

Risico beoordeling en beheersing

Versie 01 augustus 2020



Inhoudsopgave

Risicobeheersing.....	3
Introductie	3
Wat zijn de risico's en hoe controleren wij deze?	3
Vastgoed gerelateerd risico	3
Vastgoed markt risico	3
Onderpand risico	4
Looptijd risico.....	4
Kredietnemer gerelateerd risico	4
Financiële gezondheid kredietnemer	4
Verplichtingen kredietnemer.....	5
Benkey gerelateerd risico.....	5
Falen van het platform	5
Grondig due dilligence proces.....	6
Juridische vertegenwoordiging.....	6
Onafhankelijke waarding	6
Uitgebreide Know your customer en due dilligence op onze klanten	6

Risicobeheersing

Introductie

Er zijn diverse soorten risico's van toepassing op vastgoedfinanciering. En wij nemen onze verantwoordelijkheid in het controleren van deze risico's bijzonder serieus.

Wij gebruiken de laatste technologieën om onze processen te automatiseren, halen informatie op uit de breedste informatie/data set mogelijk, zodat ons ervaren team van financiering verstrekkers sneller een betere beslissing kan maken. De daadwerkelijke keuze is mensenwerk, maar wij zorgen ervoor dat technologie het sneller, en beter maken van een beslissing maximaal ondersteund.

1. Wat zijn de risico's en hoe controleren wij deze?

De risico's betrokken bij het voeren van een marktplaats zijn divers en daarom reviewen wij regelmatig ons risicobereidheidsmodel en kijken of dat deze nog in lijn is met de continue veranderende omgeving waar ons bedrijf zich in bevindt. Onderstaand hebben we een overzicht gemaakt van de hoofdrisico's van toepassing zijnde op financiële vastgoed producten.

Wij herkennen drie hoofd risico categorieën:

- Vastgoed gerelateerd risico
- Kredietnemer gerelateerd risico
- Benkey gerelateerd risico

1.1 Vastgoed gerelateerd risico

Vastgoed marktrisico

De waarde van vastgoed kan dalen en stijgen afhankelijk van de economische cyclus. Als de waarde van het vastgoed dat als zekerheid dient op de lening daalt, dan bestaat de kans dat de kredietnemer mogelijk problemen heeft met het voldoen van betaalverplichtingen bijvoorbeeld aan het einde van de looptijd als de lening geherfinancierd moet worden maar dan op een lagere waardering van het vastgoed. Wij houden rekening met dit risico door financieringsaanvragen te accepteren die niet meer dan 80% van de waarde van het vastgoed vertegenwoordigen, en rekening houden met de markt dynamiek van de locatie van het object. Als een kredietnemer een verlenging aanvraagt van de financiering, zullen wij normaliter een nieuwe en onafhankelijke waardering van het vastgoed vereisen.

Voor de financiering, verzoeken wij een professionele waardebeoordeling, deze dient uitgevoerd te zijn door een taxateur aangesloten bij het NRVT en dient lokale kennis en ervaring te hebben. Elke taxatie wordt nauwkeurig geïnspecteerd door



ons vastgoed team en er wordt gecontroleerd of het onderpand acceptabel is voor de betreffende financieringsaanvraag. Benkey doet regelmatig controles door ons vastgoed risicomanagement team om te bevestigen dat de aangeleverde rapportages van voldoende kwaliteit zijn. De taxaties zijn een essentieel onderdeel in het maken van een goed onderbouwde beslissing welke financieringsaanvragen te accepteren en tegen welk percentage van de waarde.

Onderpand risico

Alle financieringen zijn gedekt met een onderpand waarmee het recht van eerste hypotheek wordt gevestigd, hierdoor kan er altijd uitgewonnen worden.

Een specifiek risico voor vastgoedfinanciering is het risico van vastgoedfraude. Wij werken nauwlettend samen met ons team van notarissen en juristen, welke ieder specialist zijn binnen het vakgebied vastgoedfinanciering. Dit tezamen met onze strikte interne processen, zorgen ervoor dat het vastgoed en onderpand risico wordt geminimaliseerd.

Er kan in extreme gevallen sprake zijn van acute waardevermindering van het onderpand. Dit bijvoorbeeld door brand of instorting. Het is een kredietnemer van Benkey dan ook altijd verplicht een opstalverzekering af te sluiten welke dekkend is voor de getaxeerde waarde van het onderpand. Mocht deze opstalverzekering niet dekkend zijn dan zullen wij de kredietnemer verzoeken om een additionele opstalverzekering.

Looptijd risico

Het looptijd risico refereert aan het risico dat de Kredietnemer zijn lening eerder of later dan de overeengekomen looptijd aflost. De looptijden die door Benkey zijn opgegeven zijn verwachte looptijden. Waarbij Benkey er alles aan zal doen om op deze verwachte looptijden te halen, echter in sommige situaties is het mogelijk dat een investering eerder beëindigd of langer doorloopt dan de verwachte looptijd.

1.2 Kredietnemer gerelateerd risico

Financiële gezondheid kredietnemer

Ratio's

Bij het beoordelen van een financieringsaanvraag zal Benkey de volgende ratio's analyseren. Daarnaast zullen wij externe kredietrapportages opvragen van de betrokkenen, overige openbare relevante informatie combineren met de door de klant aangeleverde informatie, om een correct inschatting te kunnen doen van het (krediet) risico.

Eigen vermogen

De basisregel is dat er sprake moet zijn van een positief eigen vermogen. Wanneer er een negatief eigen vermogen is, dan betekent dit dat het bedrijf een negatieve waarde heeft en dat er meer uit onttrokken is dan dat erin zat. Bij bedrijven in de opstartfase gebeurt dit vaak omdat de aanvangskosten relatief hoog zijn. Wanneer er structureel sprake is van een negatief eigen vermogen zal vrijwel iedere geldverstrekker, ondanks eventuele winstgevendheid, besluiten om niet over te gaan tot het verstrekken van een financiering. Een klein eigen vermogen of een afnemend eigen vermogen over de laatste 3 jaren



hoeft bij Benkey niet direct een afwijzing op te leveren, maar zal op individuele basis moeten worden beoordeeld. Motivatie van het ontstaan van het negatieve eigen vermogen is altijd verplicht.

Liquiditeit

Benkey wil zeker weten dat de kredietnemer financieel gezond is. Eén van de manieren waarop wij dit beoordelen is het in beeld krijgen van de schulden die er op korte termijn voldaan moeten worden en dit vergelijken met het banksaldo en de vorderingen die op korte termijn ontvangen worden. Hierbij moeten de schulden lager zijn dan de vorderingen en het banksaldo.

Solvabiliteit

Naast een korte termijnbeoordeling vindt er ook een lange termijn beoordeling plaats. Hieruit blijkt tot in welke mate de kredietnemer op langere termijn in staat is te voldoen aan de aanwezige financiële verplichtingen.

Winstgevendheid

Benkey beoordeelt de winst ten opzichte van het eigen en het vreemd vermogen. Dit laat de toekomstbestendigheid van de onderneming zien. Wanneer de druk op de omzet zeer hoog is vanwege hoge kosten kan dit een continuïteitsprobleem aangeven. Daarnaast kan er ook worden vergeleken met branchecijfers. Iedere branche heeft eigen normen ten aanzien van normale ratio's.

Verplichtingen kredietnemer

Om problemen inzake het kunnen voldoen door de kredietnemer aan zijn verplichtingen tijdens de looptijd van de financiering is het van belang om bij aanvang van het financieringstraject de kredietnemer te toetsen op zijn financiële gezondheid.

Benkey hanteert hiervoor een tweetal ratio's.

Interest-coverage ratio (ICR), of interestdekkingskengetal, geeft aan hoeveel maal een onderneming haar interestlasten verdient. Het is om die reden een maatstaf voor de mate waarin de winst voor interest en belasting kan terugvallen zonder dat de onderneming in financiële moeilijkheden komt. Ook geeft dit kengetal aan in hoeverre de onderneming nog leningen, met de daaraan verbonden interestlasten, aan kan gaan.

Coverage Ratio betekent 'dekkingsgraad'. De Debt Service Coverage Ratio (DSCR) is een kengetal die wordt gebruikt om een beeld te krijgen van de betalingscapaciteit van de onderneming in verhouding tot de financiële verplichtingen, ook wel Debt Service genoemd. Kort gezegd is de DSCR de betalingscapaciteit gedeeld door de financiële verplichtingen. De betalingscapaciteit wordt gevormd door de vrije geldstroom binnen een onderneming, in dit geval het resultaat na belastingen, gecorrigeerd voor de afschrijvingen en rentelasten. De financiële verplichtingen betreffen het totale saldo van rente en aflossingen.

1.3 Benkey gerelateerd risico

Falen van het platform



Een voordeel van het investeren via een marktplaats zoals Benkey is dat wij alleen de bemiddeling en administratie van de lening verzorgen. Dus zodra Benkey zou stoppen te bestaan zal de financiering en onderliggende zekerheden blijven bestaan.

2. Grondig due dilligence proces

Juridische vertegenwoordiging

Wij hebben een team van ervaren vastgoedjuristen en notarissen. Deze zijn volledig aangesloten bij het Benkey proces. Iedere transactie verloopt dat ook via dit team en gebruikmakend van de Benkey notaris. Uiteraard kan een investeerder en kredietnemer hierop aanvullend haar eigen juridische team ook inschakelen.

Onafhankelijke waardering

Wij vereisen een onafhankelijke taxatie van ieder vastgoed waartegen gefinancierd wordt. Een compleet en volledig taxatierapport wordt aangeleverd, welke informatie bevat over de dynamiek van de lokale markt, bevat bewijsstukken van vergelijkbare vastgoedtransacties, en zullen eventuele aandachtspunten over het vastgoed bevatten en de omgeving. Wij accepteren alleen taxaties uitgevoerd door een taxateur aangesloten bij het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT), Vastgoedcert, en/of RICS.

Uitgebreide Know Your Customer en due diligence op onze cliënten

Ons Know Your Customer en Client due diligence proces is ontworpen om het fraude risico te minimaliseren. In samenwerking met onze beproefde KYC technologie leverancier Blanco worden onze cliënten gecontroleerd tegen diverse databases. Welke resulteert in een CDD screening certificaat, uitgegeven door Comply Advantage. De resultaten die hieruit komen worden aangevuld met de analyse van onze compliance officers. Tezamen vormen zij de belangrijkste bescherming tegen onjuiste cliënten.

De volledige toelichting op ons risicobeleid ter voorkoming van witwassen en financieren van terrorisme is in te zien en te downloaden op onze compliance pagina.



Benkey B.V.

Torenlaan 36
1251 HK Laren

www.benkey.nl
info@benkey.nl

KVK: 76972143
BTW: NL860858352B01



benkey de sleutel is balans