

Project Campus Middelburg II - Kreditscore

Algemene gegevens

Projecteigenaar	ZIB Campus Middelburg B.V.
LEI-code projecteigenaar	724500HD00R94BAVZF03
Projectnummer	20250002

Rente	5,0% per jaar
Kreditscore	1,25
Risicokwalificatie	Zeer Laag
Looptijd	7 jaar en 5 maanden
Doelbedrag	€ 3.400.000

De Uitgevende Instelling en projecteigenaar ZIB Campus Middelburg B.V. zal een obligatie-uitgifte doen van 34.000 verhandelbare obligaties à € 100 per stuk. De Uitgevende Instelling is beherend vennoot van ZIB Campus Middelburg C.V. ('het Fonds') en vormt tezamen met de participanten (commanditaire vennoten) ZIB Campus Middelburg C.V. Het totaalbedrag van de obligatie-uitgifte € 3.400.000 zal worden aangewend voor de financiering van de verwerving van de uitbreiding van de studentenhuysvesting van het Fonds, aan de Poelendaelesingel 2-4-10 te Middelburg. Het gebouw bestaat uit drie woonlagen met in totaal 46 studio's, elk met een oppervlakte tussen de 18m² en 34m², voorzien van eigen sanitair en een keukenblok. De studio's worden door het Fonds verhuurd aan APV Student Housing, die op haar beurt verhuurt aan studenten. Het gebouw is centraal gelegen, nabij het centrum van Middelburg met diverse winkels, supermarkt, openbare voorzieningen en openbaar vervoer op loopafstand.

ZIB Beleggingsonderneming B.V. is de crowdfundingdienstverlener voor dit project. Zij heeft voor dit project een kreditscore en risicokwalificatie opgesteld. Bij de beoordeling van de kreditscore en risicokwalificatie is door ZIB Beleggingsonderneming B.V. een analyse gemaakt. Deze bestaat uit het verzamelen en beoordelen van informatie van de projecteigenaar omtrent de investering met betrekking tot financiële factoren en niet-financiële factoren, waaronder de zekerhedenpositie, de huurders APV Student Housing en EP Commodities B.V. (voorheen PZEM) en (historische) exploitatiegegevens van de projecteigenaar. Onderstaand treft u een toelichting van de methode die gebruikt is voor het berekenen.

Kreditscore model	Kreditscore	Weging	Uitslag
Eigen Vermogen	1	0,10	0,10
Liquiditeit / Cash Flow	1	0,20	0,20
Verdien capaciteit	2	0,15	0,30
Zekerheden	1	0,45	0,45
Onderneming	2	0,10	0,20
Kreditscore project Campus Middelburg II			1,25

Risicokwalificatie model	Kwalificatie
>= 1 - < 1,8	Zeër 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	Zeër hoog
Risicokwalificatie project Campus Middelburg II	Zeër Laag



Toelichting kredietscore en risicokwalificatie

Eigen Vermogen: *zeer laag risico*

In de bepaling van het eigen vermogen zijn de definitieve jaarcijfers 2024 als uitgangspunt genomen, resulterend in een solvabiliteit ultimo 2024 van 55%. Ten behoeve van de jaarrekening is een taxatierapport opgesteld, uitgevoerd door Cushman & Wakefield, met waardepeildatum 31-12-2024. Dit rapport geeft een waardebevestiging van € 18.900.000 k.k. Ook na verwerving van de uitbreiding van het Vastgoed blijft het eigen vermogen (ceteris paribus) boven de 50% en wordt derhalve als zeer laag risico geclassificeerd.

Liquiditeit/Cash Flow: *zeer laag risico*

De DSCR op basis van de prognose FY2026 ten aanzien van de senior financier is 2,4. Als Obligatiehouder verstrek je een achtergestelde lening waarop rente verschuldigd is. Als deze ook in de DSCR wordt opgenomen komt deze uit op 1,85x. Derhalve is de capaciteit om de rente en aflossing te presteren als zeer goed te classificeren. Ook resteert daarna voldoende capaciteit om ook aan de jaarlijkse verwachtingen van de vermogensverstrekkers te voldoen. Voor aanvullend inzicht verwijzen we je naar de kasstroomprojectie van het Fonds in de brochure.

De Projecteigenaar is volledig afhankelijk van de inkomsten vanuit de Huurders. Sinds de start van het fonds in 2022 hebben beide Huurders correct en tijdig aan de verplichtingen voldaan. De studentenhuysvesting is via APV Student Housing volledig verhuurd aan studenten en de andere huurder EP Commodities B.V. (voorheen PZEM) maakt inmiddels onderdeel uit van een groeiend energiebedrijf.

De Aflossing op de Obligaties wordt op einde looptijd van het Fonds gepresteerd door een herfinanciering, of vanuit een verkoop van het Vastgoed. Voor de gehele werkwijze hiervoor verwijzen wij naar het Blad met Essentiële Beleggingsinformatie, Deel F, afdeling d.

Verdien capaciteit: *laag risico*

Sinds oktober 2022 is het Fonds actief. Sinds de oprichting zijn positieve exploitatieresultaten gerealiseerd. Met de voorliggende uitbreiding breidt huurder APV Student Housing de exploitatie uit in hetzelfde Fonds en de wederzijdse tevredenheid leidt er tevens toe dat de lopende huurcontracten wederom worden verlengd naar 15 jaar. Ook ten aanzien van huurder EP Commodities B.V. worden de afgesproken huurtermijnen tijdig en juist gepresteerd en zijn er geen indicaties dat dit gaat wijzigen. Het Vastgoed is volledig verhuurd op basis van langlopende huurcontracten en het Vastgoed is recent gerenoveerd op een goede locatie. De senior financier heeft het businessmodel na uitbreiding ook beoordeeld en op basis van deze beoordeling toestemming verleend voor de uitbreiding binnen het Fonds.

Zekerheden: *zeer laag risico*

Er wordt een eerste hypotheek gevestigd op het nieuw aangekochte Vastgoed. Ook wordt de afzonderlijke huurovereenkomst verpand welke betrekking heeft op het nieuwverworven Vastgoed.

Daarnaast neemt met de toevoeging van het nieuwe vastgoed, de operationele kasstroom toe. De obligatieverstrekkers hebben op basis van de fondsvoorwaarden (na de senior financier) voorrang op de participanten bij terugbetaling. De actuele waardering (nog voor toevoeging aanvullend onroerend goed) geeft ruim voldoende dekking voor de uitgegeven obligaties, zowel voor rentebetalingen, alsook bij bulletaflossing op het einde van de looptijd van de lening, ook na uitwinning van de 1^e hypotheek ten behoeve van de senior financier.

Onderneming: *laag risico*



ZIB Campus Middelburg C.V. belegt sinds haar oprichting haar vermogen, ten einde de vennoten van de C.V. in de opbrengst te doen delen en zodanig dat de risico's daarvan worden gespreid. Het beleid is gericht op een zo hoog mogelijk rendement uit de verhuur van het vastgoed. Deze doelstelling wordt sinds de oprichting van het Fonds naar verwachting gepresteerd. De toevoeging van aanvullend vastgoed, waarbij een aanvullend huurcontract wordt getekend, alsook de lopende huurcontracten met APV Student Housing worden verlengd, versterkt de positie van het Fonds. De huurders zijn respectabele organisaties die zich aan de contractuele verplichtingen houden. De participanten in het kapitaal van het Fonds hebben op basis van de historie en een presentatie van de gewijzigde uitgangspunten toegestemd met het aantrekken van de Obligatielening. Aldus wordt er aanvullend vastgoed met bijbehorende huurstromen aan de C.V. toegevoegd.

