



COVID-19 (corona) in relatie tot PROJECT NOORDERLICHT



Bij de presentatie van het Prospectus van project Noorderlicht heeft u mogelijk aanvullende vragen over deze investering in combinatie met de actuele en bijzondere omstandigheden vanwege de corona uitbraak. Het COVID-19 virus brengt een aanzienlijke mate van onzekerheid met zich mee op korte termijn. De uiteindelijke impact op het Fonds schatten wij als zeer beperkt in.

Wij zijn van mening dat de in het Prospectus gepresenteerde informatie over het project Noorderlicht vanwege het specifieke gebruik van het vastgoed en de financiële positie van de huurders niet hoeft te worden bijgesteld. Ondanks de negatieve effecten van de corona uitbraak op korte termijn, die ook zijn impact heeft op de bewoners van de appartementen, heeft het er op dit moment alle schijn van dat het coronavirus geen blijvende gevolgen heeft voor het eigendom en exploitatie van deze woningportefeuille. De gepresenteerde prognoses hoeven dan ook niet bijgesteld te worden.

Onderstaand treft u de argumenten op een rij:

- De totale portefeuille wooneenheden is nagenoeg volledig verhuurd (96,7%).
- De huursommen van de extramurale woningen (ca. 1/3 deel van de portefeuille) worden door particuliere huurders betaald uit pensioengelden aangevuld met toeslagen van de overheid. Wij achten de potentiële negatieve impact van corona op de betaalcapaciteit en -moraliteit van de oudere, particuliere huurders zeer beperkt.
- De huursommen van ca. 2/3 van de Noorderlicht portefeuille worden op basis van gesloten huurcontracten betaald door zorginstellingen, die gefinancierd worden op basis van toegekende zorgbudgetten. Het merendeel van de huurcontracten heeft een looptijd voor de middellange termijn. Wij achten de mogelijke negatieve impact op de continuïteit van gereguleerde ouderenzorg minimaal.
- Er is in de provincie Groningen voor lange termijn een groeiende vraag naar ouderenhuisvesting. Wij analyseren dat de onzekerheden als gevolg van de corona een beperkte impact hebben op deze vraag.
- De kosten van exploitatie van de portefeuille worden beperkt geraakt. Bij voortdurende beperking van de mobiliteit van medewerkers en ingehuurde diensten kunnen de kosten voor onderhoud in beperkte mate toenemen.
- De onzekerheid op de financiële markten kan invloed hebben op de renteniveaus voor de overeengekomen bancaire financieringen voor de Noorderlicht portefeuille. De definitieve rente voor de vaste lening wordt voor 10 jaar vastgelegd op het moment van verstrekking en bevindt zich nog steeds binnen de bandbreedtes waarmee in de prognoses is gerekend.

ZIB Beleggingsonderneming B.V.
Middelburg, april 2020

In hoofdstuk 3 van het Prospectus staan de risico's omschreven die verbonden zijn aan de investering in de Obligaties. U dient kennis te nemen van deze risico's voordat u besluit tot deelname. Dit is nodig om de potentiële risico's en voordelen in verband met de beslissing om in de Obligaties te beleggen, volledig te begrijpen. Uw beslissing om wel of niet te gaan beleggen moet gebaseerd zijn op de bestudering van het gehele Prospectus.