

ZP Secured Direct Lending PLC

Bono garantizado senior con cupón
de 8.0 % con vencimiento en 2024

TERCER TRIMESTRE 2021

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.

Informes sobre ventas/distribución:

KNG International Advisors

info@kngadvisors.co.uk

Office MX: (+52) 998 500 1627

Office UK: (+44) 207 183 3787

www.kngadvisors.co.uk

ZENZIC
CAPITAL 

Descargo de responsabilidad

La información incluida en este documento y en cualquier otra publicación a la que se hace referencia en el mismo solo tiene fines ilustrativos. Zenzic Partners Limited ha realizado todos los esfuerzos razonables para asegurarse de que la información del documento sea correcta en el momento de la publicación y podrá actualizarse en cualquier momento. La información incluida en este documento se proporciona “tal cual” y Zenzic Partners Limited no ofrece ninguna declaración y renuncia, en la medida permitida por la legislación pertinente, a todas las garantías expresas, implícitas y reglamentarias de toda índole en relación con cualquier información que contenga el presente documento, incluidas las garantías en materia de exactitud, oportunidad, integridad, rendimiento o idoneidad para un fin particular. Por consiguiente, Zenzic Partners Limited no acepta ninguna responsabilidad por los resultados de ninguna acción u omisión basada 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”).

LA INTENCIÓN DEL PRESENTE DOCUMENTO ES ÚNICAMENTE PARA FINES DE DISTRIBUCIÓN ENTRE INVERSIONISTAS CALIFICADOS, TALES COMO LOS CLIENTES PROFESIONALES Y LAS CONTRAPARTES QUE REÚNAN LOS REQUISITOS PARA ELLO.

Zenzic Partners Limited está autorizado y regulado por la Autoridad de Conducta Financiera (FRN: 646907).

Descripción general de Zenzic

Zenzic Capital (“Zenzic”) es un banco de inversión independiente que asesora e invierte en transacciones financieras estructuradas en sectores respaldados por activos. Desde 2015, Zenzic ha prestado asesoría en transacciones respaldadas por activos por un valor de más de 2.8 MMUSD en más de 70 mandatos individuales y 10 sectores de inversión.

Trayectoria

Zenzic ha implementado decenas de millones de préstamos de desarrollo hipotecario aplicando los principios de suscripción más estrictos para asegurar en todo momento una sólida preservación del capital. Zenzic diversifica su cartera en función de la geografía, el desarrollador, el tamaño del plan y la magnitud del préstamo, reduciendo así la exposición al riesgo de concentración. Todos los préstamos de Zenzic están garantizados por bienes raíces del Reino Unido, normalmente por un gravamen sobre activos. Además, siempre que sea posible, se constituyen garantías adicionales en forma de obligaciones corporativas: garantías personales y gravámenes sobre activos de índole diferente a los del desarrollo de bienes raíces.

Monitoreamos el riesgo constantemente, tanto de la cartera como de los préstamos individuales. En nuestro proceso de análisis crediticio se aplican más de 200 indicadores métricos de datos para evaluar la viabilidad de los préstamos, así como un proceso de aprobación de tres niveles a cargo de un comité de crédito. Como resultado de ello, menos del 5 % de las solicitudes revisadas por Zenzic reciben financiamiento. Desde su inicio, nuestra cartera de préstamos no ha sufrido ninguna pérdida de capital.

El bono

El programa de notas de mediano plazo de 500 MGBP de ZP Secured Direct Lending PLC es un instrumento de deuda de alto rendimiento que ofrece renta fija denominada en USD y GBP. Zenzic actúa como el organizador líder, agente de cálculo, originante de la inversión y entidad administradora.

Información sobre el bono

Emisor	ZP Secured Direct Lending PLC
Fecha de vencimiento	Septiembre de 2024 (GBP) Noviembre de 2024 (USD)
Cotización	Euronext Dublin - XDUB (GBP) Vienna SE - MTF (USD)
Cupón/Vencimiento	8.0 % por año, pago trimestral
Estatus	Deuda garantizada senior sujeta a ley inglesa
Liquidez	Libremente transferible
Elegibilidad	UCITS, ISA SIPP, SASS, QROPS, bonos de cartera y plataformas de inversión
Compensación/Liquidación	Crest, Euroclear, Clearstream

Partes principales

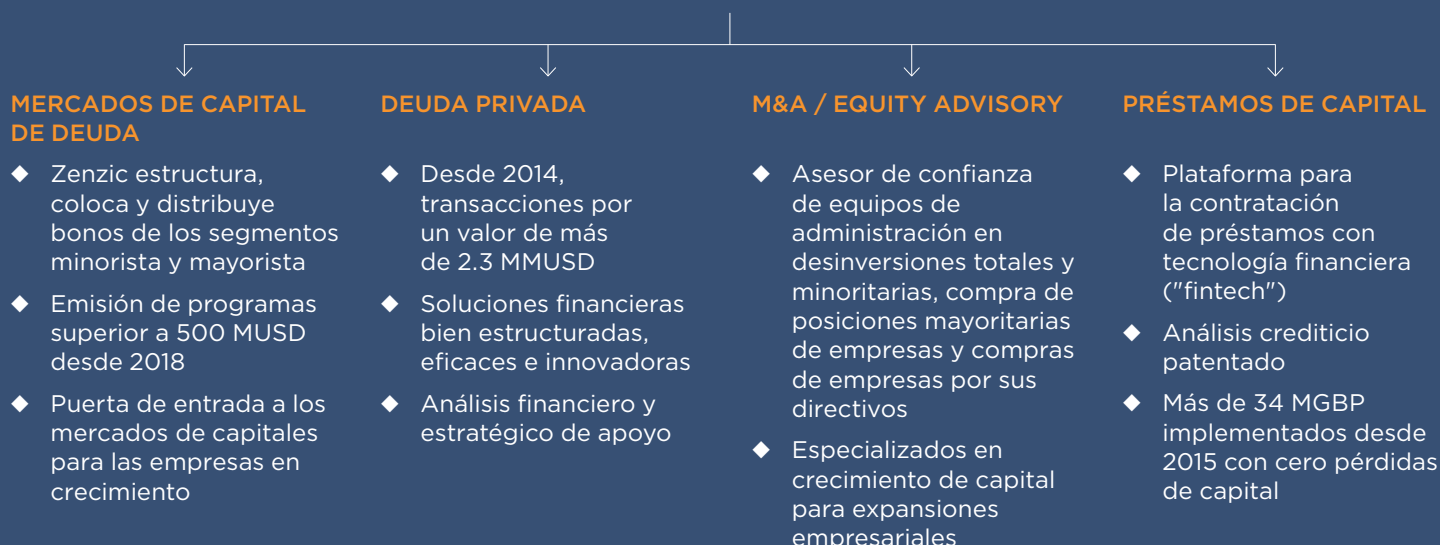
Originante de la inversión	Zenzic Partners Limited
Emisor	ZP Secured Direct Lending PLC
Fideicomisario de garantías	Woodside Corporate Services (Tricor Global)
Registrador	Avenir Registrars Limited
Organizador líder	Zenzic Partners Limited
Asesor legal del emisor	DWF LLP

Negociación: a diario, de 9 a.m. a 5 p.m. / Cotización: a diario

GBP ISIN GB00BJV2L158
SEDOL BJV2L15
OPOL XDUB

USD ISIN GB00BJV2L372
SEDOL BJV2L37
OPOL Vienna MTF

Descripción general de Zenzic



SECTORES EN LOS QUE TRABAJAMOS



Energía y recursos renovables



Ciencias de la vida



Servicios financieros



Aviación y transporte de carga



Bienes raíces



Arrendamientos

CIFRAS CLAVE

2.8 MM

VALOR ACUMULADO DE LAS TRANSACCIONES

Más de 70

TRANSACCIONES INDIVIDUALES

Más de 10

SECTORES DE INVERSIÓN

Transacciones seleccionadas



MADISON

Financiamiento para la operación con margen en el mercado de divisas de 30 MUSD



F13

Financiamiento garantizado senior de 250 MUSD



NEW YORK WHEEL

NEW YORK WHEEL LLC

Acciones preferentes de 70 MUSD



AITCH GROUP

Mecanismo de renta variable Pan-Asset de bienes raíces residenciales de 40 MGBP



IFNB (INSTITUCIONES FINANCIERAS NO BANCARIAS)

Transacción de mayoreo calificada de 100 MGBP



ECO ENERGY WORLD

Programa de pagarés calificados de 200 MEUR - Emisión de pagarés de 25 MEUR



LINKLEASE FINANCE PLC

Emisión de deuda calificada de mayoreo



GRUPO INVERSOR EN INSTRUMENTOS RESPALDADOS CON ACTIVOS

Emisión de deuda de mayoreo de 100 MEUR



MACE

Préstamo subordinado de 15 MGBP



NEUTRAL CAPITAL FINANCE PLC

Programa de nota a mediano plazo de 50 MUSD para empresa de energía renovable



IPSWICH WHARF DEVELOPMENTS

Facilidad de deuda y renta variable de bienes raíces residencial de 30 MGBP



ROCKPOOL

Financiamiento de deuda respaldada por activos de 15 MGBP



COMPAÑÍA DE AUTOALMACENAJE

Financiamiento senior de desarrollo de 75 MGBP



OPERADOR TURÍSTICO RECREATIVO DEL REINO UNIDO

Parte vendedora de fusiones y adquisiciones - 20 MGBP EV (valor empresarial)



BURRINGTON ESTATES

Plataforma de construcción de viviendas de 150 MGBP



LIFESTYLE HOMES

Aumento financiero por adquisición de 50 MGBP



COMPAÑÍA FINANCIERA AUTOMOTRIZ

Refinanciamiento de 150 MGBP



CHILTERN CAPITAL

CHILTERN

Financiamiento apalancado

Capacidades de inversión



- ◆ Proveedor de préstamos a empresas de bienes raíces del Reino Unido
- ◆ Desarrolladores inmobiliarios experimentados y probados
- ◆ Por lo general, financia desarrollos de <100 unidades y <£15.0 millones en tamaño
- ◆ Garantía multicapas en cada transacción
- ◆ Financiamiento senior y mezzanine
- ◆ Cartera fuertemente diversificada
- ◆ Enfoque: pequeños desarrollos residenciales
- ◆ Cero pérdidas de capital desde su creación
- ◆ Posicionado para crecer



Estudio de caso

Bristol



Puntos principales	Descripción
Resumen	<p>ZSL otorgó una línea de crédito de financiación intermedia (mezzanine) a una PYME consolidada del rubro de la construcción de viviendas para el desarrollo de 26 departamentos de los cuales 15 serán de 1 recámara (privados), 8 de 2 recámaras (privados), 2 de 2 recámaras (de bajo costo) y 1 de 1 recámara (de bajo costo).</p> <p>El promotor inmobiliario, Developments Bristol, cuenta con una vasta trayectoria en el desarrollo y conservación/venta de bienes raíces en el área. Gracias a su amplio conocimiento de la zona y a sus sólidas relaciones, pueden actuar rápidamente en caso de dificultades en la cadena de suministro debido a COVID-19.</p>
Aspectos financieros	<p>Tipo de préstamo: intermedio (mezzanine)</p> <p>Préstamo bruto: £559,441</p> <p>Plazo: 18 meses (17 meses de construcción + 1 mes de venta)</p> <p>Garantía: un paquete de garantía estándar para una línea de crédito de esta naturaleza, incluida una segunda hipoteca legal sobre el terreno.</p>
Indicadores clave de rendimiento	<p>Porcentaje de finalización (POC) bruto: 26.4 %</p> <p>Porcentaje del valor del desarrollo inmobiliario en relación al préstamo (LTGDV) bruto: 74.3 %</p> <p>Relación al préstamo a costo (LTC) bruta: 85.4 %</p>
Salida	Venta de las unidades privadas en el mercado abierto; las unidades de bajo costo se venderán a una asociación de viviendas.
Etapa	Préstamo finalizado el 23 de abril de 2021 y controlado actualmente por ZSL.

Estudio de caso

West End, Surrey



Puntos principales	Descripción
Resumen	<p>ZSL otorgó una línea de crédito de financiación intermedia (mezzanine) a una PYME consolidada del rubro de la construcción de viviendas para el desarrollo de 13 unidades, consistentes en 8 casas semi-adosadas de 3 recámaras, 1 vivienda independiente de 3 recámaras y 4 departamentos de 2 recámaras (de bajo costo).</p> <p>El promotor inmobiliario, Antler Homes PLC (Antler), tiene una trayectoria de casi 50 años en el sector y, en la década de los años 2000, construyó más de 350 unidades de viviendas en 6 regiones con un enfoque orientado al diseño de alta gama para luego concentrarse en el sudeste de Inglaterra. Antler tiene una cartera total de proyectos de más de 500 unidades en cuatro sitios de su propiedad, 7 intercambiados y 2 acordados y en trámites legales, y 5 con carácter de exclusividad (sujetos a permisos de planificación).</p>
Aspectos financieros	<p>Tipo de préstamo: intermedio (mezzanine)</p> <p>Préstamo bruto: £ 777,510</p> <p>Plazo: 16 meses (13 meses de construcción + 3 meses de venta)</p> <p>Garantía: un paquete de garantía estándar para una línea de crédito de esta naturaleza, incluida una segunda hipoteca legal sobre el terreno y una garantía corporativa ilimitada de Antler Homes PLC</p>
Indicadores clave de rendimiento	<p>Porcentaje de finalización (POC) bruto: 22.1 %</p> <p>Porcentaje del valor del desarrollo inmobiliario en relación al préstamo (LTGDV) bruto: 74.5 %</p> <p>Relación préstamo a costo (LTC) bruta: 83.7 %</p>
Salida	Venta de las 8 unidades en el mercado abierto y las 4 restantes a una asociación de viviendas (acordada a una tasa de 0 % de IVA, en formato “Golden Brick”).
Etapas	Préstamo finalizado el 25 de noviembre de 2020 y controlado actualmente por ZSL.

Estudio de caso

Staines-upon-Thames



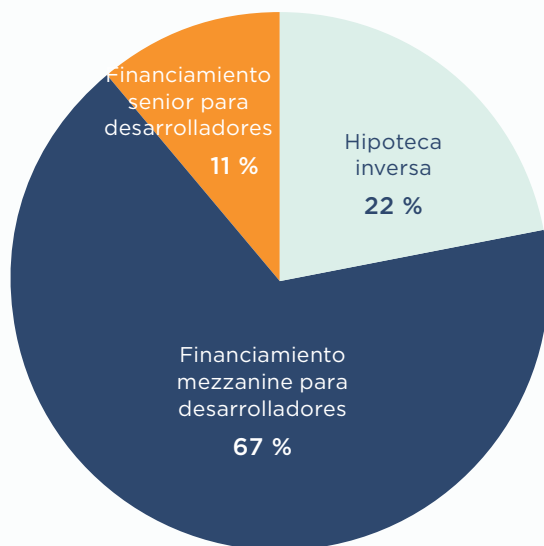
Puntos principales	Descripción
Resumen	ZSL otorgó una línea de crédito de financiación intermedia (mezzanine) para un desarrollo de reconversión de oficinas a viviendas en el que se construirá un total de 47 unidades compuestas por una mezcla de monoambientes y departamentos de 1 a 3 recámaras. La estrategia que suelen implementar los promotores inmobiliarios es la adquisición de oficinas para reconvertirlas en viviendas con el valor agregado de una planificación mejorada, para maximizar el espacio residencial conforme a la figura legal de “derechos de desarrollo permitidos” (PD). Por los últimos 15 años, han llevado a cabo la gestión de las rentas y las cuentas mediante un equipo interno de empleados.
Aspectos financieros	Tipo de préstamo: intermedio (mezzanine) Préstamo bruto: £ 800,787 Plazo: 18 meses (9 meses de construcción + 9 meses de venta) Garantía: un paquete de garantía estándar para una línea de crédito de esta naturaleza, incluida una segunda hipoteca legal sobre el terreno.
Indicadores clave de rendimiento	Porcentaje de finalización (POC) bruto: 41.1 % Porcentaje del valor del desarrollo inmobiliario en relación al préstamo (LTGDV) bruto: 70.9 % Relación préstamo a costo (LTC) bruta: 87.3 %
Salida	Se hará mediante la venta de los 9 departamentos nuevos y la refinanciación del bien mueble a través de un instrumento de inversión, ya que el prestatario conservará las 38 unidades restantes como parte de su cartera de ingresos derivados de rentas a largo plazo.
Etapas	Préstamo finalizado el 6 de julio de 2020 y controlado actualmente por ZSL.

Trayectoria de Zenzic

Rendimientos promedios ponderados de 22.8 % de tasa interna de retorno y un múltiplo en efectivo de 1.37x

Perfil de inversión	Características		
	Total	Cerrado	Activo
Préstamos en cartera (bruto)	34.7 MGBP	22.4 MGBP	12.3 MGBP
Cantidad de préstamos	35	26	9
Cartera ponderada TIR	22.8 %	23.1 %	21.9 %
Múltiplo de efectivo ponderado	1.37x	1.32x	1.53x

PRÉSTAMOS ACTIVOS



Préstamos activos

Vencimiento de la cartera (a la originación)	24
Relación préstamo-valor ponderada	77.8 %
Tamaño del préstamo promedio	1 000 000 GBP
Tasa de interés promedio (anual)	17.24 %
Precio de venta de unidad promedio	279 000 GBP
Precio promedio por pie cuadrado	444 GBP

Equipo seleccionado



THOMAS LLOYD-JONES TITULAR - FUNDADOR

Profesional en finanzas corporativas, con más de 15 años de experiencia, especializado en bienes raíces y crédito ilíquido. Antes de fundar Zenzic, trabajó en EY & Macfarlanes. Cuenta con especial experiencia en estructuras financieras personalizadas para esquemas respaldados por activos.



JAMES LLOYD-JONES FUNDADOR - DIRECTOR FINANCIERO

Contador público autorizado con amplia experiencia en servicios financieros y bienes raíces. Trabajó en los equipos de auditoría y asesoría de Moore Stephens antes de incorporarse a la división de Gestión de activos de Northern Trust.



NADINE BUCKLAND TITULAR - FUNDADORA

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



DARYL THORPE TITULAR

Con más de 20 años de experiencia financiera, fue cofundador de una empresa de financiamiento para el consumidor que posteriormente vendió con éxito a una empresa estadounidense de capital abierto. Desde 2002, ha trabajado en bienes raíces en el Reino Unido, centrándose recientemente como proveedor de préstamos principal en el sector.



VIKTOR PETKOV DIRECTOR - MERCADOS DE CAPITAL

Cuenta con más de 10 años de experiencia en el sector financiero y está especializado en titularización, finanzas estructuradas y préstamos garantizados. Ocupó un cargo regulado por la FCA en la división de banca de inversión de HSBC y, posteriormente, se encargó del departamento de financiamiento de una entidad de crédito hipotecario del Reino Unido.



THEO THEODOSIADIS JEFE DE INVERSIONES Y ANÁLISIS DE RIESGOS

Dirige la operación de inversión y análisis de riesgos de Zenzic. Cuenta con más de 7 años de experiencia en investigación de mercado, debida diligencia de créditos, generación de informes de gestión empresarial, análisis de datos, desarrollo de negocios y administración de cuentas de bienes raíces y otros sectores.

Equipo seleccionado



STEVE HALLAM VENTA Y DISTRIBUCIÓN

Toda la trayectoria profesional de Steve ha sido en ventas institucionales. Recientemente, ocupó el puesto de director de Mercadotecnia en una empresa de desarrollo de bienes raíces comercial. Durante 11 años, desempeñó una función clave que generó más de 500 millones de euros en ingresos de bienes raíces, produciendo un EBITDA superior a 200 millones de euros.



OLIVER KOHLER ANALISTA

Es un analista que trabaja en los equipos de asesoría financiera corporativa y mercados de capital de deuda. Apoya a los equipos en la ejecución y entrega de mandatos de asesoría en persona. Obtuvo el título de licenciado en Geografía y una maestría en Investigación científica en la Universidad Swansea, y está preparando la certificación de Analista financiero autorizado.

Informes sobre ventas/distribución:

KNG International Advisors

info@kngadvisors.co.uk

Office MX: (+52) 998 500 1627

Office UK: (+44) 207 183 3787

www.kngadvisors.co.uk

ZENZIC
CAPITAL 