

Project Campus Middelburg III - Kredietsscore

Algemene gegevens

Projecteigenaar	ZIB Campus Middelburg B.V.
LEI-code projecteigenaar	724500HD00R94BAVZF03
Projectnummer	20260004

Rente
5,5% per jaar
Kredietsscore
2,15
Risicokwalificatie
Laag
Looptijd
6 jaar en 1 maand
Doelbedrag
€ 4.900.000

De uitgevende instelling en projecteigenaar ZIB Campus Middelburg B.V. zal een obligatie-uitgifte doen van 49.000 verhandelbare obligaties à € 100 per stuk. De uitgevende instelling is behorend 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 € 4.900.000 zal worden aangewend voor de herfinanciering van een gedeelte van de bancaire lening van ZIB Campus Middelburg C.V. Deze financiering is in oktober 2022 afgesloten voor de verwerving van het complex, aan de Poelendaelesingel 2-4-10 te Middelburg.

Het totale perceel omvat ruim 12.560m², bestaande uit parkeergelegenheid en drie gebouwen omvattende een kantoorruimte van 3.500m² en 244 zelfstandige studentenwoningen.

ZIB Beleggingsonderneming B.V. is de crowdfundingdienstverlener voor het project. Zij heeft voor dit project een kredietsscore en risicokwalificatie opgesteld. Bij de beoordeling van de kredietsscore 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 TTEP Energy B.V. (voorheen PZEM), APV Housing Middelburg B.V. en APV Edison Vastgoed B.V. (hierna 'APV Housing Student Housing') en (historische) exploitatiegegevens van de projecteigenaar. Onderstaand treft u een toelichting van de methode die gebruikt is voor het berekenen.

Kredietsscore model	Kredietsscore	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	3	0,45	1,35
Onderneming	2	0,10	0,20
Kredietsscore project Campus Middelburg III			2,15

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 III	Laag



Toelichting kredietscore en risicokwalificatie

Eigen Vermogen: *zeer laag risico*

In de bepaling van het eigen vermogen zijn de definitieve jaarcijfers 2025 van als uitgangspunt genomen, resulterend in een solvabiliteit ultimo 2025 van 49%. De activa van het Fonds bestaan voornamelijk uit het vastgoed te Middelburg. Ten behoeve van de jaarrekening is een taxatierapport van het volledige complex opgesteld (incl. de uitbreiding van 2025), uitgevoerd door een externe taxateur, met peildatum 31 december 2025 en een totaal waardering van € 23.000.000 k.k. in verhuurde staat.

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 1,85. 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 u 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 de huurders correct en tijdig aan de verplichtingen voldaan. De studentenhuysvesting is volledig verhuurd aan APV Student Housing die voor eigen rekening en risico de studentenwoningen verhuurt. Huurder TTEP Energy B.V. (voorheen PZEM) maakt inmiddels onderdeel uit van een internationaal opererend energieconcern waarvan TotalEnergies 50% aandeelhouder is.

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 steeds positieve exploitatieresultaten gerealiseerd. Tegelijk met de uitbreiding van de studentenhuysvesting in 2025 is de huurovereenkomst met APV Student Housing verlengd naar 15 jaar. Ook door TTEP Energy B.V. worden de afgesproken huurtermijnen tijdig en volledig nagekomen. De huidige huurovereenkomst loopt tot 2030. De huursom van TTEP Energy B.V. bedraagt 1/3 deel van de totale huursom. Vanwege bijna 5 jaar positieve exploitatie en lopende huurcontracten wordt de verdien capaciteit beoordeeld op: *laag risico*.

Zekerheden: *gemiddeld risico*

Bij eventuele uitwinning hebben de (toekomstige) obligatiehouders in project Campus Middelburg III op basis van de fondsvoorwaarden voorrang op de participanten bij terugbetaling, maar komen wel na de bancaire financiering en obligatiehouders in de projecten Campus Middelburg en Campus Middelburg II.

De actuele waardering (per 31 december 2025) bedraagt € 23.000.000 k.k. marktwaaarde in verhuurde staat. Het totaal van bancaire financiering en verstrekte en te verstrekken obligatielening bedraagt € 11.474.650 en past daarmee ruimschoots binnen de getaxeerde waarde van het vastgoed. Omdat de nieuw te verstrekken obligatielening Campus Middelburg III een herfinanciering van een deel van de bancaire financiering betreft, wijzigt het totaal obligo niet.



Omdat de zekerheid bepaald wordt op basis van de rangpositie van de obligatiehouders in het Fonds en niet op basis van een hypothecaire inschrijving, is de zekerheidsscore bepaald op: *gemiddeld risico*.

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 conform prognoses ingevuld. De geprognosticeerde resultaten van het Fonds zijn daadwerkelijk gerealiseerd. De activiteiten van de huurders zijn rendabel en afspraken uit de huurcontracten worden nagekomen. Het risico van de onderneming wordt beoordeeld als: *laag*.

