VASTGOED JOURNAAL

Belgische nieuwkomer biedt investerende Noorderburen een interessante propositie

15-10-2024 14:45

Al een paar keer waren ze aanwezig op financieringsgerelateerde bijeenkomsten van Vastgoedjournaal, maar nu vonden ze het tijd om zichzelf ook serieus te presenteren in Nederland. Want het Belgische crowdlending platform Look&Fin ziet serieuze kansen in ons land, waar ze overigens al een aantal transacties heeft gedaan. Hoog tijd dus voor een gesprek met Head of Corporate Investment Johan De Somere. Want Look&Fin heeft voor haar investerende noorderburen een interessante propositie.

Een propositie die geen van de alternatieve, Nederlandse vastgoedfinanciers biedt. Maar laten we bij het begin beginnen. Look & Fin is zogezegd een van oorsprong Belgisch fintechbedrijf gevestigd in Brussel en één van de grootste beleggingsplatforms in Europa gespecialiseerd in crowdlending dat tot nu toe vooral actief is in de Benelux en Frankrijk. Johan De Somere: “Wij zijn al meer dan 12 jaar actief in België en waren de eerste partij die zich hier richtte op crowdlending, toen met de focus op wat we hier in België de KMO noemen. Wat jullie in Nederland het MKB noemen. Wij waren in België de eerste partij die ook grote vastgoeddeals deed met vastgoedprofessionals, waarbij we nauw samenwerken met de banken.”

VASTGOED JOURNAAL

French connection

Dat laatste geeft al meteen aan waar een groot verschil is tussen België en Nederland. Want waar in België de banken nog steeds zeer actief zijn op het gebied van vastgoedfinanciering voor het MKB, is die rol in Nederland sinds een jaar of tien voor een flink deel overgenomen door alternatieve vastgoedfinanciers. Johan De Somere: “Wij worden er vaak bij geroepen door de klant of bank voor specifieke doeleinden, als een extra partij voor een stukje aanvullende financiering in de vorm van een achtergestelde lening. Daar zijn we twaalf jaar geleden mee begonnen als een van origine Franstalig, Belgisch bedrijf, opgericht en gerund door Franstalige Belgen. Daardoor hebben we van oudsher een zeer goede binding met Frankrijk. In Frankrijk staan banken echt niet te springen om kleinere deals, zeg tussen de 1 en 2 miljoen euro te doen. In dat gat zijn wij als Look & Fin gesprongen. Waarmee de situatie daar vergelijkbaar is met die in Nederland, waar de alternatieve financiers voor een flink deel de klassieke rol van de banken hebben overgenomen. Met name als het gaat om zogenaamde ‘marchands de biens’: partijen die vastgoed kopen om het te renoveren, te verbeteren of een andere bestemming te geven, om het vervolgens weer te verkopen. Terwijl in België de banken hun klanten in het MKB nog steeds graag van dienst willen zijn met klassieke bankdiensten, dus ook met vastgoedfinancieringen. Heel anders dus dan in Nederland. Wij waren de eerste keer dat we rondliepen op een professionele beurs van vastgoedfinanciers in Nederland dan ook heel erg verbaasd dat er van de 40 standhouders er slechts twee bank waren!”

VASTGOED JOURNAAL

100% verzekerd

Johan de Somere gelooft dan ook dat Look&Fin met haar Franse ervaringen gemakkelijk aansluiting kan vinden op de vergelijkbare Nederlandse markt. Johan de Somere: “We kunnen die grens gemakkelijk oversteken en hebben inmiddels een aantal transacties gedaan. We dichten onszelf ook kansen toe omdat we competitief zijn met onze voorwaarden.” Een ander belangrijk aspect waarmee Look&Fin zich onderscheidt van andere financiers is haar samenwerking met kredietverzekeraar Atradius. Johan de Somere: “We hebben al jaren een samenwerking met Atradius die het uitstaande kapitaal van al onze investeerders voor 100% verzekert in de ‘Secured A+ dossiers’. Wij hebben daarmee gepionierd, omdat we ons in België aan de investeringszijde ook steeds meer op management vennootschappen, vrije beroepen en MKB bedrijven richten. Partijen dus die absoluut niet het risico willen lopen dat hun investering verloren gaat. Die samenwerking komt er in het kort op neer dat als de kredietnemer twee maanden zijn verplichtingen niet nakomt, Atradius de verplichtingen overneemt en het uitstaand kapitaal volledig terugbetaalt. Dat betekent dat onze Secured A+ dossiers, vastgoedprojecten met het eerste recht van hypotheek, kapitaal verzekerd zijn. Voor een quasi risicoloze investering is het rendement dat we bieden, tussen de 5,25 en 6,25% bruto op jaarbasis met een looptijd van 12 tot 48 maanden, behoorlijk interessant. Waarbij de rente maandelijks wordt uitbetaald.”

Strenge toelatingscriteria

VASTGOED
JOURNAAL

Die zekerheid wordt trouwens nog eens extra onderstreept door de strenge toelatingscriteria die Look&Fin hanteert bij de selectie van de kredietdossiers. Slechts 1,2% van alle aangeboden dossiers wordt geaccepteerd! Eigenlijk wel logisch, aldus Johan de Somere, want de A+ dossiers moeten vervolgens ook nog eens door Atradius worden geaccepteerd. “Atradius die een A1 rating bij Moody’s heeft, heeft bijna steeds de door ons voorgestelde dossiers aanvaard. In de afgelopen 6 jaar werden 164 dossiers verzekerd, waarvan er slechts 3 de tussenkomst van de verzekeraar vereisten. In deze 3 gevallen konden de investeerders genieten van de verzekeringsdekking en werden ze vergoed voor hun uitstaande kapitaal. Dat toont dat we aan onze investeerders de zekerheid bieden dat hun investering voor 100% verzekerd is. Die paraplu moet werken als het nodig is. Tot nu toe gold deze verzekering voor investeringen tot 500.000 euro; een bedrag dat in september werd opgetrokken tot 2 miljoen.”

Geïnteresseerd?

Wilt u als investeerder meer weten over de interessante mogelijkheid om te beleggen via Look&Fin? Kijk dan om te beginnen op de website www.lookandfin.com of neem contact op met Johan De Somere. Hij is te bereiken op 00 32 478 25 56 77.