

Project Investment Amsterdam - Kredietscore

Algemene gegevens

Uitgevende Instelling	Stichting Investment Amsterdam
LEI-code Uitgevende Instelling	724500108LDJHQSVS650
Projectnummer	20260003

Rente
5% per jaar
Kredietscore
2,55
Risicokwalificatie
Laag
Looptijd
max. 4 jaar en 4 mnd.
Doelbedrag
€ 5.000.000

De uitgevende instelling en projecteigenaar Stichting Investment Amsterdam (de 'uitgevende instelling') is voornemens om maximaal 50.000 obligaties uit te geven, elk met een waarde van € 100, wat neerkomt op € 5.000.000. De uitgevende instelling investeert de totale opbrengst van de uitgifte van obligaties in het fonds BRI Amsterdam TF door het aankopen van participaties A in het fonds. De rente voor de uit te geven obligaties is 5,0% per jaar.

Het fonds BRI Amsterdam TF investeert in een vastgoedportefeuille in Amsterdam Oud-Zuid en Oud-West, door voor in totaal € 17.665.000 financiering te verstrekken aan de eigenaar van de portefeuille, InterEstate Holding B.V. (de kredietnemer). Het fonds geeft participaties A en B uit, met een maximale looptijd tot 31 december 2030, met een vast rendement op jaarbasis van 5% voor A en 6% voor B. De participaties A, en daarmee indirect de obligatiehouders, hebben een voorrangspositie ten opzichte van de participaties B in het fonds. De vastgoedportefeuille bestaat uit meerdere panden, in totaal 10 locaties in de omgeving Vondelpark, Oud-Zuid/Oud-West (o.a. Museumplein 1, Oranje Nassaulaan 31). De kredietnemer heeft aan het fonds een eerste hypotheek verstrekt ad € 18,5 miljoen op 4 objecten en een tweede recht van hypotheek ad € 18,5 miljoen op 9 appartementen/woningen/kantoren. Door externe experts/taxateurs is de totale portefeuille gewaardeerd op huurwaarde ca. € 51 miljoen en verkoopwaarde ca. € 62 miljoen. De nakoming van de verplichtingen door kredietnemer aan het fonds wordt gegarandeerd door Lapidus Holding B.V. de 100% aandeelhouder van InterEstate Holding B.V.

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 en het fonds. In dit document leggen we uit welke methode is gebruikt om dit te bepalen.

Kredietscore model	Kredietscore	Weging	Uitslag
Eigen Vermogen	6	0,10	0,60
Liquiditeit/cash-flow	3,5	0,20	0,70
Verdien capaciteit	4	0,15	0,60
Zekerheden	1	0,45	0,45
Onderneming	2	0,10	0,20
Kredietscore project Investment Amsterdam		1,00	2,55

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 Investment Amsterdam	Laag



Toelichting kredietscore en risicokwalificatie

Eigen Vermogen: *zeer hoog risico*

De totale investeringsbegroting van de uitgevende instelling bedraagt € 5.000.000. Dit volledige bedrag wordt aangetrokken door middel van een obligatie-uitgifte en betreft vreemd vermogen (schuld). De uitgevende instelling zal met het volledige bedrag van de obligatie-uitgifte participaties A in het fonds aanschaffen. De samenstelling van het kapitaal zal niet wijzigen in verband met het crowdfundingaanbod. Het eigen vermogen van de uitgevende instelling blijft nihil.

Liquiditeit/cash Flow: *boven gemiddeld risico*

De Debt Service Coverage Ratio (DSCR), gebaseerd op de kasstroom prognose, is voor 2026 groter of gelijk aan 1,00 en vanaf 2027 voor het restant van de verwachte looptijd van de obligaties, groter of gelijk aan 1,25. Deze prognose is gebaseerd op de door de uiteindelijke kredietnemer gesloten huurovereenkomsten voor de appartementen, woningen en kantoren in de vastgoedportefeuille. De huurovereenkomst voor het grootste object in de portefeuille (het kantoorpand Museumplein 1) start na afronding van de huidige renovatie, per mei 2027. De opbrengsten uit al deze huursommen worden gebruikt voor het betalen van de financieringslasten, waaronder die aan het fonds. De cashflowprognose van het fonds voorziet in voldoende rente-inkomsten om de uitkeringen op de participaties A in het fonds te doen, waaruit de rente op de obligaties kan worden betaald. Vanwege de aard van de objecten en de vraag naar vergelijkbare objecten in Amsterdam, vormen de huurcontracten een stabiele inkomstenstroom.

Voor de aflossing op de obligaties is slechts beperkt cashflow beschikbaar gedurende de looptijd. Aflossing van de obligaties aan het eind van de looptijd volgt uit de aflossing op de participaties A die wordt voldaan uit de aflossing van de geldlening door de kredietnemer aan het fonds. De aflossing zal naar verwachting plaatsvinden uit reeds geplande vastgoedtransacties uit andere bezittingen van de kredietnemer, danwel uit herfinanciering. Mocht dit niet lukken omdat bijvoorbeeld de rente op dat moment hoog is of bijvoorbeeld de looptijd van huurcontracten nog niet is verlengd, dan kan het zo zijn dat kredietnemer de lening (nog) niet (geheel) kan aflossen, waarmee de participaties A (nog) niet (volledig) worden ingekocht en de obligaties nog niet volledig kunnen worden afgelost.

Verdien capaciteit: *gemiddeld risico*

De verdien capaciteit van de uitgevende instelling betreft de inkomsten die worden gerealiseerd uit de participaties in het fonds. De inkomsten op de participaties A bestaan uit winstuitkeringen van 5,0% per jaar en de inkoopsum op het moment dat de participaties A door het fonds worden ingekocht. De uitgevende instelling gebruikt de inkomsten om de rente op de obligaties te betalen en de inkoopsum om de aflossing op de obligaties uit te betalen. De rente-inkomsten van het fonds zijn voldoende om jaarlijks de geprognosticeerde rendementsuitkeringen en de geprognosticeerde inkoop van participaties te voldoen. Participaties A hebben een voorrangspositie ten opzichte van participaties B voor wat betreft de uitkering van het rendement en de inkoop van participaties. De uitgevende instelling is de houder van alle participaties A en heeft vanwege deze voorrangspositie een sterk uitgangspunt voor wat betreft haar verdien capaciteit. De uitgevende instelling heeft geen overige inkomsten maar ook geen overige kosten. Uit de cashflow prognoses van de uitgevende instelling blijkt een break-even resultaat gedurende de gehele looptijd van de obligaties.

Zekerheden: *zeer laag risico*

De houder van de participaties A, in dit geval de uitgevende instelling, heeft een voorrangspositie met betrekking tot de winstuitkering, inkoop van participaties en het geval bij ontbinding van het fonds ten opzichte van de houders van de participaties B. Dit is vastgelegd in de Voorwaarden van Beheer en Bewaring van het fonds. De kredietnemer van het fonds, InterEstate Holding B.V., heeft ten gunste van het fonds een eerste hypotheek verstrekt op vier percelen, waaronder als

belangrijkste het kantoorpand Museumplein 1 te Amsterdam. Daarnaast is een tweede hypotheek verstrekt op negen overige objecten in Amsterdam Oud-Zuid en Oud-West. Op deze objecten is door kredietnemer een eerste hypotheekrecht verstrekt uit hoofde van de bancaire financiering. Lapidus Holding B.V., aandeelhouder van InterEstate Holding B.V., heeft een borgstelling verstrekt voor de verplichtingen uit de geldleningsovereenkomst met het fonds.

De marktwaarde van Museumplein 1 is in juni 2025 door taxateur BNP Paribas bepaald op € 15.025.000, uitgaande van afronding van de huidige renovatie en start van het inmiddels gesloten huurcontract per mei 2027. De marktwaarde (voor renovatie) is bepaald op € 9.725.000. Op basis van deze waardering is de inbreng van de obligatiehouders volledig hypothecair gedekt.

Onderneming: *laag risico*

Er is een due diligence gedaan op zowel de uitgevende instelling als de onderliggende investering (het fonds en de bijbehorende partijen). De kwaliteit van de vastgoedportefeuille is zeer goed. Het betreft in het algemeen unieke appartementen, woningen en kantoren op zeer goede locaties die goed zijn onderhouden. Op basis van de bestaande huurcontracten is de exploitatie rendabel. De waardeontwikkeling van vastgoed in Amsterdam Oud-Zuid/Oud-West is consistent: tussen 2020-2025 steeg de gemiddelde prijs met 24,9% voor woningen. De huurprijzen op toplocaties in Amsterdam behoren tot de hoogste van Nederland.

Voor de uitgevende instelling betekent dit vertrouwen in de continuïteit van het fonds en de kredietnemer en extra comfort voor de uitbetaling van de winstrechten en de uiteindelijke inkoop van de participaties A.