

Risicokwalificatie #4107

Financiering Linnaeusparkweg Amsterdam

Algemene gegevens aanvrager	
Naam bedrijf	Dhabar B.V.
Project	4107
Gevraagde lening	€ 680.000, -
Looptijd	18 maanden
Jaarlijkse Rentevergoeding	6 %

Risico totaal

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

Totale risicoclassificatie:

1,40

Totaal risico classificatie	Kwalificatie		Minimale rente				
			1 jaar	2 jaar	3 jaar	4 jaar	5 jaar
≥ 1 - < 1,8	Zeer laag	AA	4,70%	4,78%	4,88%	4,98%	5,08%
≥ 1,8 - < 2,6	Laag	A	4,95%	5,03%	5,13%	5,23%	5,33%
≥ 2,6 - < 3,5	Gemiddeld	BB	5,70%	5,78%	5,88%	5,98%	6,08%
≥ 3,5 - < 4,4	Bovengemiddeld	B	7,20%	7,28%	7,38%	7,48%	7,58%
≥ 4,4 - < 5,2	Hoog	CC	9,70%	9,78%	9,88%	9,98%	10,08%
≥ 5,2 - < 6	Zeer hoog	C	13,45%	13,53%	13,63%	13,73%	13,83%

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 – Zeer Laag Risico

De solvabiliteit van Dhabar B.V. bedraagt per 31 december 2024 circa 4%, gebaseerd op een eigen vermogen van € 12.220 bij een balanstotaal van € 300.974.

Het eigen vermogen van Manaland Inversiones S.L.U. bedraagt per 31 december 2024 € 590.000. Daarnaast is sprake van een stille reserve van circa € 3,5 miljoen.

Op basis hiervan bedraagt de gezamenlijke solvabiliteit van de Nederlandse en Spaanse structuur circa 75%, berekend als:
 $(12 + 590 + 3.500) / (300 + 1.654 + 3.500)$.

Dit correspondeert met een zeer lage risicoscore.

Liquiditeit – Laag Risico

De verwachte jaarlijkse huuropbrengsten uit de vastgoedportefeuille bedragen in 2026 ruim € 1 miljoen terwijl de financieringslasten slechts € 120K bedragen. De huuropbrengsten en financieringslasten zijn naar hun aard zeer voorspelbaar en in lijn met het recent gerealiseerde track-record.

Deze ruime vrije kasstroom uit de vastgoedportefeuille in combinatie met ruime herfinancieringsruimte en de voorspelbaarheid van kosten en opbrengsten zorgt voor een Laag risicoscore inzake het vermogen om aan de rente en aflossingsverplichtingen te kunnen voldoen.

Verdiencapaciteit – Laag Risico

De verwachte jaarlijkse huuropbrengsten uit de vastgoedportefeuille bedragen in 2026 ruim € 1 miljoen terwijl de financieringslasten slechts € 120K bedragen. De huuropbrengsten en financieringslasten zijn naar hun aard zeer voorspelbaar en in lijn met het recent gerealiseerde track-record.

Deze ruime vrije kasstroom uit de vastgoedportefeuille in combinatie met de voorspelbaarheid van kosten en opbrengsten draagt aantoonbaar bij aan de verdiencapaciteit en kwalificeert daarom als een Laag risico.

Zekerheden – Zeer Laag Risico

Als zekerheid wordt een tweede hypothecaire inschrijving gevestigd op het object aan de Linnaeusparkweg 13-H, 1098 CM Amsterdam. Het object is in privébezit van de ondernemer. Er rust momenteel een eerste hypothecaire inschrijving van €1.550.000 op. De huidige openstaande schuld bedraagt circa € 1.140.000. Daarnaast wordt een 2e hypotheek gevestigd ter zekerheid van een nieuwe financiering van €680.000 via Kapitaal op Maat.

De totale hypotheekschuld komt daarmee uit op (€1.140.000 + €680.000) €1.820.000. Op basis van de door de ondernemer gehanteerde waarde van €2.650.000, resulteert dit in een LTV van circa 68%.

Bovendien stelt de ondernemer zich hoofdelijk aansprakelijk. Deze borgstelling is van materiële waarde gezien de aanwezige overwaarde op zijn eigen woning en zijn box 3-beleggingen.

Gezien de combinatie van degelijk onderpand, lage LTV en sterke persoonlijke zekerheden wordt de zekerhedenpositie gekwalificeerd als zeer laag risico.

Ondernemer – Laag Risico

De projecteigenaar is een maatschappelijk betrokken ondernemer met een breed netwerk en diverse vastgoedposities. Zijn financiële bijdrage blijkt uit een substantiële vastgoedportefeuille en persoonlijke hoofdelijke aansprakelijkheid, onderbouwd door overwaarde en box 3-beleggingen. Zijn betrokkenheid versterkt de aanvraag.

De credit check op de entiteit Dhabar B.V. is volgens de EDR+ kredietrapport gekwalificeerd als een zeer hoog risico. Dhabar B.V. scoort formeel een zeer hoog risico op basis van lage solvabiliteit, dalend eigen vermogen en een EDR-rating van 3,3 (C). Deze externe score is echter niet leidend in de risicokwalificatie, omdat het een te herfinancieren, verhuurd vastgoedobject betreft met stabiele kasstromen en materiële zekerheden.

Volgens de EDR-credit check op ondernemer R.J. van Zwieten is het aangaan van een overeenkomst op basis van krediet verantwoord geacht.

De recente BKR van de ondernemers laten geen achterstandscoderingen of andere bijzonderheden zien.