

Beoordelingsadvies Anima Sardà bed & wine

De heer J. Liefink en mevrouw M. Legters

Debiteur

De financiering wordt verstrekt aan Liefink Makelaardij welke is ingeschreven bij de KvK onder nummer 09189312 met als handelsnaam o.a. Masservino. Deze onderneming is een eenmanszaak ten name van Jurgen Liefink, makelaar te Zelhem. Als mededebiteur zal de eenmanszaak ten name van Marijke Legters worden mee verbonden. Deze onderneming is ingeschreven bij de Kamer van Koophandel onder nummer 7033629 en gevestigd te Halle. De handelsnamen zijn o.a. Anima Sardà bed & wine en Evisto Fotografie.

Verzoek

De gevraagde financiering ad. € 95.000 is bestemd voor de fases 1 en 3 voor de verbouwing en het verduurzamen van Anima Sardà, gelegen op Sardinie (Italië). Als onderdeel van een totaal plan dat in 5 stappen zal worden uitgevoerd. Deze worden hieronder kort opgesomd.

Fase 1 : realisatie hoofdgebouw € 221.000, waarvoor € 95.000 financiering aan Green Fund Holland wordt gevraagd.

Fase 2 : realisatie cassetta di regina € 35.000, waarvoor geen financiering aan Green Fund Holland wordt gevraagd. Wordt in een later stadium betaald vanuit Italiaanse subsidie(s).

Fase 3 : energieneutraal (o.a. zonnepanelen en zonneboiler) € 23.000, waarvoor geen financiering aan Green Fund Holland wordt gevraagd. Wordt betaald uit eigen middelen.

Fase 4 : uitbreiding container (-woningen) concept € 96.200, waarvoor t.z.t. € 7.000 financiering aan Green Fund Holland zal worden gevraagd.

Fase 5 : uitbreiding boetiekhotel en restaurant € 251.000, waarvoor t.z.t. € 25.000 financiering aan Green Fund Holland zal worden gevraagd.

De crowdfund financiering in deze 1^e en 3^e fase bedraagt € 95.000. Zijnde 39% van de totale investering in deze fases van € 244.000. Daarvan wordt € 53.000 (21,7%) aan eigen middelen ingebracht. Het restantbedrag ad. € 96.000 (39,3%) komt bij een Italiaanse bank (hypotheccair) vandaan.

De looptijd van de GFH-lening is maximaal 60 maanden en de rente bedraagt 6,3%. Aflossing gaat via 5 jaarlijks gelijke bedragen (lineair) van € 19.000.

Bedrijfsanalyse

Anima Sardà Bed & Wine is een unieke plek op Sardinie met 4 luxe kamers en-suite en een vrijstaande cassetta di Regina met 2 slaapkamers, een luxe badkamer en een keuken. Vanuit de tuin is er prachtig uitzicht op de wijngaarden, olijfbomen, heuvels en de geweldige zee. 's

Avonds kun je genieten van de magische luchten en zonsondergang. Natuurlijk mag een goed glas wijn niet ontbreken...

Het complex is/wordt gevestigd aan de Via Rennu 5 te Tresnuraghes op Sardinië

Anima Sardà Bed & Wine geeft een totaal beleving waarbij rekening wordt gehouden met het milieu en de omgeving. Zo heeft men een greenlabel (zuinig met energie en water). Het interieur zal zoveel mogelijk worden ingericht met duurzame en gerecyclede producten.

Ook bij het assortiment wijnen wordt rekening gehouden met milieu, dier en mens. 'Onder de kurk is het puur natuur!' aldus Anima Sardà. De producten komen bij lokale boeren of uit eigen tuin, dus weinig transport. Voorkomende werkzaamheden zullen zoveel mogelijk worden uitbesteed aan lokale specialisten en vakmensen. Ter stimulering van de lokale economie en werkgelegenheid.

Sardinië behoort tot de blauwe zones op onze aarde. Dit zijn vijf plaatsen op de wereld waar mensen langer en gezonder leven dan elders. Mensen worden daar gemiddeld 90 of zelfs 100 jaar in goede gezondheid en zonder medicijnen of ongemakken.

Financiële analyse

Voor de financiële analyse is gebruik gemaakt van de prognose 2020-2022 van Anima Sardà. De brutowinst bedraagt in het eerste jaar ca. 49.500. Na aftrek van de bedrijfskosten resteert een resultaat van ca € 38.000. Afschrijvingen zijn (te) laag ingeschat naar mijn mening. Op een investering van ruim € 600.000 is een afschrijving van € 1.500 niet reëel. De berekende rente van € 7.920 oogt wel plausibel. De rentelasten bij GFH bedragen in het eerste jaar € 5.985.

Het resultaat van Liefstink Makelaars (J. Liefstink) bedraagt naar verwachting € 66.000 in 2020, zijnde het eerste jaar. De opgevoerde privé opname van € 12.000 is ten laste van het Anima Sardà resultaat (M. Legters) Dat betekent in beginsel een privé opname van € 78.000, hetgeen fors te noemen is. Wel is zichtbaar dat het resultaat bij Liefstink Makelaars daalt, naarmate de resultaten bij Anima Sardà toenemen. Er is dus sprake van een verschuiving. Mevrouw Legters zal haar werkzaamheden vanuit het huidige fotografiebedrijf ook meer gaan verleggen naar de exploitatie van het complex op Sardinië binnen haar eenmanszaak.

In bovengenoemde cijfers is echter geen rekening gehouden met omzet etc. vanuit de bestaande fotografie activiteiten.

Op basis van de historische cijfers van Liefstink Makelaar en de gecombineerde exploitatie van het makelaarsbedrijf en de bed & wine is de financiering aan GFH voldoende terug te betalen.

Kanttekening daarbij is dat er geen inzage is in de toekomstige invulling van de fasen 4 en 5 qua leningsvoorwaarden van hypotheek bij banken en eventuele derden. Over de totale betaalbaarheid van de constructie kan ik dan ook geen oordeel vellen. Eventuele tekorten kunnen echter worden opgevangen vanuit Lief tink Makelaardij.

Zekerheden

Als zekerheid voor de financiering wordt verpanding van de debiteuren in het makelaarsbedrijf aangeboden aan GreenFund Holland. Gelet op de situatie dat mensen direct moeten betalen bij Anima Sardà en bij het makelaarsbedrijf relatief weinig debiteuren qua omvang zijn kan deze zekerheid als nihil worden aangemerkt. In feite is dus sprake van een 'blanco' financiering. Mitigerende factor daarbij is echter de hoofdelijke aansprakelijkheid van de heer Jurgen Lief tink en mevrouw Marieke Legters. Hiermee is er indirect toch 'grip' op de onroerende zaken in Italië.

Risicoclassificatie

De eigen GFH score is niet berekend. In combinatie met de hoofdelijke aansprakelijkheid door Jurgen Lief tink en Marijke Legters lijkt het risico acceptabel, ondanks de 'blanco' uitgangsspositie. In beginsel is het risico dus als hoog in te schatten, waarmee dit zal uitkomen op een score C. Door de compenserende werking van de hoofdelijkheid kan deze worden opgetrokken naar een score B.

Conclusie en Advies

Het uitgekende concept van rust en beleving op Sardinië is goed uitgewerkt. De verbouwing moet nog gerealiseerd worden. Een eindoordeel over de investeringsbegroting is dan ook lastig te geven. Wel kan gesteld worden dat gelet op de persoonlijke betrokkenheid van Jurgen Lief tink en Marieke Legters sprake is van een positieve uitgangssituatie. Immers hij heeft reeds een goedlopend makelaarsbedrijf, waarnaast ze nu samen dus ook Anima Sardà gaan opzetten.

Als zekerheid wordt verpanding debiteuren aangeboden. Dat is echter in de praktijk als niet materieel te beschouwen. De financiële positie van het makelaarsbedrijf is echter van dien aard, dat de rente en aflossingen uit hoofde van de Crowdfund actie kunnen worden nagekomen naar verwachting.

Het risico voor GreenFund Holland en haar investeerders is daarmee ogenschijnlijk beperkt.

Advies : **positief advies**
Risicoscore : **B**