

## Project Waalwijk - Kreditscore

### Algemene gegevens

Projecteigenaar Stichting Financiering Housing  
LEI-code projecteigenaar 724500EW08P79CY71C81  
Projectnummer 20230002

Stichting Financiering Housing zal een obligatie-uitgifte doen van 4.945 verhandelbare Obligaties van € 1.000 per stuk met als doel het aankopen van 1.978 Participaties A, van € 2.500 per stuk, in ZIB Waalwijk C.V. (het Fonds). De rentevergoeding bedraagt 5,00% op jaarbasis.

Rente	5,00 per jaar
Kreditscore	2,30
Risicokwalificatie	Laag
Looptijd	7 jaar
Doelbedrag	€ 4.945.000

ZIB Beleggingsonderneming B.V. is de crowdfundingdienstverlener voor dit project. Zij heeft een kreditscore en risicokwalificatie opgesteld. De risico-analyse bestaat uit het verzamelen en beoordelen van informatie van Stichting Financiering Housing (de Projecteigenaar) omtrent de investering met betrekking tot financiële factoren en niet-financiële factoren, waaronder de zekerhedenpositie en (historische) exploitatiegegevens van de Projecteigenaar en het Fonds. Onderstaand treft u een toelichting van de methode die gebruikt is voor het berekenen.

Kreditscore model	Kreditscore	Weging	Uitslag
Eigen Vermogen	6	0,10	0,60
Liquiditeit/cash-flow	3	0,20	0,60
Verdiencapaciteit	3	0,15	0,45
Zekerheden	1	0,45	0,45
Onderneming	2	0,10	0,20
<b>Kreditscore Project Waalwijk</b>		<b>1,00</b>	<b>2,30</b>

Risicokwalificatie model	Kwalificatie
$\geq 1 - < 1,8$	Zeer laag
$\geq 1,8 - < 2,6$	Laag
$\geq 2,6 - < 3,5$	Gemiddeld
$\geq 3,5 - < 4,4$	Boven gemiddeld
$\geq 4,4 - < 5,2$	Hoog
$\geq 5,2 - < 6$	Zeer hoog
<b>Risicokwalificatie Project Waalwijk</b>	<b>Laag</b>

### Toelichting kreditscore en risicokwalificatie

#### Eigen Vermogen: *zeer hoog risico*

De Projecteigenaar zal naast het aan te trekken vreemd vermogen ad € 4.945.000 uit hoofde van de obligatie-uitgifte geen ander (eigen) vermogen aantrekken. Het eigen vermogen is nihil. Hierdoor is er bij de Projecteigenaar geen buffervermogen aanwezig om tegenvallers op te vangen.

#### Liquiditeit/Cash Flow: *gemiddeld risico*

De Debt Service Coverage Ratio (DSCR) op basis van de prognose is  $\geq 1,25$ . De Projecteigenaar is volledig afhankelijk van de inkomsten vanuit het Fonds. Uit de due dilligence blijkt dat de cashflow prognose van het Fonds voldoende zal zijn om de geprognosticeerde rendementsbetalingen van 5,00% per jaar en de inkoop op Participaties A jegens de Projecteigenaar te kunnen voldoen. Voor de cashflow verwijzen wij u naar de brochure op de Website. Op basis van de te verwachten inkomsten vanuit het Fonds zullen de Obligaties worden afgelost in jaarlijkse termijnen per 30 juni van elk jaar, naar verwachting vanaf 2024. De aflossingsbedragen variëren in omvang. De laatste



aflossing zal plaats vinden op 30 juni 2030, aan het einde van de looptijd van zeven jaar. Voor de gehele werkwijze hiervoor verwijzen wij u naar het Blad met essentiële beleggingsinformatie.

**Verdien capaciteit:** *gemiddeld risico*

De huurovereenkomst(en) zullen een looptijd hebben van 10 jaar wat overeenkomt met de looptijd van het Fonds. De potentiële huurder(s) zijn gerenommeerde uitzendbureaus voor flexibele arbeidskrachten die al jaren actief zijn in deze markt. De huuropbrengst van het Fonds is voldoende om jaarlijks alle kosten te dekken en de geprognosticeerde rendementsuitkeringen en de geprognosticeerde inkoop op de participaties te voldoen. Participaties A hebben een voorrangpositie ten opzichte van participaties B en C voor wat betreft de uitkering van het rendement en de inkoop van participaties. De Projecteigenaar is de houder van alle Participaties A en heeft vanwege deze voorrangpositie een sterk uitgangspunt voor wat betreft haar verdien capaciteit.

**Zekerheden:** *zeer laag risico*

Er worden door het Fonds drie verschillende participaties uitgegeven: Participaties A, B en C. De Projecteigenaar zal alle door het Fonds uit te geven Participaties A afnemen. De verschillende participaties hebben ieder een ander recht op rendementsuitkering en een onderling verschillende positie in geval van uitkering van de geprognosticeerde rendementen, inkoop van participaties en bij ontbinding van het Fonds. Het rendement is gekoppeld aan het risico van de participaties. De reden hiervan is als volgt. Participaties A hebben recht op het relatief laagste geprognosticeerd rendement (5,00% per jaar) maar hebben de hoogste voorrangpositie bij winstuitkering, bij inkoop en bij ontbinding van het Fonds. Bovendien worden Participaties A naar verwachting in een periode van zeven jaar volledig ingekocht (terwijl participaties B naar verwachting in een periode van 10 jaar worden ingekocht en participaties C pas bij ontbinding van het Fonds). Daarnaast wordt er door het Fonds geen hypothecaire financiering aangetrokken. Dit betekent voor de houder van Participaties A (de Projecteigenaar) dat zij bij ontbinding van het Fonds, als eerste aanspraak mag maken op de verkoopopbrengst van het vastgoed nadat de liquidatiekosten, de nog openstaande crediteuren en openstaande vergoeding van de beherend vennoot zijn voldaan en een eventueel benodigde reserve voor aansprakelijkheden is gevormd. Het vastgoed is op 15 maart 2023 getaxeerd op een marktwaarde in verhuurde staat van € 12.700.000 kosten koper.

**Onderneming:** *laag risico*

Er is een due diligence uitgevoerd op de Projecteigenaar en de onderliggende investering (het Fonds en de bijbehorende partijen). De huurcontract(en) zullen een looptijd hebben van 10 jaar en worden gesloten met gerenommeerde partijen die al jaren actief zijn in de markt voor flexibele arbeidskrachten en bovendien beschikken over een goede financiële positie. Voor het locatiebeheer wordt samengewerkt met een ervaren beheerder van locaties voor huisvesting van flexibele arbeidskrachten. De vraag naar huisvesting voor flexibele arbeidskrachten in de omgeving van Waalwijk is groot. Het Fonds heeft al rekening gehouden met de nieuwste regelgeving op het gebied van huisvesting voor flexibele arbeidskrachten. Zo wordt het vastgoed gerealiseerd met één slaapkamer per bewoner, met uitzondering voor stellen (gehuwden en samenwonenden). Daarmee is het bij oplevering een van de eerste projecten die gaat voldoen aan de wettelijke regels. Participaties A worden naar verwachting in een periode van zeven jaar en volledig uit de cashflow die gegenereerd wordt op basis van de huurcontract(en) ingekocht waardoor inkoop van Participaties A niet afhankelijk is van eventuele verkoop van het vastgoed.