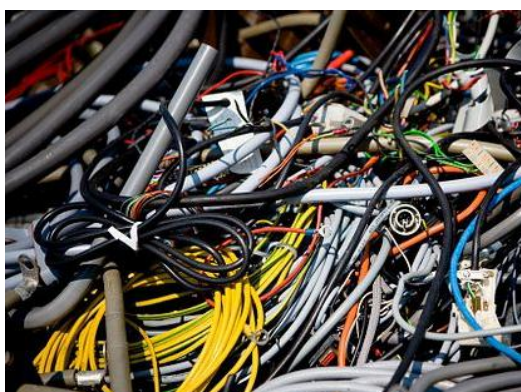


EuroFinanciering

Ferro Centrale B.V.



EuroZaken Maassluis B.V.
Postbus 227, 3140 AE Maassluis
Tel: 010-5901150 / info@eurozaken.nl
KvK 24305289 . Rabobank 37.26.11.699.

Inhoudsopgave

1. Inleiding	3
2. Resumé	4
3. Ferro Centrale B.V.	5
4. Metaal Ontwikkeling B.V.	6
5. Ondernemer.....	7
6. Organogram.....	8
7. Investeringsplan / Kredietbehoefte	9
8. Bestaande financiering.....	10
9. Voorgestelde financieringsopzet	11
10. Balans Ferro Centrale B.V.	12
11. Solvabiliteit Ferro Centrale B.V.	13
12. Rentabiliteit Ferro Centrale B.V.....	14
13. Balans Metaal Ontwikkeling B.V.....	15
14. Huur	16
15. Zekerheden.....	17
16. Risicoafweging / conclusie	18

AUTEURSRECHTEN VOORBEHOUD

Alle rechten voorbehouden. Niets uit dit document mag worden verveelvoudigd, opgeslagen in een geautomatiseerd gegevensbestand, of openbaar gemaakt, in enige vorm of op enige wijze, hetzij elektronisch, mechanisch, door fotokopieën, opnamen of enige andere manier, zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van EuroZaken Maassluis B.V.

1. Inleiding

Op 24 september 2007 heeft de heer K. de Jong, met toen respectievelijk 13 jaar ervaring in de recycling van metalen (hoofdzakelijk non-ferro), Ferro Centrale B.V. (hierna Ferro Centrale) opgericht. Per januari 2008 is de onderneming gestart met de bedrijfsvoering. De onderneming heeft zich stormachtig ontwikkeld en koppelt dit aan zeer goede resultaten. Vorig jaar is Metaal Ontwikkeling B.V. opgericht door dezelfde aandeelhouders. Het doel van deze vennootschap is om in de toekomst het huidige pand uit te breiden. De grond is eind 2010 reeds aangekocht

De huidige bankier is de ABN AMRO.

Dit rapport is tweeledig. Als eerste betreft dit de continuatie van de huidige faciliteit bij zowel Metaal Centrale, als Metaal Ontwikkeling B.V., te weten:

1. Een rekening-courant faciliteit ten bedrage van € 1.600.000,- (Ferro Centrale)
2. Een geldlening ten bedrage van € 500.000,- (Metaal Ontwikkeling)

Het tweede gedeelte van het rapport bestaat uit een kredietaanvraag van Metaal Ontwikkeling B.V. voor de aankoop het vergroten van het pand. De kredietaanvraag wordt om de volgende reden aan uw voorgelegd:

Metaal Ontwikkeling B.V. heeft de kavel gekocht op het BedrijvenPark, gesitueerd in Sassenheim. De aankoop van dit kavel was nodig voor Metaal Centrale om in de toekomst verder te kunnen groeien. Nu wil de onderneming het pand kopen en uitbreiden. Voor de bouw van het pand is maximaal € 2.600.000,- ("worst case" scenario) benodigd.

De ondernemer zal zelf middels zijn holding een bedrag van € 600.000,- inbrengen. De kredietaanvraag heeft als gevolg betrekking op het resterende bedrag van € 2.000.000,-. Doordat de exacte kosten van het pand nog niet duidelijk zijn, stellen wij een rekening-courant faciliteit van € 2.000.000,- voor. Na oplevering zal het gehele obligo worden omgezet in een langlopende lening.

De totale (bestaande en gevraagde) faciliteit bedraagt **€ 4.100.000,-**.

2. Resumé

Continueren:

- **Ferro Centrale B.V.**
 - *Rekening-courant* € 1.600.000,-
- **Metaal Ontwikkeling B.V.**
 - *Lening* € 500.000,-
- **Totaal** € 2.100.000,-

Nieuw gevraagde financiering:

- **Metaal Ontwikkeling B.V.**
 - *Rekening-courant* € 2.000.000,-

Doel financiering:

- Financiering voor de aankoop van het pand en uitbreiden van het pand

Voorgestelde zekerheden/voorwaarden:

- 1^e Hypothecaire inschrijving op grondkavel met daarop het (uit te breiden) pand in Sassenheim ten bedrage van € 3.000.000,-

Vermogenspositie:

- De onderneming heeft de afgelopen twee jaar een bancair garantievermogen van minimaal 50% opgebouwd. Kijkend naar de geëxtrapoleerde prognosebalans per ultimo 2011 zal het bancaire garantievermogen na dividenduitkering nog steeds meer dan 50% bedragen. De onderneming voldoet ruim aan de minimale solvabiliteitseis van 30%.

Rentabiliteit/betalingscapaciteit:

- Het resultaat tot en met het tweede kwartaal van 2011 ten bedrage van € 560.000,- heeft laten zien, dat het resultaat in 2009 en 2010 geen incident betreft. De verwachting is dat Ferro Centrale in 2011 minimaal € 100.000,- extra onderaan de streep overhoudt dan in 2010, met andere woorden een resultaat na belasting van ca. € 850.000,-
- Met een resultaat na belasting van € 749.000,- in 2010 en een verwacht resultaat van ca. € 850.000,- kan Ferro Centrale de extra huurlasten van minimaal € 170.000,- eenvoudig dragen.

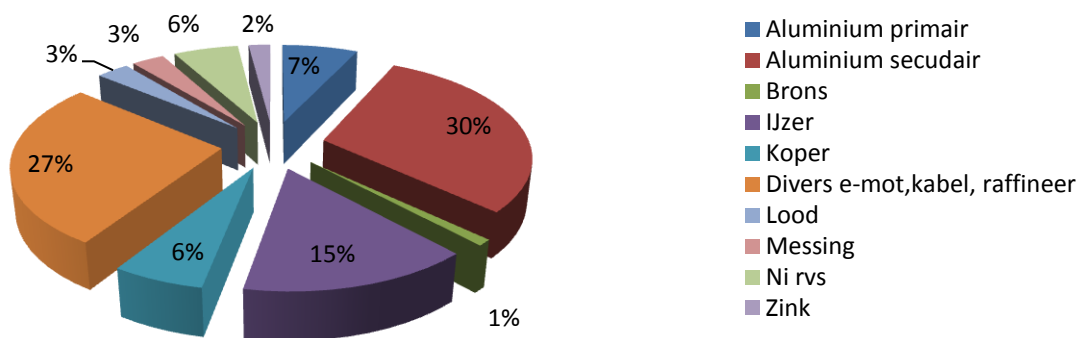
3. Ferro Centrale B.V.

Algemeen

Ferro Centrale, opgericht in 2007, is een jonge onderneming die zich richt op middelgrote handelaren voor de inkoop van non-ferrometalen als koper (messing, brons), aluminium, lood, zink en roestvrij staal.

Alle aangeleverde metalen worden zorgvuldig geselecteerd en gereedgemaakt voor transport naar de eindgebruikers. De kwaliteitsbeoordeling gebeurt door deskundige medewerkers. Indien nodig is Ferro Centrale in staat op professionele wijze de chemische samenstelling van het materiaal te analyseren. Ferro Centrale handelt ook in minder courante metaalsoorten. De onderneming kent de markt en weet de beste afzetmogelijkheden.

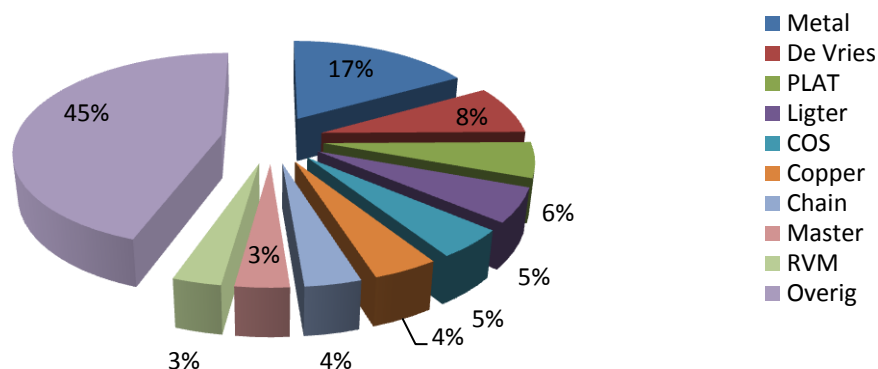
Hieronder geven we een verdeling van de omzet van 2010 per type materiaal:



Tot de afzetmarkt behoren alle Europese eindgebruikers en het Verre Oosten. In deze business-to-business handel richt Ferro Centrale zich op partners met wie zij samen kunnen profiteren van de mogelijkheden in de markt.

Levering van materiaal geschiedt bij deze partijen over het algemeen op contractbasis. Bij deze contracten worden hoeveelheden en prijs afgesproken, waarbij de prijs een opslag boven LME (London Metal Exchange) is. Ferro Centrale is dan dus leverancier van secundaire grondstoffen aan fabrieken (smelterijen). De marge voor Ferro Centrale zit dus voor het grootste deel in het zo scherp mogelijk inkopen van het materiaal.

In onderstaand overzicht geven wij in percentage van de omzet de 10 grootste afnemers van 2010 weer:



4. Metaal Ontwikkeling B.V.

Ferro Centrale is reeds gevestigd aan de Algarve 14 te Sassenheim. Dit pand beschikt over kantoor (ca 50 m²), bedrijfsruimte (ca 2.300 m²), buitenterrein alsmede een complete weegbrug. De totale oppervlakte van het perceel bedraagt ca 3.766 m². Dit pand huurt Ferro Centrale van één van de mede-aandeelhouders van Ferro Centrale (zie: organogram). Deze heeft het in het verleden gebruikt voor kabel recycling activiteiten, waardoor het pand reeds beschikt over de vereiste vestigings- en milieuvergunningen.

Ferro Centrale heeft vanaf het begin tot nu een stormachtige ontwikkeling doorgemaakt en is een bedrijf met enorme potentie. Binnen de onderneming zit de directie niet stil en zijn zij met de toekomst bezig. Het huidige pand zal snel te klein worden, door de manier waarop Ferro Centrale zich ontwikkelt. Daarnaast wil de onderneming ook complementaire diensten aan gaan bieden, zoals het verwerken van hun goederen tot een product, wat toegevoegde waarde heeft voor hun klanten. De machine hiervoor is reeds in bezit van de onderneming. Om dit te faciliteren zal het bedrijf het pand moeten uitbreiden.

Het uitgebreide pand brengt naast bovengenoemde complementaire diensten nog meer voordelen met zich mee:

- Door middel van dit pand kan Ferro Centrale grotere ladingen per keer (van 20 → 40 voets) behandelen.
- Tussenladingen worden opgespaard tot grotere tonnages (waar nu geen ruimte voor is), waarna ze met een hogere marge verkocht kunnen worden.
- De tussenhandel wordt uitgeschakeld, doordat docking shelters geïnstalleerd wat het laden en lossen in het eigen pand mogelijk maakt. De export kan nu zelf door de onderneming worden afgehandeld.
- Naast een groei in de omzet, zal de marge ook toenemen.

Het kavel was bezit van één van de aandeelhouders in Ferro Centrale, Grond Ontwikkeling B.V. De overdracht heeft in goed overleg in 2010 plaatsgevonden. De onderneming wil nu het pand overkopen.

BedrijvenPark

BedrijvenPark is ruim 310 hectare groot, waarvan circa 170 hectare beschikbaar is voor uitgifte van kavels. De ontwikkeling en realisatie van het park zijn erop gericht om *alle mogelijke vormen* van bedrijvigheid te kunnen huisvesten, van kleinschalige kantoorgebruikers langs de N44, tot grootschalige industriële gebruikers en EDC's.

Om ervoor te zorgen dat deze verschillende gebruikers zich optimaal gehuisvest weten op BedrijvenPark, is bij de ruimtelijke invulling van het park gekozen voor clustering. Zo kent BedrijvenPark een aantal velden, waar specifieke inrichtingsvoorschriften per veld waarborgen dat iedereen op de juiste plek terecht komt. Ook hierdoor uit zich het denken en handelen in ***blijvend duurzame kwaliteit*** die het park kenmerken.

5. Ondernemer

De heer K. de Jong, oprichter van Ferro Centrale, is inmiddels respectievelijk 17 in de handel werkzaam en heeft zijn expertise opgebouwd bij gerenommeerde bedrijven. Hieronder geven wij meer informatie betreffende de carrière van dhr. K. de Jong.

De heer K. de Jong

Klaas de Jong (geb. 4-12-1965) is ruim 17 jaar actief in de non-ferro metaal branche. Bij Metal Processing Company B.V. is hij "onderaan" begonnen, teneinde zich de nodige materiaal kennis en operationele zaken eigen te maken. Daarna is hij actief geworden op het inkoop vlak, in eerste instantie in West-Europa en later wereldwijd. Naast de verantwoordelijkheid voor de inkoop in West-Europa heeft Klaas zich bij MPC ook steeds meer met de verkoop bezig gehouden.

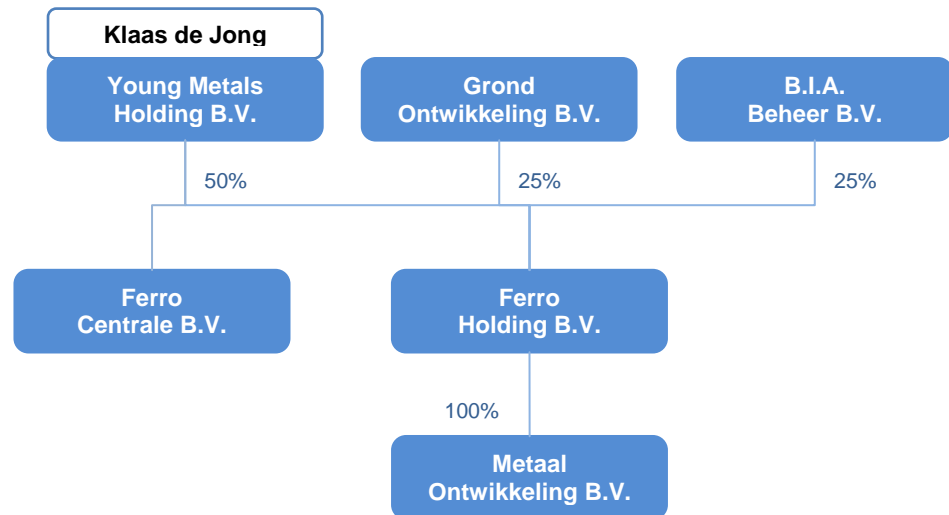
Eind 2006 is Klaas benaderd door (en begin 2007 overgestapt naar) PLAT, een 50% deelneming van StaalUnie, waar hij de leiding kreeg over de non-ferro activiteiten (zeven vestigingen). De nadruk bij deze functie lag op organisatorische taken en minder op de daadwerkelijke handel.

Samengevat kan worden aangegeven dat Klaas een zeer ruime ervaring heeft in de branche, zowel op inkoop als verkoop gebied. Hij heeft tevens veel ervaring met positiebeheersing middels hedging op de LME (Lodon Metal Exchange). Tenslotte merken we op dat hij vanuit zijn laatste functies veel management ervaring heeft opgedaan.

6. Organogram

De grond is niet door de entiteit Ferro Centrale B.V. gekocht, maar door een nieuwe B.V. (Metaal Ontwikkeling B.V.). Ferro Centrale is huurder van het kavel en blijft huurder van het pand.

De aandelen van Metaal Ontwikkeling B.V. zijn in handen van Ferro Holding B.V. Deze holding is in handen van dezelfde aandeelhouders als Ferro Centrale B.V. Het organogram ziet er als volgt uit:



- De core-business van de onderneming vindt plaats in Ferro Centrale B.V..
- Metaal Ontwikkeling B.V. is opgericht om daar de grond en het pand, plus de financiering daarvan in onder te brengen. Verder gebeurt er in deze entiteit niets.

7. Investeringsplan / Kredietbehoefte

Zoals in de inleiding naar voren is gekomen, heeft deze kredietanalyse meerdere doeleinden.

1. Continuatie van de huidige rekening-courant faciliteit, ondergebracht in Ferro Centrale, ten bedrage van € 1.600.000,-.
2. Continuatie van de huidige lening, ondergebracht in Metaal Ontwikkeling, ten bedrage van € 500.000,-.
3. Een financiering ten behoeve van de financiering van de bouw van het nieuwe pand op het BedrijvenPark te Sassenheim.

Eind 2010 heeft de onderneming de grond voor € 1.000.000,- aangekocht. Hiervoor is een kredietfaciliteit ten bedrage van € 500.000,- aangetrokken. De overige € 500.000,- is door de ondernemers zelf ingebracht. In het "worst case" scenario wordt de totale bouwsom op € 2.600.000,- ingeschat.

Ten behoeve van de financiering van het nieuwe pand zal er een financieringsbehoefte ontstaan. In onderstaande tabel geven we de totale financieringsbehoefte van de onderneming weer:

bedragen x € 1.000,-	
Bouw pand (maximaal)	2.600
Eigen inbreng Ferro Centrale	-/- 600
Totale financieringsbehoefte	2.000

Op de volgende pagina zal de huidige kredietfaciliteit van de onderneming vermeld worden. In de pagina's die daarop volgen worden de balans, de voorgestelde financieringsopzet en de balans na financiering vermeld. In de voorgestelde financieringsopzet en de balans na financiering zal de bovenstaande kredietbehoefte worden verwerkt.

8. Bestaande financiering

Ferro Centrale bankiert bij de ABN AMRO. Hieronder geven we een overzicht van de bestaande financiering van de onderneming plus enkele specificaties van deze leningen:

Ferro Centrale B.V.

• Krediet in rekening-courant	€ 1.600.000,-
○ Stand per 30 juni 2011	€ 0,-

- *Gestelde zekerheden:*
 - Verpanding van vorderingen op debiteuren
 - Verpanding van (bedrijfs-)voorraden en inventaris-goederen
- *Overige bepalingen*
 - Minimale solvabiliteitseis van 30%

Metaal Ontwikkeling B.V.

• Lening	€ 500.000,-
○ Stand laatste jaarrekening	€ 500.000,-

- *Gestelde zekerheden:*
 - 1^e Hypothecaire inschrijving op grondkavel te Sassenheim ten bedrage van € 3.000.000,-

9. Voorgestelde financieringsopzet

Op grond van de becijferde kredietbehoefte op pagina 9, hebben wij een kredietconstructie opgesteld.

Doordat de exacte kosten voor de bouw van het nieuwe pand niet bekend zijn, stellen wij voor de periode van de bouw van het nieuwe pand een rekening-courant krediet voor. Nadat 'alle stof is neergedaald' wordt het benodigde obligo van rekening-courant in een lening omgezet.

Hieronder volgt de voorgestelde financieringsopzet:

Financiering Ferro Centrale B.V.

- Rekening-courant krediet (continuatie) € 1.600.000,-

Financiering Metaal Ontwikkeling B.V.

- Lening (continuatie) € 500.000,-
- Rekening-courant krediet* € 2.000.000,-

Totale financiering € 4.100.000,-

Totaal nieuw gevraagde financiering € 2.000.000,-

****)Doordat de exacte kosten voor de bouw van het nieuwe pand niet bekend zijn, stellen wij voor de periode van de bouw van het nieuwe pand een rekening-courant krediet voor. Nadat 'alle stof is neergedaald' wordt het benodigde obligo van rekening-courant in een lening omgezet.***

Hieronder geven wij de financieringslasten voor zowel Ferro Centrale weer, als voor Metaal Ontwikkeling. Hierbij is bij de rekening-courant kredieten uitgegaan van volledig gebruik.:

bedragen x € 1.000,=	looptijd	
Ferro Centrale		
Rekening-courant	1.600	PM
Metaal Ontwikkeling		
Lening	500	10
Rekening-courant	2.000	PM
Indicatieve Rekenrente	5,00%	

bedragen x € 1.000,= p/jr	Aflossing	rente jr 1	rente jr 2	rente jr 3	rente jr 4	rente jr 5
Ferro Centrale						
Rekening-courant	0	80	80	80	80	80
Totale financieringslasten	0	80	80	80	80	80
Metaal Ontwikkeling						
Lening	25	25	25	25	25	25
Rekening-courant	100	100	100	100	100	100
Totale financieringslasten	125	125	125	125	125	125

10. Balans Ferro Centrale B.V.

Hieronder vermelden wij de balans van Ferro Centrale B.V. per ultimo 2009, 2010 en een prognosebalans per ultimo 2011.

(x EUR 1.000,-)

ACTIVA	2009	2010	P2011	PASSIVA	2009	2010	P2011
Mat. vaste activa				geplaatst kapitaal	18	18	18
ov. vaste bedrijfsmid.	174	403	403	agioreserve	495	495	495
				overige reserves		65	814
Vlottende activa				resultaat boekjaar	65	749	835
voorraden	253	327	327	dividenduitkering I			-500
handelsdebiteuren	606	459	459	dividenduitkering II			-600
belastingen	45	77	77	Groepsvermogen	578	1.327	1.062
overig/overl.activa	5						
Liquide middelen		1.135	870	Voorzieningen			
				latente belasting	16	51	51
				overig		50	50
				Lang vreemd verm.			
				Deutsche Leasing	105	77	77
				Kort vreemd verm.			
				kredietinstellingen	26	26	26
				crediteuren	354	88	88
				belastingen	2	29	29
				overige schulden	2	753	753
Balanstotaal	1.083	2.401	2.136	Balanstotaal	1.083	2.401	2.136

- De overige schulden zijn in 2010 toegenomen door de post 'nog te ontvangen inkoopfacturen'.
- In de prognosebalans per ultimo 2011 hebben er wijzigingen in het Eigen Vermogen plaatsgevonden. Het verwachte resultaat per ultimo 2011 bedraagt € 835.000,-. Dit is in de prognosebalans toegevoegd aan het Eigen Vermogen. Vervolgens is er tweemaal dividend uitgekeerd:
 1. Ten behoeve van de financiering van de koop van het grondkavel
 2. Ten behoeve van de financiering van de aankoop en uitbouw van het pand.
- De onderneming moet, zoals reeds eerder vermeld is, voldoen aan een minimale solvabiliteitseis van 30%. Zichtbaar is dat het Eigen Vermogen ca. 50% bedraagt. Op de volgende pagina wordt hier verder op in gegaan.
- De kortlopende schuld aan kredietinstellingen betreft een aflossing op de lening van Finance Lease.

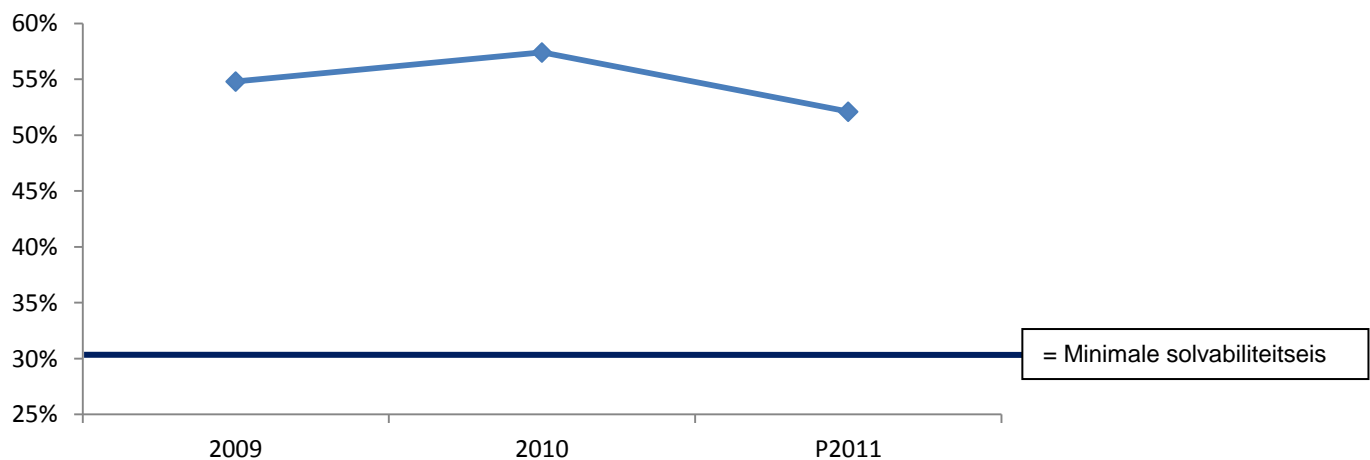
11. Solvabiliteit Ferro Centrale B.V.

In onderstaand overzicht vermelden wij de solvabiliteit van Ferro Centrale B.V. per ultimo 2009, 2010 en prognose 2011.

Berekening garantievermogen			
(x EUR 1.000,-)	2009	2010	P2011
Eigen vermogen	578	1.327	1.062
achtergestelde leningen	0	0	0
belastinglatentie	16	51	51
immateriële activa	0	0	0
financiële vaste activa	0	0	0
vorderingen r.c.	0	0	0
stille reserve O.G.			0
Garantievermogen	594	1.378	1.113
Balanstotaal	1.083	2.401	2.136
correcties balanstotaal	0	0	0
Gecorr. balanstotaal	1.083	2.401	2.136
Solvabiliteit	54,8%	57,4%	52,1%

De solvabiliteit laat zien dat Ferro Centrale financieel een zeer gezonde organisatie is. Ten opzichte van 2009 en 2010 is de solvabiliteit in de prognosebalans per ultimo 2011 afgenomen. De reden hiervoor zijn de dividenduitkeringen, ten behoeve van de financiering van de koop van het grondkavel en de bouw van het pand. Zoals in de tabel zichtbaar wordt, voldoet Ferro Centrale aan de solvabiliteitseis van minimaal 30%, ondanks deze dividenduitkeringen.

Solvabiliteit



12. Rentabiliteit Ferro Centrale B.V.

Hieronder vermelden wij de rentabiliteit per ultimo 2009, 2010 en juni 2011 van Ferro Centrale B.V.

(x EUR 1.000,=)	2009	%	2010	%	jun-11	%
Omzet	5.775		31.362		18.382	
Kostprijs omzet	5.397		29.039		17.170	
Brutowinst	378	6,5%	2.323	7,4%	1.212	6,6%
Kosten						
- personeelskosten	23	0,4%	64	0,2%	24	0,1%
- bedrijfskosten	267	4,6%	1.232	3,9%	423	2,3%
EBITDA	88	1,5%	1.027	3,3%	765	4,2%
Afschrijvingen	7		47		36	
EBIT	81	1,4%	980	3,1%	729	4,0%
Financiële baten en lasten:						
- resultaat deelnemingen						
- rentebaten					1	
- rentelasten			1			
Res. uit bedrijfsuitoefening	81	1,4%	979	3,1%	730	4,0%
Buitengewone baten						
Buitengewone lasten						
Resultaat	81		979		730	
Belasting	16		230		170	
Resultaat na vpb	65	1,1%	749	2,4%	560	3,0%
Afschrijvingen	7		47		36	
Cash flow	72	1,2%	796	2,5%	596	3,2%

- In 2010 behaalde Ferro Centrale met een omzet van meer dan € 30,0 miljoen een resultaat na belasting van € 749.000,-.
- De onderneming heeft per 30 juni 2011 met een omzet van ruim € 18,0 miljoen een resultaat na belasting van € 560.000,- behaald. De verwachting voor geheel 2011 is een resultaat na belasting van ca. € 850.000,-.

13. Balans Metaal Ontwikkeling B.V.

Eind 2010 heeft de onderneming de grondkavel gekocht op het BedrijvenPark. Via Ferro Centrale is er dividend uitgekeerd aan de aandeelhouder, waarna deze gelden zijn gebruikt ter (gedeeltelijke) financiering van de koop van het grondkavel. Dit heeft eind 2010 plaatsgevonden, waardoor er, behalve de grond en de financiering geen noemenswaardige zaken vermeld staan op de balans van deze entiteit.

Zoals wij eerder hebben aangegeven, wordt Metaal Ontwikkeling B.V. de exploitant van het pand en het stuk grond. Verder vinden er geen activiteiten plaats in deze entiteit. In onderstaand overzicht geven wij grofweg weer hoe de balans van Metaal Ontwikkeling B.V. eruit ziet:

ACTIVA		PASSIVA	
Grond	€ 1.000.000,-	Eigen Vermogen	
		Bestaand	€ 500.000,-
		Bank	
		Lening	€ 500.000,-
Totaal	€ 1.000.000,-		€ 1.000.000,-

Zoals in de kredietbehoefte naar voren is gekomen, bestaat er voor de bouw van het nieuwe pand een financieringsbehoefte van maximaal (ultieme scenario) € 2.700.000,-. Deze financieringsbehoefte wordt als volgt ingevuld:

- Inbreng aandeelhouders € 600.000,-
- Rekening-courant € 2.000.000,-
- **Totale financiering € 2.600.000,-**

De inbreng van de aandeelhouders zal middels een dividenduitkering geschieden uit Ferro Centrale, via de Holding naar Metaal Ontwikkeling.

Na financiering zal de balans van Metaal Ontwikkeling er grofweg als volgt uit komen te zien:

ACTIVA		PASSIVA	
Grond	€ 1.000.000,-	Eigen Vermogen	
		Bestaand	€ 500.000,-
Pand	€ 2.600.000,-	Nieuw	€ 600.000,-
		Bank	
		Lening	€ 500.000,-
		r.c. krediet	€ 2.000.000,-
Totaal	€ 3.600.000,-		€ 3.600.000,-

14. Huur

Ferro Centrale is reeds gevestigd aan Algarve 14 te Sassenheim. Dit pand wordt gehuurd van één van de huidige aandeelhouders (Grond Ontwikkeling B.V.). De onderneming betaalt hier op jaarbasis een bedrag van € 90.000,- voor.

De nieuwe huur, welke aan Metaal Ontwikkeling B.V. betaald zal worden, wordt mede bepaald door de te betalen rente- en aflossingsverplichtingen. Aangezien er in Metaal Ontwikkeling geen andere activiteiten plaatsvinden, zal de omzet alleen bestaan uit huurinkomsten.

De onderneming trekt in ons voorstel in eerste instantie een rekening-courant krediet aan, waarvan het benodigde obligo omgezet wordt in een lening. Als we een looptijd hanteren van 20 jaar, een rekenrente van 5% over een totale financiering van € 2.600.000,- (€ 600.000,- + € 2.000.000,-), bedraagt de minimale huur:

- € 2.600.000,- : 20 jaar = € 130.000,-
- € 2.600.000,- * 5% = € 130.000,-
- **Minimale huur** **€ 260.000,-**

Dit betekent een verzwaring van de huurlasten voor Ferro Centrale van minimaal:

- € 260.000,- -/- € 90.000,- = **€ 170.000,-**

Gezien het behaalde resultaat per 2010 en het verwachte resultaat per eind 2011 kan Ferro Centrale deze extra lasten moeiteloos dragen:

	2010	2011
Resultaat na belasting	€ 979.000,-	* € 1.100.000,-
Extra huurkosten (minimaal)	€ 170.000,-	€ 170.000,-
	€ 809.000,-	€ 930.000,-

*) *Aanname Ferro Centrale*

15. Zekerheden

Ten behoeve van de aan Metaal Ontwikkeling te verstrekken kredietfaciliteit kunnen de volgende zekerheden worden verstrekt:

- 1^e Hypothecaire inschrijving op grondkavel te Sassenheim ten bedrage van € 3.000.000,-

Deze hypothecaire inschrijving is reeds gevestigd ten behoeve van de geldlening van € 500.000,- voor de financiering van de koop van het grondkavel. Dit is gedaan met het vooruitzicht dat de onderneming een pand op de betreffende kavel gaat bouwen.

16. Risicoafweging / conclusie

Op grond van de onderstaande overwegingen leggen wij de continuatie van de huidige kredietfaciliteiten met een positief advies aan u voor:

- Beide ondernemers hebben een zeer ruime ervaring in de branche, zowel operationeel als in de functie van (eind)verantwoordelijk manager. In de afgelopen jaren hebben zij een zeer groot netwerk in de branche opgebouwd. Het resultaat tot en met het tweede kwartaal van 2011 heeft laten zien, dat het resultaat in 2009 en 2010 geen incident betreft. De verwachting is dat Ferro Centrale in 2011 minimaal € 100.000,- extra onderaan de streep overhoudt dan in 2010. De ondernemers zijn in staat om van Ferro Centrale een zeer rendabele onderneming te maken.
- De onderneming heeft de afgelopen twee jaar een bancaire garantievermogen opgebouwd van minimaal 50%. Kijkend naar de geëxtrapoleerde prognosebalans per 2011 zal het bancaire garantievermogen na twee dividenduitkeringen nog steeds meer dan 50% bedragen. De onderneming voldoet ruim aan de minimale solvabiliteitseis van 30%.
- Middels koppeling aan debiteuren en voorraden en de minimale solvabiliteitseis van 30%, waar ruim aan voldaan wordt, is er reeds sprake van een zeer acceptabele dekking van de gevraagde kredietfaciliteit.

Op grond van de onderstaande overwegingen leggen wij de nieuw gevraagde financiering betreffende Metaal Ontwikkeling B.V. met een positief advies aan u voor:

- Ferro Centrale is een snelgroeiend bedrijf met veel mogelijkheden. Een groter pand zal in de toekomst nodig zijn om alle bedrijfsactiviteiten uit te kunnen voeren. Binnen het huidige grootte van het pand zijn de mogelijkheden te beperkt. Met de nieuwe mogelijkheden wordt de onderneming actief in andere marktsegmenten en zal naast de omzet ook de marge toenemen. Daarnaast heeft Metaal Ontwikkeling B.V. de kavel tegen een gunstige prijs overgenomen van Grond Ontwikkeling B.V., wat een unieke mogelijkheid is geweest voor Ferro Centrale om daadwerkelijk door te groeien.
- Kijkend naar de solvabiliteit en de rentabiliteit van Ferro Centrale heeft Metaal Ontwikkeling een zeer sterke huurder, welke eenvoudig aan haar verplichtingen kan voldoen.
- Metaal Ontwikkeling zal aan haar verplichtingen jegens de bank kunnen voldoen, door inkomsten uit de huurovereenkomst met Ferro Centrale.

DISCLAIMER

Bij het samenstellen van deze financieringsaanvraag heeft EuroZaken Maassluis B.V. (hierna EuroZaken) getracht te werken met de grootst mogelijke mate van zorgvuldigheid. EuroZaken heeft de aan haar verstrekte documenten en informatie niet op juistheid of volledigheid geverifieerd. EuroZaken aanvaardt geen enkele aansprakelijkheid voor de juistheid en de volledigheid van deze analyse of de daaraan ten grondslag liggende gegevens of berekeningen.