



Meest gestelde vragen project Noorderlicht

laatste update 28 april 2020

- Waarom wordt project Noorderlicht nu gepresenteerd en hoe ziet ZIB deze investering in combinatie met de actuele en bijzondere omstandigheden vanwege de corona uitbraak?
- Tot wanneer kan ik inschrijven?
- Waarom is er gebruik gemaakt van een Prospectus in plaats van een Informatie Memorandum?
- Wat wordt er bedoeld met de Achtergestelde Lening waarvoor het bedrag bestemd is?
- Zijn de rentevoorzwaarden voor de participaties gelijk aan die van de lening van Stichting Financiering Noorderlicht?
- Wie draagt het risico van de Achtergestelde Lening?
- Wat is de waarde van de 2e hypotheek?
- In het Prospectus wordt gesproken over Leegstand. Klopt het dat 1 locatie al langere tijd leeg staat?
- Is het ook mogelijk om (bijvoorbeeld het zorgcomplex in Oude Pekela) te verhuren aan particulieren of studenten of starters die geen zorg nodig hebben?
- Biedt het bestemmingsplan de mogelijkheid om de woon-zorgcomplexen later ook als woning te gebruiken of geeft dit problemen met het bestemmingsplan?
- Wat zijn de effecten van de uitspraak van de Raad van State over het Programma Aanpak Stikstof (PAS) op de realisatie van dit project?
- Leidt hogere inflatie ook tot hogere opbrengsten aan inkomstenkant of is daar de inflatiestijging gemaximeerd?
- Is bekend voor welke waarde de Verkoper (Vestia) de panden in de boeken heeft?
- Worden er obligaties voortijdig terugbetaald, dus voor 2029?
- Is de aflossing mogelijk door middel van het jaarlijks aanmelden zoals bij het project Ziekenhuis Vlissingen?
- Waarom is de aflossing in 2025 veel lager dan in andere jaren?
- Wij waren deelnemers in project Bruinisse. Krijgen wij voorrang bij inschrijving en/of korting op de Emissiekosten?
- Waarin verschilt het project Noorderlicht met project Zevenbergen?
- Hoe zit het met de aardbevingen in de provincie Groningen?

Staat uw vraag er niet bij of heeft u suggesties of opmerkingen op deze Q & A? Meldt dit a.u.b. via e-mail aan info@zibinvestments.nl of telefonisch via 0118 - 65 22 70.



- **Waarom wordt project Noorderlicht nu gepresenteerd en hoe ziet ZIB deze investering in combinatie met de actuele en bijzondere omstandigheden vanwege de corona uitbraak?**

Het zijn inderdaad bijzondere omstandigheden om een nieuw project te presenteren. Het project is al maanden in voorbereiding en hangt samen met de leveringsdatum van het Vastgoed. Het COVID-19 virus brengt onzekerheid op korte termijn. De uiteindelijke impact op het Fonds schatten wij desondanks als zeer beperkt in. De in het Prospectus gepresenteerde informatie hoeft vanwege het specifieke gebruik van het vastgoed en de financiële positie van de huurders niet te worden bijgesteld. Meer over onze afwegingen leest u in deze [notitie](#).

- **Tot wanneer kan ik inschrijven?**

Inschrijven is mogelijk tot en met 4 juni 2020. De inschrijfperiode kan worden verlengd of verkort. Dit wordt vermeld op onze website. Inschrijven kan via www.zibinvestments.nl/Noorderlicht of door het per post versturen van het inschrijfformulier met bijbehorende documenten (zie [bijlagen](#) bij het Prospectus) naar ZIB Beleggingsonderneming B.V., Postbus 160, 4330 AD Middelburg.

- **Waarom is er gebruik gemaakt van een Prospectus in plaats van een Informatie Memorandum?**

Bij een aanbidding boven een totaalbedrag van € 5.000.000 geldt de Prospectusverordening en moet een Prospectus worden geschreven. Het Prospectus wordt vooraf goedgekeurd door de Autoriteit Financiële Markten. De AFM controleert of het Prospectus voldoet aan de voorgeschreven normen voor (a) volledigheid (b) begrijpelijkheid (c) consistentie. De goedkeuring van de AFM mag niet worden beschouwd als een goedkeuring van de kwaliteit van de belegging waarvoor het Prospectus is opgesteld. In het Prospectus is een inschatting gemaakt van de investering en de meerjaren cashflowprognose. Het overzicht en de verwachtingen waarop de cashflowprognose is gebaseerd zijn onderzocht door een accountant die hierop een assurance-rapport heeft afgegeven. Dit rapport is opgenomen in het Prospectus.

Naast de regels voor het samenstellen van een goedgekeurd Prospectus gelden ook regels voor de aanbidding aan de potentiële investeerders. Vandaar dat u bijvoorbeeld het woordje "reclame" tegenkomt.

- **Wat wordt er bedoeld met de Achtergestelde Lening waarvoor het bedrag bestemd is?**

Stichting Financiering Noorderlicht geeft een obligatielening uit aan de obligatiehouders/ investeerders van in totaal € 9.825.000. Met de uitgifte van deze obligaties investeert Stichting Financiering Noorderlicht in het fonds (Estea Noorderlicht C.V.), die het vastgoed aankoopt. Deze investering vindt plaats in de vorm van een lening. Deze lening is achtergesteld op de financiering van de bank. Dat betekent dat uit huurinkomsten als eerste de rente en aflossingsverplichtingen aan de bank worden betaald en daarna de rente en aflossingen op de lening waaruit de obligatiehouders hun rente en aflossing krijgen betaald. In Estea Noorderlicht C.V. worden ook participaties uitgegeven. Deze lopen niet via het Prospectus. De uitkeringen op deze participaties worden pas gedaan nadat de betalingen aan de bank en de obligatiehouders zijn gedaan.

- **Zijn de rentevoorwaarden voor de participaties gelijk aan die van de lening van Stichting Financiering Noorderlicht?**

Deelname in de Participaties B en C in Estea Noorderlicht C.V. is mogelijk vanaf € 125.000 (exclusief 2,0% emissiekosten). De uitbetaling van rendement aan de houders van deze participaties zal jaarlijks plaats vinden nadat eerst de rente- en aflossingsverplichtingen op de bancaire financiering én op de lening



Stichting Financiering Noorderlicht zijn voldaan. De inleg op de participaties zal pas worden terugbetaald nadat de lening van de Stichting Financiering Noorderlicht volledig is terugbetaald. De rentevoorzwaarden zijn hierdoor wel anders, aangezien de participatiehouders meer risico dragen kunnen zij een hoger rendement halen.

- **Wie draagt het risico van de Achtergestelde Lening?**

De lening die wordt verstrekt door Stichting Financiering Noorderlicht aan het Fonds is alleen achtergesteld op de bancaire financiering. De bank gaat voor, daarna volgt de Stichting Financiering Noorderlicht/Obligatiehouders en pas daarna volgen de commanditaire vennoten van het Fonds: eerst participanten B en daarna participanten C. De bank heeft een eerste hypothecaire zekerheid op het vastgoed, de Stichting Financiering heeft een 2e hypothecaire zekerheid. Meer hierover leest u op pagina 52 van het [Prospectus](#) en op pagina 29 van het Prospectus.

- **Wat is de waarde van de 2^e hypotheek?**

De Obligatiehouders krijgen als zekerheid voor hun investering een gezamenlijke 2^e hypotheek op het vastgoed. De bank heeft de 1^e hypotheek en gaat dus voor. De taxatiewaarde van het vastgoed bedraagt € 72.430.000 (maart 2020, taxatierapporten zijn te vinden op de [projectpagina](#) op de website). De financiering van de bank is bij aanvang € 45.000.000. Er resteert dus € 27.430.000 waarde als zekerheid voor de financiering ad. € 9.825.000 van de Obligatiehouders.

- **In het Prospectus wordt gesproken over Leegstand. Klopt het dat 1 locatie al langere tijd leeg staat?**

Per 1 september 2019 heeft de Noorderlicht Vastgoedportefeuille een bezettingsgraad van 96%. De leegstand betreft m.n. het zorgcomplex te Oude Pekela (71 onzelfstandige woningen). In de gepresenteerde cijfers is rekening gehouden met de huursom inclusief leegstand. Inmiddels worden gesprekken gevoerd met meerdere zorginstellingen die interesse hebben getoond voor dit zorgcomplex. Verwacht wordt dat er snel na de levering van het vastgoed afspraken gemaakt kunnen worden met een of meer van de geïnteresseerden om te huren.

- **Is het ook mogelijk om (bijvoorbeeld het zorgcomplex in Oude Pekela) te verhuren aan particulieren of studenten of starters die geen zorg nodig hebben?**

Op dit moment is het de wens van de Groningse gemeenten waar de zorgcomplexen zich bevinden, dat voor de verhuur van de complexen de bestemming "maatschappelijk" wordt aangehouden. Er wordt dus in eerste instantie gesproken met zorginstellingen. Daarvoor lijkt op dit moment ook voldoende belangstelling te zijn.

- **Biedt het bestemmingsplan de mogelijkheid om de woon-zorgcomplexen later ook als woning te gebruiken of geeft dit problemen met het bestemmingsplan?**

Het is de wens van de Groningse gemeenten waar de zorgcomplexen zich bevinden het vastgoed in eerste instantie aan zorginstellingen te verhuren.

- **Wat zijn de effecten van de uitspraak van de Raad van State over het Programma Aanpak Stikstof (PAS) op de realisatie van dit project?**

Het vastgoed van Project Noorderlicht betreft bestaande complexen. Er zijn geen nieuwe omgevingsvergunningen nodig voor de aankoop. Nieuwbouw is niet van toepassing waardoor de PAS-uitspraak geen rol speelt bij dit project.



- Leidt hogere inflatie ook tot hogere opbrengsten aan inkomstenkant of is daar de inflatiestijging gemaximeerd?

In de cashflow prognose van het Fonds is uitgegaan van de bestaande inkomsten op basis van de huurovereenkomsten. Als uitgangspunt is genomen dat het grootste gedeelte van de huur jaarlijks met een indexpercentage van 1,5% wordt verhoogd. Indien de inflatie hoger is zullen de huren meestijgen. De huurstijging is in ca. 14% van de huurcontracten gemaximeerd.

- Is bekend voor welke waarde de Verkoper (Vestia) de panden in de boeken heeft?

De aankoopprijs van Vestia is niet bij ons bekend, maar zal lager zijn dan de huidige verkoopprijs aangezien Vestia het jaren geleden heeft gekocht. De overeengekomen koopsom bedraagt € 67.350.000. De bijkomende overdrachtsbelasting bedraagt naar schatting € 2.694.000. De aankoopsom inclusief overdrachtsbelasting ligt in lijn met de recente taxatiewaarde van € 72.430.000 (maart 2020).

- Worden er obligaties voortijdig terugbetaald, dus voor 2029?

Er wordt jaarlijks terugbetaald op de obligaties. Stichting Financiering Noorderlicht lost de Obligaties af uit de bedragen die zij ontvangt uit de aflossing op de lening die door het Fonds wordt betaald. De aflossing van de Obligaties vindt eenmaal per jaar plaats per 30 juni en wordt betaald (uiterlijk) op de 15^e dag daarna. De obligatiehouder kan zich vrijwillig aanmelden voor (gedeeltelijke) aflossing of er worden obligaties uitgeloot. Aflossingen vinden voor het eerst plaats op 30 juni 2021 en voor het laatst op 30 juni 2029, voor zover de kasstroom dit toelaat. Indien de kasstroom van het Fonds zich positief ontwikkelt, kan meer worden afgelost dan in het aflosschema voorzien.

- Is de aflossing mogelijk door middel van het jaarlijks aanmelden zoals bij het project Ziekenhuis Vlissingen?

De obligatiehouder kan zich, voor het eerst in het jaar 2021, jaarlijks aanmelden bij ZIB BO om voor (gedeeltelijke) aflossing van zijn obligaties in aanmerking te komen. Bij onvoldoende aanmelding wordt het restant van het in dat jaar af te lossen bedrag bij notariële loting op basis van Klantnummer, in gedeelte van 1 obligatie (€ 2.500) pro rata het aantal door hem gehouden obligaties, verdeeld onder de aanmelders. Meer hierover leest u in artikel 6 van de [Obligatievoorwaarden](#) (bijlage V van het Prospectus).

- Waarom is de aflossing in 2025 veel lager dan in andere jaren?

De voormalig eigenaar van de Noorderlicht Vastgoedportefeuille heeft in 2017 een nieuw 25-jarig meerjarig onderhoudsplan (MJOP) opgesteld. In dit plan is tot 2041 voor elk complex per locatie uiteengezet welke onderhoudswerkzaamheden aan het vastgoed en de installaties benodigd zijn en wat dit jaarlijks kost. Deze kosten zijn ook opgenomen in de exploitatieprognose van het Fonds. In 2025 zijn er hogere kosten begroot voor het onderhoud conform het MJOP vanwege grote onderhoudswerkzaamheden zoals het vervangen van liften in meerdere complexen. Hierdoor is er in 2025 meer kasstroom benodigd voor onderhoud en is er minder beschikbaar voor aflossing. Dit kunt u terugvinden in de cashflow prognose van het Fonds, paragraaf 7.4.5.



- **Wij waren deelnemers in project Bruinisse. Krijgen wij voorrang bij inschrijving en/of korting op de Emissiekosten?**

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

- **Waarin verschilt het project Noorderlicht met project Zevenbergen?**

Beide projecten investeren in zorgvastgoed. Er zijn wel een aantal verschillen tussen de projecten. Project Zevenbergen uit 2019 is een investering bestemd voor de aankoop en exploitatie van één wooncomplex voor ouderen gelegen op 1 locatie, aan de Westhoek te Zevenbergen. De huurders in Zevenbergen zijn allen particuliere huurders. Er is in Zevenbergen geen sprake van zgn. "intramurale zorg", met andere woorden zorg binnen de muren van het complex. De zorg die de bewoners van het complex te Zevenbergen ontvangen wordt geleverd door meerdere thuiszorgorganisaties of mantelzorgers. Er zijn bij project Zevenbergen 1.996 Obligaties uitgegeven (totaalbedrag € 4.990.000, minimale deelname € 10.000, 4 Obligaties ad. € 2.500) op basis van een Informatie Memorandum.

Bij project Noorderlicht is de investering bestemd voor de aankoop en exploitatie van 1.061 overwegend sociale (zorg)woningen, gelegen in 7 gemeenten in de provincie Groningen. Van deze woningen worden er 332 particulier verhuurd terwijl de overige 729 woningen onderdeel zijn van 14 woon-zorgcomplexen die door 9 verschillende zorginstellingen worden gehuurd. Hier is wel sprake van intramurale zorg. Er worden bij project Noorderlicht 4.990 Obligaties uitgegeven (minimale deelname € 5.000, 2 Obligaties ad. € 2.500) op basis van een Prospectus.

- **Hoe zit het met de aardbevingen in provincie Groningen?**

We kunnen ons voorstellen dat u vragen heeft over hoe het zit met de locaties van de vastgoedcomplexen in relatie tot de aardbevingen in Groningen. Wij hebben daar onderzoek naar gedaan en alle complexen bevinden zich buiten het bekende aardbevingsgebied in de provincie Groningen. In het Prospectus op bladzijde 37 kunt u meer hierover lezen en vindt een situatie-afbeelding.