

Project Zorgvastgoed Millingen - Kredietscore

Algemene gegevens

Uitgevende Instelling	Investment FUND Millingen B.V.
LEI-code Uitgevende Instelling	724500V1A1N6I413T191
Projectnummer	20240001

Rente	5,0% per jaar
Kredietscore	1,80
Risicokwalificatie	Laag
Looptijd	9 jaar en 7 maanden
Doelbedrag	€ 3.750.000

De Uitgevende Instelling en projecteigenaar Investment FUND Millingen B.V. zal 3.750 obligaties uitgeven, elk met een waarde van € 1.000, met als doel de herfinanciering van het vastgoed van de Uitgevende Instelling. In 2018 heeft de Uitgevende Instelling een deel van het voormalige verzorgingshuis van Gasthuis Sint Jan de Deo, inclusief 16 aanleunappartementen, gekocht en volledig gerenoveerd. Het zorgcomplex wordt door de Uitgevende Instelling verhuurd aan Gasthuis Sint Jan de Deo en de aanleunappartementen worden aan particulieren verhuurd.

De Uitgevende Instelling is eigenaar van het vastgoed en heeft een herfinanciering nodig. De rente voor de uit te geven obligaties is 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	1	0,15	0,15
Zekerheden	1	0,45	0,45
Onderneming	1	0,10	0,10
Kredietscore Project Zorgvastgoed Millingen		1,00	1,80

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 Zorgvastgoed Millingen	Laag



Toelichting kredietscore en risicokwalificatie

Eigen Vermogen: *gemiddeld risico*

De Uitgevende Instelling heeft een eigen vermogen van € 1.603.376. Daarnaast hebben de aandeelhouders samen een lening van € 1.000.000 verstrekt aan de Uitgevende Instelling. Belangrijk om te weten is dat de rente- en aflossing op de lening van de aandeelhouder is achtergesteld op de rest van het ingebrachte geld. Dit komt omdat het vastgoed tegen een hogere waarde is getaxeerd dan waarop het op de balans vermeld staat. Hierdoor heeft de Uitgevende Instelling een financiële reserve van € 2.603.376 om onverwachte tegenvallers op te vangen. Dit bedrag is 38,8% van het (gecorrigeerde) balanstotaal van de Uitgevende Instelling.

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 Uitgevende Instelling is volledig afhankelijk van de huurinkomsten van Gasthuis Sint Jan de Deo en de particuliere huurders. Gasthuis Sint Jan de Deo laat positieve resultaten zien, beschikt over een goede financiële positie en heeft haar huur sinds 2018 altijd correct voldaan. Ook de particuliere huurders hebben hun huur altijd keurig voldaan. Uit onze due diligence blijkt dat de verwachte inkomsten van de Uitgevende Instelling voldoende zijn om de rente van 5,00% per jaar en de geplande aflossingen van de obligaties te kunnen voldoen. Voor de cashflow verwijzen we je naar de brochure op onze website. Naar verwachting worden de obligaties afgelost in halfjaarlijkse termijnen per 30 juni en 31 december van elk jaar, te beginnen per 31 december 2024. De bedragen die afgelost worden zullen variëren in grootte. De laatste aflossing met een omvang van ruim € 2,4 mln staat gepland op 31 december 2033, aan het einde van de looptijd van negen jaar en zeven maanden. De Uitgevende Instelling zal hiervoor een herfinanciering voor het vastgoed dienen te regelen dan wel het vastgoed dienen te verkopen. De verwachting is dat het regelen van een herfinanciering voor een bedrag van ca. € 2.4 mln gezien de waarde van het vastgoed (momenteel € 6.4 mln) haalbaar zal zijn. 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: *zeer laag risico*

De huurovereenkomst met de Gasthuis Sint Jan de Deo loopt nog twaalf jaar en een maand vanaf de geplande datum van uitgifte van de obligaties. De looptijd van de obligaties zelf is korter, namelijk negen jaar en zeven maanden. Het risico dat Gasthuis Sint Jan de Deo de huur niet kan betalen (debiteurenrisico) schatten wij als laag in omdat het gasthuis over een goede financiële positie beschikt met een solvabiliteit van 60% en een winstgevende exploitatie heeft. Ook is tot op heden de huur altijd correct voldaan evenals door de particuliere huurders. De Uitgevende Instelling heeft sinds 2021 een positieve exploitatie. De huuropbrengst is voldoende om alle kosten te dekken en de rente en aflossing van de obligaties te betalen.

Zekerheden: *zeer laag risico*

De obligatiehouders krijgen een eerste recht van hypotheek van € 3.750.000 op het vastgoed. Het vastgoed is in oktober 2023 getaxeerd op een marktwaarde van € 6.430.000.

Ook de huurinkomsten uit de huurovereenkomsten met Gasthuis Sint Jan de Deo en de particuliere huurders worden gebruikt als garantie voor de obligatiehouders. 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.

Tot slot is met de aandeelhouder overeengekomen dat zijn lening aan de Uitgevende Instelling achtergesteld is ten opzichte van de obligatiehouders. Dit betekent dat eerst aan de rente en aflossingsverplichtingen aan de obligatiehouders wordt voldaan en daarna aan de aandeelhouder.



Onderneming: *zeer laag risico*

Er is een due diligence gedaan op zowel de Uitgevende Instelling als de onderliggende investering. Het te financieren vastgoed is in 2018 gerenoveerd waardoor er voor de komende jaren slechts beperkte onderhoudskosten te verwachten zijn.

Met Gasthuis Sint Jan de Deo is door de Uitgevende Instelling een huurovereenkomst gesloten. De looptijd van de uit te geven obligaties valt binnen de resterende looptijd van deze huurovereenkomst. Dit betekent dat de terugbetaling van de obligaties niet afhangt van eventuele verkoop van het vastgoed.

Gasthuis Sint Jan de Deo laat een winstgevende exploitatie zien van de zorginstelling. Gezien de vergrijzing die Nederland de komende jaren te wachten staat, wat ook speelt in (de omgeving) van Millingen aan de Rijn, ligt het in de lijn der verwachting dat er ook de komende jaren behoefte zal zijn aan intramurale zorgplekken evenals naar aanleunappartementen waar de zorg nabij is.

