

Project Moerdijk Housing - Kredietscore

Algemene gegevens

Uitgevende Instelling	XXI-VG B.V.
LEI-code Uitgevende Instelling	9845003FF86E51F0F721
Projectnummer	20230003

Rente	6,0% per jaar
Kredietscore	2,30
Risicokwalificatie	Laag
Looptijd	9 jaar en 2 maanden
Doelbedrag	€ 4.995.000

De Uitgevende Instelling en projecteigenaar XXI-VG B.V. zal 49.950 obligaties uitgeven, elk met een waarde van € 100, met als doel de herfinanciering van een lening van de aandeelhouder van de Uitgevende Instelling. In 2023 heeft de Uitgevende Instelling drie moderne, duurzame en modulaire appartementsgebouwen ontwikkeld op een perceel van 1,6 hectare in de Gemeente Moerdijk. Deze gebouwen worden verhuurd aan de Gemeente Moerdijk en fungeren als tijdelijke huisvesting voor maximaal 300 mensen uit Oekraïne die ontheemd zijn.

De Uitgevende Instelling is eigenaar van het vastgoed en heeft een herfinanciering nodig. De rente voor de uit te geven obligaties is 6,00% 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	4	0,10	0,40
Liquiditeit/cash-flow	4	0,20	0,80
Verdiencapaciteit	3	0,15	0,45
Zekerheden	1	0,45	0,45
Onderneming	2	0,10	0,20
Kredietscore Project Moerdijk Housing		1,00	2,30

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 Moerdijk Housing	Laag

Toelichting kredietscore en risicokwalificatie

Eigen Vermogen: *boven gemiddeld risico*

De Uitgevende Instelling gaat een lening aantrekken van € 4.995.000 via de uitgifte van obligaties. Het totale bedrag van de uitgifte wordt gebruikt om een deel van een lening van de aandeelhouder te herfinancieren. Hierdoor zal het bedrag dat de aandeelhouder heeft ingebracht dalen van € 7.600.000 naar € 2.790.000. 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. Hierdoor heeft de Uitgevende Instelling een financiële reserve van € 2.790.000 om onverwachte tegenvallers op te vangen. Dit bedrag is 22% van het 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 de Gemeente Moerdijk, maar de Gemeente Moerdijk is een uitstekende debiteur. Uit onze due diligence blijkt dat de verwachte inkomsten van de Uitgevende Instelling voldoende zijn om de rente van 6,00% 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 beginnend in 2024, worden de obligaties afgelost in jaarlijkse termijnen per 31 december van elk jaar. De bedragen die afgelost worden zullen variëren in grootte. De laatste aflossing staat gepland op 31 december 2032, aan het einde van de looptijd van negen jaar en twee maanden. Voor de gehele werkwijze hiervoor verwijzen wij je naar het Blad met essentiële beleggingsinformatie en de brochure.

Verdiencapaciteit: *gemiddeld risico*

De huurovereenkomst met de Gemeente Moerdijk loopt nog negen jaar en vijf maanden vanaf de geplande datum van uitgifte van de obligaties. De looptijd van de obligaties zelf is iets korter, namelijk negen jaar en twee maanden. Het risico dat de Gemeente Moerdijk de huur niet kan betalen (debiteurenrisico) is te verwaarlozen, omdat de Gemeente Moerdijk een betrouwbare huurder is. De huuropbrengst is voldoende om alle kosten te dekken en de rente en aflossing van de obligaties te betalen. De Gemeente Moerdijk heeft wel het recht om onder bepaalde voorwaarden de huurovereenkomst tussentijds op te zeggen, maar ze moeten de huur blijven betalen tot er definitief is besloten over het afgeven van een nieuwe tijdelijke omgevingsvergunning. Als de huurovereenkomst met de Gemeente Moerdijk uiteindelijk wel eindigt, zal de Uitgevende Instelling de obligatiehouders terugbetalen. Tenzij er een nieuwe huurder wordt gevonden en ZIB BO hiermee akkoord gaat. Als er vervroegd wordt afgelost, zal de Uitgevende Instelling moeten zorgen voor een herfinanciering.

Zekerheden: *zeer laag risico*

De obligatiehouders krijgen een eerste recht van hypotheek van € 4.995.000 op het vastgoed. Het vastgoed is in september 2023 getaxeerd op een marktwaarde van minimaal € 10,0 miljoen.

Ook de huurinkomsten uit de huurovereenkomst tussen de Gemeente Moerdijk en XXI- EXP B.V. 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.

Daarnaast is er rekening gehouden met de structurering van het Project. XXI-EXP B.V. verhuurt het vastgoed aan de Gemeente Moerdijk, terwijl de Uitgevende Instelling eigenaar is van het vastgoed. Hierdoor zijn zowel de Uitgevende Instelling als XXI-EXP B.V. gezamenlijk aansprakelijk voor het betalen van de rente en aflossing aan de obligatiehouders. Ook staat Kafra Holding B.V., de (indirecte) aandeelhouder van de Uitgevende Instelling, garant voor de betalingen aan de obligatiehouders zoals opgenomen in de cashflowprognose.



Als de Gemeente Moerdijk de huurovereenkomst vervroegd beëindigd, heeft ZIB BO het recht om de volledige aflossing van de obligaties op te eisen voor de obligatiehouders. Als dat gebeurt, staat Kimi B.V., de personal holding van de belangrijkste aandeelhouder van Kafra Holding B.V., garant voor deze betaling. Kimi B.V. beschikt over ruim voldoende financiële middelen.

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: *laag risico*

Er is een due diligence gedaan op zowel de Uitgevende Instelling als de onderliggende investering. Met de Gemeente Moerdijk is door de Uitgevende Instelling een huurovereenkomst gesloten. De looptijd van de uit te geven obligaties valt binnen de resterende looptijd van de huurovereenkomst. Dit betekent dat de terugbetaling van de obligaties niet afhangt van eventuele verkoop van het vastgoed.

De Uitgevende Instelling, onderdeel van de Kafra groep, voert het locatiebeheer uit en heeft al ruime ervaring in het beheren van locaties waar grote groepen mensen zijn gehuisvest. De drie appartementsgebouwen bieden volledig ingerichte en humane huisvesting voor 300 Oekraïense ontheemden. Bovendien is bij het ontwerp rekening gehouden met toekomstige regelgeving op het gebied van huisvesting voor flexibele arbeidskrachten, bekend als de 'Roemer-norm'. Als voorbeeld: alle appartementen hebben één slaapkamer per bewoner, behalve voor stellen (gehuwden en samenwonenden). Hierdoor kunnen de modulaire appartementsgebouwen in de toekomst flexibel worden ingezet als de Gemeente Moerdijk de huurovereenkomst eerder zou willen beëindigen. In dat geval heeft ZIB BO het recht om de volledige aflossing op te eisen voor de obligatiehouders. Als dit scenario zich voordoet, zijn er extra zekerheden geregeld ten gunste van de obligatiehouders. De Uitgevende Instelling zal dan wel een herfinanciering moeten realiseren voor de obligatielening.