

Risicokwalificatie #4100 Resort 'De Fontein' Kavel F en G

Algemene gegevens aanvrager	
Naam bedrijf	GrondVrij Ontwikkelen B.V.
Project#	4100
Gevraagde lening	€ 130.000,00
Looptijd	24 maanden
LTV	60%
Jaarlijkse Rentevergoeding	7,5%

Risico totaal

	Risico score	Weging	Totaal uitslag
Eigen Vermogen	2	0,15	0,30
Liquiditeit	1	0,15	0,15
Verdiencapaciteit	1	0,15	0,15
Zekerheden	2	0,45	0,90
Ondernemer	2	0,10	0,20

Totale risicoclassificatie:

1,70

Totaal risico classificatie	Kwalificatie		Minimale rente				
			1 jaar	2 jaar	3 jaar	4 jaar	5 jaar
≥ 1 - < 1.8	Zeer laag	AA	4,66%	4,70%	4,76%	4,84%	4,94%
≥ 1,8 - < 2,6	Laag	A	4,91%	4,95%	5,01%	5,09%	5,19%
≥ 2,6 - < 3,5	Gemiddeld	BB	5,66%	5,70%	5,76%	5,84%	5,94%
≥ 3,5 - < 4,4	Bovengemiddeld	B	7,16%	7,20%	7,26%	7,34%	7,44%
≥ 4,4 - < 5,2	Hoog	CC	9,66%	9,70%	9,76%	9,84%	9,94%
≥ 5,2 - < 6	Zeer hoog	C	13,41%	13,45%	13,51%	13,59%	13,69%

Conclusies

Totale risicoclassificatie

Zeer Laag

Risicoscore Zekerheden bij Vastgoedfinancieringen

LTV	Risicoscore Zekerheden in NL	Risicoscore Zekerheden buiten NL	Risicoscore voor niet-eerste hypotheekrechten
< 50%	1	2	2
≥ 50% - < 70%	2	3	3
≥ 70% - < 90%	3	4	4

Toelichting Risico-scores:

Eigen Vermogen – Laag Risico

Het Eigen Vermogen van €953K is ruimschoots voldoende om eventuele tegenvallers inzake rentabiliteit en liquiditeit op te vangen. Als gevolg van de vele hypothecaire leningen is de solvabiliteit in technische zin beperkt echter dit past bij de typologie van de bedrijfsactiviteiten van kredietnemer.

Liquiditeit – Zeer Laag Risico

De current ratio van de kredietnemer bedraagt 0,67. Dit impliceert dat de kredietnemer op korte termijn mogelijk niet in staat is om haar korte termijn verplichtingen te dekken zonder externe financiering of het liquideren van activa. Echter, de kortlopende verplichtingen bestaan vooral uit intercompany schulden ten gevolge van voorfinanciering van managementkosten. Deze zullen slechts worden opgeëist / voldaan indien de liquiditeit hiervoor beschikbaar is. De gebruiksvergoedingen die de projectontwikkelaar verschuldigd is dekken de rentelasten van de financiering volledig. Derhalve is het risico dat er onvoldoende liquiditeit is om aan de rente-verplichtingen te kunnen voldoen geclassificeerd als Zeer Laag.

Verdien capaciteit – Zeer Laag Risico

Het GrondVrij concept heeft inmiddels een bewezen trackrecord. Er zijn al meerdere blooteigendom posities terug geleverd aan de projectontwikkelaar waarbij de 10% marge is gerealiseerd. De verzuimgraad van GrondVrij posities is nul%.

Zekerheden – Laag Risico

Als zekerheid verstrekt GrondVrij recht van 1e hypotheek op de grondpositie ten gunste van de St. Security Trustee KOM Group. De 'LTV' bedraagt 59,7% en op basis van bovenstaande LTV-matrix correspondeert dat met een Laag Risico score.

Ondernemer – Laag Risico

Kees van den Bovenkamp is een zeer ervaren ondernemer en heeft GrondVrij in 2014 gelanceerd. Kees heeft veel ervaring opgedaan in corporate omgevingen en beschikt over ruime leidinggevende ervaring en is financieel uiterst sterk onderlegd. De ondernemer wordt ondersteund door een groeiend aantal professionals. GrondVrij heeft daarnaast een uitstekend trackrecord opgebouwd bij Kapitaal op Maat.

De credit check op de entiteit Grondvrij Ontwikkelen B.V. is volgens DAS+ kredietrapport gekwalificeerd als een Gemiddeld Risico.

De credit check op ondernemer Kees van den Bovenkamp is volgens het Experian-rapport gekwalificeerd als een Laag Risico (Score 9 op 9).