

Risicoclassificatie Matching Capital

Ieder project is voorafgaand aan plaatsing gescreend.

Geldnemer: **We Care RE**
Lening: **Verbouwing H'weg**

Hypotheekrecht / Garanties		Punten	Score project:	Toelichting score project:
1e	Als investeerder deelt u als eerste in de verkoop (eerste hypotheek).	5	5	eerste hypotheek op pand met ruimte overwaarde (550.000)
2e	Garantie met onderpand (evt persoonlijk), tweede hypotheekrecht.	3		
3e	Andere zekerheden/garanties.	1		

Loan-to-value		Punten		
< 60%	Het doelbedrag bedraagt minder dan 60% van de taxatiewaarde.	3		
60% - 80%	Het doelbedrag bedraagt minder dan 80% van de taxatiewaarde.	2	2	aankoop+verbouwing samen 77% van taxatiewaarde
80% >	Het doelbedrag bedraagt tot 100% van de taxatiewaarde.	1		

Locatie en markt		Punten		
Uitstekend	De locatie en het type vastgoed zijn zeer courant (verkoop- en verhuurbaar).	5	5	zeer courante locatie restaurant, courante locatie woning
Goed	De locatie en type vastgoed zijn waardevast en goed verkoopbaar.	3		
Niet goed	De locatie en type vastgoed zijn moeilijker verkoopbaar.	1		

Rendement uit verhuur of verkoop		Punten		
Verhuurd	Meer dan 80% van het project is reeds verhuurd of verkocht.	3		
Deels	Minder dan 80% van het project is reeds verhuurd of verkocht.	2	2	de woning zal worden verkocht, de winkel blijft verhuurd
Leeg	Het project is nog niet verhuurd of verkocht.	1		

Projectfase		Punten		
Bestaand	Bestaand object doorexploiteren.	3		
Herontwikkeling	Herontwikkelingsobject (verbouwing).	2	2	
Vanaf de grond	Volledig nieuwe ontwikkeling.	1		

Ervaring en track record (directie/management) kredietnemer		Punten		
> 5 jaar	Zeer ervaren in vastgoed, goede resultaten tot nu toe.	3		
2 - 5 jaar	Ervaren en goede resultaten tot nu toe.	2		
0 - 2 jaar	Starter/bepaalde ervaring.	1	1	startende ontwikkelaar met technische kennis en ervaring

Portefeuille kredietnemer		Punten		
Sterk	Portefeuille met overwaarde en gezonde huurstroom.	3		
Goed	Kleine portefeuille met enige overwaarde en positieve huurstroom.	2		
Beginnend	Eerste (een van de eerste) aankopen van vastgoed.	1	1	

Overige aspecten		Punten		
Gunstig	Extra zekerheden en/of andere positieve aspecten.	5	5	verbouwing in eigen beheer; goede huurder die graag blijft
Degelijk	Geen onderscheidende positieve of negatieve aspecten.	3		
Ongunstig	Ongunstig c.q. risicovol.	1		

Maximale score:	Score project:
30	23

Kredietscore	Puntentotaal	Omschrijving	Indicatie rente p.j.
A	28 - 30	Defensief	5%
B	25 - 27	Behoedzaam	6%
C	22 - 24	Gematigd offensief	7%
D	19 - 21	Offensief	8%
E	16 - 18	Speculatief	9%
Afwijzing	0 - 15	Afwijzing	n.v.t.