VASTGOED JOURNAAL

Hypothekenfondsen van Mogelijk aantrekkelijk alternatief voor rechtstreeks beleggen in vastgoed

27-10-2023 09:59



Het fenomeen alternatieve financieringen heeft de laatste jaren een enorme vlucht genomen. Mogelijk is, met inmiddels 1,4 miljard euro aan verstrekte financieringen, de grootste partij in de non-bancaire vastgoedfinanciering. Het aantal transacties blijft groeien en het dienstenportfolio is ondertussen uitgebreid.

'Er is veel onrust op de vastgoedmarkt èn er is veel geld in de markt'

Zo kunnen niet alleen partijen die een financiering nodig hebben bij Mogelijk terecht; ook partijen die willen investeren en daarbij een net rendement willen behalen zijn bij Mogelijk aan het juiste adres. Dat kan op twee manieren. Allereerst heeft de investeerder de mogelijkheid om één-op-één de hypotheek van een ondernemer te financieren. Behalve deze één-op-één financiering is er sinds vorig jaar ook het Mogelijk Zakelijke Hypotheken Fonds waarin meerdere investeerders het vastgoed van meerdere ondernemers financieren. Miranda Landkroon-Wiegmans, fondsmanager van het Mogelijk Zakelijke Hypotheken Fonds vertelt er graag meer over. 'Wij zijn vorig jaar gestart met ons eerste hypothekenfonds en hebben recent ons zesde fonds gevuld. Inmiddels zijn we alweer in voorbereiding voor de volgende. Dus net als onze één-op-één financieringen groeit ook deze tak als kool. Het vormt dan ook een mooi alternatief voor vastgoedbeleggers, voor wie het in deze tijd met allerlei nieuwe wet- en regelgeving, minder interessant is om nieuw vastgoed aan te kopen. Of die zelfs liever verkopen, waardoor ze middelen beschikbaar hebben en daar een net rendement

op willen halen.'



Spreiding
De hypothekenfondsen van Mogelijk zijn gevuld met zakelijke hypotheken. Miranda: 'Wij financieren hypotheken. We stellen een fonds open, halen een bedrag op uit de markt en vullen de portefeuille met gevarieerde vastgoedfinancieringen. We zoeken niet alleen naar spreiding in vastgoed, maar ook op debiteur en geografisch. Het is belangrijk dat we op alle fronten een gespreide hypothekenportefeuille samenstellen.'

Aantrekkelijk alternatief
De hypothekenfondsen van Mogelijk vormen een goed alternatief voor de directe vastgoedbelegger, aldus Miranda. Ze bieden een mooie combinatie van een aantrekkelijk rendement, kapitaalbehoud met de zekerheid van een onderpand. Plus gemak en diversiteit. 'Ons meest recente fonds heeft een geprognosticeerd rendement van 6,5 procent. Een ander voordeel van beleggen in een hypothekenfonds is dat je geen zorgen hebt over je vastgoed, zoals klachten over reparaties, leegstand en onderhoudskosten. Aan de andere kant profiteer je ook niet van de waardestijging van het vastgoed. Maar je loopt minder risico en je hebt minder sores. Je belegging staat voor een langere periode vast en je hebt er weinig omkijken naar. De rente wordt maandelijks uitgekeerd en als zekerheid heeft het fonds het recht van eerste hypotheek. Presteert het fonds

boven verwachting, dan krijgt elke belegger aan het eind van de looptijd bovendien een extra winstuitkering.'

Risicomijdend

VASTGOED
JOURNAAL



VASTGOED JOURNAAL

De looptijd van de hypothekenfondsen van Mogelijk is meestal vijf jaar. Miranda: 'Ruim voor het einde van de looptijd gaan wij met de debiteuren in gesprek over herfinanciering. Er zijn verschillende scenario's mogelijk, zo kan iemand bij ons via een nieuw fonds of één-op-één via ons platform geherfinancierd worden. Wij zien dat veel van onze participanten in meerdere fondsen deelnemen. Hierdoor doen ze aan nog meer risicospreiding. Dat geeft rust. Er is veel onrust op de vastgoedmarkt èn er is veel geld in de markt. En er zijn genoeg ondernemers die gefinancierd moeten worden. Wij spelen daarop in met onze hypothekenfondsen, omdat deze behalve een aantrekkelijk rendement relatief veel zekerheid bieden.'

Een stabiele manier van fondsbeleggen

Een goed samengestelde vastgoedportefeuille vormt in veel gevallen de solide basis van een goed gespreide beleggingsportefeuille. Vraag is alleen even hoe u wilt gaan beleggen in vastgoed: rechtstreeks of indirect, zoals via het Mogelijk Zakelijke Hypotheken Fonds. Direct investeren in vastgoed kan potentieel hogere rendementen opleveren, maar het brengt ook hogere risico's met zich mee, zoals leegstand, onderhoudskosten, veranderingen in marktomstandigheden en liquiditeitsbeperkingen. Investeren in een vastgoedfinancieringsfonds zoals het Mogelijk Zakelijke Hypothekenfonds, kent een iets lager rendement dan een gemiddeld vastgoedfonds, maar biedt naar verwachting wel meer stabiliteit en zekerheid over het verwachte rendement. Dat komt omdat het fonds geen vastgoed bezit maar enkel gevuld is met zakelijke hypotheken. Het rendement van het fonds is hierdoor niet (mede) afhankelijk van de waardestijging van het onderliggende vastgoed en door de spreiding in mindere mate afhankelijk van een eventuele waardedaling. Geen enkele investering is natuurlijk zonder risico, Echter de risico-rendement verhouding is in onze ogen aantrekkelijk te noemen. In het geval van het Mogelijk Zakelijke Hypothekenfonds draagt de spreiding bij aan het beperken van de risico's.

Interesse?

Vindt u kapitaalbehoud en zekerheid belangrijker dan een maximaal rendement met veel risico's? Dan is beleggen in het Mogelijk Zakelijke Hypotheken Fonds wellicht een aantrekkelijke optie. Het team van het Mogelijk Zakelijke Hypotheken Fonds vertelt u er graag meer over. Zij zijn te bereiken op: 0346 – 264 664 of via fondsbeleggen@mogelijk.nl