

Project Wulfaert Centre Goes - Kredietscore

Algemene gegevens

Uitgevende Instelling	Wulfaert Investments B.V.
LEI-code Uitgevende Instelling	724500AR4L815CCXNI52
Projectnummer	20240002

Rente
5,0% per jaar
Kredietscore
2,75
Risicokwalificatie
Gemiddeld
Looptijd
9 jaar en 9 maanden
Doelbedrag
€ 4.540.000

De Uitgevende Instelling en projecteigenaar Wulfaert Investments B.V. zal 45.400 obligaties uitgeven, elk met een waarde van € 100, met als doel de herfinanciering van het vastgoed van de Uitgevende Instelling.

Op 1 april 2026 koopt de Uitgevende Instelling middels een aandelentransactie het kantoorpand 'Wulfaert Centre'. Het vastgoed is gelegen op een perceel (eigen) grond van 6.290 m² aan de Wulfaertstraat 25 te Goes. Het kantoorpand heeft een verhuurbaar oppervlak van ruim 6.000 m² verdeeld over de begane grond en vier etages en wordt verhuurd aan zorggerelateerde bedrijven, waaronder zorgverzekeraar CZ en Oogkliniek Zeeland. 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 risicoanalyse 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
Verdien capaciteit	3	0,15	0,45
Zekerheden	2	0,45	0,90
Onderneming	2	0,10	0,20
Kredietscore project Wulfaert Centre Goes		1,00	2,75

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 Wulfaert Centre Goes	Gemiddeld



Toelichting kredietscore en risicokwalificatie

Eigen Vermogen: *gemiddeld risico*

De Uitgevende Instelling heeft een eigen vermogen van € 3.001.650. Dit is 24% van het balanstotaal.

Liquiditeit/Cash Flow: *gemiddeld risico*

De Debt Service Coverage Ratio (DSCR), gebaseerd op de prognose, is groter of gelijk aan 1,00 gemiddeld over laatste jaar en geprognosticeerd voor 2026. Dat betekent dat alle financiële verplichtingen kunnen worden voldaan uit de huurinkomsten.

De Uitgevende Instelling is volledig afhankelijk van de huurinkomsten. Het kantoor is nog niet volledig verhuurd, er is nog voor één huurder plek op de BG. De taxateur houdt rekening met verhuur in 2026. In de prognose wordt vanaf 2028 uitgegaan van volledige huur, waarmee de DSCR verder verbetert. De huurcontracten hebben lange looptijden en de financiële positie van de huurders is sterk.

Verdien capaciteit: *gemiddeld risico*

De huurovereenkomsten genereren een stabiele huurstroom voor de komende jaren. De exploitatiekosten voor verhuur van het kantoorgebouw zijn gebaseerd op historische gegevens en onderhoudskosten op basis van een meerjarig onderhoudsplan.

Zekerheden: *laag risico*

Ter dekking van de te verstrekken obligatielening (ad € 4.540.000) verkrijgen de obligatiehouders via Stichting Zekerheden ZIB Crowd een tweede recht van hypotheek op het vastgoed. Een eerste recht van hypotheek wordt verstrekt aan de bank ter dekking van de te verstrekken financiering ad € 4.600.000. De totale financiering bedraagt € 9.140.000. Het vastgoed is in december 2025 getaxeerd op een marktwaarde van € 11.835.000 k.k. op basis van actuele huursom; op basis van volledige verhuur bedraagt de taxatiewaarde € 12.100.000. Daarmee bedraagt de LTV 77%.

Onderneming: *laag risico*

Er is een due diligence gedaan op zowel de Uitgevende Instelling als het vastgoed. Op basis van de bestaande langlopende huurcontracten is de exploitatie rendabel. Rekening houdend met verwachte verhuur van het laatste deel van het kantoor in de loop van 2027 zal de exploitatie verder verbeteren. Het kantoor heeft goede uitstraling en gelegen op goede locatie op basis waarvan het kantoor aantrekkelijk is voor nieuwe huurders. Het interieur is recent gerenoveerd waarmee toekomstige kosten voor onderhoud beperkt zijn.