

# Estea Noorderlicht C.V.

## Halfjaarcijfers 2022



Beheerder:  
**ZIB Investments Beheer B.V.**  
Postbus 160  
4330 AD Middelburg  
[www.zibinvestments.nl](http://www.zibinvestments.nl)

**Estea Noorderlicht C.V.**  
**te**  
**Kruiningen**

**Halfjaarcijfers per 30 juni 2022**

**Geen accountantscontrole toegepast**

---

**INHOUDSOPGAVE**

	<b>Pagina</b>
1. Balans per 30 juni 2022	2
2. Winst-en-verliesrekening over de periode 1 januari tot en met 30 juni 2022	4
3. Kasstroomoverzicht over de periode 1 januari tot en met 30 juni 2022	5
4. Beknopte toelichting op de halfjaarcijfers	6
5. Beknopte toelichting op de balans	10
6. Beknopte toelichting op de winst-en-verliesrekening	15

## 1. Balans per 30 juni 2022

(voor resultaatbestemming)

ACTIVA	<u>30-06-2022</u>		<u>31-12-2021</u>	
	€	€	€	€
<b>Beleggingen</b>				
Vastgoedbeleggingen	1	44.452.301		90.200.000
<b>Vorderingen</b>				
Vorderingen op handelsdebiteuren	2		70.815	
Overige vorderingen en overlopende activa	3	12.909.626		
	4	<u>9.418.326</u>	<u>36.659</u>	
		22.327.952		107.474
<b>Overige activa</b>				
Liquide middelen	5	<u>43.083</u>	<u>66.451</u>	
		43.083		66.451
Totaal activazijde		<u><u>66.823.336</u></u>	<u><u>90.373.925</u></u>	

PASSIVA	<u>30-06-2022</u>		<u>31-12-2021</u>	
	€	€	€	€
<b>Ondernemingsvermogen</b>	6			
Kapitaal Commandieten		20.100.000	20.100.000	
Herwaarderingsreserves		8.740.230	19.334.238	
Overige reserves		13.021.778	3.027.771	
Resultaat voor de periode		<u>16.175.415</u>		
		58.037.424		42.462.009
<b>Langlopende schulden</b>	7			
Kredietinstellingen	8	-	32.619.166	
Achtergestelde lening	9	-	<u>8.325.000</u>	
		-		40.944.166
<b>Kortlopende schulden</b>	10			
Schulden aan kredietinstellingen	11	4.604.009	6.095.655	
Schulden aan leveranciers en handelskredieten	12	271.184	145.547	
Overige schulden en overlopende passiva	13	<u>3.910.719</u>	<u>726.548</u>	
		8.785.912		6.967.750
<b>Totaal passivazijde</b>		<u><u>66.823.336</u></u>	<u><u>90.373.925</u></u>	

## 2. Winst-en-verliesrekening over de periode 1 januari tot en met 30 juni 2022

		<i>01-01-2022</i> <u>t/m 30-06-2022</u> €	<i>01-01-2021</i> <u>t/m 31-12-2021</u> €
Opbrengsten uit beleggingen	14	3.805.019	7.332.015
Gerealiseerde waardeveranderingen van beleggingen	15	25.486.073	-
Ongerealiseerde waardeveranderingen van beleggingen	16	<u>-10.594.007</u>	<u>17.362.591</u>
<b>Som der bedrijfsopbrengsten</b>		18.697.084	24.694.606
Lasten in verband met het beheer van beleggingen	17	1.258.396	1.778.432
Beheerskosten en rentelasten	18	1.133.938	1.812.134
Overige bedrijfskosten	19	<u>129.336</u>	<u>150.088</u>
<b>Som der bedrijfslasten</b>		<u>2.521.669</u>	<u>3.740.653</u>
<b>Totaal van het bedrijfsresultaat</b>		<u><u>16.175.415</u></u>	<u><u>20.953.953</u></u>

### 3. Kasstroomoverzicht over de periode 1 januari tot en met 30 juni 2022

	<i>01-01-2022</i>		<i>01-01-2021</i>	
	<i>t/m 30-06-2022</i>		<i>t/m 31-12-2021</i>	
	€	€	€	€
<b>Kasstroom uit beleggingsactiviteiten</b>				
Totaal van bedrijfsresultaat		16.175.415		20.953.953
<i>Gecorrigeerd voor:</i>				
Ongerealiseerde waardeveranderingen van beleggingen		-		-17.362.591
<i>Aanpassingen voor:</i>				
Mutatie kortlopende vorderingen	-22.220.478		-30.820	
Mutatie kortlopende schulden	1.818.162		-112.515	
Aankopen van beleggingen	-325.369		-407.409	
Verkopen van beleggingen	46.073.068		-	
Amortisatie financieringskosten	-		2.500	
		<u>25.345.383</u>		<u>-548.244</u>
<b>Kasstroom uit beleggingsactiviteiten</b>		<u>41.520.798</u>		<u>3.043.118</u>
<b>Kasstroom uit financieringsactiviteiten</b>				
Uitkeringen	-600.000		-1.210.000	
Aflossing langlopende leningen	-40.944.166		-1.766.667	
Ontvangsten uit hoofde van leningen	-		-	
		<u>-41.544.166</u>		<u>-2.976.667</u>
<b>Mutatie geldmiddelen</b>		<u><u>-23.368</u></u>		<u><u>66.451</u></u>
<b>Verloop van</b>				
Geldmiddelen aan het begin van de periode		66.451		-
Mutatie van de geldmiddelen		<u>-23.368</u>		<u>66.451</u>
Geldmiddelen aan het einde van de periode		<u><u>43.083</u></u>		<u><u>66.451</u></u>

## 4. Beknopte toelichting op de halfjaarcijfers

### Informatie over de onderneming

#### Vestigingsadres en inschrijving Handelsregister

Estea Noorderlicht C.V. is opgericht op 1 november 2019 en feitelijk gevestigd op Weihoek 15, 4416 PX te Kruiningen, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 76294803.

#### Doelstelling

Estea Noorderlicht C.V. (het fonds) heeft ten doel 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 verwerving van 1.061 overwegend sociale (zorg)woningen, waarvan 729 woningen zich bevinden in 14 woon-zorgcomplexen (bij aanvang fonds verhuurd aan 9 verschillende zorginstellingen), terwijl de overige 332 woningen particulier worden verhuurd. Het vastgoed is gelegen in 7 gemeenten in de provincie Groningen in Nederland. Het beleid van Estea Noorderlicht C.V. en Estea Noorderlicht B.V. (de 'beherend vennoot') is gericht op het behalen van een zo hoog mogelijk rendement uit de verhuur en de verkoop van het vastgoed.

#### Kernactiviteiten

De kernactiviteiten van Estea Noorderlicht C.V. bestaan uit het beheer van de exploitatie van het fonds, het voeren van de fondsadministratie en verstrekken van financiële rapportages naar de participanten.

De opbrengsten van het fonds bestaan uit huurinkomsten. De huurstroom uit de vastgoedportefeuille van Estea Noorderlicht C.V. is gebaseerd op huurcontracten met 9 zorginstellingen en met particuliere huurders die bij aankoop van het vastgoed zijn overgenomen van de verkopende partij Vestia. Het vastgoed is grotendeels verhuurd. De totale huursom is voldoende om de geprognosticeerde exploitatielasten van het fonds te dragen, onderhouds-investeringen conform het meerjarenonderhoudsplan uit te voeren en de geprognosticeerde financieringslasten en uitbetaling rendement en inkoop participaties te voldoen.

Met betrekking tot de exploitatie van de vastgoedportefeuille is de administratieve afwikkeling uitbesteed aan vastgoedbeheerder Vastestate en wordt het assetmanagement verzorgd door Estea Groep B.V.

Het fonds is een closed-end beleggingsinstelling in de zin van de Wft, aangegaan voor onbepaalde tijd.

Een Commanditaire Vennootschap is transparant en om deze reden vrijgesteld van Vennootschapsbelasting.

#### Het fonds

Estea Noorderlicht C.V. is een commanditaire vennootschap naar Nederlands recht. De commanditaire vennootschap bestaat uit 33 commanditaire vennoten en de beherend vennoot Estea Noorderlicht B.V.

Voor de realisatie van het fonds zijn op 29 mei 2020 8.040 participaties uitgegeven, verdeeld in 40 participaties A, 4.000 participaties B en 4.000 participaties C. Bestuurder van het fonds is de beherend vennoot.

#### De beherend vennoot

Estea Noorderlicht B.V. is op 1 november 2019 opgericht en is ingeschreven in het Handelsregister onder nummer 76271625. Bestuurders van de beherend vennoot zijn J.A. van de Velde en H. van den Brand.

#### De stichting

Naast het fonds is op 11 oktober 2019 Stichting Estea Noorderlicht opgericht, ingeschreven in het Handelsregister onder nummer 76084825. De stichting houdt het juridisch eigendom van de activa van het fonds conform het gestelde in art. 4:37j Wft en heeft een onafhankelijk bestuurder.

#### De beheerder

ZIB Investments Beheer B.V. treedt op als beheerder van het fonds. De beheerder is op 16 april 1999 opgericht en is ingeschreven in het Handelsregister onder nummer 22043648 en houdt kantoor op Poelendaesingel 12 te 4335 JA Middelburg. De beheerder staat ingeschreven in het register voor beheerders van beleggingsinstellingen op de AFM-website en heeft een vergunning als bedoeld in artikel 2:65, aanhef en onder a Wft (AIFMD-vergunning). De internetsite van de beheerder is: [www.zibinvestments.nl](http://www.zibinvestments.nl).

#### De bewaarder

CSC Depositary B.V. is aangesteld als externe bewaarder, volgend uit de AIFMD-regelgeving. Deze vennootschap beschikt over een vergunning als bedoeld in artikel 2:3g Wft. CSC Depositary B.V. is opgericht op 3 januari 2014 en ingeschreven in het Handelsregister onder nummer 59654546. De vennootschap houdt kantoor aan Woudenbergseweg 13, 3953 ME te Maarsbergen.

De voorwaarden en bepalingen waaronder het fonds is aangegaan zijn vastgelegd in de Overeenkomst van Commanditaire Vennootschap. Partijen hierbij zijn de commanditaire vennoten, de beherend vennoot, de stichting en de beheerder. Estea Noorderlicht C.V. heeft geen medewerkers in dienst. De werkzaamheden van de beheerder, de beherend vennoot en van de stichting zijn nader vastgelegd in de Overeenkomst ter zake van de administratie, het beheer, de bewaring en het management van Estea Noorderlicht C.V. en haar activa. De werkzaamheden in het kader van het beheer van het fonds en de bewaring van de activa van het fonds zijn niet uitbesteed. De beheerder respectievelijk de stichting is volgens Nederlands recht jegens het fonds en de vennoten aansprakelijk voor door hen geleden schade voor zover die schade het gevolg is van een toerekenbare/verwijtbare niet-nakoming dan wel gebrekkige nakoming van zijn verplichtingen; dit geldt ook zou de beheerder of stichting de werkzaamheden geheel of gedeeltelijk aan een derde toevertrouwen.

ZIB Investments Beheer B.V. is met de externe bewaarder, CSC Depositary B.V., een Overeenkomst van bewaring aangegaan, voor elke door ZIB Investments Beheer B.V. beheerde beleggingsinstelling.

De beherend vennoot is verantwoording verschuldigd aan de Vergadering van vennoten. De besluiten waarvoor goedkeuring van de vennoten vereist is, zijn beschreven in de Overeenkomst van Commanditaire Vennootschap.

ZIB Investments Beheer B.V. beschikt over een AO/IC-beschrijving waarin beleid en processen zijn beschreven en uitgewerkt voor een beheerste bedrijfsvoering.

#### Kerngegevens

	30-06-2022	2021
Eigen vermogen (in €)	58.037.424	42.462.009
Aantal geplaatste participaties (stuks)	8.040	8.040
Intrinsieke waarde per participatie A (in €)	685.555	42.569
Intrinsieke waarde per participatie B (in €)	2.604	2.579
Intrinsieke waarde per participatie C (in €)	2.865	2.777
Nettoresultaat (in €)	16.175.415	20.953.953

#### Continuïteit

In mei 2022 is van de commanditaire vennoten toestemming verkregen voor verkoop van de Noorderlicht Vastgoedportefeuille. De totale verkoop is verdeeld in twee closingmomenten, waarmee op 30 juni de eerste helft van de portefeuille is geleverd. Tweede closingmoment is voorzien per 15 september.

Na de realisatie van closing I hebben de participanten B en C terugbetaling van hun inleg ontvangen tegen uitbetaling van het jaarlijks rendement berekend tot en met 31 december 2022 en uitbetaling van het rendement bij inkoop. De bancaire financiering is volledig afgelost evenals de achtergestelde lening.

Na het tweede closingmoment zullen ook de participaties A worden terugbetaald en zal het fonds worden afgewikkeld. Het is de verwachting dat dit in het tweede halfjaar 2022 kan worden afgerond.

#### **Algemene grondslagen voor verslaggeving**

##### Toegepaste standaarden

De halfjaarcijfers zijn opgesteld op basis van de continuïteitsveronderstelling en overeenkomstig de in Nederland van toepassing zijnde grondslagen voor financiële verslaggeving, in overeenstemming met Titel 9 van Boek 2 van het Nederlands Burgerlijk Wetboek (BW), de Wet op het financieel toezicht (Wft) en het Besluit Gedragstoezicht financiële ondernemingen (BGfo).



## **Algemene grondslagen voor de waardering van activa en passiva en de resultaatbepaling**

### ***Vastgoedbeleggingen***

Vastgoedbeleggingen zijn onroerende zaken die worden aangehouden om huuropbrengsten of waardestijgingen, of beide, te realiseren. 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 uitgaven 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).

### ***Vorderingen en overlopende activa***

Vorderingen worden bij eerste verwerking gewaardeerd tegen de reële waarde inclusief transactiekosten. Vorderingen worden na eerste opname gewaardeerd tegen geamortiseerde kostprijs op basis van de effectieve-rentemethode, verminderd met bijzondere waardeverminderingverliezen. De effectieve rente en eventuele bijzondere waardeverminderingverliezen worden direct in de winst-en-verliesrekening verwerkt. Voorzieningen wegens oninbaarheid worden in mindering gebracht op de boekwaarde van de vordering.

### ***Liquide middelen***

Liquide middelen bestaan uit kas, banktegoeden en deposito's met een looptijd korter dan twaalf maanden. Rekening-courantschulden bij banken zijn opgenomen onder schulden aan kredietinstellingen onder kortlopende schulden. Liquide middelen worden gewaardeerd tegen nominale waarde.

### ***Achtergestelde lening***

De achtergestelde lening wordt bij de eerste verwerking gewaardeerd tegen reële waarde. De achtergestelde lening wordt na eerste verwerking gewaardeerd tegen geamortiseerde kostprijs.

### ***Langlopende schulden***

Langlopende schulden worden bij de eerste verwerking gewaardeerd tegen reële waarde. Transactiekosten die direct zijn toe te rekenen aan de verwerving van de langlopende schulden worden in de waardering bij eerste verwerking opgenomen. Langlopende schulden worden na eerste verwerking gewaardeerd tegen geamortiseerde kostprijs, zijnde het ontvangen bedrag rekening houdend met agio of disagio en onder aftrek van transactiekosten. Het verschil tussen de bepaalde boekwaarde en de uiteindelijke aflossingswaarde wordt op basis van de effectieve rente gedurende de geschatte looptijd van de langlopende schulden in de winst-en-verliesrekening als rentelast verwerkt. De aflossingsverplichtingen voor het komend jaar van de langlopende schulden worden opgenomen onder kortlopende schulden.

### ***Kortlopende schulden***

Kortlopende schulden worden bij de eerste verwerking gewaardeerd tegen reële waarde. Kortlopende schulden worden na eerste verwerking gewaardeerd tegen geamortiseerde kostprijs, zijnde het ontvangen bedrag rekening houdend met agio of disagio en onder aftrek van transactiekosten. Dit is meestal de nominale waarde.

### **Grondslagen voor de bepaling van het resultaat**

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 waarderinggrondslagen. Winsten worden verantwoord in het jaar waarin de omzet is gerealiseerd.

Verliezen worden in aanmerking genomen in het jaar waarin deze voorzienbaar zijn.

### **Opbrengsten uit beleggingen**

De opbrengsten uit beleggingen bestaan uit:

#### **– Directe opbrengsten uit beleggingen**

Dit betreffen huuropbrengsten uit vastgoedbeleggingen en worden lineair in de winst-en-verliesrekening opgenomen op basis van de duur van de huurovereenkomst. Huurvrije perioden, huurkortingen en andere huurincentives worden verdisconteerd over de gehele looptijd van het huurcontract waarop zij betrekking hebben.

#### **– Indirecte opbrengsten uit beleggingen**

Deze bestaan uit gerealiseerde en ongerealiseerde waardeveranderingen. Gerealiseerde waardeveranderingen worden bepaald aan de hand van het verschil tussen de netto-opbrengst en de reële waarde aan het begin van het boekjaar. Ongerealiseerde waardeveranderingen worden bepaald door op de marktwaarde ultimo boekjaar de (gemiddelde) kostprijs (inclusief aankoopkosten) in mindering te brengen.

### **Lasten in verband met het beheer van beleggingen**

De lasten in verband met het beheer van beleggingen zijn kosten die direct verband houden met de omzet en worden gewaardeerd tegen uitgaafprijs. Verkoopkosten worden in mindering gebracht op de verkoop opbrengst van de betreffende beleggingen. De kosten worden verwerkt in de periode waarop zij betrekking hebben.

### **Bedrijfskosten**

De kosten worden bepaald op historische basis en toegerekend aan het verslagjaar waarop zij betrekking hebben.

### **Kasstroomoverzicht**

Het kasstroomoverzicht is opgesteld volgens de indirecte methode. Kasstromen die betrekking hebben op beleggingen, de mutaties in voorzieningen, kortlopende vorderingen en kortlopende schulden zijn opgenomen onder de kasstroom uit beleggingsactiviteiten. Overige kasstromen die samenhangen met toetreding en uittreding zijn opgenomen onder de kasstromen uit financieringsactiviteiten.

## 5. Beknopte toelichting op de balans

(per 30 juni 2022)

### ACTIVA

#### Beleggingen

##### 1 Beleggingen

De mutaties in de vastgoedbeleggingen worden als volgt weergegeven:

	<b>Vastgoed- beleggingen</b>
	<b>€</b>
<u>Stand per 1 januari 2022</u>	
Verkrijgings- of vervaardigingsprijs	70.865.762
Cumulatieve herwaarderingen	<u>19.334.238</u>
	<u>90.200.000</u>
<u>Mutaties</u>	
Investerings	325.369
Verkopen	<u>-46.073.068</u>
Saldo mutaties	<u>-45.747.699</u>
<u>Stand per 30 juni 2022</u>	
Verkrijgings- of vervaardigingsprijs	35.712.071
Cumulatieve herwaarderingen	<u>8.740.230</u>
Boekwaarde per 30 juni 2022	<u>44.452.301</u>

De marktwaarde in verhuurde staat van de complete Noorderlicht Vastgoedportefeuille bedraagt € 90.200.000. De reële waarde van de vastgoedbeleggingen is bepaald door onafhankelijke, ter zake kundige externe taxateur. De taxateur heeft de panden getaxeerd op marktwaarde, de taxatiedatum is 31 december 2021.

De som van de herwaardering per 30 juni 2022 bedraagt € 8.740.230 (31 december 2021 € 19.334.238)

Naast de mutatie in de reële waarde zijn de volgende bedragen met betrekking tot vastgoedbeleggingen in de winst-en-verliesrekening verwerkt:

	<u>t/m 30-06-2022</u>	<u>2021</u>
	€	€
Huurinkomsten	3.805.019	7.332.015
Directe exploitatiekosten van vastgoedbeleggingen die huurinkomsten hebben gegenereerd	2.392.333	3.590.566
Directe exploitatiekosten van vastgoedbeleggingen die geen huurinkomsten hebben gegenereerd	-	-

Estea Noorderlicht CV heeft niet de juridische eigendom van de vastgoedbeleggingen. Het juridisch eigendom is ondergebracht bij Stichting Estea Noorderlicht. De vastgoedbeleggingen dienen als zekerheid voor de hypothecaire leningen zoals die zijn verstrekt door de BNG Bank.

## Vorderingen

### 2 Vorderingen

Alle overige vorderingen hebben een looptijd van naar verwachting korter dan 1 jaar.

### 3 Vorderingen op handelsdebiteuren

	<u>30-06-2022</u>	<u>31-12-2021</u>
	€	€
Vorderingen op handelsdebiteuren	<u>12.909.626</u>	<u>70.815</u>

Een voorziening voor dubieuze debiteuren wordt niet noodzakelijk geacht.

### 4 Overige vorderingen en overlopende activa

	<u>30-06-2022</u>	<u>31-12-2021</u>
	€	€
Vooruitbetaalde kosten	55.403	24.493
Nog te factureren huur	351.284	12.091
Nog te verrekenen aflossing BNG	4.011.552	-
Overige rekening-courant	5.000.087	75
	<u>9.418.326</u>	<u>36.659</u>

### 5 Liquide middelen

	<u>30-06-2022</u>	<u>31-12-2021</u>
	€	€
BNG Bank N.V., rekening-courant	<u>43.083</u>	<u>66.451</u>

## PASSIVA

### 6 Ondernemingsvermogen

Het verloop van het bedrijfsvermogen over de periode 01-01-2022 t/m 30-06-2022 is als volgt:

	Herwaarderings reserve	Kapitaal vennoten
	€	€
<u>Stand per 1 januari 2022</u>	19.334.238	20.100.000
Uitkeringen	-	-
Mutatie Herwaarderingsreserve	-10.594.007	-
<u>Stand per 30 juni 2022</u>	<u>8.740.231</u>	<u>20.100.000</u>

	<i>Overige reserves commanditaire vennoten</i>			<i>Totaal</i>
	A	B	C	
	€	€	€	€
<u>Stand per 1 januari 2022</u>	1.602.771	316.667	1.108.333	3.027.771
Uitkeringen		-300.000	-300.000	-600.000
Aandeel in resultaat boekjaar	25.719.422	400.000	650.000	26.769.422
<u>Stand per 30 juni 2022</u>	<u>27.322.193</u>	<u>416.667</u>	<u>1.458.333</u>	<u>29.197.193</u>

Het ingelegd vermogen bestaat uit:

8.040 participaties van € 2.500

20.100.000

Intrinsieke waarde beleggingsentiteit

		<u>30-06-2022</u>	<u>31-12-2021</u>
		€	€
Intrinsieke waarde		49.297.193	42.462.009
Intrinsieke waarde per participatie	A	685.555	42.569
Intrinsieke waarde per participatie	B	2.604	2.579
Intrinsieke waarde per participatie	C	2.865	2.777

### 7 Langlopende schulden

	<u>30-06-2022</u>	<u>31-12-2021</u>
	€	€
Leningen o/g	-	40.944.166

#### Leningen o/g

	<u>30-06-2022</u>	<u>31-12-2021</u>
	€	€
Kredietinstellingen	-	32.619.166
Achtergestelde lening	-	8.325.000
	<u>-</u>	<u>40.944.166</u>

## 8 Kredietinstellingen

	<u>30-06-2022</u>	<u>31-12-2021</u>
	€	€
<u>Stand per 1 januari</u>		
Hoofdsom	35.000.000	35.000.000
Afsluitprovisie	-47.500	-50.000
Cumulatieve aflossing	-1.166.667	-
Kortlopend deel	-1.166.667	-
Saldo per 1 januari	<u>32.619.166</u>	<u>34.950.000</u>
<u>Mutaties</u>		
Verhoging	-	-
Afsluitprovisie	47.500	2.500
Aflossing	-33.833.333	-1.166.667
Saldo mutaties	<u>-33.785.833</u>	<u>-1.164.167</u>
<u>Stand per 30 juni</u>		
Hoofdsom	-	35.000.000
Afsluitprovisie	-	-47.500
Cumulatieve aflossing	-	-1.166.667
Kortlopend deel	-	-1.166.667
Saldo per 30 juni	<u>-</u>	<u>32.619.166</u>

BNG Bank heeft aan het Fonds een lening verstrekt met een totale hoofdsom van € 35.000.000 en een looptijd van 20 jaar. Aflossingen vinden plaats in jaarlijkse termijnen, voor het eerst op 29 mei 2021, de aflossing op jaarbasis bedraagt € 1.166.667. De rente bedraagt 1,875% vast, tot 29 mei 2030. Rentebetaling vindt plaats per jaar achteraf, voor het eerst op 29 mei 2021. De lening is per 30 juni 2022 geheel afgelost.

## 9 Achtergestelde lening

	<u>30-06-2022</u>	<u>31-12-2021</u>
	€	€
<u>Stand per 1 januari</u>		
Hoofdsom	9.825.000	9.825.000
Cumulatieve aflossing	-600.000	-
Saldo per 1 januari	<u>9.225.000</u>	<u>9.825.000</u>
<u>Mutaties</u>		
Verhoging	-	-
Aflossing	-9.225.000	-600.000
Saldo mutaties	<u>-9.225.000</u>	<u>-600.000</u>
<u>Stand per 30 juni</u>		
Hoofdsom	-	9.825.000
Cumulatieve aflossing	-	-600.000
Kortlopend deel	-	-900.000
Saldo per 30 juni	<u>-</u>	<u>8.325.000</u>

Stichting Financiering Noorderlicht heeft aan het Fonds een lening verstrekt met een totale hoofdsom van € 9.825.000 en een looptijd van 9 jaar en 2 maanden. De lening is achtergesteld ten opzichte van de bancaire financiering. Aflossingen vinden plaats in jaarlijkse termijnen, voor het eerst op 30 juni 2021. De aflossing varieert per jaar. Vervroegde aflossing is op ieder moment zonder aanvullende vergoeding mogelijk, mits in veelvoud van € 2.500, na vervreemding van (delen van) de vastgoedportefeuille en na goedkeuring van de Bank. De rente bedraagt 4,00% vast, gedurende de gehele looptijd. Rentebetaling vindt plaats per halfjaar achteraf. De lening is per 30 juni 2022 geheel afgelost.

## 10 Kortlopende schulden

Alle kortlopende schulden hebben een resterende looptijd van korter dan een jaar.

## 11 Schulden aan kredietinstellingen

	<u>30-06-2022</u>	<u>31-12-2021</u>
	€	€
Rekening-courant BNG Bank	4.604.009	4.028.988
Aflossingsverplichtingen	-	2.066.667
Totaal	<u>4.604.009</u>	<u>6.095.655</u>

Het maximaal op te nemen krediet in rekening-courant bedraagt € 10.000.000. Het Krediet in rekening-courant heeft een looptijd van 20 jaar tot 2040. Jaarlijks vindt er een limietverlaging plaats van € 333.333.

De rente bedraagt 1-maands Euribor, vermeerderd met een Spread van 2,25%, rentebetaling vind plaats per kwartaal achteraf. De bereidstellingsprovisie bedraagt 0,30% op jaarbasis van het niet opgenomen deel van de limiet, per kwartaal achteraf te voldoen conform de factuur van de Bank. De Spread en de bereidstellingsprovisie kunnen steeds jaarlijks per 1 juni (na de vervaldatum) door de bank opnieuw worden vastgesteld.

## *Aflossingsverplichtingen*

	<u>30-06-2022</u>	<u>31-12-2021</u>
	€	€
Kredietinstellingen	-	1.166.667
Achtergestelde lening	-	900.000
	<u>-</u>	<u>2.066.667</u>

## 12 Schulden aan leveranciers en handelskredieten

	<u>30-06-2022</u>	<u>31-12-2021</u>
	€	€
Crediteuren	<u>271.184</u>	<u>145.547</u>

## 13 Overige schulden en overlopende passiva

	<u>30-06-2022</u>	<u>31-12-2021</u>
	€	€
Te betalen rente Hypotheek (BNG)	-	385.800
Waarborgsommen	2.563.737	48.574
Vooruitontvangen huur	74.290	91.332
Nog te ontvangen facturen	64.334	69.572
Servicekosten	98.358	69.422
Nog te betalen uitkering beherend venoot	10.000	10.000
Nog te betalen bereidstellingsprovisie	-	4.571
Overige schulden	-	19.360
Investeringsverplichtingen	1.100.000	-
Nog te betalen accountantskosten	-	27.917
	<u>3.910.719</u>	<u>726.548</u>

## 6. Beknopte toelichting op de winst-en-verliesrekening

(per 30 juni 2022)

### Som der bedrijfsopbrengsten

#### 14 Opbrengsten uit beleggingen

	<u>01-01-2022</u> <u>t/m 30-06-2022</u>	<u>01-01-2021</u> <u>t/m 31-12-2021</u>
	€	€
Huur	3.798.135	7.307.095
Opbrengsten servicecontracten	6.883	24.920
	<u>3.805.019</u>	<u>7.332.015</u>

#### 15 Gerealiseerde waardeveranderingen van beleggingen

	<u>01-01-2022</u> <u>t/m 30-06-2022</u>	<u>01-01-2021</u> <u>t/m 31-12-2021</u>
	€	€
Herwaardering vastgoedbeleggingen	<u>25.486.073</u>	<u>-</u>

#### 16 Ongerealiseerde waardeveranderingen van beleggingen

	<u>01-01-2022</u> <u>t/m 30-06-2022</u>	<u>01-01-2021</u> <u>t/m 31-12-2021</u>
	€	€
Herwaardering vastgoedbeleggingen	<u>-10.594.007</u>	<u>17.362.591</u>

### Som der bedrijfslasten

#### 17 Lasten in verband met het beheer van beleggingen

	<u>01-01-2022</u> <u>t/m 30-06-2022</u>	<u>01-01-2021</u> <u>t/m 31-12-2021</u>
	€	€
Vaste lasten	205.188	339.233
Onderhoudskosten	767.157	1.000.944
Assurantiepremie	47.502	108.282
Overige eigenaarslasten	238.549	329.973
	<u>1.258.396</u>	<u>1.778.432</u>

#### 18 Beheerskosten en rentelasten

	<u>01-01-2022</u> <u>t/m 30-06-2022</u>	<u>01-01-2021</u> <u>t/m 31-12-2021</u>
	€	€
Rente kredietarrangement (BNG)	41.737	60.413
Rente achtergestelde lening en hypotheek	688.700	1.024.931
Beheervergoeding	350.648	653.926
Bereidstellingsprovisie Kredietarrangement	4.805	18.941
Deurwaarderkosten	547	1.700
Taxatiekosten	-	49.723
Overige rentelasten	47.500	2.500
	<u>1.133.938</u>	<u>1.812.134</u>



19 Overige bedrijfskosten

	<u>01-01-2022</u> <u>t/m 30-06-2022</u>	<u>01-01-2021</u> <u>t/m 31-12-2021</u>
	€	€
Verkoopkosten	11.214	2.287
Algemene kosten	118.122	147.801
	<u>129.336</u>	<u>150.088</u>

*Verkoopkosten*

	<u>01-01-2022</u> <u>t/m 30-06-2022</u>	<u>01-01-2021</u> <u>t/m 31-12-2021</u>
	€	€
Reclame- en advertentiekosten	11.214	2.287
	<u>11.214</u>	<u>2.287</u>

*Algemene kosten*

	<u>01-01-2022</u> <u>t/m 30-06-2022</u>	<u>01-01-2021</u> <u>t/m 31-12-2021</u>
	€	€
Structureringskosten	-	11.435
Accountantskosten	3.310	46.540
Bewaarkosten CSC	27.225	-
Advieskosten	85.378	84.146
Bankkosten	407	264
Overige algemene kosten	1.802	5.416
	<u>118.122</u>	<u>147.801</u>

Middelburg, 30 augustus 2022

De beheerder

ZIB Investments Beheer B.V.