

Series 2021-ZP1 (£GBP)

ISIN: GB00BNKLX486
SEDOL: BNKLX48
OPOL: XWBO

Series 2021-ZP2 (\$USD)

ISIN: GB00BNKLX593
SEDOL: BNKLX59
OPOL: XWBO

ZP Secured Direct Lending PLC

Principal institución de crédito de préstamos garantizados e inversiones a grupos y promotores inmobiliarios de alto crecimiento

Pagarés garantizados de renta fija al 7.25% con vencimiento en 2026

Aviso importante

El presente folleto informativo no debe constituir el fundamento para tomar ninguna decisión de inversión para la compra de bonos emitidos por ZP Secured Direct Lending PLC. Cualquier decisión de inversión deberá tomarse únicamente sobre la base de un cuidadoso examen del Memorando de información. Antes de realizar cualquier inversión, lea atentamente el Memorando de información.

ZP SECURED DIRECT LENDING PLC ES REGULADA POR LA FINANCIAL CONDUCT AUTHORITY (NÚMERO DE REFERENCIA: 913381)

12 2023



Descargo de responsabilidad

La información incluida en este documento y en cualquier otra publicación a la que se haga referencia en el presente solo tiene fines ilustrativos. ZP Secured Direct Lending PLC ("ZPSDL") ha adoptado todas las medidas razonables para garantizar que la información contenida en este documento sea correcta en el momento de su publicación y podrá actualizarse en cualquier momento. La información contenida en el presente documento se proporciona "tal cual" y ZPSDL no otorga ninguna manifestación y se exime, en la medida en que lo permita la ley, de todas las garantías expresas, implícitas y legales de cualquier tipo en relación con la información contenida en este documento, incluidas las garantías de exactitud, oportunidad, integridad, ejecución o idoneidad para un fin determinado. En consecuencia, ZPSDL no acepta ninguna responsabilidad por los resultados de ninguna acción u omisión, con base en la información que consta en el presente documento.

La información incluida en este documento no constituye una promoción de actividad de inversión alguna y no sustituye ninguna asesoría legal o financiera general o específica. La información incluida en el presente documento no representa en modo alguno un intento para comercializar ni una oferta para comprar o vender ni una promoción de una oferta para vender ningún tipo de instrumento financiero por parte de persona alguna en ninguna jurisdicción en la que no estén autorizadas las ofertas o promociones de este tipo, o en la que la persona que realiza tal oferta o promoción no reúna los requisitos para ello, así como a ninguna persona para la que sea ilegal recibir tal oferta o promoción. Se debe solicitar siempre la asesoría de un profesional debidamente calificado en relación con cualquier asunto o circunstancia en particular, y cualquier decisión de inversión deberá tomarse únicamente sobre la base de un examen profundo del Memorando de información.

Este documento se ha elaborado únicamente con fines informativos y no es ni pretende ser un "prospecto o folleto" a los efectos de la Sección 85 de la Ley de mercados y servicios financieros de 2000 (FSMA, por sus siglas en inglés), ni constituye una oferta al público de ninguna índole. El presente documento no ha sido aprobado por ninguna persona autorizada a efectos de la Sección 21 de la FSMA, y está exento de ello en virtud de la Sección 86(1)(c) de la Directiva por la que se modifica la Directiva sobre el folleto que debe publicarse en caso de oferta pública (2010/73/EU). En particular, este documento no es una "oferta de valores al público" conforme a la Directiva 2003/71/EC (y sus modificaciones) (la "Directiva del folleto").

El presente documento solo podrá distribuirse entre inversionistas cualificados, tales como clientes profesionales y contrapartes que reúnan los requisitos para ello.

Descripción general de los bonos

El Emisor entregará ingresos de inversionistas a un prestatario SPV (vehículo de propósito especial) designado, en virtud de un acuerdo de préstamo garantizado. El prestatario SPV, ZSL Cap 4 Limited, es una filial de propiedad absoluta de ZSL Capital Limited ("ZSL"). El uso de un SPV (vehículo de propósito especial) garantiza que los activos y compromisos del Prestatario estén protegidos y garantizados únicamente en favor del Emisor. El Emisor ha designado a ZSL para que origine, suscriba y preste servicio a todos los préstamos garantizados de terceros otorgados a grupos y promotores inmobiliarios.

Acerca de ZSL Capital

ZSL es un importante prestamista inmobiliario especializado en la oferta de soluciones financieras innovadoras a PYMES promotoras y grupos inmobiliarios del Reino Unido. ZSL forma parte del grupo de empresas Zencic ("Grupo Zencic"), una empresa de asesoría de capital centrada en servicios de asesoría de deuda tanto en mercados corporativos como en mercados respaldados por activos. Desde su creación, el Grupo Zencic ha asesorado transacciones por un valor de más de \$3000 millones.

ZSL puede demostrar una exitosa trayectoria en préstamos de estructuras de capital de todas las clases principales de activos inmobiliarios. Con una capacidad dedicada y experimentada en originación, suscripción y desarrollo, ZSL está estratégicamente posicionada para proporcionar el capital necesario a empresas inmobiliarias en todo el Reino Unido.

ZSL, junto a sus filiales, ha otorgado préstamos a promotores inmobiliarios por decenas de millones de libras esterlinas aplicando los más estrictos principios de suscripción para garantizar una sólida preservación del capital. Todos los préstamos están garantizados por bienes raíces del Reino Unido, normalmente mediante activos afectados en garantía. Además, y siempre que sea posible, se constituyen otras garantías en forma de avales personales y afectaciones de activos no inmobiliarios. El proceso de análisis crediticio de ZSL implica un número importante de indicadores de datos que se utilizan para evaluar la viabilidad de los préstamos, así como un proceso de aprobación en tres fases por el comité de crédito. Como resultado, menos del 5% de las solicitudes revisadas por ZSL reciben financiamiento.

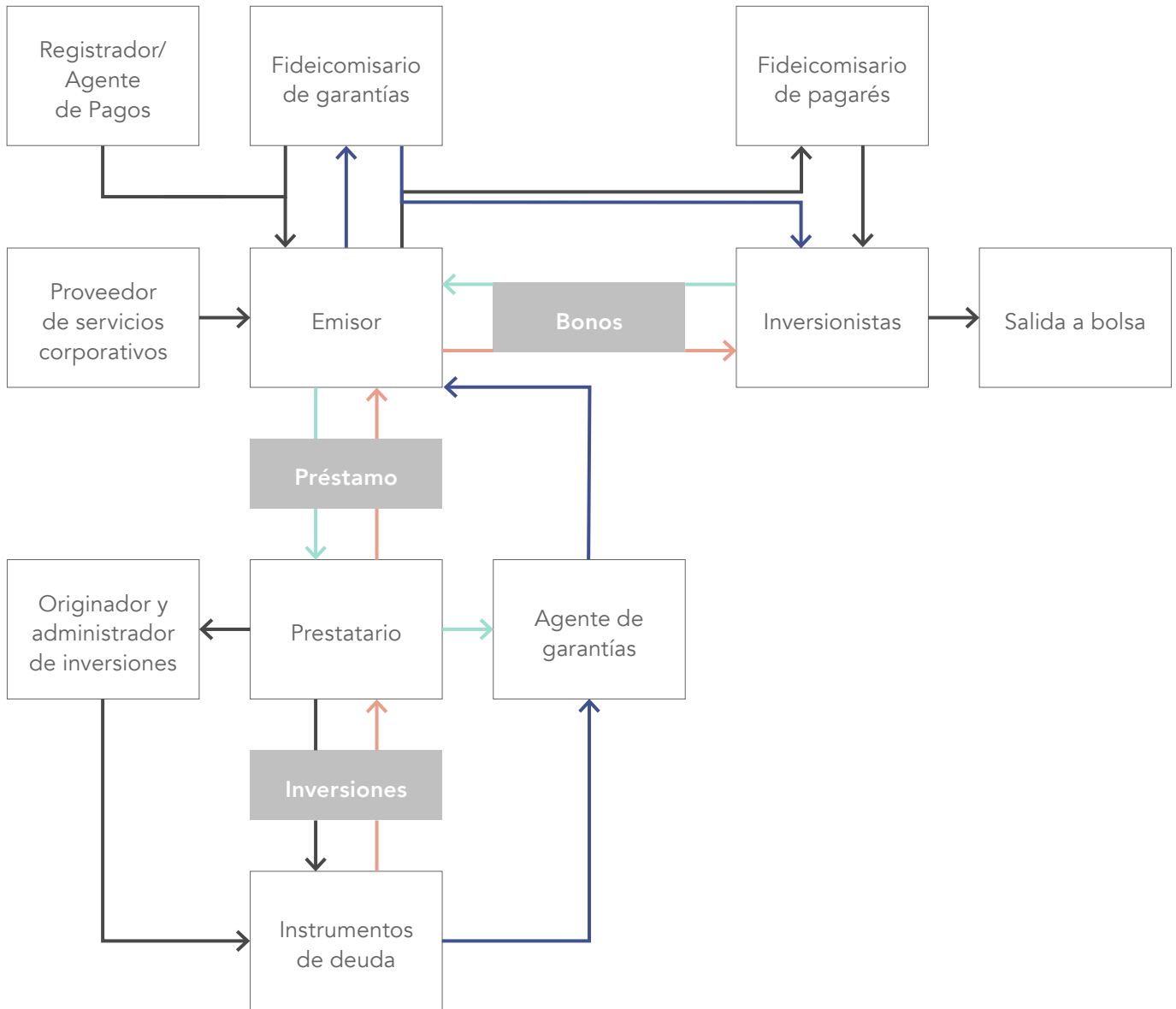
Información sobre los bonos

Emisor	ZP Secured Direct Lending PLC
Vencimiento	Diciembre 2026 (GBP) Diciembre 2026 (USD)
Bolsa de valores	Viena MTF (XWBO)
Cupón	7.25% anual
Pago	Trimestral
Estatus	Deuda garantizada senior sujeta a ley inglesa
Elegibilidad	OICVM (UCITS), "wrappers" de pensión, bonos de cartera y plataformas de inversión
Tipos de préstamos	Inversiones y préstamos garantizados para PYMES inmobiliarias prestatarias del Reino Unido en todas las clases de activos inmobiliarios
Liquidez	Libremente transferible, sujeta a las normas bursátiles correspondientes
Liquidación	Crest/Euroclear
Precio	Diario

Estructura de inversión

ZP Secured Direct Lending PLC

(Pagarés garantizados de renta fija al 7.25% con vencimiento en 2026)



■ Garantía ■ Entrada de dinero ■ Salida de dinero ■ Relación contractual

El Emisor no presenta riesgo de insolvencia en el sentido de que los riesgos asociados con la emisión de pagarés están en cierto modo divorciados de los riesgos relacionados con la actividad comercial de los prestatarios. Al mitigar este riesgo financiero y delimitar los activos, la exposición financiera directa de los tenedores de pagarés es limitada con respecto a los prestatarios individuales subyacentes.

Capacidades de Zenzic

Asesoría

ZENZIC
CAPITAL

- Deuda y capital privado
- Fusiones y adquisiciones
- Mercados de capitales
- Centrado en empresas del mercado medio de sectores respaldados por activos
- Desde su creación, transacciones por más de \$3000 millones

Préstamos directos

ZSL
CAPITAL

- Principal prestamista a todos los sectores inmobiliarios, tales como...
 - Construcción para la venta
 - Sector de rentas privadas
 - Alojamientos construidos específicamente para estudiantes
 - Jubilados
 - Hoteles y comercios
- Ha otorgado más de £40 millones

Cifras clave

3MM

Valor acumulado de las transacciones

70+

transacciones individuales

10+

sectores de inversión

Sectores en los que trabajamos



Energía y recursos renovables



Ciencias de la vida



Servicios financieros



Aviación y transporte de carga



Bienes raíces



Arrendamientos

Descripción general del mercado

Enfoque en el sector inmobiliario del Reino Unido

Incluso antes de la crisis de la Covid, el Reino Unido se enfrentaba a una aguda escasez de viviendas debido al crecimiento de la población y a un importante déficit en la construcción, que ha estado por debajo de los objetivos oficiales durante décadas, creando así un déficit en la oferta anual de unas 150,000 viviendas.

Este déficit se agravó durante la pandemia, ya que el ritmo de construcción de viviendas se redujo a lo largo de 2020. La urgente necesidad del gobierno de cumplir con los objetivos de vivienda garantizará que el sector inmobiliario residencial esté bien posicionado para un crecimiento constante, tanto en el sector de la construcción para la venta (BTS) como en el de la construcción para alquiler (BTR).

El Reino Unido goza de una reputación mundial por su excelente educación superior, que atrae tanto a estudiantes británicos como a extranjeros. Las ciudades de destino de estos estudiantes presentan importantes desequilibrios entre la oferta y la demanda de alojamientos de calidad. Esto a su vez impulsa la compresión de la rentabilidad local a mediano plazo, lo que da lugar a un sector de alojamientos construidos específicamente para estudiantes que presenta un número cada vez mayor de oportunidades de inversión atractivas.

El Reino Unido tiene una población cada vez más importante de adultos mayores y se prevé que casi una cuarta parte de sus residentes tenga más de 65 años en 2040. Este profundo cambio demográfico, aunado al impacto de la pandemia en las prioridades individuales en materia de calidad de vida y cuidados, se ha traducido en una fortaleza cada día mayor de los sectores residenciales para "los últimos años de vida" y los "centros de vida asistida".

La pandemia también ha acelerado las tendencias que están redefiniendo la sociedad y la economía. Estos cambios crearán nuevas oportunidades de inversión a medida que nuestras calles, centros urbanos y barrios comerciales en las ciudades se reconvierten de manera espectacular.

Todos estos factores impulsarán una sólida y diversificada cartera de inversiones garantizadas para una institución de crédito como ZSL.

Financiamiento del sector inmobiliario en el Reino Unido

El mercado de financiamiento para desarrollos inmobiliarios sigue siendo relativamente desafiante. Los recursos que asignan los bancos convencionales para el financiamiento de desarrollos inmobiliarios siguen siendo reducidos debido a unas normativas bancarias más rigurosas, que tienen como consecuencia una reducción de las ofertas y requisitos más estrictos para los prestatarios, todo lo cual se traduce en un aumento del costo del capital, especialmente para las PYMES.

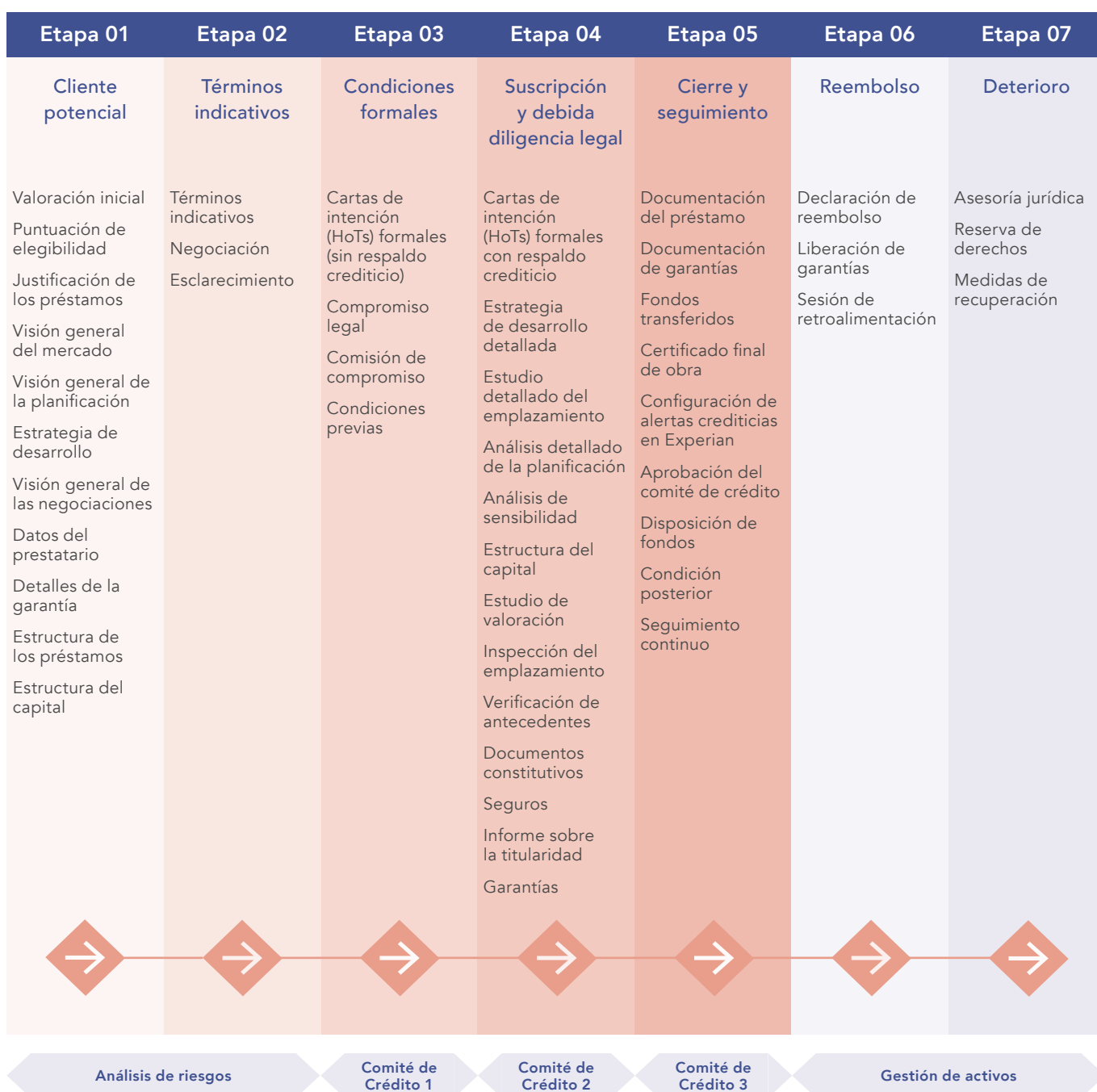
Por ello, existen grandes oportunidades para las instituciones flexibles que atienden al sector de los préstamos dirigidos a las PYMES y que pueden adaptarse a las demandas cambiantes del panorama postpandémico en materia de préstamos para proyectos en una variedad de clases de activos inmobiliarios.

Gestión de préstamos

Desde el cliente potencial hasta el reembolso

En el siguiente diagrama se muestran las siete etapas del proceso de préstamo de ZSL, desde el cliente potencial hasta el reembolso o la recuperación. En todas las etapas, ZSL trata de mitigar los riesgos relacionados con los préstamos y recuperar las sumas adeudadas.

Suscripción comprobada: inversión y gestión integrales de la cartera



Managing the Loans

Zenic will advance secured loans to SME real-estate groups across numerous developers, locations, scheme sizes and real-estate asset classes. This provides a diversified, asset-backed portfolio underpinned by UK real-estate.

Zenic concentrates on senior, junior and whole loans secured by high-quality real estate, focussing on established locations with affordable price points and small-medium sized schemes. These metrics are designed to ensure the Loan Note proceeds are used to finance projects that are widely affordable by a large cross section of buyers, avoiding sales pressure caused by highly priced property or saturating local areas with overly large schemes.

All loans are secured against UK real-estate by an asset-level charge. In addition, and wherever possible, further security is taken in the form of personal or corporate guarantees and charges over non-development assets.

“Zenic’s rigorous approach to downside protection means fewer than 5% of funding applications are successful in passing its credit analysis process”

Investment Approach

Zenic continuously monitors risk, both at a portfolio and individual loan level to ensure rigorous downside protection. Before any loan is approved, it requires a three-stage credit committee approval, with unanimity amongst members at each stage. The credit analysis process involves a significant number of data metrics to assess loan viability.

These metrics include;

- GDV on an absolute and per square foot basis by reference to historic comparable transactions, third party red-book valuations from leading valuation firms,
- Income and population demographic analysis to assess buyer profile and ability to transact;
- Sales liquidity and absorption analysis;
- Construction costs on an absolute and per square foot basis;
- Construction timescales;
- Scenario and sensitivity analysis including worst case scenario modelling to establish investment return in the event of adverse movements in construction costs, sales values and project timelines;
- Average Loan portfolio weighting of 70% LTV to provide downside protection buffer.

Estudio de caso

Boundary Road, Wood Green, norte de Londres

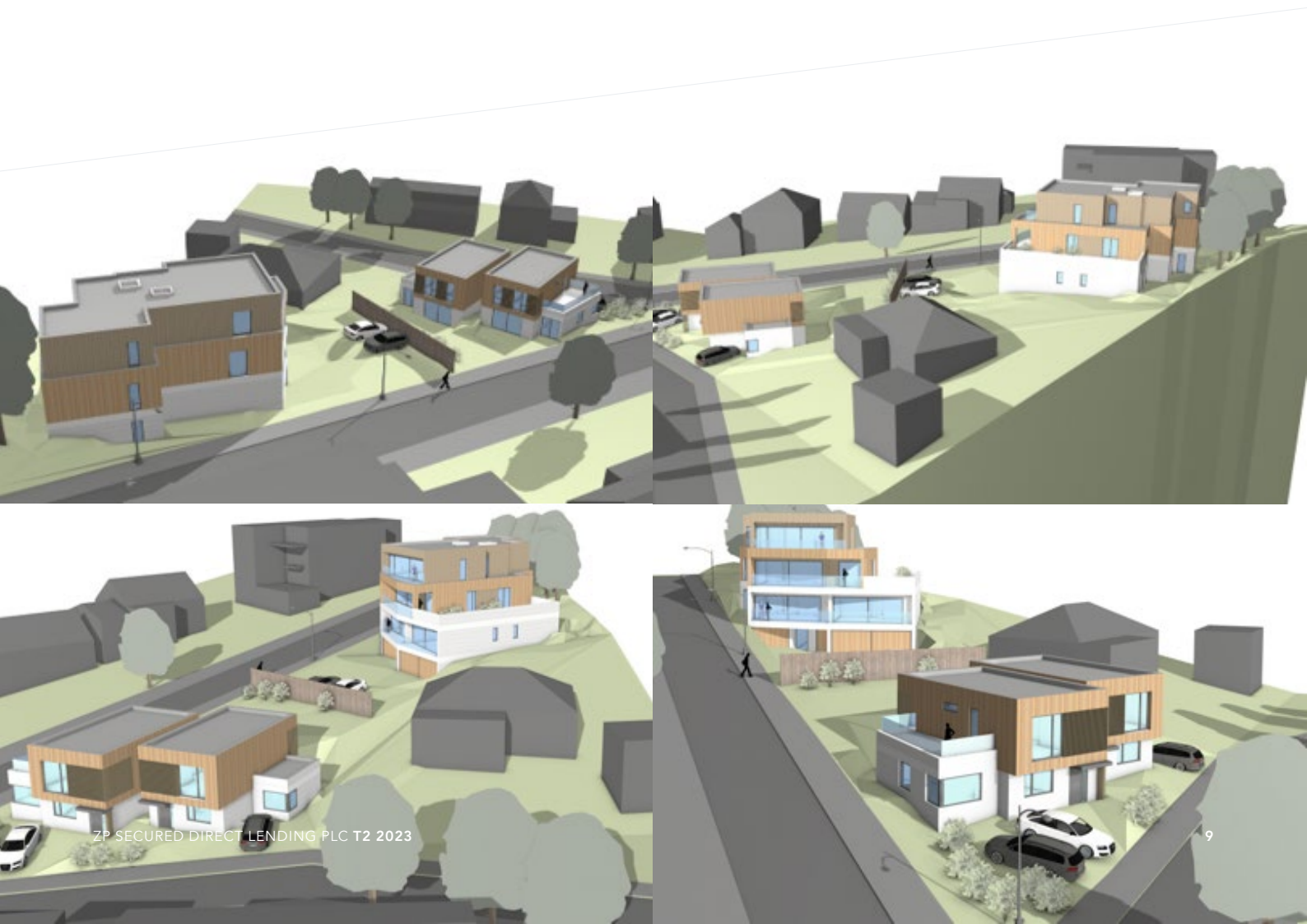
Puntos principales	Descripción
Resumen	Zenzic otorgó un financiamiento sénior para el desarrollo de un plan residencial de 3 unidades en el norte de Londres. El proyecto se terminó el 9 de diciembre de 2022. Una vez finalizada la construcción, el plan ofrecerá 3 departamentos (de 1, 2 y 3 dormitorios) con un desarrollo inmobiliario bruto (GDV) de £1.36 millones.
Aspectos financieros	Tipo de préstamo: sénior Préstamo bruto: £860,673 Plazo: 15 meses (7 meses para la construcción y 8 meses para la venta) Garantía: un paquete de garantía completo para una línea de crédito de esta naturaleza, incluida una primera hipoteca legal sobre el terreno.
Indicadores clave de rendimiento	Porcentaje de finalización (POC) bruto: 19.8% Porcentaje del valor del desarrollo inmobiliario en relación al préstamo (LTGDV): 63.3% Relación préstamo a costo (LTC) bruta: 68.0%
Salida	Venta de todas las unidades en el mercado abierto.



Estudio de caso

Naildown Road, Hythe, Kent

Puntos principales	Descripción
Resumen	<p>Zenic otorgó un financiamiento híbrido sénior para el desarrollo de un plan residencial de 8 unidades en Hythe, Kent. La finalización está prevista para el 15 de enero de 2023. Una vez finalizada la construcción, el plan ofrecerá 8 viviendas de lujo con vistas al mar, con un valor bruto de venta de £4.67 millones.</p> <p>Con más de 15 años de experiencia en la construcción, el promotor ha entregado con éxito más de 1000 viviendas en todo el Reino Unido. Se especializa en viviendas de lujo, sostenibles y orientadas al estilo de vida de Kent, Surrey, East Sussex, West Sussex y Essex.</p>
Aspectos financieros	<p>Tipo de préstamo: sénior híbrido Préstamo bruto: £3,265,500 Plazo: 18 meses (12 meses para la construcción y 6 meses para la venta) Garantía: un paquete de garantía completo para una línea de crédito de esta naturaleza, incluida una primera hipoteca legal sobre el terreno.</p>
Indicadores clave de rendimiento	<p>Porcentaje de finalización (POC) bruto: 29.8% Porcentaje del valor del desarrollo inmobiliario en relación al préstamo (LTGDV): 70% Relación préstamo a costo (LTC) bruta: 80.1%</p>
Salida	<p>Venta de todas las unidades en el mercado abierto.</p>



Equipo ZSL seleccionado



Thomas Lloyd-Jones
Propietario - Fundador

Profesional de las finanzas corporativas, con más de 15 años de experiencia especializado en el sector inmobiliario y en los créditos no líquidos. Antes de fundar Zentic, Thomas trabajó en EY y en Macfarlanes. Tiene una gran experiencia en estructuras de financiamiento a la medida en escenarios respaldados por activos.



James Lloyd-Jones
Fundador - Director financiero

Contador público autorizado con una amplia experiencia en servicios financieros y bienes raíces. Anteriormente trabajó en Moore Stephens en el ámbito de auditoría y asesoría antes de trabajar en la división de Gestión de Activos de Northern Trust.



Nadine Buckland
Propietaria - Fundadora

Especializada en financiamientos inmobiliarios y respaldados por activos en todas las clases principales con más de 15 años de experiencia. Ha desempeñado una amplia variedad de funciones en el ámbito financiero en importantes administradoras de activos como Morley y F&C.



Daryl Thorpe
Propietario

Con más de 20 años de experiencia en finanzas, cofundó y vendió con éxito una empresa de financiamiento para consumidores a una empresa estadounidense de capital abierto. Participa en el sector inmobiliario del Reino Unido desde 2002, con un enfoque más reciente como prestamista principal en el sector.



Theo Theodosiadis
Director de inversiones y análisis de riesgos

Dirige la operación de inversión y análisis de riesgos de Zentic. Cuenta con más de siete años de experiencia en estudios de mercado, labores de debida diligencia de créditos, informes de gestión empresarial, análisis de datos, desarrollo de negocios y gestión de cuentas en el sector inmobiliario y otros sectores.



Steve Hallam
Consultor de Captación de capitales

Durante toda su trayectoria profesional, Steve ha trabajado en el sector de las ventas institucionales y, recientemente, pasó a ser director general de una importante empresa de promoción inmobiliaria comercial. Durante 11 años, Steve desempeñó un papel clave en la generación de más de €500 millones en ingresos de desarrollo, produciendo un EBITDA superior a €200 millones.

Partes involucradas en las transacciones

Emisor

ZP Secured Direct Lending PLC, 1 George Yard,
Londres, EC3V 9DF

Agente de cálculo, originador y administrador de inversiones

ZSL Capital Limited, 2 London Wall Place,
Londres, EC2Y 5AU

Fideicomisario de pagarés, fideicomisario de garantías y agente de garantías

Woodside Corporate Services Limited, 4th Floor, 50 Mark Lane,
Londres, EC3R 7QR

Agente de pagos y registrador

Avenir Registrars Limited, 5 St. John's Lane,
Londres, EC1M 4BH

Asesoría jurídica para el emisor

Keystone Law, 48 Chancery Lane,
Londres, WC2A 1JF

Proveedor de servicios corporativos

Truva Corporate Administration Limited, 1 Northumberland Avenue, Londres, WC2N 5BW

Agente de conciliación y liquidación

Mayfair Capital Ltd, 28 Bruton Street, Mayfair,
Londres, W1J 6QH

Auditor

Nexia Smith & Williamson Audit Limited, 25 Moorgate,
Londres, EC2R 6AY

Para obtener más información, póngase en contacto con:

Informes sobre ventas/distribución: KNG International Advisors [Office Mex: +52 (998) 500-1627 | Office UK: +44 (207) 183-3787] [info@kngadvisors.co.uk | www.kngadvisors.co.uk]

