VASTGOED JOURNAAL

Zorgeloos beleggen in vastgoed met een mooi rendement

22-10-2024 09:37



“Eigenlijk creëert Fortus investeringskansen voor particuliere beleggers. Enerzijds kunnen ze beleggen in het Fortus vastgoedfonds, anderzijds kunnen ze gebruik maken van de mogelijkheid om een project of financieringsaanvraag rechtstreeks, 1 op 1 dus, te financieren.” Aan het woord is de Rotterdamse vastgoedprofessional drs. Esther Dekker. Zij is, met Edwin de Pijper en Olivier Karg, één van de drie founders van Fortus.

Esther Dekker legt uit wat de beweegredenen waren om destijds te starten met het vastgoedfonds. “Het Fortus vastgoedfonds vormt een mooi alternatief voor vastgoedbeleggers, voor wie het in deze tijd met allerlei nieuwe wet- en regelgeving, minder interessant is om direct te beleggen in vastgoed of om nieuw vastgoed aan te kopen. In de tweede plaats vormt het fonds ook een veilige en solide investering voor investeerders die geen verstand hebben van vastgoed maar dit wel een interessant product vinden om in te investeren. Of die meer spreiding willen aanbrengen in hun beleggingsportefeuille en op zoek zijn naar een aantrekkelijk rendement dat gegarandeerd maandelijks wordt uitgekeerd zonder verborgen kosten.”

VASTGOED JOURNAAL



Beleggen in vastgoed
Het Fortus vastgoedfonds biedt beleggers een mooie combinatie van een aantrekkelijk rendement en kapitaalbehoud met de zekerheid van een onderpand vanuit eerste hypotheekrecht. Plus gemak en diversiteit. Een ander voordeel van beleggen in het Fortus vastgoedfonds is dat je geen zorgen hebt over je vastgoed, zoals klachten over reparaties, leegstand en onderhoudskosten. Esther Dekker: “Deze indirecte manier om te investeren in vastgoed spreekt investeerders die zelf uit het vastgoed komen aan. Ook al omdat ze een bepaald rendement gewend zijn. Bijvoorbeeld mensen die hun vastgoed portefeuille hebben uitgepond, wat je nu veel ziet gebeuren. Je belegging staat voor een periode vast en je hebt er geen omkijken naar. De rente wordt maandelijks uitgekeerd en als zekerheid heeft het fonds het recht van eerste hypotheek.” Investeren in het Fortus Vastgoedfonds kan vanaf 100.000 euro, waarbij de looptijd drie jaar bedraagt. De rente bedraagt 7% bij een inleg van een ton en kan oplopen tot 8,5% op jaarbasis bij een hogere inleg. Deze rente wordt maandelijks netto uitgekeerd. De onderliggende zekerheden bestaan uit het eerste hypotheekrecht, aangevuld met zowel zakelijke als privé borgstellingen van de leningnemer. Esther Dekker: “Het betekent dat mocht een project tegenvallen in de verkoop en/of de leningnemer niet aan zijn verplichtingen zou kunnen voldoen, dan kan het pand worden geveild. Mocht de opbrengst daarvan niet voldoende zijn, dan kijken we naar het zakelijke en het privévermogen van de leningnemer. Vanzelfsprekend wordt iedere leningnemer vooraf door ons zorgvuldig gescreend met behulp van de Fortus scorecard.”

VASTGOED JOURNAAL



Bridgefinanciering

VASTGOED
JOURNAAL



VASTGOED JOURNAAL

Met de gelden uit haar vastgoedfonds, een obligatiefonds, richt Fortus zich op projectontwikkelaars die een kortlopende financiering nodig hebben, een zogenaamde bridgefinanciering, voor de ontwikkeling van woningen op de koopmarkt. Esther Dekker legt het uit: “Fortus richt zich daarbij met name op projecten in de bestaande bouw: dus transformatieprojecten. Daarbij kun je denken aan kantoren die worden herontwikkeld tot woningen, of grote woningen die worden gesplitst tot meerdere appartementen of appartementencomplexen die een extra verdieping krijgen, het zg ‘optoppen”. Fortus richt zich specifiek op de koopwoningmarkt, omdat er op de huurmarkt door de recente wet- en regelgeving geen rendement meer te behalen valt. Ze vormt met haar bridgefinancieringen en aantrekkelijke partij voor projectontwikkelaars, met name omdat ze veel sneller kan acteren dan banken.” Over die snelheid gesproken stelt Esther Dekker dat Fortus, mits alles correct en volledig wordt aangeleverd, binnen vijf tot tien werkdagen kan financieren. Esther Dekker: “De transformatieprojecten waar Fortus zich op richt gaan snel in de markt, dus moet je als ontwikkelaar snel kunnen handelen en wil je ook snel kunnen beschikken over het geld.” Fortus onderscheidt zich overigens niet alleen van banken, maar ook van veel andere alternatieve financiers, doordat ze vastgoedprojecten tot 100% kan financieren.

1 op 1
Behalve investeren in het Fortus vastgoedfonds kunnen beleggers ook kiezen voor een 1 op 1 financiering. Daarbij gaat het wel altijd om vastgoed gerelateerde projecten, maar het hoeven niet per se koopwoningen te zijn. Esther Dekker: “Het gaat dan bijvoorbeeld om nieuwbouw bedrijfsruimtes of vastgoed voor eigen gebruik, zoals een tandartspraktijk die we recent hebben gefinancierd. Belangrijk is dat Fortus een project goed genoeg acht voor een financiering, want Fortus beoordeelt het betreffende project volgens de unieke Fortus scorecard en zoekt er een investeerder bij. Net als bij de bridgefinanciering van projectontwikkelaars, dus via ons vastgoedfonds, kunnen we een beroep doen op onze jarenlange vastgoedervaring. Wij halen de krenten uit de pap. Wij zijn zelf vastgoedondernemers, hebben een vastgoed portefeuille die we zelf ontwikkeld hebben en weten als geen ander hoe de vastgoedmarkt in elkaar zit. Dat maakt ook dat we projecten en zekerheden die projectontwikkelaars bij ons binnenbrengen, heel goed kunnen beoordelen.”

Meer weten?
Wie meer informatie wil over de aantrekkelijke investeringsmogelijkheden via Fortus of wie een bridgefinanciering wil voor een project , kan contact opnemen met Fortus, +31 85 760 5226 of via info@fortus.nl.