

Project Woonfonds Goes - Kredietscore

Algemene gegevens

Uitgevende Instelling	Stichting Woonfonds Goes
LEI-code Uitgevende Instelling	72450005RY8IDJO75Q41
Projectnummer	20250001

Rente	5,0% per jaar
Kredietscore	2,45
Risicokwalificatie	Laag
Looptijd	9 jaar en 10 maanden
Doelbedrag	€ 4.500.000

De Uitgevende Instelling en projecteigenaar Stichting Woonfonds Goes zal 45.000 obligaties uitgeven, elk met een waarde van € 100. De Uitgevende Instelling is behorend vennoot van Woonfonds Goes C.V. ('het Fonds') en vormt tezamen met de participanten (commanditaire vennoten) Woonfonds Goes C.V. Met de op te halen middelen van de uit te geven obligatielening en de door het Fonds uit te geven participaties zal het Fonds het economisch eigendom van het appartementencomplex 'De Wolfshoek', gelegen aan de Louise de Colignylaan 1, 1A t/m 1F, 3, 3A t/m 3G, 5 en 5A t/m 5I te 4461 SK Goes ('het Vastgoed') aankopen. De rente voor de uit te geven obligaties bedraagt 5,00% per jaar.

ZIB Beleggingsonderneming B.V. is de crowdfundingdienstverlener voor dit project. Zij heeft een kredietscore en risicokwalificatie opgesteld. Deze risico-analyse omvat het verzamelen en beoordelen van informatie over de Uitgevende Instelling, met betrekking tot financiële- en niet-financiële aspecten, zoals de zekerhedenpositie en (historische) exploitatiegegevens van de Uitgevende Instelling. In dit document leggen we uit welke methode we hebben gebruikt om dit te bepalen.

Kredietscore model	Kredietscore	Weging	Uitslag
Eigen Vermogen	3	0,10	0,30
Liquiditeit/cash-flow	4	0,20	0,80
Verdiencapaciteit	4	0,15	0,60
Zekerheden	1	0,45	0,45
Onderneming	3	0,10	0,30
Kredietscore Project Woonfonds Goes		1,00	2,45

Risicokwalificatie model	Kwalificatie
>= 1 - < 1,8	Zeer laag
>= 1,8 - < 2,6	Laag
>= 2,6 - < 3,5	Gemiddeld
>= 3,5 - < 4,4	Boven gemiddeld
>= 4,4 - < 5,2	Hoog
>= 5,2 - < 6	Zeer hoog
Risicokwalificatie Project Woonfonds Goes	Laag

Toelichting kredietscore en risicokwalificatie

Eigen Vermogen: *gemiddeld risico*

De totale investeringsbegroting van de Uitgevende Instelling/Fonds bedraagt € 6.900.000. Hiervan wordt € 2.400.000 gefinancierd door middel van de inbreng van de participanten. Dit betreft het gestorte kapitaal in het Fonds oftewel het eigen vermogen van het Fonds. Het eigen vermogen bedraagt dus 35% (€ 2.400.000 / € 6.900.000).

Liquiditeit/Cash Flow: *boven gemiddeld risico*

De Debt Service Coverage Ratio (DSCR), gebaseerd op de prognose, is groter of gelijk aan 1,00 gemiddeld over de jaren heen. De rente op de obligaties kan worden betaald uit de huuropbrengst maar voor de aflossing van de obligaties dient het Fonds appartementen te verkopen. Het Fonds zal daarom bij een huuropzegging het leeggekomen appartement verkopen. Gezien het woningtekort in heel Nederland en de grote vraag naar (senioren)appartementen in Goes verwacht het Fonds dat zij de obligatiehouders gedurende de looptijd kan aflossen. Mocht er aan het einde van de looptijd nog een bedrag open staan op de obligatielening dan zal het Fonds een herfinanciering regelen zodat de obligatielening uiterlijk op 31 december 2034 volledig wordt afgelost. Voor de gehele werkwijze met betrekking tot de aflossing van de obligatielening verwijzen wij je naar het Blad met essentiële beleggingsinformatie en de brochure.

Verdiencapaciteit: *boven gemiddeld risico*

Uit de huuropbrengst van de 25 appartementen kunnen de vaste lasten en de rente op de obligatielening worden betaald. De particuliere huurders betalen op tijd en er zijn geen huurachterstanden. Voor de aflossing van de obligaties en het realiseren van rendement voor de participanten is het Fonds afhankelijk van het verkopen van de appartementen. De taxateur is positief over de verhuurmogelijkheden en verkoop van appartementen bij leegstand. De maximale looptijd van de obligaties is 9 jaar en ca. 10 maanden. Door marktomstandigheden of te weinig huuropzeggingen kan het zo zijn dat het Fonds de appartementen niet kan verkopen voor een winstgevend opbrengst. Het Fonds zal de appartementen dan blijven verhuren. Om de obligatiehouders te kunnen aflossen zal er aan het einde van de looptijd voor het openstaande bedrag door de het Fonds een herfinanciering moeten worden geregeld of dient het Vastgoed te worden verkocht aan bijvoorbeeld een belegger.

Zekerheden: *zeer laag risico*

De obligatiehouders krijgen een eerste recht van hypotheek van € 25.000 op het vastgoed. Het vastgoed is in september 2024 getaxeerd op een marktwaarde in verhuurde staat van € 6.785.000. Naast de marktwaarde is ook de leegwaarde door de taxateur bepaald. Dit is de waarde indien het Vastgoed leeg is en zonder zittende huurders. Voor het Vastgoed is dat van toepassing zodra een huurwoning wordt verkocht nadat de huurder de huur heeft opgezegd en vertrokken is. De leegwaarde bedraagt € 7.695.021. De Stichting Zekerheden ZIB Crowd treedt bij het vestigen en eventueel uitwinnen van de zekerheden op als vertegenwoordiger van de gezamenlijke belangen van de obligatiehouders. De hypothecaire zekerheid zorgt ervoor dat de juridisch eigenaar het Vastgoed niet zonder toestemming van Stichting Zekerheden ZIB Crowd kan verkopen of nog een extra hypothecaire zekerheid op het Vastgoed aan een andere partij kan geven. Hierdoor kan de Stichting Zekerheden ZIB Crowd als eerste aanspraak maken op het Vastgoed als de Uitgevende Instelling haar verplichtingen niet nakomt.

De obligatiehouders hebben bovendien, ingeval het tot een uitwinningsscenario mocht komen, als schuldeiser een (wettelijke) voorrangpositie ten opzichte van de participanten en de beherend vennoot. Dit betekent dat eerst aan de rente en aflossingsverplichtingen aan de obligatiehouders wordt voldaan en daarna pas de vorderingen van de participanten en de beherend vennoot.



Onderneming: *gemiddeld risico*

De verhuur van de 25 appartementen verloopt al jaren succesvol. De centrale ligging in Goes, dicht bij winkels en openbaar vervoer dragen daar zeker aan bij. De taxateur is dan ook positief over de verhuurmogelijkheden maar ook over de verkoop van appartementen bij leegstand. Alhoewel de marktomstandigheden voor verkoop van appartementen momenteel zeer goed zijn zou dat gedurende de looptijd van het project kunnen wijzigen. Indien de omstandigheden dusdanig wijzigen dat de verkoop van appartementen niet meer rendabel genoeg is kan het Fonds ervoor kiezen om de appartementen te blijven verhuren.

Door Propendum, een vastgoedspecialist, is een Meer-Jaren-Onderhouds-Plan (hierna te noemen 'MJOP') opgesteld. Hieruit is gebleken dat er geen zaken zijn die acuut tot aanzienlijke investeringen leiden. Wel is er op termijn onderhoud te verwachten, verband houdend met het gebruik en de leeftijd van het pand en reguliere werkzaamheden. Indien de onderhoudskosten (veel) hoger blijken dan geprognosticeerd heeft dit een negatieve impact op de cashflow van het Fonds.