de reflectietermijn') schriftelijk aan het bestuur mee onder opgave van het aantal aandelen dat hij wenst te verkrijgen, bij gebreke waarvan zijn recht van voorkeur is vervallen.
4. voorkeursrecht en toewijzing
- a. Iedere mede-aandeelhouder die heeft gereflecteerd, heeft het recht van voorkeur naar evenredigheid van zijn aandelenbezit in verhouding tot het gezamenlijk aandelenbezit van alle mede-aandeelhouders die hebben gereflecteerd.
  - b. Als de mede-aandeelhouders op evenveel aandelen reflecteren als aangeboden zijn, wordt ieder van hen het gevraagde aantal aandelen toegewezen.
  - c. Als de mede-aandeelhouders op meer aandelen reflecteren dan aangeboden zijn, worden deze steeds zoveel mogelijk toegewezen naar evenredigheid van het aandelenbezit van iedere mede-aandeelhouder.
  - d. Als de mede-aandeelhouders op minder aandelen hebben gereflecteerd dan overeenkomstig het in lid 4 onder a bepaalde zouden kunnen worden toegewezen, worden de overige aandelen aan de overige mede-aandeelhouders toegewezen naar de in lid 4 onder a bedoelde evenredigheid. Voor zover toewijzing naar evenredigheid niet mogelijk is zal loting beslissen.
  - e. Als de mede-aandeelhouders niet op alle aangeboden aandelen reflecteren, is de algemene vergadering bevoegd een of meer andere gegadigden voor de (overige)

- aandelen aan te wijzen. De vennootschap kan als andere gegadigde worden aangewezen, mits met instemming van de aanbieder. De aanwijzing van een of meer gegadigden moet plaatsvinden binnen zes weken na het verstrijken van de reflectietermijn.
- f. Het bestuur deelt zo spoedig mogelijk, maar uiterlijk acht weken na het verstrijken van de reflectietermijn, schriftelijk aan de aanbieder en aan alle overige aandeelhouders mee, de namen van degenen aan wie de aangeboden aandelen zijn toegewezen en het aantal aandelen, dat aan ieder van hen is toegewezen.
5. prijsbepaling
- a. Partijen stellen in onderling overleg de prijs van de aangeboden aandelen vast. Komen partijen niet binnen vier weken na de verzending van de mededeling van het bestuur bedoeld in lid 4 onder f tot overeenstemming over de prijs, dan zal de prijs worden vastgesteld door drie deskundigen, van wie ten minste één een accountant moet zijn. De deskundigen worden door partijen in onderling overleg aangewezen en bij gebreke van overeenstemming daarover binnen twee weken na verloop van de hiervoor vermelde vier weken, worden de deskundigen benoemd door de kantonrechter in wiens ambtsgebied de vennootschap statutair is gevestigd, op verzoek van de meest gereede partij.
- b. De deskundigen zijn gerechtigd tot inzage van alle boeken en bescheiden en andere gegevensdragers van de vennootschap en tot het verkrijgen van alle inlichtingen, waarvan kennisneming voor de prijsvaststelling dienstig is.
- c. De deskundigen brengen hun rapport uit aan het bestuur. Het bestuur deelt binnen een week na ontvangst van het rapport, de vastgestelde prijs schriftelijk mee aan de aanbieder en aan alle overige aandeelhouders.
- d. De kosten van de prijsvaststelling van de aandelen en daarmee samenhangende kosten, zoals het honorarium van de deskundigen, komen voor rekening van:
- i) de aanbieder voor de helft en de gegadigde(n) voor de helft, als de aandelen door de gegadigde(n) zijn gekocht, met dien verstande dat iedere gegadigde in de kosten bijdraagt in verhouding tot het aantal door de betreffende gegadigde gekochte aandelen;
  - (ii) de aanbieder, als deze gebruik maakt van zijn in lid 6 onder b te vermelden bevoegdheid; dan wel
  - (iii) de vennootschap, als alle gegadigden zich terugtrekken.
6. terugtrekken
- a. Iedere gegadigde heeft gedurende een maand na de verzending van de in lid 4 onder f bedoelde mededeling het recht zich terug te trekken als gegadigde door schriftelijke kennisgeving aan het bestuur. Het bestuur is verplicht binnen een week na ontvangst van zodanige mededeling, de aldus vrijkomende aandelen tegen de vastgestelde prijs aan te bieden aan de overige gegadigden. Op deze aanbieding is het bepaalde in de voorafgaande leden zoveel mogelijk van overeenkomstige toepassing. Het bestuur deelt de aanbieder schriftelijk mee of gegadigden zich hebben teruggetrokken onder vermelding
- (i) van de nieuwe toewijzing van de aandelen, en/of
  - (ii) dat niet voor alle aandelen gegadigden werden aangewezen.
- b. De aanbieder is op elk moment bevoegd zijn aanbod in te trekken, mits dit plaatsvindt binnen een maand nadat hem bekend is aan welke gegadigden hij alle aandelen waarop het aanbod betrekking heeft kan overdragen en tegen welke prijs. Terugtrekking vindt plaats door schriftelijke kennisgeving aan het bestuur. Het bestuur

doet van de ontvangst daarvan onmiddellijk mededeling aan alle overige aandeelhouders.

#### 7. levering

Nadat de termijn als bedoeld in lid 6 onder b is verstreken, moeten de aandelen binnen vier weken worden geleverd tegen gelijktijdige betaling in geld van de verschuldigde prijs, tenzij wat de betaling betreft partijen hierover anders zijn overeengekomen.

#### 8. vrije overdracht

Zodra volgens schriftelijke mededeling van het bestuur vaststaat dat niet alle aangeboden aandelen tegen gelijktijdige betaling in geld zullen worden gekocht door degene(n) aan wie deze aandelen op grond van de aanbiedingsplicht werden aangeboden en de algemene vergadering niet (tijdig) een of meer gegadigden heeft aangewezen, zal de aanbieder vrij zijn de aangeboden aandelen over te dragen aan een of meer derden, op voorwaarden dat:

- het alle aangeboden aandelen betreft; en
- het niet tegen een lagere prijs is dan de hiervoor bedoelde vastgestelde of overeengekomen prijs; en
- het niet tegen andere minder bezwarende voorwaarden is; en
- de levering plaatsvindt binnen drie maanden na die vaststelling; en
- de aanbieder niet eerder zijn aanbod heeft ingetrokken.

#### 9. verplichte aanbieding

De betreffende aandelen moeten verder aan de overige aandeelhouders worden aangeboden:

- a. bij overgang krachtens erfrecht als gevolg van het overlijden van een aandeelhouder dan wel bij overlijden van de uiteindelijk enige gerechtigde natuurlijk persoon van een aandeelhouderrechtspersoon;
- b. bij overgang door boedelmenging op grond van huwelijksvermogensrecht of partnerschapsvermogensrecht, tenzij de oorspronkelijke aandeelhouder de rechten verbonden aan de aandelen als enige uitoefent;
- c. als een aandeelhouder in staat van faillissement wordt verklaard, een regeling in

het kader van de schuldsaneringsregeling natuurlijke personen op hem van toepassing wordt verklaard of een aandeelhouder surseance van betaling verkrijgt, onder curatele wordt gesteld of op andere wijze het vrije beheer over zijn gehele vermogen verliest;

- d. als het bestuur over de goederen van een aandeelhouder of over de goederen van de gemeenschap waarin een aandeelhouder is gehuwd of als partner is geregistreerd en die zijn aandelen omvat, op grond van het bepaalde in artikel 1:91 Burgerlijk Wetboek wordt opgedragen aan de echtgenoot respectievelijk de geregistreerd partner van de aandeelhouder;
- e. als een aandeelhouder-rechtspersoon als gevolg van juridische fusie of splitsing ophoudt te bestaan alsmede als een aandeelhouder-rechtspersoon wordt ontbonden;
- f. in geval van verkrijging, door uitgifte of overdracht van aandelen, door juridische fusie, bedrijfsfusie, splitsing of door andere overgang van aandelen dan wel door overgang van stemrecht op aandelen; de zeggenschap over (de activiteiten) van de (of meer) onderneming(en) van een aandeelhouder-rechtspersoon in de zin van het SER-besluit fusiegedragsregels 2000 wijzigt ongeacht of die regels op de betreffende verkrijging van toepassing zijn.

Het bepaalde in de voorgaande leden van dit artikel is zoveel mogelijk van overeenkomstige toepassing (ook als geen sprake is van overdracht of overgang), met dien verstande, dat de aanbieder nooit bevoegd is zijn aanbod in te trekken en dat, als zich het geval voordoet bedoeld in lid 8; de aanbieder slechts vrij zal zijn de aangeboden aandelen als daar bepaald over te dragen; als hij bij de aanbieding meedeelde de aandelen niet te willen behouden; bij gebreke van die mededeling zal de aanbieder slechts het recht hebben de aandelen te behouden.

#### 10. rechten tot het nemen van aandelen

Voor de toepassing van dit artikel worden rechten die strekken tot het nemen van aandelen of tot het verkrijgen van aandelen die de vennootschap in haar kapitaal heeft, met aandelen gelijkgesteld.

#### 11. schriftelijke kennisgevingen

Alle in dit artikel vermelde schriftelijke kennisgevingen kunnen slechts bij aangetekende brief, bij deurwaardersexploot of tegen ontvangstbewijs plaatsvinden.

### **HOOFDSTUK 7 AANDEELHOUDERSRECHTEN, -PLICHTEN EN -EISEN**

#### **Artikel 7.1 - Werking overdracht aandeel tegenover de vennootschap**

De levering van een aandeel of de levering van een beperkt recht daarop overeenkomstig het bepaalde in het vorige hoofdstuk werkt ook van rechtswege tegenover de vennootschap. Behalve als de vennootschap zelf bij de rechtshandeling partij is, kunnen de aan het aandeel verbonden rechten pas worden uitgeoefend nadat de vennootschap de rechtshandeling heeft erkend of de akte aan haar is betekend. dan wel de vennootschap de rechtshandeling heeft erkend door inschrijving in het aandeelhoudersregister.

#### **Artikel 7.2 - Aandeel in gemeenschap**

Als een aandeel, een beperkt recht daarop of een voor een aandeel uitgegeven certificaat met vergaderrecht tot een gemeenschap behoort, anders dan een wettelijke gemeenschap als bedoeld in Boek 1 Burgerlijk Wetboek, kunnen de deelgenoten zich slechts door een schriftelijk aan te wijzen persoon tegenover de vennootschap doen vertegenwoordigen.

#### **Artikel 7.3 - Aandeelhoudersverplichtingen en -eisen**

Er zijn geen verplichtingen en/of eisen als bedoeld in artikel 2:192 lid 1 onder a respectievelijk artikel 2:192 lid 1 onder b Burgerlijk Wetboek aan het aandeelhouderschap verbonden.

### **HOOFDSTUK 8. ALGEMENE VERGADERING**

#### **Artikel 8.1 - Algemene vergadering**

Tijdens elk boekjaar wordt ten minste één algemene vergadering gehouden of ten minste één maal overeenkomstig artikel 10.2 lid 3 besloten.

#### **Artikel 8.2 - Plaats van vergadering**

Een algemene vergadering wordt gehouden in de plaats waar de vennootschap statutair is gevestigd.

#### **Artikel 8.3 - Oproeping**

1. Het bestuur, iedere aandeelhouder en iedere andere vergadergerechtigde is bevoegd een algemene vergadering bijeen te roepen.
2. De oproeping vindt plaats door middel van oproepingsbrieven gericht aan de adressen van de aandeelhouders en overige vergadergerechtigden, zoals deze zijn vermeld in het register van de vennootschap. De oproeping vindt plaats op een termijn van ten minste acht dagen, de dag van oproeping en die van de vergadering niet meegerekend. Als een aandeelhouder of een andere vergadergerechtigde hiermee instemt, kan de oproeping plaatsvinden door een langs elektronische weg toegezonden leesbaar en reproduceerbaar bericht aan het adres dat door de aandeelhouder respectievelijk andere vergadergerechtigde voor dit doel aan de vennootschap bekend is gemaakt. De oproeping vermeldt de te behandelen onderwerpen.

#### **Artikel 8.4 - Bijwonen; woord voeren; stemrecht; adviesrecht**

1. Iedere vergadergerechtigde is bevoegd de algemene vergadering bij te wonen en daarin het woord te voeren.
2. Iedere aandeelhouder en iedere vruchtgebruiker en pandhouder met stemrecht is bevoegd in de algemene vergadering stemrecht uit te oefenen. onverminderd het bepaalde in artikel 2:228 lid 6 Burgerlijk Wetboek.
3. Bestuurders hebben het recht de vergadering bij te wonen en hebben als zodanig een raadgevende stem.
4. De in de voorafgaande leden vermelde bevoegdheden kunnen ook door middel van een elektronisch communicatiemiddel worden

uitgeoefend, op voorwaarde dat wordt voldaan aan het bepaalde in artikel 2:227a lid 2 Burgerlijk Wetboek. Het bestuur kan voorwaarden stellen aan het gebruik van het elektronisch communicatiemiddel. Deze voorwaarden worden bij de oproeping bekend gemaakt.

5. De vergaderrechten en het stemrecht kunnen worden uitgeoefend door een schriftelijk gevolmachtigde. Aan de eis van schriftelijkheid van de volmacht wordt voldaan als de volmacht elektronisch is vastgelegd.

#### **Artikel 8.5 - Voorzitterschap en notulen**

De algemene vergadering voorziet zelf in haar leiding.

Tenzij een proces-verbaal wordt opgemaakt, worden van het verhandelde in elke algemene vergadering notulen gehouden door een secretaris die door de voorzitter wordt aangewezen. De voorzitter kan ook zichzelf daartoe aanwijzen. De notulen worden vastgesteld door de voorzitter en secretaris en als blijkt daarvan door hen ondertekend.

#### **Artikel 8.6 - Besluitvorming**

1. Elk aandeel geeft recht op het uitbrengen van één stem.
2. Behalve de hierna vermelde besluiten worden besluiten genomen bij volstreekte meerderheid van de uitgebrachte stemmen.

De algemene vergadering besluit tot:

1. juridische fusie;
2. juridische splitsing;
3. wijziging van de statuten;
4. ontbinding,

met een meerderheid van twee/derde van de uitgebrachte stemmen in een vergadering waarin ten minste de helft van het geplaatste kapitaal vertegenwoordigd is.

Zolang in een algemene vergadering het gehele geplaatste kapitaal is vertegenwoordigd, kunnen geldige besluiten worden genomen over alle aan de orde komende onderwerpen, mits met algemene stemmen, ook al zijn de door de wet of de statuten gegeven voorschriften voor het oproepen en houden van vergaderingen niet in acht genomen.

3. indien bij een verkiezing van personen niemand de volstreekte meerderheid heeft verkregen, heeft een tweede vrije stemming plaats. Heeft alsdan weer niemand de volstreekte meerderheid verkregen, dan vinden herstemmingen plaats, totdat hetzij een persoon de volstreekte meerderheid heeft verkregen, hetzij tussen twee personen is gestemd en de stemmen staken. Bij gemelde herstemmingen (waaronder niet begrepen de tweede vrije stemming) wordt telkens gestemd tussen de personen op wie bij de voorafgaande stemming is gestemd, evenwel uitgezonderd de persoon op wie bij de voorafgaande stemming het geringste aantal stemmen is uitgebracht. Is bij de voorafgaande stemming het geringste aantal stemmen op meer dan één persoon uitgebracht, dan wordt door loting uitgemaakt op wie van die personen bij de nieuwe stemming geen stemmen meer kunnen worden uitgebracht. Ingeval bij een stemming tussen twee personen de stemmen staken, beslist het lot wie van beide gekozen is. Staken de stemmen bij een andere stemming dan een verkiezing van personen, dan is het voorstel verworpen.

4. Voor een aandeel dat toebehoort aan de vennootschap of aan een dochtermaatschappij daarvan, kan in de algemene vergadering geen stem worden uitgebracht.
5. Blanco stemmen, nietige stemmen en stemonthoudingen gelden niet als uitgebrachte stemmen.

#### **Artikel 8.7 - Besluitvorming buiten vergadering**

Besluitvorming van aandeelhouders kan op andere wijze dan in een vergadering geschieden, mits alle vergadergerechtigden vooraf met deze wijze van besluitvorming hebben ingestemd. De instemming kan langs elektronische weg plaatsvinden. De stemmen worden schriftelijk uitgebracht. De stemmen kunnen ook langs elektronische weg worden uitgebracht. Aan het vereiste van schriftelijkheid van de stemmen wordt ook voldaan als het besluit- onder vermelding van de wijze waarop ieder van de aandeelhouders heeft gestemd - schriftelijk of elektronisch is vastgelegd.



De bestuurders worden voorafgaand aan de besluitvorming in de gelegenheid gesteld om advies uit te brengen.

## **HOOFDSTUK 9. BESTUUR**

### **Artikel 9.1 - Samenstelling**

Het aantal bestuurders wordt vastgesteld door de algemene vergadering.

### **Artikel 9.2 - Benoeming, schorsing en ontslag**

1. De bestuurders worden door de algemene vergadering benoemd.
2. Bestuurders kunnen door de algemene vergadering worden geschorst en ontslagen.

### **Artikel 9.3 - Bezoldiging**

De algemene vergadering stelt de beloning en de verdere arbeidsvoorwaarden van ieder van de bestuurders vast.

### **Artikel 9.4 - Bestuurstaak, taakverdeling**

1. Het bestuur is belast met het besturen van de vennootschap.
2. Bij de vervulling van hun taak richten de bestuurders zich naar het belang van de vennootschap en de met haar verbonden onderneming.
3. De algemene vergadering kan bij een daartoe strekkend besluit bepalen dat het bestuur zich moet gedragen naar de aanwijzingen van de algemene vergadering.

Het bestuur is verplicht de aanwijzingen op te volgen, tenzij deze in strijd zijn met het belang van de vennootschap en de met haar verbonden onderneming.

### **Artikel 9.5 - Goedkeuring van bestuursbesluiten**

1. Het bestuur heeft de goedkeuring nodig van de algemene vergadering voor besluiten tot:
  - a. het verkrijgen, vervreemden, bezwaren, huren, verhuren en op andere wijze in gebruik of genot verkrijgen en geven van registergoederen;
  - b. het aangaan van overeenkomsten waarbij aan de vennootschap een bankkrediet wordt verleend;
  - c. het ter leen verstrekken van gelden, alsmede het ter leen opnemen van gelden, waaronder niet is begrepen het gebruikmaken van een aan de vennootschap verleend bankkrediet;

- d. duurzame rechtstreekse of middellijke samenwerking met een andere onderneming en het verbreken van zodanige samenwerking;
  - e. rechtstreekse of middellijke deelneming in het kapitaal van een andere onderneming en het wijzigen van de omvang van zodanige deelneming;
  - f. investeringen;
  - g. het vestigen van een beperkt recht op vermogensrechten en roerende zaken;
  - h. het aangaan van overeenkomsten waarbij de vennootschap zich als borg of hoofdelijk mede-schuldenaar verbindt, zich voor een derde sterk maakt of zich tot zekerheidsstelling voor een schuld van een derde verbindt;
  - i. het aanstellen van functionarissen als bedoeld in artikel 9.6 lid 3 en het vaststellen van hun bevoegdheid en titulatuur;
  - j. het aangaan van vaststellingsovereenkomsten;
  - k. het optreden in rechte, waaronder begrepen het voeren van arbitrale procedures, doch met uitzondering van het nemen van die rechtsmaatregelen die geen uitstel kunnen lijden;
  - l. het sluiten en wijzigen van arbeidsovereenkomsten waarbij een beloning wordt toegekend die een door de algemene vergadering vast te stellen en schriftelijk aan het bestuur op te geven bedrag per jaar te boven gaat;
  - m. het treffen van pensioenregelingen en het toekennen van pensioenrechten boven die, welke uit bestaande regelingen voortvloeien.
2. De algemene vergadering kan bepalen dat een besluit als bedoeld in lid 1 niet aan haar goedkeuring is onderworpen wanneer het daarmee gemoeide belang een door de algemene vergadering te bepalen en schriftelijk aan het bestuur op te geven waarde niet te boven gaat.
  3. De algemene vergadering is bevoegd ook andere besluiten dan die in lid 1 zijn genoemd aan haar goedkeuring te onderwerpen. Die andere

besluiten dienen duidelijk omschreven te worden en schriftelijk aan het bestuur te worden medegedeeld.

4. Het ontbreken van goedkeuring van de algemene vergadering tast de vertegenwoordigingsbevoegdheid van het bestuur of de bestuurders niet aan.

#### **Artikel 9.6 - Vertegenwoordiging**

1. Het bestuur vertegenwoordigt de vennootschap.
2. De bevoegdheid tot vertegenwoordiging komt ook toe aan twee gezamenlijk handelende bestuurders.
3. De bevoegdheid tot vertegenwoordiging komt verder toe aan personen die daartoe door het bestuur zijn aangewezen, dit binnen de grenzen van de volmacht.

#### **Artikel 9.7 - Tegenstrijdig belang**

1. In geval van een tegenstrijdig belang tussen de vennootschap en een bestuurder in privé wordt de vennootschap vertegenwoordigd door twee van de overige bestuurders of door een door de algemene vergadering aangewezen persoon. Indien het een tegenstrijdig belang betreft tussen de vennootschap en alle bestuurders in privé of de enige bestuurder in privé wordt de vennootschap vertegenwoordigd door één of meer door de algemene vergadering aan te wijzen personen. De aan te wijzen persoon kan in alle gevallen de bestuurder zijn ten aanzien van wie een tegenstrijdig belang in privé bestaat. Indien een bestuurder op een andere wijze dan in privé een belang heeft dat strijdig is met het belang van de vennootschap is hij bevoegd de vennootschap te vertegenwoordigen.
2. indien en zodra de nieuwe tegenstrijdigbelangregeling (opgenomen in de Wet bestuur en toezicht) is ingevoerd, luidt de tegenstrijdigbelangregeling in plaats van het voorafgaande lid als volgt:  
Een bestuurder neemt niet deel aan de beraadslaging en besluitvorming als hij daarbij een direct of indirect persoonlijk belang heeft dat tegenstrijdig is met het belang van de vennootschap en de met haar verbonden onderneming. Wanneer hierdoor geen

bestuursbesluit kan worden genomen, wordt het besluit genomen door de algemene vergadering.

#### **Artikel 9.8 - Belet of ontstentenis**

Bij belet of ontstentenis van een of meer bestuurders zijn de overige bestuurders, of is de enige overgebleven bestuurder, tijdelijk met het bestuur belast.

Bij belet of ontstentenis van alle bestuurders is een door de algemene vergadering daartoe voor onbepaalde tijd aan te wijzen persoon tijdelijk met het bestuur belast.

### **HOOFDSTUK 10. BOEKJAAR, JAARREKENING, JAARVERSLAG, KWIJTING**

#### **Artikel 10.1 - Boekjaar**

Het boekjaar van de vennootschap is gelijk aan het kalenderjaar.

#### **Artikel 10.2 - Jaarrekening en jaarverslag**

1. Jaarlijks binnen vijf maanden na afloop van het boekjaar van de vennootschap, tenzij sprake is van verlenging van deze termijn met ten hoogste zes maanden door de algemene vergadering op grond van bijzondere omstandigheden, wordt door het bestuur een jaarrekening opgemaakt en ook -tenzij artikel 2:403 of artikel 2:396 lid 7 Burgerlijk Wetboek voor de vennootschap geldt- het jaarverslag.  
De jaarrekening wordt ondertekend door alle in functie zijnde bestuurders. Ontbreekt de ondertekening van een of meer bestuurders, dan wordt daarvan onder opgave van de reden melding gemaakt.
2. De vennootschap zorgt ervoor dat de opgemaakte jaarrekening, het jaarverslag en de op grond van artikel 2:392 lid 1 Burgerlijk Wetboek toe te voegen gegevens op haar kantoor ter inzage aanwezig zijn.
3. De jaarrekening wordt vastgesteld door de algemene vergadering.  
Nadat het voorstel tot vaststelling van de jaarrekening aan de orde is geweest, zal aan de algemene vergadering het voorstel worden gedaan om kwijting te verlenen aan de bestuurders voor het door hen in het betreffende boekjaar gevoerde beleid, voor zover dat beleid uit de jaarrekening of

het jaarverslag blijkt of dat beleid aan de algemene vergadering bekend is gemaakt.

Als alle aandeelhouders ook bestuurder van de vennootschap zijn, geldt ondertekening van de jaarrekening door alle bestuurders ook als vaststelling zoals bedoeld in de eerste zin van dit artikellid, op voorwaarde dat alle overige vergadergerechtigden in de gelegenheid zijn gesteld om kennis te nemen van de opgemaakte jaarrekening en met deze wijze van vaststelling hebben ingestemd zoals bedoeld in artikel 8.6. Deze vaststelling strekt ook tot kwijting aan de bestuurders.

## **HOOFDSTUK 11. WINST, UITKERINGEN, TUSSENTIJDSE UITKERINGEN**

### **Artikel 11.1 - Winst en uitkeringen**

1. De algemene vergadering is bevoegd tot bestemming van de winst die door de vaststelling van de jaarrekening is bepaald en tot vaststelling van uitkeringen, voor zover het eigen vermogen groter is dan de reserves die krachtens de wet of de statuten moeten worden aangehouden.
2. Een besluit dat strekt tot uitkering heeft geen gevolgen zolang het bestuur geen goedkeuring heeft verleend. Het bestuur weigert slechts de goedkeuring indien het weet of redelijkerwijs behoort te voorzien dat de vennootschap na de uitkering niet zal kunnen blijven voortgaan met het betalen van haar opeisbare schulden.
3. Bij de berekening van de winstverdeling tellen aandelen, die de vennootschap in haar kapitaal houdt, niet mee.

### **Artikel 11.2 - Tussentijdse uitkeringen**

De algemene vergadering is bevoegd tot vaststelling van tussentijdse uitkeringen. Het bepaalde in artikel 11.1 is van overeenkomstige toepassing.



**OVEREENKOMST TER ZAKE VAN DE ADMINISTRATIE, HET BEHEER, DE BEWARING EN HET MANAGEMENT VAN ZIB CAMPUS MIDDELBURG C.V. EN HAAR ACTIVA**

**De ondergetekenden:**

1. de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: **ZIB INVESTMENTS BEHEER B.V.**, gevestigd te Middelburg, feitelijk adres Poelendaelesingel 12, 4335 JA Middelburg, handelsregisternummer 22043648, hierna te noemen: de "**Beheerder**";
2. de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: **ZIB CAMPUS MIDDELBURG B.V.**, gevestigd te Middelburg, feitelijk adres Poelendaelesingel 12, 4335 JA Middelburg, handelsregisternummer 86666401, hierna te noemen: de "**Beherend Vennoot**";
3. de commanditaire vennootschap: **ZIB CAMPUS MIDDELBURG C.V.**, gevestigd aan de Poelendaelesingel 12, 4335 JA Middelburg, handelsregisternummer 86955934, te dezen vertegenwoordigd door de Beherend Vennoot, hierna te noemen: de "**C.V.**"; en
4. de stichting: **STICHTING ZIB CAMPUS MIDDELBURG** gevestigd te Middelburg, feitelijk adres Poelendaelesingel 12, 4335 JA Middelburg, handelsregisternummer 86700529, hierna te noemen: de "**Stichting**";

**nemen in aanmerking dat:**

- op 28 juni 2022 voor notaris mr. M.J. Dussel te Rotterdam de akte is verleden die de overeenkomst bevat waarbij de C.V. is aangegaan (hierna te noemen: "**de C.V.-overeenkomst**"), met toetreding van één (1) commanditaire vennoot, als houdster van veertig (40) participaties B;
- bij akte, op 22 juli 2022 voor genoemde notaris Dussel verleden, de C.V.-overeenkomst is aangepast;
- bij akte, op 27 september 2022 voor genoemde notaris Dussel verleden, de C.V.-overeenkomst is aangepast;
- op @@ @@ 2022 voor notaris Dussel, voornoemd, de akte is verleden waarbij de overige commanditaire vennoten zijn toegetreden en de participaties A, de overige participaties B en de participaties C zijn geplaatst, teneinde de C.V. vorm te geven op de wijze als omschreven in de C.V.-overeenkomst en in het hierna te noemen prospectus;

- de C.V. ten doel heeft het beleggen van (haar) vermogen, teneinde de vennoten van de C.V. in de opbrengst te doen delen en zodanig dat de risico's daarvan worden gespreid, door dit vermogen aan te wenden voor de (financiering van de) verwerving en exploitatie van een perceel van elfduizend driehonderd elf (11.311) vierkante meter aan de Poelendaelesingel 2-4-10 te Middelburg met het daarop gelegen gebouwencomplex van meerdere etages, omvattende drieduizend vijfhonderd (3.500) vierkante meter kantoorruimte met zeventig (70) parkeerplaatsen, waarvan tien (10) overdekt, en een wooncomplex met tweehonderd (200) zelfstandige studentenwoningen (van gemiddeld vierentwintig (24) vierkante meter) en de daarbij behorende voorzieningen met vijfentwintig (25) parkeerplaatsen, hierna te noemen: het "**Project**", het, in verband met het Project, aangaan van huurovereenkomsten en/of geldleningen (al dan niet in rekening-courant), dan wel het als hoofdelijk schuldenaar toetreden tot reeds bestaande hypothecaire geldleningen betreffende het Project, en al hetgeen met dit doel verband houdt dan wel daartoe bevorderlijk kan zijn;
- in verband met de openstelling voor deelneming in het vermogen van de C.V. voor derden als commanditaire vennoot een prospectus beschikbaar is gesteld, welk prospectus is opgesteld in overeenstemming met het bepaalde in artikel 4:37l Wet op het financieel toezicht ("**Wft**") en tijdig is verstrekt aan de Autoriteit Financiële Markten in overeenstemming met artikel 4:37c(7)(f) Wft, hierna te noemen: "**het Prospectus**";
- in de C.V.-overeenkomst is bepaald dat de Stichting belast is met de bewaring van de activa van de C.V., alles met inachtneming van hetgeen hierover in het Prospectus, de C.V.-overeenkomst en deze overeenkomst is bepaald;
- in de C.V.-overeenkomst is bepaald dat de Beheerder zal optreden als beheerder, waarbij de Beheerder onder meer belast is met het beheer van het vermogen/de portefeuille van de C.V., met het risicobeheer en met de administratie van de C.V. en verhandeling van participaties, alles met inachtneming van hetgeen hierover in het Prospectus, de C.V.-overeenkomst en deze overeenkomst is bepaald;
- het wenselijk is dat de werkzaamheden van de Beheerder, de Beherend Vennoot en van de Stichting in deze overeenkomst nader worden vastgelegd;
- de Beheerder met CSC Depositary B.V. een overeenkomst is aangegaan waarbij CSC Depositary B.V. als AIFMD-bewaarder, met vergunning als bedoeld in artikel 2:3g Wft, van de C.V. zal optreden;

**en verklaren het volgende te zijn overeengekomen:**

1. De C.V., vertegenwoordigd door de Beherend Venoot, geeft bij deze aan de Beheerder:
  - a. opdracht tot het beheren van het vermogen/portefeuille van de C.V., tot het beheren van de risico's en tot het voeren van de administratie van de C.V. en tot het begeleiden/verzorgen van de handel in participaties, en
  - b. een volmacht tot het vertegenwoordigen van de C.V. in (rechts)handelingen ter zake het uitvoeren van deze opdracht, welke opdracht en volmacht bij deze door de Beheerder worden aanvaard.
2. De Stichting geeft bij deze aan de Beheerder opdracht tot het voeren van de administratie van de Stichting, welke opdracht bij deze door de Beheerder wordt aanvaard.
3. De Beherend Venoot geeft bij deze aan de Beheerder opdracht tot het opstellen van de jaarrekening van de Beherend Venoot, welke opdracht bij deze door de Beheerder wordt aanvaard.

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

**Voorgaande is overeengekomen onder de volgende voorwaarden:**

**Werkzaamheden van de Beheerder  
Artikel 1**

De Beheerder zal, met inachtneming van het bepaalde in de C.V.-overeenkomst en deze overeenkomst, zorgdragen:

- voor een zorgvuldig (dagelijks)beheer en een verantwoorde exploitatie van de C.V.,
- voor het beheer van de portefeuille van de C.V.,
- voor het beheren van de daarmee gepaard gaande risico's,
- voor het onderhouden van de contacten met de vennoten, en
- voor een juiste en tijdige informatievoorziening.

Daartoe zal de Beheerder, onder meer:

1. het beleggingsbeleid van de C.V. bepalen en de benodigde beleggingsbeslissingen nemen met betrekking tot het vermogen van de C.V.;
2. de risico's die verband houden met (het beheer van) de portefeuille van de C.V. identificeren, analyseren en accepteren of mitigeren;

3. de boekhouding en de administratie voeren van de C.V., van de Stichting en van de activa van de C.V. en de Stichting, echter uitsluitend in het belang, ten behoeve en voor rekening en risico van de vennoten van de C.V.;
4. een register aanhouden waarin de naam, het (e-mail)adres en het aantal, de soort en het bedrag van de participaties van iedere vennoot, alsmede de wijzigingen daarvan, worden vermeld;
5. zorgdragen voor een periodieke rapportage (binnen negen (9) weken na afloop van de eerste helft van ieder boekjaar ter zake van de eerste zes (6) maanden van het boekjaar en binnen drie (3) maanden na afloop van ieder boekjaar ter zake van het afgelopen boekjaar) omtrent de zaken van de C.V. en deze rapportages verstrekken aan alle vennoten van de C.V.;
6. zorgdragen voor het opstellen van de jaarrekening van de C.V., van de Stichting en van de Beherend Vennoot, van de jaarlijkse begroting en de liquiditeitsprognose voor de C.V. alsmede een jaarlijkse begroting en liquiditeitsprognose van de exploitatie van de activa van de C.V. De begroting wordt ter goedkeuring voorgelegd aan de Beherend Vennoot. In de begroting zijn onder meer opgenomen:
  - de te verwachten opbrengsten van de activa van de C.V.; en
  - de (exploitatie)kosten verbonden aan het houden van de activa van de C.V.;
7. opdracht geven voor een beoordeling van de jaarrekening van de C.V. door een accountant;
8. de jaarlijkse vergadering van de vennoten bijeenroepen;
9. jaarlijks verantwoording afleggen aan de vennoten;
10. op verzoek van en na goedkeuring door de Stichting en de C.V., voor rekening van de C.V. en de Stichting, adequate verzekeringen afsluiten om de C.V., de Stichting en de Beheerder en eventueel andere betrokken partijen te beschermen tegen de risico's en aansprakelijkheden, die voortkomen uit alle met deze overeenkomst verband houdende activiteiten, daaronder, voor zover mogelijk, tevens begrepen aansprakelijkheden van de C.V. en/of de Stichting jegens de Beheerder en vice versa, een en ander voor zover verzekering daarvan mogelijk en gebruikelijk is. Bedoelde verzekeringen zullen door de Beheerder worden verzorgd voor zover zij niet reeds bij de totstandkoming van de C.V. zijn afgesloten;
11. na verkregen goedkeuring van de Beherend Vennoot en de Stichting, voor rekening en risico van de C.V., al datgene doen en al die handelingen verrichten die nuttig, nodig of wenselijk zijn voor de uitvoering van zijn taken.



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

### **Werkzaamheden van de Stichting**

#### **Artikel 2**

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

### **Werkzaamheden van de Beherend Venoot**

#### **Artikel 3**

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

### **Kosten/vergoedingen**

#### **Artikel 4**

1. Als beheervergoeding ontvangt de Beheerder een vergoeding van zestigduizend euro (EUR 60.000,00) per jaar, exclusief omzetbelasting, bij vooruitbetaling te voldoen per kwartaal en jaarlijks geïndexeerd (CPI-index alle huishoudens (2015=100), eerste indexering per 1 januari 2024).
2. Voor zover het resultaat van de C.V. dat toelaat, ontvangt de Beherend Venoot daaruit voor haar werkzaamheden als beherend venoot van de C.V. een bedrag van vijfduizend euro (EUR 5.000,00) per jaar, bij achterafbetaling te voldoen.
3. Alle kosten, welke de Beherend Venoot als beherend venoot van de C.V. in rekening zijn casu quo worden gebracht ter zake van de activa van de C.V., worden door de Beherend Venoot in rekening gebracht aan de C.V.
4. Alle door de Stichting gemaakte kosten met betrekking tot de C.V. zullen aan de C.V. worden doorberekend en door de C.V. worden voldaan. Voor de werkzaamheden gemoeid met het

op naam houden en bewaren van de activa van de C.V. ontvangt de bestuurder van de Stichting een vergoeding van tweeduizend vijfhonderd euro (EUR 2.500,00) per jaar, exclusief omzetbelasting, bij vooruitbetaling te voldoen en jaarlijks geïndexeerd (CPI-index alle huishoudens (2015=100), eerste indexering per 1 januari 2024).

5. Bij vroegtijdige beëindiging van de C.V., anders dan toerekenbaar aan de Beheerder, is de Beheerder gerechtigd tot een vergoeding voor gedeerde beheervergoeding. In geval van beëindiging van de C.V. voor 31 december 2027 bedraagt de vergoeding 50% van de alsdan geldende totale beheervergoeding op jaarbasis berekend over de jaren na moment van beëindiging tot en met 31 december 2032. In geval van beëindiging van de C.V. na 31 december 2027 maar voor 31 december 2032, bedraagt de vergoeding 25% van de alsdan geldende totale beheervergoeding op jaarbasis berekend over de jaren na moment van beëindiging tot en met 31 december 2032.

### **Middelen/bankrekeningen**

#### **Artikel 5**

1. De C.V. zal de Beheerder voldoende middelen verschaffen om de activa van de C.V. naar behoren te kunnen beheren.
2. De C.V. en de Stichting kunnen met medewerking van de Beheerder bankrekeningen ten name van de Stichting openen voor het ontvangen van de stortingen van de vennoten, de bedragen van ter leen ontvangen gelden en de bedragen verworven uit hoofde van de exploitatie van de activa van de C.V. (eventuele uitkeringen uit hoofde van verzekeringsovereenkomsten daaronder begrepen), alsmede voor het doen van betalingen ten behoeve van de exploitatiekosten en lasten van (de activa van) de C.V. De Beheerder zal een redelijke liquiditeit mogen aanhouden.
3. De Beheerder zal er voor zorg dragen dat de opbrengsten van de activa van de C.V. rechtstreeks worden overgemaakt naar een bankrekening ten name van de Stichting.
4. De C.V. zal slechts tezamen met de Stichting en met medewerking van de Beheerder over de in lid 2 bedoelde bankrekeningen mogen beschikken.
5. De Stichting draagt zorg voor de uitkeringen aan de commanditaire vennoten op grond van het bepaalde in artikel 10 lid 1 en artikel 11 lid 7 van de C.V.-overeenkomst.
6. De Stichting zal slechts zijn medewerking verlenen aan het beschikken over de bankrekeningen nadat hij zich ervan heeft vergewist dat het beschikken plaatsvindt in het kader van de bedrijfsuitoefening van de C.V. zoals is omschreven in het Prospectus en het

beschikken niet in strijd is met de doelstellingen van de C.V. en de belangen van de commanditaire vennoten.

**Schade**  
**Artikel 6**

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

**Informatievoorziening**  
**Artikel 7**

1. De Beheerder, de C.V. en de Stichting zullen elkaar steeds informeren over alle belangrijke zaken welke de activa van de C.V. betreffen.
2. De Beheerder zal eens per zes (6) maanden (over de eerste helft boekjaar, dan wel tweede helft boekjaar) een vermogensopstelling en een staat van baten en lasten en een kasstroommodel met toelichting aan de C.V. doen toekomen.
3. De C.V. zal de door de Beheerder jaarlijks op te maken (half)jaarverslagen onverwijld aan de Stichting doen toekomen.
4. De Beheerder zal aan de registeraccountant van de C.V. tijdig alle gegevens verstrekken om de accountant in staat te stellen de jaarrekening te controleren.
5. De Beheerder draagt er zorg voor dat de registeraccountant aan de C.V., de Stichting en aan de Beheerder verslag uitbrengt omtrent zijn onderzoek.
6. De Beheerder verstrekt jaarlijks aan de C.V. en op haar beurt verstrekt de C.V. jaarlijks aan de Stichting alle informatie die de vennoten nodig hebben voor het doen van hun belastingaangifte.

**Verplichtingen en garanties****Artikel 8**

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

**Tekortschieten**  
**Artikel 9**

Indien een der partijen niet, niet behoorlijk of niet tijdig voldoet aan enige verplichting welke voor haar voortvloeit uit deze overeenkomst, de C.V.-overeenkomst of het Prospectus, heeft/hebben de andere partij(en) bij deze overeenkomst het recht:

- nadat de in gebreke zijnde partij door middel van een aangetekend schrijven in de gelegenheid is gesteld om binnen twee (2) weken alsnog aan haar verplichtingen te voldoen, en
- nadat de overige partijen hiervan bij aangetekend schrijven in kennis zijn gesteld, om:
  1. over te gaan tot het vervangen van de in gebreke zijnde partij, of
  2. de onderhavige overeenkomst zonder rechterlijke tussenkomst te ontbinden, zonder dat zij deswege tot enige schadevergoeding gehouden zal/zullen zijn, onverminderd de haar/hun verder toekomende rechten.

De vervanging van de in gebreke zijnde partij dient plaats te vinden binnen drie (3) maanden nadat is vast komen te staan dat deze partij tekort is geschoten. De Stichting, de Beherend Vennoot en/of de Beheerder dient/dienen alsdan mede te werken aan diens vervanging, waarbij zij zich verplicht(en) tot het overhandigen, op eerste verzoek van de vennoten, van de boeken, correspondentie en andere bescheiden die zij in verband met haar/hun taken onder zich mocht(en) hebben. De C.V. zal zelf zorgdragen voor een adequate vervanging. Voor de benoeming van een nieuwe Stichting, Beherend Vennoot en/of Beheerder zal de C.V. binnen vier (4) weken na vaststelling dat de betreffende partij tekort is geschoten een vergadering van vennoten bijeenroepen.

**Vereffening**  
**Artikel 10**

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

**Slotbepalingen**  
**Artikel 11**

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

Overeengekomen en getekend in enkelvoud op \_\_\_\_\_ 2022.

-handtekeningenpagina volgt-

---

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

---

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

---

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

---

ZIB Campus Middelburg B.V.  
door: ZIB Investments Beheer B.V.  
door: A.C. Oosterlinck-IJsebaert

---

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

---

ZIB Campus Middelburg C.V.  
door: ZIB Campus Middelburg B.V.  
door: ZIB Investments Beheer B.V.  
door: A.C. Oosterlinck-IJsebaert

---

Stichting ZIB Campus Middelburg  
door: A.C. Steijns





**INSCHRIJVINGSFORMULIER****in te vullen en te ondertekenen als u deelneemt als natuurlijk persoon**Verklaring van deelname in **ZIB Campus Middelburg C.V.****De ondergetekende:**

Voornamen (voluit): .....m/v

Tussenvoegsel(s), achternaam: .....

Adres: .....

Postcode en woonplaats: .....

Geboortedatum en -plaats: .....

e-mailadres: .....

Telefoonnummer: .....

IBAN bankrekeningnummer: .....

Beroep: .....

Burgerlijke staat:     Gehuwd     Ongehuwd     Geregistreerd als partnerVerplicht bijvoegen:

Een kopie van uw geldig paspoort / identiteitskaart / rijbewijs.

PEP:

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

 nee     ja, omdat .....

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

*Zie ook artikel 2 Uitvoeringsbesluit Wwft 2018.*

## VERKLAART BIJ DEZE:

Op basis van het door ZIB Investments Beheer B.V. aan hem/haar verstrekte Prospectus d.d. 28 september 2022 van ZIB Campus Middelburg C.V.:

1. zich te verplichten deel te nemen in, mede te werken aan en, nu voor alsdan, uitdrukkelijk toestemming te verlenen aan de toetreding van de overige vennoten (A, B en C) tot de commanditaire vennootschap: ZIB Campus Middelburg C.V. (verder ook te noemen: de "**CV**"), die is opgericht met het doel voor gezamenlijke rekening het eigen vermogen van de CV aan te wenden voor de verwerving en het exploiteren van een perceel van 11.311m<sup>2</sup> aan de Poelendaelesingel 2-4-10 te Middelburg met het daarop gelegen gebouwencomplex van meerdere etages. Het complex omvat kantoorruimte van 3.500m<sup>2</sup> met 70 parkeerplaatsen waarvan 10 overdekt en een wooncomplex met 200 zelfstandige studentenwoningen (gemiddeld 24m<sup>2</sup>) en de daarbij behorende voorzieningen met 25 parkeerplaatsen (verder ook te noemen: het "**Vastgoed**"), zoals beschreven in het Prospectus;
2. bekend te zijn en akkoord te gaan met de inhoud van de bepalingen van de CV en het Prospectus;
3. er mee in te stemmen dat het bestuur en de vertegenwoordiging van de CV zullen worden uitgeoefend door de beherend vennoot van de CV, te weten ZIB Campus Middelburg B.V. (verder ook te noemen: de "**Beherend Vennoot**"), die onder meer voor het uitlenen, verkrijgen, vervreemden en bezwaren van de activa van de CV de goedkeuring van de commanditaire vennoten behoeft tenzij hierin is voorzien in het Prospectus;
4. bekend te zijn en akkoord te gaan met de inhoud van de Overeenkomst ter zake van de Administratie, het Beheer, de Bewaring en het Management van ZIB Campus Middelburg C.V. en haar activa;
5. er mee in te stemmen dat het beheer van de CV in opdracht van de Beherend Vennoot wordt uitgeoefend door de Beheerder van de CV, te weten ZIB Investments Beheer B.V. (verder ook te noemen: de "**Beheerder**"), en bekend te zijn met de statuten van de Beheerder;
6. er mee in te stemmen dat Stichting ZIB Campus Middelburg (verder ook te noemen: de "**Stichting**") optreedt als bewaarder en juridisch eigenaar van de activa van de CV en bekend te zijn met de inhoud van de statuten van de Stichting;
7. zich te verplichten in de CV deel te nemen met \_\_\_\_\_ Participaties B (minimale deelname van veertig (40) Participaties B). Het deelnamebedrag bedraagt per Participatie B € 2.500 (exclusief 2,0% Emissiekosten). Derhalve bedraagt het te storten bedrag € \_\_\_\_\_ (aantal Participaties B vermenigvuldigd met € 2.550). Dit bedrag dient na schriftelijke opgave van de Beheerder binnen de op de opgave vermelde termijn te worden overgemaakt op de VAD Notarissen kwaliteitsrekening cliënten met IBAN NL59 INGB 0651 1346 41 bij ING Bank te Rotterdam, onder vermelding van aantal Participaties B, naam van de participant en dossiernummer 826486;
8. te aanvaarden dat de definitieve deelname pas kan plaatsvinden nadat dit volledig ingevulde en ondertekende inschrijvingsformulier met de gevraagde bijlagen en het totale deelnamebedrag onder de voorwaarden als hier vermeld, ontvangen zijn. Toekenning van deelname vindt plaats op basis van ontvangst van de laatste van beide. Inschrijving kan worden afgewezen indien de storting van het toegewezen deel van het deelnamebedrag niet heeft plaatsgevonden op of vóór de aangegeven stortingsdatum;
9. kennis te hebben genomen van het feit dat de Participaties nog moeten worden toegewezen en van de wijze van toewijzing van Participaties;
10. onder de opschortende voorwaarde van toekenning van het aantal aan ondergetekende toe te kennen Participaties deel te nemen in de CV en de Participaties te aanvaarden. Tevens verklaart ondergetekende onherroepelijk akkoord te gaan met het aantal Participaties dat aan ondergetekende zal worden toegekend;
11. zich te realiseren dat de gelden die worden geïnvesteerd in de CV geheel of gedeeltelijk verloren kunnen gaan;
12. bekend te zijn en akkoord te gaan met het feit dat er afspraken over de fiscale behandeling van zijn/haar commanditaire kapitaal worden gemaakt met de bevoegde Belastingdienst die ook voor haar/hem bindend zijn;
13. er mee bekend te zijn en akkoord te gaan met het feit dat conform een Besluit van de Staatssecretaris is goedgekeurd dat indien op de dag van de oprichting van de CV dan wel op een later tijdstip door de initiatiefnemer, in casu de Beheerder, de nog niet aan derden verkochte Participaties B worden verkregen, de initiatiefnemer uitsluitend gedurende de periode van zes maanden vanaf die dag bevoegd is om nog niet bij derden uitgegeven Participaties B aan nieuwe commanditaire vennoten casu quo bestaande commanditaire vennoten over te dragen zonder dat daarvoor de toestemming van de vennoten zal zijn vereist;
14. onherroepelijk volmacht te verlenen aan alle personen werkzaam ten kantore van VAD Notarissen N.V. te Rotterdam, zowel aan hen tezamen als aan ieder van hen afzonderlijk, speciaal om voor en namens de ondergetekende:
  - als vennoot deel te nemen in en mede te werken aan de totstandkoming van de CV, de verkrijging van (het economische eigendom) van het Vastgoed door de CV, de financiering van het Vastgoed, een en ander zoals nader uitgewerkt in het Prospectus en de daarbij behorende bijlagen, zulks in de ruimste zin van het woord;
  - al datgene verder te verrichten dat te dezer zake nodig, nuttig of wenselijk is, alles met de macht van substitutie.Het Prospectus wordt geacht integraal deel uit te maken van deze volmacht.

Getekend te ..... [plaats] op ..... - ..... - 2022 [datum]

Handtekening: .....

**Verzendadres inschrijvingsformulier: ZIB Investments Beheer B.V., Poelendaelesingel 12, 4335 JA Middelburg  
info@zibinvestments.nl (origineel altijd nazenden per post)**

**INSCHRIJVINGSFORMULIER****in te vullen en te ondertekenen als u deelneemt als rechtspersoon**Verklaring van deelname in **ZIB Campus Middelburg C.V.****De ondergetekende:**

Statutaire naam rechtspersoon: .....

Adres, postcode en woonplaats: .....

E-mailadres en telefoonnummer: .....

IBAN bankrekeningnummer: .....

KvK-nummer\*: .....

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

**Identificatie wettelijke vertegenwoordigingsbevoegde(n):**Vertegenwoordiger 1:

Voornamen (voluit): .....m/v

Tussenvoegsel(s), achternaam: .....

Adres, postcode en woonplaats: .....

Geboortedatum en -plaats: .....

Indien van toepassingvertegenwoordiger 2:

Voornamen (voluit): .....m/v

Tussenvoegsel(s), achternaam: .....

Adres, postcode en woonplaats: .....

Geboortedatum en -plaats: .....

Verplicht bijvoegen van vertegenwoordigingsbevoegde(n):

Een kopie van een geldig paspoort / identiteitskaart / rijbewijs.

UBO:

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

 nee     ja [ZIB Investments Beheer B.V. neemt contact met u op voor aanvullende gegevens van de UBO('s)]PEP:

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

 nee     ja, omdat .....

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

*Zie ook artikel 2 Uitvoeringsbesluit Wwft 2018.*

**VERKLAART BIJ DEZE:**

Op basis van het door ZIB Investments Beheer B.V. aan hem/haar verstrekte Prospectus d.d. 28 september 2022 van ZIB Campus Middelburg C.V.:

1. zich te verplichten deel te nemen in, mede te werken aan en, nu voor alsdan, uitdrukkelijk toestemming te verlenen aan de toetreding van de overige vennoten (A, B en C) tot de commanditaire vennootschap: ZIB Campus Middelburg C.V. (verder ook te noemen: de "**CV**") die is opgericht met het doel voor gezamenlijke rekening het eigen vermogen van de CV aan te wenden voor de verwerving en het exploiteren van een perceel van 11.311m<sup>2</sup> aan de Poelendaelesingel 2-4-10 te Middelburg met het daarop gelegen gebouwencomplex van meerdere etages. Het complex omvat kantoorruimte van 3.500m<sup>2</sup> met 70 parkeerplaatsen waarvan 10 overdekt en een wooncomplex met 200 zelfstandige studentenwoningen (gemiddeld 24m<sup>2</sup>) en de daarbij behorende voorzieningen met 25 parkeerplaatsen (verder ook te noemen: het "**Vastgoed**"), zoals beschreven in het Prospectus;
2. bekend te zijn en akkoord te gaan met de inhoud van de bepalingen van de CV en het Prospectus;
3. er mee in te stemmen dat het bestuur en de vertegenwoordiging van de CV zullen worden uitgeoefend door de beherend vennoot van de CV, te weten ZIB Campus Middelburg B.V. (verder ook te noemen: de "**Beherend Vennoot**"), die onder meer voor het uitlenen, verkrijgen, vervreemden en bezwaren van de activa van de CV de goedkeuring van de commanditaire vennoten behoeft tenzij hierin is voorzien in het Prospectus;
4. bekend te zijn en akkoord te gaan met de inhoud van de Overeenkomst ter zake van de administratie, het beheer, de bewaring en het management van ZIB Campus Middelburg C.V. en haar activa;
5. er mee in te stemmen dat het beheer van ZIB Campus Middelburg C.V. wordt uitgeoefend door de beheerder van de CV, te weten ZIB Investments Beheer B.V. (verder ook te noemen: de "**Beheerder**") en bekend te zijn met de statuten van de Beheerder;
6. er mee in te stemmen dat Stichting ZIB Campus Middelburg (verder ook te noemen: de "**Stichting**") optreedt als bewaarder van de activa van de CV en bekend te zijn met de inhoud van de statuten van de Stichting;
7. zich te verplichten in de CV deel te nemen met \_\_\_\_\_ Participaties B (minimale deelname van veertig (40) Participaties B). Het deelnamebedrag bedraagt per Participatie B € 2.500 (exclusief 2,0% Emissiekosten). Derhalve bedraagt het te storten bedrag € \_\_\_\_\_ (aantal Participaties B vermenigvuldigd met € 2.550). Dit bedrag dient na schriftelijke opgave van ZIB Campus Middelburg B.V. binnen de op de opgave vermelde termijn te worden overgemaakt op de VAD Notarissen kwaliteitsrekening cliënten met IBAN NL59 INGB 0651 1346 41 bij ING Bank te Rotterdam, onder vermelding van aantal Participaties B, naam van de participant en dossiernummer 826486;
8. te aanvaarden dat de definitieve deelname pas kan plaatsvinden nadat dit volledig ingevulde en ondertekende inschrijvingsformulier met de gevraagde bijlagen en het totale deelnamebedrag onder de voorwaarden als hier vermeld, ontvangen zijn. Toekenning van deelname vindt plaats op basis van ontvangst van de laatste van beide. Inschrijving kan worden afgewezen indien de storting van het toegewezen deel van het deelnamebedrag niet heeft plaatsgevonden op of vóór de aangegeven stortingsdatum;
9. kennis te hebben genomen van het feit dat de Participaties nog moeten worden toegewezen en van de wijze van toewijzing van Participaties;
10. onder de opschortende voorwaarde van toekenning van het aantal aan ondergetekende toe te kennen Participaties deel te nemen in de CV en de Participaties te aanvaarden. Tevens verklaart ondergetekende onherroepelijk akkoord te gaan met het aantal Participaties dat aan ondergetekende zal worden toegekend;
11. zich te realiseren dat de gelden die worden geïnvesteerd in de CV geheel of gedeeltelijk verloren kunnen gaan;
12. bekend te zijn en akkoord te gaan met het feit dat er afspraken over de fiscale behandeling van zijn/haar commanditaire kapitaal worden gemaakt met de bevoegde Belastingdienst die ook voor haar/hem bindend zijn;
13. er mee bekend te zijn en akkoord te gaan met het feit dat conform een Besluit van de Staatssecretaris is goedgekeurd dat indien op de dag van de oprichting van de CV dan wel op een later tijdstip door de initiatiefnemer, in casu de Beheerder, de nog niet aan derden verkochte Participaties B worden verkregen, de initiatiefnemer uitsluitend gedurende de periode van zes maanden vanaf die dag bevoegd is om nog niet bij derden uitgegeven Participaties B aan nieuwe commanditaire vennoten casu quo bestaande commanditaire vennoten over te dragen zonder dat daarvoor de toestemming van de vennoten zal zijn vereist;
14. onherroepelijk volmacht te verlenen aan alle personen werkzaam ten kantore van VAD Notarissen N.V. te Rotterdam, zowel aan hen tezamen als aan ieder van hen afzonderlijk, speciaal om voor en namens de ondergetekende:
  - als vennoot deel te nemen in en mede te werken aan de totstandkoming van de CV, de verkrijging van (het economische eigendom) van het Vastgoed door de CV, de financiering van het Vastgoed, een en ander zoals nader uitgewerkt in het Prospectus en de daarbij behorende bijlagen, zulks in de ruimste zin van het woord;
  - al datgene verder te verrichten dat te dezer zake nodig, nuttig of wenselijk is, alles met de macht van substitutie. Het Prospectus wordt geacht integraal deel uit te maken van deze volmacht.

Getekend te ..... [plaats] op ..... - ..... - 2022 [datum]

.....  
Handtekening vertegenwoordiger(s)

**Verzendadres inschrijvingsformulier: ZIB Investments Beheer B.V., Poelendaelesingel 12, 4335 JA Middelburg  
info@zibinvestments.nl (origineel altijd nazenden per post)**

## Investeerderstoets

Voorafgaand aan iedere investering wordt deze investeerderstoets afgenomen. Wij verzoeken u de volgende vragen zo zorgvuldig en realistisch mogelijk te beantwoorden.

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, met beleggen in het algemeen en in vastgoedfondsen in het bijzonder, en of u zich bewust bent van de gepaard gaande risico's. Op basis van uw antwoorden beoordeelt u zelf of u het verantwoord vindt om te investeren.

In het algemeen kan gesteld worden dat aan investeren risico's zijn verbonden. U wordt aangeraden om niet meer dan een verantwoord deel van uw vermogen te investeren en uw vermogen over verschillende investeringen te spreiden.

De toets omvat verder een onderdeel waarmee u meer informatie geeft over uw inkomsten en de herkomst van uw vermogen. Conform de Wwft zijn wij verplicht te onderzoeken of dit een mogelijk risico vormt. Indien nodig zal ZIB openbare bronnen raadplegen of kan aanvullende informatie door ons opgevraagd worden.

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

### Gegevens Investeerder:

Bedrijfsnaam (indien van toepassing):.....

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

Adres: .....

Postcode + woonplaats: .....

Geboortedatum: .....

**1. Heeft u al eens eerder belegd in beleggingsfondsen?**

- Ja                       Nee, dit is de eerste keer

**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)  
 Advertenties, Commercial's  
 Berichten in media  
 Internet  
 Eerdere investeringen bij ZIB

**5. Wat is uw hoogst genoten opleiding?**

- Universitair  
 Hoger beroepsonderwijs  
 Middelbaar beroepsonderwijs  
 Voortgezet onderwijs  
 Lager 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. Belegt u (gedeeltelijk) met geleend geld?

- Ja                     Nee

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

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

11. Ontvangt u inkomsten uit één of meerdere van onderstaande bronnen:

- Uit eigen onderneming, naam onderneming: .....
- Uit een bestuurlijke functie (niet uw eigen onderneming). Bij welke onderneming en wat is (of was) uw beroep: .....
- Loon/pensioen (niet bestuurlijke functie). Wat is (of was) uw beroep: .....
- Beleggingen
- Anders: .....

12. Hoe heeft u uw huidige vermogen opgebouwd?

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

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

Natuurlijk persoon

Naam:

.....

Handtekening

.....

Rechtspersoon

Naam rechtspersoon:

.....

Rechtsgeldig vertegenwoordigd door:

.....

Handtekening

.....





ZIB Campus Middelburg C.V. is een initiatief van ZIB Investments Beheer B.V.

**ZIB Middelburg**  
Poelendaelesingel 12

**ZIB Rotterdam**  
Weena 79

Postbus 160  
4330 AD Middelburg

 0118 - 65 22 70

 [info@zibinvestments.nl](mailto:info@zibinvestments.nl)

 [www.zibinvestments.nl](http://www.zibinvestments.nl)

