

Let op! U belegt buiten AFM-toezicht.
Geen prospectusplicht voor deze activiteit.



Belangrijkste informatie over de belegging

Fortus Verduurzamingsobligaties I

Van Fortus Capital B.V.



FORTUS
VASTGOEDFONDSEN
Zorgeloos investeren in vastgoed

Dit document is opgesteld op 1 augustus 2023

Dit document helpt u de risico's, de kosten, en het rendement van de belegging beter te begrijpen.

Let op! Dit document en deze aanbieding zijn niet door de AFM getoetst.

Wat wordt er aangeboden en door wie?

De Fortus Verduurzamingsobligaties I worden aangeboden door Fortus Capital B.V. De aanbieder is tevens de uitgevende instelling van de Fortus Verduurzamingsobligaties I.

De uitgevende instelling is een aanbieder van vastgoedbeleggingen en vastgoedfinancieringen.

De website van de aanbieder is fortus.nl

Wat zijn de belangrijkste risico's voor u als belegger?

Over het algemeen geldt hoe hoger het aangeboden of verwachte rendement, hoe hoger het risico. Het aangeboden of verwachte rendement op de obligaties is afhankelijk van de winst die Fortus Capital B.V. maakt. De kans bestaat dat de winst lager is dan verwacht of dat er zelfs sprake is van verlies, waardoor u mogelijk minder rendement krijgt uitgekeerd of zelfs uw inleg of een deel daarvan verliest. De belangrijkste redenen waardoor Fortus Capital B.V. mogelijk niet in staat is het aangeboden of verwachte rendement of zelfs uw inleg uit te keren, zijn:

- Risico dat de waarde en opbrengsten van de gefinancierde woningen zich niet ontwikkelen zoals verwacht
- Debiteurenrisico
- Prognoserisico

De obligaties zijn niet verhandelbaar op een beurs of platform en daardoor beperkt verhandelbaar. Dat betekent dat er mogelijk geen koper is voor uw obligatie als u tussentijds van uw belegging af wilt. U loopt dan dus het risico dat u niet op het door u gewenste moment uw geld terug kan krijgen en uw belegging langer aan moet houden of uw obligatie voor een lagere prijs moet verkopen.

Er bestaan ook andere belangrijke risico's. Meer informatie over deze risico's vindt u in dit document onder het kopje "Nadere informatie over de risico's" op pagina 3.

Wat is de doelgroep van deze belegging?

De Fortus Verduurzamingsobligaties I worden aangeboden aan Nederlandse beleggers, zowel aan professionele als niet-professionele beleggers.

De Fortus Verduurzamingsobligaties I zijn geschikt voor beleggers die:

- die voornemens zijn hun belegging in de Obligaties tenminste voor een periode van 5 jaar aan te houden;
- die zich realiseren dat de Aanbieder niet vergunningplichtig is en daarom niet onder toezicht staat;
- die bereid en in staat zijn om het risico van waardevermindering van de Obligaties te nemen;
- die een redelijke ervaring hebben met beleggen;
- die geen inkomsten uit deze belegging nodig hebben;
- die een zeer beperkte liquiditeit van hun belegging accepteren (verkoop is alleen onderhands mogelijk en pas na toestemming van de Aanbieder)

De Fortus Verduurzamingsobligaties I zijn niet geschikt voor beleggers die niet voldoen aan voorgaand profiel omdat ze bijvoorbeeld onvoldoende ervaring met beleggen hebben of de inkomsten uit of terugbetaling van deze belegging nodig hebben voor hun levensonderhoud.

Wat voor belegging is dit?

U belegt in een obligatie.

De nominale waarde van de obligaties is 1.000 euro.

De intrinsieke waarde van de obligaties is 1.000 euro.

De prijs van de obligaties is 1.000 euro.

Deelname is mogelijk vanaf 5.000 euro.

De datum van uitgifte van de obligaties is 26 juni 2023 of indien later dan 26 juni 2023 de dag waarop uw deelname is verwerkt.

De looptijd van de obligaties is ruim 5 jaar.

De rente op de obligaties is 8,00 % per jaar. De obligaties kennen geen bonusrente.

Meer informatie over het rendement vindt u in dit document onder het kopje "Nadere informatie over het rendement" op pagina 5.

Wat zijn de kosten voor u als belegger?

Over uw inleg betaalt u 1,00 % emissiekosten.

Bij verkoop van uw obligatie aan derden betaalt u 5,00 % van de nominale waarde aan kosten met een minimumbedrag van 200 euro aan administratiekosten per verkooptransactie.

Waar wordt uw inleg voor gebruikt?

Van elke euro van uw inleg wordt 0,01 euro gebruikt om kosten af te dekken. 0,99 euro wordt geïnvesteerd in kredieten ten behoeve van de verduurzaming van verhuurde woningen.

Uw inleg behoort tot het vermogen van Fortus Capital B.V.

Meer informatie over het gebruik van de inleg kunt u vinden onder het kopje “Nadere informatie over de besteding van de opbrengst” op pagina 5.

Nadere informatie over de belegging

In dit onderdeel van het document vindt u nadere informatie over de aanbieding en de aanbieder. Hiermee krijgt u meer inzicht in de specifieke risico's, de kosten, en het rendement van de aanbieding.

Let op! Dit document en deze aanbieding zijn niet door de AFM getoetst.

Nadere informatie over de aanbieder en uitgevende instelling

De aanbieder is tevens de uitgevende instelling van de obligaties.

De uitgevende instelling is een besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid (B.V.), opgericht op 16-06-23 en gevestigd in Rotterdam onder het KvK-nummer 90521943. Het adres van de uitgevende instelling is Rivium Boulevard 22, 2909 LK Capelle aan den IJssel. De website van de uitgevende instelling is www.fortus.nl.

Contactpersoon: O.P. Karg (Olivier), info@fortus.nl, 010-273 36 36

De uitgevende instelling wordt bestuurd door E.L. Dekker (Esther), E.R. de Pijper (Edwin) en O.P. Karg (Olivier).

De aandeelhouders van de uitgevende instelling zijn E.L. Dekker (Esther), E.R. de Pijper (Edwin) en O.P. Karg (Olivier).

Dit zijn de belangrijkste activiteiten van de uitgevende instelling:

- het aanbieden van vastgoedbeleggingen en vastgoedfinancieringen

De uitgevende instelling heeft de volgende handelsnamen:

- Fortus
- Fortus Capital
- Fortus Vastgoedfondsen

De uitgevende instelling heeft wel (financiële) relaties met gelieerde entiteiten en/of personen. Dit betreft de samenwerking binnen de Vastgoedfabriek, waar de uitgevende instelling onderdeel van is. De uitgevende instelling zal tegen betaling bijvoorbeeld gebruik van kantoorruimte, personeel en andere voorzieningen, ter beschikking gesteld door andere onderdelen van de Vastgoedfabriek. Tevens is het mogelijk dat de uitgevende instelling kredieten verstrekt aan andere onderdelen van de Vastgoedfabriek.

Nadere informatie over de risico's

Risico dat de waarde en opbrengsten van de gefinancierde woningen zich niet ontwikkelen zoals verwacht: Er bestaat geen garantie dat de gefinancierde woningen zoals verwacht in waarde zullen stijgen. Dit kan de kredietnemers beperken in de mogelijkheden tot (terug)betaling van de rente en hoofdsom aan de aanbieder. Er kan ook geen garantie worden gegeven dat analyses van de aanbieder van verwachte ontwikkelingen op korte of langere termijn op dit vlak juist zijn. Dit betekent dat de aanbieder mogelijk onvoldoende liquide middelen overhoudt om de rente en/of aflossing (volledig en tijdig) te kunnen voldoen. In het geval dat een kredietnemer de rente of aflossingen niet blijkt te kunnen betalen zal er aanspraak gemaakt worden op de gevestigde zekerheden.

Risico van beperkte verhandelbaarheid: De obligaties zullen niet verhandelbaar worden op een beurs of platform maar alleen door middel van een 'prikbord'-handelsfaciliteit op de website van de aanbieder. Potentiële kopers dienen tevens geaccepteerd te worden door de aanbieder. De obligaties zijn daardoor beperkt verhandelbaar. Dat betekent dat er mogelijk geen koper is voor de obligaties als de obligatiehouder tussentijds van zijn belegging af wil. De obligatiehouder loopt daarmee het risico dat hij niet op het door hem gewenste moment zijn geld terug kan krijgen en de obligaties langer aan moet houden of voor een lagere prijs moet verkopen.

Debiteurenrisico: Het is mogelijk dat kredietnemers om verschillende redenen niet aan hun betalingsverplichtingen jegens de aanbieder kunnen voldoen. Een mogelijke oorzaak bij de kredietnemer kan bijvoorbeeld zijn wanbetaling door een huurder, het na de door de aanbieder verstrekte overbruggingsfinanciering niet kunnen verkrijgen van vervangende financiering of het uitblijven van verwachte subsidies voor verduurzaming. Hierdoor is er bij de aanbieder, en indirect bij de obligatiehouders, sprake van debiteurenrisico. Als kredietnemers niet meer aan hun betalingsverplichtingen jegens de aanbieder voldoen, heeft de aanbieder mogelijk ook onvoldoende liquide middelen overhoudt om de rente en/of aflossing (volledig en tijdig) te kunnen voldoen. aanbieder houdt hiervoor een percentage van de uitgeleende gelden vast.

Prognoserisico: De in het prospectus genoemde bedragen en percentages zijn voornamelijk gebaseerd op veronderstellingen en geprognosticeerde ontwikkelingen. Hoewel de aanbieder bij het opstellen van de prognoses al zijn ervaring en deskundigheid heeft ingezet, is het onmogelijk om een volledig accurate prognose te doen. De geprognosticeerde resultaten kunnen dan ook tegenvallen, waardoor de aanbieder mogelijk onvoldoende liquide middelen overhoudt om de rente en/of aflossing (volledig en tijdig) te kunnen voldoen.

Risico van vervroegde aflossing: Er is sprake van het risico op vervroegde aflossing omdat de aanbieder het recht heeft om ten allen tijde de obligaties eerder af te lossen dan de beoogde aflosdatum. Dit betekent voor de obligatiehouder dat deze minder rente-inkomsten ontvangt dan hij verwachtte bij aankoop van de obligaties.

Risico van belangenconflicten: Er is een risico dat belangen (van de bestuurders/aandeelhouders) van de aanbieder en/of met de aanbieder gelieerde partijen conflicteren met de belangen van de obligatiehouders. De aanbieder beoogt namelijk een deel van de uitgifte uit te lenen aan gelieerde partijen. Het is mogelijk aan de aanbieder of aan de directie of aandeelhouders van de aanbieder als gelieerde partijen deelnemen in de uitgifte als obligatiehouder. Ook is het mogelijk dat de aanbieder bij de uitvoering van haar bedrijfsactiviteiten gebruik maakt van gelieerde partijen, waarbij de vergoeding voor deze partijen (mede) betaald wordt uit de opbrengst van de uitgifte. De aanbieder beoogt deze risico's te verminderen door de transacties met gelieerde partijen zoveel mogelijk aan te gaan tegen dezelfde voorwaarden als zouden gelden als de transactie was aangegaan met een onafhankelijke derde partij.

Risico van rangorde in de uitbetaling: Uitkering van de rente gebeurt nadat de voor de bedrijfsactiviteiten van de aanbieder relevante kosten en andere uitgaven zijn voldaan. Het risico bestaat dat de aanbieder onvoldoende liquide middelen overhoudt om de rente op de obligaties (volledig) uit te keren. Dit betekent voor de obligatiehouder dat deze minder rente-inkomsten ontvangt dan hij verwachtte bij aankoop van de obligaties.

In geval van faillissement hebben de volgende uitkeringen voorrang op de uitbetaling van de rente en aflossing van de obligaties: Afdracht van belastingen. Op het moment van schrijven van het prospectus zijn er geen additionele financieringen voorzien met een hogere rangorde dan de obligatiehouders. Ook uitkeringen aan de aandeelhouder(s) van de aanbieder zijn ingeval van een faillissement pas mogelijk als alle verplichtingen aan de obligatiehouders en andere schuldeisers zijn voldaan. Dit betekent dat de obligatiehouders ingeval van faillissement van de aanbieder een gelijke rangorde hebben als andere schuldeisers in het faillissement.

Risico van beperkt eigen vermogen: Het eigen vermogen van de aanbieder is beperkt ten opzichte van het vreemd vermogen. Dit betekent dat de buffer aan eigen vermogen bij de start klein is waardoor bij tegenvallende resultaten de aanbieder relatief snel niet meer aan haar verplichtingen op de obligaties zal kunnen voldoen. Het risicoprofiel van de obligaties lijkt daardoor op het risicoprofiel van aandelen.

Risico's van algemene economische en politieke aard: Beleggingen in de obligaties is onderhevig aan risico's van algemene economische aard zoals afname van economische activiteit, stijging van de rente, inflatie en stijging van grondstofprijzen. Ook kan de waarde van de kredieten en gefinancierde woningen en/of verduurzamingen worden beïnvloed door politieke ontwikkelingen en mondiale of regionale calamiteiten.

Risico van veranderende regelgeving: De aanbieder beschikt over een in de woningmarkt zeer ervaren team professionals dat zich voortdurend op de hoogte houdt van en laat adviseren over de verwachte marktontwikkelingen waaronder de veranderende regelgeving. Desondanks kan verandering van regelgeving, die betrekking heeft op de kredietverlening door de aanbieder of op de Nederlandse woningmarkt in het algemeen, het rendement negatief beïnvloeden. Ook is het mogelijk dat veranderde regelgeving het verder functioneren van de aanbieder zo zwaar belast dat de aanbieder moet besluiten de activiteiten te staken en de obligaties voortijdig af te lossen. In de laatstgenoemde situatie is het mogelijk dat de aanbieder onvoldoende middelen heeft om de obligaties tegen de volledige nominale waarde af te lossen.

Nadere informatie over de besteding van de opbrengst

De totale opbrengst van de aanbieding bedraagt 1.500.000 euro.

Dit bedrag kan ook lager zijn als niet op alle obligaties wordt ingeschreven. De minimale opbrengst is 5.000 euro.

De opbrengst wordt gebruikt voor het verstrekken van kredieten aan woningeigenaren ten behoeve van verduurzamingen. Naast financiering van verduurzamingen kan de aanbieder de opgehaalde gelden ook uitzetten in andere financieringen. Hierbij kan bijvoorbeeld gedacht worden aan overbruggingskredieten bij de aankoop van woningen. Van de opbrengst wordt niets gebruikt voor kosten.

De opbrengst is wel voldoende voor het verstrekken van de kredieten inclusief bijbehorende kosten.

De uitgevende instelling heeft naast de kosten met betrekking tot de investering wel andere kosten.

Deze kosten bestaan uit algemene bedrijfskosten en bedragen conform de prognoses in het prospectus naar verwachting 22.500 euro in 2023 en 60.000 euro in 2024. Deze kosten worden gefinancierd uit de van kredietnemers te ontvangen vergoedingen zoals afsluitprovisie en rente.

Nadere informatie over het rendement

Het rendement wordt uitgekeerd in de vorm van rente.

De rente bedraagt 8,00 % op jaarbasis.

De belegger ontvangt de rente binnen 5 dagen na afloop van ieder kwartaal.

De obligaties zullen per 30 september 2028 afgelost worden.

De investering levert wel genoeg inkomsten op vóór de eerste uitbetalingsdatum om uit die inkomsten het rendement van alle beleggers te kunnen vergoeden.

Er zijn naast de beleggers wel andere personen die inkomsten (anders dan als bedoeld onder 'kosten') ontvangen uit de investering.

De volgende personen ontvangen inkomsten uit de belegging: Partijen die door de uitgevende instelling worden ingeschakeld bij de structurering van de uitgifte zoals adviseurs en notarissen en bij de marketing van de uitgifte, zoals marketingbureaus en media.

Nadere informatie over de financiële situatie van de uitgevende instelling

De uitgevende instelling is actief sinds 16-06-23. De volgende financiële informatie is de meest recent beschikbare informatie.

Balans

De datum van deze informatie is 26-06-23.

Het eigen vermogen bedraagt 300 euro en bestaat uit:

- Geplaatst aandelenkapitaal

Er is geen vreemd vermogen.

De verhouding eigen vermogen/vreemd vermogen is 100/0. Na de uitgifte van de obligaties is deze verhouding 0/100.

Resultatenrekening

De uitgevende instelling is op 16-06-23 opgericht en heeft nog geen activiteiten verricht.

De volgende informatie ziet op de situatie na uitgifte van de obligaties.

De opbrengst van de aanbieding is naar verwachting 1.500.000 euro.

Het bedrag aan eigen vermogen dat wordt ingebracht, is 300 euro en bestaat uit:

- Geplaatst aandelenkapitaal

Na de uitgifte van de obligaties bedraagt het werkkapitaal 1.505.300 euro en bestaat uit:

- Banktegoeden à 1.505.300 euro

Nadere informatie over de aanbieding en inschrijving

De aanbiedingsperiode begint op 26 juni 2023 en eindigt op 30 september 2023.

De aanbiedingsperiode kan door de uitgevende instelling verkort en verlengd worden.

De uitgiftedatum van de obligaties is 26 juni 2023 of indien later dan 26 juni 2023 de dag waarop uw deelname is verwerkt.

Beleggers dienen zich op de volgende manier in te schrijven: Via de website www.fortus.nl