

Risicokwalificatie #4275 De Première

Algemene gegevens aanvrager	
Naam bedrijf	J.J. Jansen Onroerend Goed B.V.
Project#	4275
Gevraagde lening	€60.000,00
Looptijd	24 maanden (2 jaar)
LTV	72,0%
Rente	9,5%

Risico totaal

	Risico score	Weging	Totaal uitslag
Eigen Vermogen	3	0,15	0,45
Liquiditeit	3	0,15	0,45
Verdien capaciteit	3	0,15	0,45
Zekerheden	3	0,45	1,35
Ondernemer	3	0,10	0,30

Totale risicoclassificatie:

3,00

Totaal risicoclassificatie	Kwalificatie		Minimale rente
≥ 1 - <1.8	Zeër laag	AA	4%
≥ 1,8 - < 2,6	Laag	A	5%
≥ 2,6 - < 3.5	Onder gemiddeld	BB	6%
≥ 3,5 - < 4,4	Gemiddeld	B	7%
≥ 4,4 - < 5,2	Hoog	CC	8%
≥ 5,2 - < 6	Zeër hoog	C	9%

Conclusies

Totale risicoclassificatie

Onder gemiddeld

Risicoscore Zekerheden bij Vastgoedfinancieringen

LTV	Risicoscore Zekerheden	Kwalificatie
- < 50%	1	Zeër laag
≥ 50% - < 70%	2	Laag
≥ 70% - < 90%	3	Gemiddeld

Toelichting Risico-scores:

Eigen Vermogen – Gemiddeld Risico

Het Eigen Vermogen van kredietnemer J.J. Jansen Onroerend Goed BV bedraagt ca €900k na verbouwing van het pand. Derhalve bedraagt de solvabiliteit voor de financiering via Kapitaal op Maat 43% en dat correspondeert met een Gemiddeld Risico.

Liquiditeit – Gemiddeld Risico

Op basis van de aangeleverde prognose is de liquiditeit voldoende. Op het moment dat de verkoop van de te realiseren appartementen vertraging op loopt, ontstaat er geen acuut liquiditeitsprobleem. Inmiddels zijn er 6 appartementen verkocht. Er worden 5 appartementen in eigenbeheer gehouden. Deze worden gefinancierd via Kapitaal op Maat / Capital Circle. Inmiddels is de facturatie van de bouwtermijnen in gang gezet.

Verdien capaciteit – Gemiddeld Risico

De transformatie naar appartementen is in de kern zeer rendabel. Vanuit de ervaring van ondernemer in de bouw en gezien de investeringsbegroting is er ruimschoots rekening gehouden met onvoorziene zaken in verband met de ouderdom van het pand.

Zekerheden – Gemiddeld Risico

Als zekerheid verstrekt J.J. Jansen Onroerend Goed B.V. recht van 2e hypotheek op één appartement (A13) in het pand Walstraatje 8 te Tiel ten gunste van de St. Security Trustee KOM Group. Volgens het taxatierapport bedraagt de marktwaarde op waarde peildatum 23 Augustus 2022 €3.775.000 na verbouwing. Het pand wordt opgesplitst in 12 appartementen, waardoor elk appartement een gemiddelde marktwaarde na verbouwing heeft van €314.583. Als zekerheid wordt er een 2e hypotheekrecht verstrekt op één appartement. Het 1e hypotheekrecht is gevestigd ten gunste van de Capital Circle investeerders met een openstaande hypotheekschuld van €185.000,-. Op basis van deze marktwaarde bedraagt de LTV 78% na verbouwing ($(€185.000 + €60.000) / €314.583$). Op basis van bovenstaande LTV-matrix correspondeert dat met een Gemiddeld score. Naast de 2e hypotheek op het pand, is de ondernemer in privé hoofdelijk aansprakelijk. Hoofdelijkheid in privé wordt gerealiseerd middels een borgstelling van €60.000.

Ondernemer – Gemiddeld Risico

Jan-Justin Jansen is een ervaren ondernemer. 15 jaar geleden is hij begonnen als ZZP'er in de bouw en inmiddels neemt hij zelf ook projecten aan als aannemer en heeft hij personeel in dienst. Met betrekking tot vastgoedtransacties is hij een beginnend ondernemer.

De credit check op de entiteit J.J. Jansen Onroerend Goed B.V. is volgens **DAS+ kredietrapport** gekwalificeerd als een **Verhoogd Risico**.

De credit check op de entiteit VOF J.J. Jansen Dienstverlening is volgens **DAS+ kredietrapport** gekwalificeerd als een **Verhoogd Risico**.

De credit check op ondernemer Jan- Justin Jansen is volgens het **Experian- rapport** gekwalificeerd als een **Gemiddeld Risico** (Score 5 op 9).

De recente BKR van de ondernemer laat geen achterstandscodering of andere bijzonderheden zien.