**DE RISICO’S**

**1. Structuur risico (gemiddeld)**

Door de concerngarantie van @@@ Holding is het structuur risico enigszins afgedekt. Er zijn nog geen financiële cijfers van deze vennootschappen beschikbaar. Een gefundeerde inschatting van de financiële gegoedheid is niet te geven. Het comfort in deze transactie komt uit de geboden zekerheden.

2. Markt risico (gemiddeld)

Het belangrijkste risico betreft de verkoop van de woningen. De financiering moet door de crowd verstrekt worden voordat de woningen verkocht zijn. Als blijkt dat de woningen alleen tegen een veel lagere prijs verkocht kunnen worden zal de ontwikkelaar het eerste risico lopen. De @@@ makelaar @@@ heeft bevestigd dat de vraagprijs van €280.000 tot €295.000 reëel is, zie het makelaarsrapport in de bijlage.

**3. Bouw risico (gemiddeld)**

Het risico dat de aannemer tussentijd failleert of niet in staat blijkt het project te bouwen is gemiddeld. Bouwbedrijf @@@ uit @@@ zal de bouw verzorgen. De financiële jaarstukken over 2013 en 2014 zijn nog niet gedeponeerd. Wij achten deze partij financieel voldoende sterk. Ook beschikt zij over voldoende kennis en ervaring om de bouw naar behoren uit te voeren. Het project valt onder de Woonborg regeling die zorgt voor de afbouw bij faillissement van de aannemer.

**4. Juridisch risico (verhoogd)**

De afgifte van een omgevingsvergunning heeft nog niet plaatsgevonden. Dit is een van de belangrijkste elementen die de waarde van de grond bepalen. Hoewel dit een groot risico is vinden wij comfort in de bestaande bouwvergunning voor 2 woningen op deze locatie. Daarnaast heeft de Gemeente @@@ herhaaldelijk aangegeven positief te staan tegenover dit initiatief. In de bijlage verneemt u de email waarin de gemeente beschrijft medewerking te willen verlenen aan dit bouwplan.

**5. Reputatie risico (verhoogd)**

Zowel voor de projectontwikkelaar @@@ als voor Opwaarts is dit het eerste project. Er kan niet voortgeborduurd worden op bestaande ervaring. Voor beide partijen is het noodzakelijk dat het project slaagt anders worden vervolgprojecten moeilijk realiseerbaar.

**Risicoclassificatie Opwaarts**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
|  | categorie | score | motivering |
| 1 | Moraliteit | 1 | @@@@ bestaat nog geen 2 jaar en heeft nog geen projecten afgerond |
| 2 | Solvabiliteit | 3 | Solvabiliteit bedraagt 33% en is berekend als: Eigen vermogen / Geïnvesteerd vermogen Eigen inbreng van @@@@ bedraagt €125.000. Het geïnvesteerde vermogen bestaat uit eigen vermogen €125.000, een lening van €150.000 en de crowdfunding lening van €100.000. |
| 3 | Rentabiliteit | 5 | Rentabiliteit bedraagt 24% en is berekend als Winst €90.000 / Geïnvesteerde Vermogen €375.000 |
| 4 | Dekkingswaarde | 1 | Loan to Value bedraagt 66% en is berekend als: de crowdfunding lening €100.000 gedeeld door waarde van de grond €150.000. De waarde van de grond €360.000 is vastgesteld door de bouwkosten van €421.000 af te trekken van de opbrengst van het project €781.000 (residuele grondwaarde). De hypotheek beslaat minstens 300m2 van het totale perceel van 720m2. Het stuk grond onder de hypotheek heeft daarmee een waarde van €150.000. |

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 5 | Courantheid | 2 | De vraag voor dit type woning is groter dan het aanbod. De bouwkavel ligt op een goed bereike locatie zowel met openbaar vervoer als met de auto. Ook liggen de woningen gunstig t.o.v. het centrum van Arnhem. |
| 6 | Cash Flow | 4 | De cash flow € 203.000 uit het project bedraagt winst €93.000 + financieringskosten €10.000 + aflossingsverplichtingen €100.000. De interest cover ratio (cash flow / rente + aflossing) is derhalve 203.000 / 110.000 = 185%. |
| 7 | Risico's | 1 | Het project is niet (voor)verkocht of (voor)verhuurd. Wel is de bouwvergunning een voorwaarde voor uitbetaling van de lening. |
|  | Gemiddeld | 2,43 | 17 / 7 |
|  |  |  |  |
|  | categorie | rente range | |
| A | 1 tot 2 | 8% ­ 10% |  |
| B | 2 tot 3 | 7% ­ 9% | Bij Phoen'x is de risk rating 2,43 en valt daarmee in de range van 7% tot 9%. Het rentepercentage van 8% valt binnen de range. |
| C | 3 tot 4 | 6% ­ 8% |  |
| D | 4 tot 5 | 5% ­ 7% |  |