

# Fortus Verduurzamingsobligaties I

## Prospectus



2 augustus 2023

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



## Inhoud

1. Introductie .....	3
2. Definities .....	5
3. Belangrijke informatie .....	6
4. Structuur en algemene informatie .....	8
5. De Aanbieder: Fortus Capital B.V.....	10
6. De Fortus Verduurzamingsobligaties I .....	13
7. Investeringsbeleid: Besteding van de opbrengst van de Uitgifte .....	16
8. Risico's en risicobeheersing .....	18
9. Stichting Obligatiehoudersbelangen Fortus Capital .....	21
10. Financiële prognoses.....	22
11. Fiscale aspecten.....	24
12. Verslaglegging en Informatieverstrekking .....	26
13. Privacy .....	27
14. Overige gegevens.....	28

# 1. Introductie

## **Fortus Verduurzamingsobligaties I**

Dit betreft het prospectus voor de uitgifte van de Fortus Verduurzamingsobligaties I, aangeboden en uitgegeven door Fortus Capital B.V. Met de opbrengst van de obligaties zullen (voornamelijk) verduurzamingen van verhuurde woningen worden gefinancierd. Er worden in totaal 1.500 obligaties uitgegeven à € 1.000 nominaal. De rentevergoeding bedraagt 8% per jaar en wordt na afloop van elke maand uitbetaald. De obligaties hebben een looptijd van ruim 3 jaar en zullen uiterlijk op 31 december 2026 worden afgelost. De inschrijving op de obligaties opent 26 juni 2023 en de inschrijfperiode zal duren tot en met 31 december 2023. Inschrijving is mogelijk via de website van Fortus Capital B.V.:

[www.fortus.nl](http://www.fortus.nl)

## **Onderdeel van de Vastgoedfabriek**

Fortus Capital is onderdeel van het overkoepelende label de Vastgoedfabriek, waaronder verschillende vastgoedondernemingen vallen. Hieronder vallen onder meer Max Rentals dat 1.100 wooneenheden beheert voor derden en Cube Investment dat samen met externe investeerders een woningportefeuille van ruim honderd wooneenheden heeft opgebouwd.

## **Voorzien in de financieringsbehoefte van vastgoedeigenaren**

Middels uitgifte van de Fortus Verduurzamingsobligaties I wil de Vastgoedfabriek voorzien in de financieringsbehoefte van pandeigenaren, met name op het vlak van verduurzaming van woningen. Deze uitgifte betreft een eerste stap om Fortus Capital uit te bouwen tot enerzijds een aanbieder van vastgoedbeleggingen en anderzijds een aanbieder van vastgoedfinancieringen. Na deze eerste uitgifte wil Fortus Capital de komende jaren middels aanvullende obligatie-uitgiften ook gaan voorzien in andere financieringsbehoeften in de vastgoedsector.

## **Het belang van verduurzamen van vastgoed**

In een tijd waarin duurzaamheid en milieubewustzijn steeds belangrijker worden, is het verduurzamen van vastgoed een cruciale stap richting een groenere toekomst. De Vastgoedfabriek benadert vastgoedeigenaren proactief en verstrekt deze informatie over de voordelen en de impact van het verduurzamen van vastgoed, zowel op het milieu als op de eigen financiën.

Het verduurzamen van vastgoed gaat over het implementeren van energie-efficiënte en milieuvriendelijke oplossingen in gebouwen, zoals woningen, kantoren, winkelcentra en industriële complexen. Het omvat maatregelen zoals het verbeteren van isolatie, het gebruik van duurzame materialen, het installeren van energiezuinige apparatuur en het opwekken van hernieuwbare energie.

Een van de belangrijkste voordelen van het verduurzamen van vastgoed is de vermindering van de ecologische voetafdruk. Gebouwen zijn verantwoordelijk voor een aanzienlijk deel van de wereldwijde energieconsumptie en de uitstoot van broeikasgassen. Door energie-efficiënte maatregelen toe te passen, kunnen we het energieverbruik drastisch verminderen en de CO<sub>2</sub>-uitstoot aanzienlijk beperken. Dit draagt bij aan het bestrijden van klimaatverandering en het behoud van onze planeet voor toekomstige generaties.

Daarnaast biedt het verduurzamen van vastgoed ook financiële voordelen. Hoewel de initiële investeringen misschien hoog lijken, leidt het op de lange termijn tot aanzienlijke kostenbesparingen. Energie-efficiënte gebouwen verbruiken minder energie, waardoor de energierekeningen dalen.

Een duurzaam gebouw heeft aantrekkelijke voordelen voor huurders en gebruikers. Mensen worden steeds milieubewuster en geven de voorkeur aan wonen of werken in een gezonde, groene omgeving. Door te investeren in duurzaam vastgoed, wordt de waarde van panden verhoogd.

Met opbrengst van de Fortus Verduurzamingsobligaties I zal Fortus Capital leningen verstrekken aan vastgoedondernemers om hun vastgoed te verduurzamen. Dit wordt nog belangrijker door de invoering van de Wet goed verhuurderschap en de Wet betaalbare middenhuur, die het verhuren volgens het WWS-stelsel verplicht maken. Binnen dit stelsel worden punten toegekend op basis van het onder andere energielabel, waarbij een hoger label leidt tot meer punten, een hogere huurprijs en een snellere overgang naar de vrije sector.

Door de duurzaamheid van de woning stijgt niet alleen de waarde ervan, maar ook de huurstroom, wat resulteert in een hogere waarde in verhuurde staat. Het verhuren in de vrije sector biedt vastgoedondernemers vrijheid, stabiliteit en vormt een veilige investering.

## 2. Definities

In dit Prospectus hebben de hieronder vermelde, met een hoofdletter beginnende, woorden de volgende betekenis:

Aanbieder	:	Fortus Capital B.V.
Aanbieding	:	Het aanbieden van de Obligaties met als doel Uitgifte van de Obligaties
Aflossing	:	De terugbetaling van Obligaties aan de Obligatiehouders ter grootte van de (nog uitstaande) Nominale Waarde van de Obligaties.
AFM	:	Stichting Autoriteit Financiële Markten
Informatiedocument	:	Het wettelijk verplichte document dat door de Aanbieder aan potentiële Inschrijvers verstrekt dient te worden, opgesteld conform een door de AFM voorgeschreven indeling.
Inschrijver	:	De natuurlijk persoon of juridische entiteit die een intentie tot aankoop van de Obligaties kenbaar maakt
Kredietnemers	:	De natuurlijk persoon of juridische entiteit die geld heeft geleend van de Aanbieder.
Obligatie(s)	:	De effecten, aangeduid als Fortus Verduurzamingsobligaties I
Obligatiehouder(s)	:	De natuurlijk persoon of juridische entiteit, houdende 1 of meer Obligaties
Prospectus	:	Dit document, inclusief de bijlage(n)
Rente	:	De vaste vergoeding waarop Obligatiehouders recht hebben, zijnde 8% per jaar.
Stichting	:	Stichting Obligatiehoudersbelangen Fortus Capital
Uitgifte	:	Het uitgeven van de Obligaties met als doel het aantrekken van kapitaal voor de Aanbieder.
Website	:	website van de aanbieder: <a href="http://www.fortus.nl">www.fortus.nl</a>
Wet Vpb	:	Wet op de vennootschapsbelasting 1969
Wft	:	Wet op het financieel toezicht
Wwft	:	Wet ter voorkoming van witwassen en financiering van terrorisme

### 3. Belangrijke informatie

#### Waarschuwing

Potentiële Inschrijvers in de Obligaties worden er nadrukkelijk op gewezen dat aan het beleggen in de Obligaties financiële risico's zijn verbonden. Zij dienen dan ook goede nota te nemen van de volledige inhoud van het Prospectus en zo nodig onafhankelijk fiscaal en/of beleggingsadvies in te winnen om zich een goed oordeel te kunnen vormen over die risico's. Bovendien is voor de Obligaties het Informatiedocument opgesteld, met informatie over de Obligaties, de Aanbieder, de kosten en de risico's. Bestudeer dit voordat u investeert in de Obligaties. De waarde van een Obligatie kan dalen onder de nominale waarde. Het is mogelijk dat Obligatiehouders bij Aflossing minder terugkrijgen dan hun inleg. In het verleden behaalde resultaten bieden geen garantie voor de toekomst.

#### Profiel Obligatiehouder

De Obligatiehouder verstrekt een lening aan de Aanbieder en ontvangt in ruil daarvoor ieder kwartaal een vaste rentevergoeding. De Aanbieder zal de opbrengst van de Uitgifte gebruiken om kredieten te verstrekken in de Nederlandse woningmarkt. Daarmee worden de gelden geïnvesteerd in een sector door het woningtekort volop kansen biedt maar die ook onder het vergrootglas van de politiek ligt. Daarnaast is er op het moment sprake van een afkoelende huizenmarkt, waardoor prijzen stagneren of minder hard stijgen dan voorheen. Dit brengt risico's met zich mee en de noodzaak voor een beleggingshorizon van minimaal 3 jaar.

Een belegging in de Obligaties is daarmee vooral geschikt voor beleggers:

- die voornemens zijn hun belegging in de Obligaties tenminste voor een periode van 3 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 Obligaties worden aan zowel professionele als niet-professionele beleggers aangeboden.

#### Eventueel door derden over de Obligaties verstrekte informatie

De Aanbieder is niet verantwoordelijk voor de juistheid van door derden over de Obligaties verstrekte informatie.

#### Beperkingen ten aanzien van de verspreiding van dit Prospectus buiten Nederland

De afgifte en verspreiding van het Prospectus zal in veel rechtsgebieden buiten Nederland verboden zijn of onderworpen zijn aan relevante wetgeving. Dat geldt ook voor het aanbieden of verkopen van Obligaties. De Aanbieder verzoekt personen, woonachtig buiten Nederland, die in het bezit komen van het Prospectus zich op de hoogte te stellen van het eventueel bestaan van dergelijke beperkingen en zich daaraan te houden. Het Prospectus is geen aanbod van enig effect of uitnodiging tot het doen van een aanbod aan een persoon in enige jurisdictie waar dit volgens de aldaar toepasselijke regelgeving niet geoorloofd is. De Aanbieder is niet aansprakelijk voor welke schending dan ook van enige toepasselijke beperking door wie dan ook, ongeacht of deze persoon een potentiële koper van Obligaties is of niet.

**Vrijgesteld van vergunning- en prospectusplicht**

De Aanbieder is vrijgesteld van de vergunningplicht onder de Wft aangezien zij geen vergunningplichtige activiteiten uitoefent. De Aanbieder is tevens vrijgesteld van de prospectusplicht uit hoofde van de Wft omdat gebruik wordt gemaakt van de '€ 5 miljoen-vrijstelling' van artikel 53 van de Vrijstellingsregeling Wft. De vrijstelling houdt in dat het Prospectus niet is beoordeeld en goedgekeurd door de AFM. Wel is de Uitgifte aangemeld bij de AFM onder overlegging van het Prospectus en het Informatiedocument.

**Toepasselijk recht**

Dit Prospectus wordt beheerst door Nederlands Recht en wordt uitsluitend in het Nederlands gepubliceerd. Zodra er aanleiding bestaat zullen gegevens in het Prospectus worden geactualiseerd. Alle geschillen die in verband daarmee ontstaan, geschillen over het bestaan en de geldigheid daarvan daaronder begrepen, zullen bij uitsluiting worden beslecht door de bevoegde Nederlandse rechter te Amsterdam.

**Verantwoordelijkheid voor de inhoud van dit Prospectus**

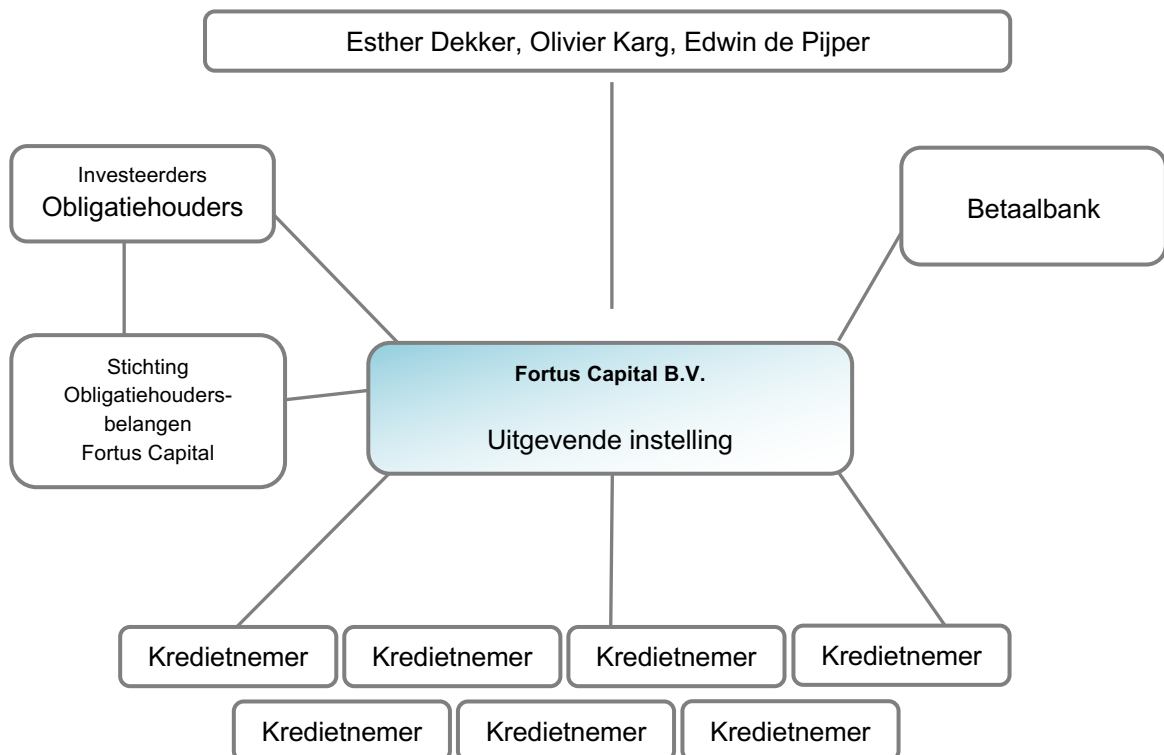
De Aanbieder is verantwoordelijk voor de juistheid en de volledigheid van de in dit Prospectus opgenomen gegevens. Die gegevens zijn, voor zover dat de Aanbieder redelijkerwijs bekend had kunnen zijn, in overeenstemming met de werkelijkheid. Er zijn geen gegevens weggelaten waarvan de vermelding de strekking van dit Prospectus zou wijzigen. De verstrekking en verspreiding van dit Prospectus houden niet in dat alle hierin vermelde informatie op dat moment nog juist is. Gegevens die van wezenlijk belang zijn zullen regelmatig op de Website worden geactualiseerd.

## 4. Structuur en algemene informatie

### Juridische structuur

De Aanbieder betreft een besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid (B.V.). De Obligatiehouder verstrekt een lening aan de Aanbieder en ontvangt in ruil daarvoor ieder kwartaal een vaste rentevergoeding. De belangen van de Obligatiehouders gezamenlijk worden tegenover de Aanbieder behartigd door de Stichting obligatiehoudersbelangen Fortus Capital.

Schematisch kan dat als volgt worden weergegeven:



### Aanbieder

De Obligaties worden aangeboden en uitgegeven door Fortus Capital BV. Voor meer informatie over de Aanbieder zie Hoofdstuk 8.

### Stichting obligatiehoudersbelangen Fortus Capital

Om belangen van de Obligatiehouders gezamenlijk te kunnen behartigen is de Stichting obligatiehoudersbelangen Fortus Capital opgericht. Voor meer informatie zie Hoofdstuk 9.

### Investeringsbeleid

De opbrengst van de Uitgifte zal door de Aanbieder worden aangewend om kredieten te verschaffen, met name om verduurzaming van woningen te financieren. Voor meer informatie zie Hoofdstuk 7.

Aan de investering in de Obligaties zijn risico's verbonden. Voor een beschrijving van de risico's zie Hoofdstuk 8.



**Inschrijfprocedure**

Voor aankoop van de Obligaties geldt een minimumbedrag van € 5.000. Zie voor meer informatie Hoofdstuk 13.

**Beperkte handelbaarheid**

De Obligaties worden niet genoteerd op een beurs of platform maar zullen alleen handelbaar zijn via een zogeheten 'prikbord'-faciliteit op de Website. Zie voor meer informatie Hoofdstuk X.

**Fiscaliteit**

De Obligaties zullen bij de meeste Obligatiehouders belast worden in Box 3. Voor meer informatie over de fiscale aspecten zie Hoofdstuk 11.

**Algemene gegevens:**

Aanbieder/Uitgevende instelling	:	Fortus Capital B.V. Rivium Boulevard 22, 2909 LK Capelle aan den IJssel HR-nummer 90521943 <a href="https://fortus.nl">https://fortus.nl</a> <a href="mailto:info@fortus.nl">info@fortus.nl</a>
Stichting	:	Stichting Obligatiehoudersbelangen Fortus Capital Rivium Boulevard 22, 2909 LK Capelle aan den IJssel HR-nummer 865361010 <a href="mailto:info@sobfc.nl">info@sobfc.nl</a>

## 5. De Aanbieder: Fortus Capital B.V.

### **Tevens uitgevende instelling**

Aanbieder en tevens uitgevende instelling van de Obligaties is Fortus Capital B.V. De Aanbieder is opgericht op 16-6-2023, gevestigd in Rotterdam en ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 90521943. De statuten van de Aanbieder kunnen per e-mail worden opgevraagd worden.

### **Onderdeel van de Vastgoedfabriek**

De Aanbieder is onderdeel van het overkoepelende label de Vastgoedfabriek. Max Rentals (Fiori B.V.) is opgericht op 17-12-2015 en verzorgt voor pandeigenaren verhuurbemiddeling en het technisch beheer van panden. Op dit moment beheert Max Rentals voor opdrachtgevers in totaal 1.100 wooneenheden. Max Rentals is opgericht door drs. Esther Dekker en Edwin de Pijper. Na jarenlang vastgoedbeheer en verhuur te hebben gedaan voor particuliere beleggers en vastgoed te hebben aangekocht voor deze doelgroep, sloegen zij de handen ineen met Olivier Karg en richtten zij hun eigen vastgoedontwikkelings- en investeringstak op: Cube Investment en Fortus.

In slechts enkele jaren groeide Cube Investment uit tot een stabiele vastgoedinvesteringsmaatschappij die panden transformeert met een duidelijke visie: kwalitatieve woonruimte creëren met een 'wow'-factor voor internationale studenten in stedelijke gebieden. Internationale studenten hebben immers een specifieke huisvestingsbehoefte omdat ze vaak voor een tijdelijke periode naar Nederland komen om een semester te volgen. In deze periode willen ze een aangename plek hebben om tijdelijk te verblijven, omdat hun hoofdverblijf in hun thuisland is. Als ze hun semester hebben afgerond, gaan ze vaak weer terug.

Voor Cube Investment betekent kwalitatieve huisvesting een ruimte creëren die voelt als een thuis, een ruimte waar een huurder bij binnenkomst direct zijn schoenen wil uittrekken en op het bed wil ploffen. Een hotelgevoel creëren, waarbij luxe en comfort een belangrijke rol spelen. Diverse transformatieprojecten volgden om deze visie te verwezenlijken. Inmiddels heeft Cube Investment ruim honderd studio's in bezit die allemaal zijn getransformeerd naar luxe gemeubileerde accommodaties voor internationale studenten.

Tijdens dit proces hebben de vastgoedondernemers steeds beter inzicht gekregen in de waardevermeerdering van vastgoed. Ze hebben geleerd om de juiste kansen te identificeren, het vastgoed op de juiste manier te verwerven, te transformeren, te verduurzamen en op een goede manier vorm te geven. Deze waardevolle kennis gaat nu geïntegreerd worden in het publiekelijk aanbieden van vastgoedinvesteringsmogelijkheden. Deze Uitgifte is hiervan de eerste stap.

### **De directie en aandeelhouders van de Aanbieder**

De directie en aandeelhouders van de Aanbieder worden gevormd door Esther Dekker, Olivier Karg, en Edwin de Pijper.

### **Esther Dekker, Directeur, Vastgoedspecialist voor particuliere beleggers**

LinkedIn: [linkedin.com/in/drsestherdekker/](https://www.linkedin.com/in/drsestherdekker/)

Esther Dekker is een gedreven professional met eigenschappen zoals doorzettingsvermogen, creativiteit, analytisch vermogen, het leggen van verbanden, oplossingsgericht denken en een positieve mindset.

Deze kwaliteiten komen goed tot uiting in de dynamische vastgoedmarkt, waar ze zich gespecialiseerd heeft in particulier investeren in vastgoed.

**Kennisdeling:**

Vanuit het perspectief van "geven en krijgen" deelt Esther op een begrijpelijke en toegankelijke manier kennis over investeren in vastgoed voor particuliere beleggers. Dankzij haar jarenlange ervaring in de verhuur- en beheermarkt beschikt ze over een schat aan kennis. Verder is zij voorzitter van Chepri ([www.chepri.eu](http://www.chepri.eu)) een kwaliteitsnetwerk voor particuliere beleggers.

**Blogging:**

Regelmatig schrijft ze artikelen over investeren, verhuren en beheren van vastgoed, die ze deelt op haar blogwebsite [woningverhurenrotterdam.nl](http://woningverhurenrotterdam.nl) en op LinkedIn. Daarnaast schrijft ze tweewekelijks een column voor het platform [www.overwaar.de](http://www.overwaar.de).

**Video- en podcastcontent:**

Sinds 2020 maakt Esther een podcast, die ook als vodcast op YouTube verschijnt. In deze podcast deelt ze gratis hoogwaardige content over beleggen in vastgoed. Ze behandelt verschillende aspecten vanuit haar expertise en nodigt regelmatig gasten uit, zoals notarissen, fiscalisten en financiers. Inmiddels heeft de podcast bijna 200.000 downloads bereikt.

**Olivier Karg, Directeur**

LinkedIn: [linkedin.com/in/olivierkarg/](https://www.linkedin.com/in/olivierkarg/)

Met zijn brede ervaring en expertise heeft Olivier een indrukwekkend trackrecord opgebouwd als ondernemer en vastgoedexpert.

Naast zijn succesvolle betrokkenheid bij Fortus, is Olivier sinds 2019 medeoprichter van Cube Investment BV, waar hij samen met zijn twee compagnons de gezamenlijke vastgoedportefeuille heeft opgebouwd. Als co-founder en directeur van Cube Investment is Olivier verantwoordelijk voor het initiëren van nieuwe initiatieven, het aansturen van de tactische operatie, het regelen van financieringen en het asset management van de vastgoedportefeuille.

Olivier's passie en visie liggen bij het creëren van hoogwaardige woonstudio's voor young professionals in West-Europese steden. Door middel van transformaties en het renoveren van vervallen vastgoed zorgt Cube Investment voor woningen met een WOW-factor. Olivier's expertise in groeiemarketing en zijn vermogen om strategieën te ontwikkelen en uit te voeren, dragen bij aan het succes van Cube Investment.

Bovendien heeft Olivier een sterke betrokkenheid bij maatschappelijke initiatieven. Als Advisory Board Member bij een goed doel zet hij zich in voor het herstellen van ecosystemen en het vergroenen van onze planeet. Met zijn ondernemersgeest, ervaring in de vastgoedsector en focus op duurzaamheid, is Olivier een waardevolle aanwinst voor het nieuwe vastgoedfonds. Zijn vermogen om nieuwe kansen te identificeren, strategieën te ontwikkelen en te groeien in een competitieve markt maken hem een essentieel onderdeel van het succes van de groep.

Olivier is een onmisbare kracht in het nieuwe vastgoedfonds, dankzij zijn ondernemersgeest, uitgebreide kennis van de vastgoedsector en sterke focus op duurzaamheid. Hij excelleert in het identificeren van nieuwe kansen, het ontwikkelen van gedurfde strategieën en het gedijen in een competitieve markt. Olivier vormt een essentieel onderdeel van het succes van de groep, waarbij zijn bijdrage als waardevolle motor niet te onderschatten is.

**Edwin de Pijper, Directeur**

LinkedIn: [linkedin.com/in/edwin-de-pijper/](https://www.linkedin.com/in/edwin-de-pijper/)

Edwin de Pijper is een ondernemer in hart en nieren: gedreven en vastberaden om de gestelde doelen te bereiken. Hij staat bekend om zijn pragmatische houding en uitgebreide expertise in vastgoed.

Edwin startte zijn ondernemerscarrière in 1992 en heeft sindsdien ervaring opgedaan in verschillende sectoren, zoals woningtextiel, productiebedrijven en crisismanagement.

In 2005 besloot hij definitief zijn carrière om te buigen naar vastgoed. Hij begon als franchisenemer bij RotsVast, een bedrijf gespecialiseerd in verhuur- en beheermakelaardij. Vervolgens werd hij franchisegever bij Domic Nederland BV, dat actief is in dezelfde vastgoedsector, maar dan meer gericht op reguliere vastgoedbemiddeling en het beheer van particuliere woonruimten.

Deze jarenlange ervaring in de vastgoedsector heeft hem een brede kennis verschaft op het gebied van vastgoedwetgeving, evenals de aankoop, verbouwing, verkoop en verhuur van onroerend goed. In 2019 introduceerde Edwin het aankoopplatform Fortus, dat vraag en aanbod in beleggingspanden bij elkaar brengt. Tot op heden heeft dit platform meer dan 300 succesvolle transacties gerealiseerd. Zijn volgende carrièrestap maakte hij met Cube Investment BV, waar hij samen met zijn twee compagnons een zelfstandige vastgoedportefeuille heeft opgebouwd. De ontwikkelingsafdeling van Cube Investment heeft een aantal grote objecten aangekocht die zijn omgevormd tot hoogwaardige woonstudio's.

Met zijn ruime ervaring, gedrevenheid en uitgebreide kennis van vastgoed is Edwin een waardevolle aanwinst voor het nieuwe vastgoedfonds. Zijn vermogen om strategisch te denken, beslissingen te nemen en te zorgen voor succesvolle transacties draagt bij aan de groei en het rendement van het fonds.

Samen vormen Esther, Olivier en Edwin een sterk team met complementaire vaardigheden en expertise. Hun gedrevenheid, passie voor vastgoed en betrokkenheid bij maatschappelijke initiatieven maken hen de ideale leiders voor het nieuwe vastgoedfonds.

**Vrijgesteld van vergunning- en prospectusplicht**

De Aanbieder is vrijgesteld van de vergunningplicht onder de Wft aangezien zij geen vergunningplichtige activiteiten uitoefent. De Aanbieder is tevens vrijgesteld van de prospectusplicht uit hoofde van de Wft omdat gebruik wordt gemaakt van de '€ 5 miljoen-vrijstelling' van artikel 53 van de Vrijstellingsregeling Wft. De vrijstelling houdt in dat het Prospectus niet is beoordeeld en goedgekeurd door de AFM. Wel is de Uitgifte aangemeld bij de AFM onder overlegging van het Prospectus en het Informatiedocument.

## 6. De Fortus Verduurzamingsobligaties I

### Rente

De Rente bedraagt 8% op jaarbasis en wordt na afloop van elke maand binnen 5 dagen betaalbaar gesteld. De Rente gaat direct in op de eerste werkdag na ontvangst van het inschrijfbedrag, mits de Inschrijver is geaccepteerd door de Aanbieder.

### Inschrijf- en uitgifteperiode

De inschrijving op de Obligaties opent per 26 Juni 2023 en de inschrijfperiode zal duren tot en met 31 december 2023. De Aanbieder heeft te allen tijde het recht de inschrijfperiode te verkorten (bijvoorbeeld als de maximale omvang is bereikt) of juist te verlengen (bijvoorbeeld als de maximale omvang wordt verhoogd).

### Looptijd en Aflossing

De obligaties hebben een looptijd van ruim 3 jaar en zullen uiterlijk op 31 december 2026 worden afgelost. Doordat de Rente op de obligaties de eerste werkdag na inschrijving gaat lopen, is er sprake van verschillende looptijden. Ongeacht de inschrijf- of (bij overdracht) aankoopdatum zullen echter alle obligaties uiterlijk op de genoemde einddatum tegelijk worden afgelost.

### Minimumbedrag

Het minimumbedrag waarvoor ingeschreven kan worden is € 5.000 exclusief de emissiekosten.

### Emissiekosten

Bij elke inschrijftransactie is 0% van de nominale waarde aan emissiekosten verschuldigd.

### Inschrijfprocedure

Inschrijving is alleen mogelijk via de Website van de Aanbieder. Inschrijvingen en documenten verzonden per email, post of op andere wijze dan via de Website worden niet in behandeling genomen.

De Inschrijver dient een account aan te maken op de Website en de benodigde identificatiedocumenten en eventueel andere gevraagde documentatie te uploaden. Na acceptatie door de Aanbieder volgt de instructie om het benodigde inschrijfbedrag over te maken.

Indien er sprake is van overtekening zal toewijzing plaatsvinden op volgorde van binnenkomst van inschrijving.

### Cliëntacceptatiecontroles

De Inschrijver dient de identificatie- en cliëntacceptatieprocedure van de Aanbieder te doorlopen voordat hij kan inschrijven op de Obligaties. Onderdeel hiervan kan zijn dat de Inschrijver identificatiedocumenten moet uploaden en in voorkomende gevallen documentatie omtrent de herkomst van het inkomen en vermogen. De Inschrijver of Obligatiehouder kan altijd, ook na de Uitgifte, nog gevraagd worden om aanvullende informatie, zodat de Aanbieder kan voldoen aan zijn wettelijke verplichtingen.

### Storting

Na verwerking van de inschrijving zal de Aanbieder een stortingsverzoek naar de inschrijver sturen met betaal instructies. Storting op de Obligaties mag alleen geschieden ten laste van een bankrekening ten name van de inschrijver zelf, bij een financiële instelling welke naar mening van de Aanbieder een passend cliëntacceptatiebeleid voert. Als de Aanbieder niet tijdig (voor sluiting van de Uitgifte) zekerheid

hierover kunnen verkrijgen zullen de gelden per ommekeer worden teruggestort en zal de inschrijver gevraagd worden om vanaf een rekening bij een andere financiële instelling de inleg over te maken. De Aanbieder zal ontvangst van de storting bevestigen aan de inschrijver.

#### **Nominale waarde**

De Obligaties hebben een nominale waarde van € 1.000.

#### **Geen fracties**

Er worden geen fracties van Obligaties uitgegeven.

#### **De Aanbieder kan de Uitgifte van Obligaties aan een inschrijver weigeren indien:**

1. de Aanbieder van mening is dat Uitgifte strijdig zou zijn met een wettelijke bepaling;
2. de toepassing van de cliëntacceptatieprocedures daar naar het oordeel van de Aanbieder aanleiding voor geeft;
3. de Aanbieder van mening is dat:
  - a. in redelijkheid kan worden verwacht dat Uitgifte van Obligatie(s) tot gevolg zal hebben dat de belangen van de meerderheid van de bestaande Obligatiehouders onevenredig worden geschaad of
  - b. het door de Aanbieder uitlenen van het door Uitgifte van de Obligaties te ontvangen bedrag, gelet op marktomstandigheden, onverantwoord of onmogelijk is;
4. een besluit tot stopzetting van de bedrijfsactiviteiten van de Aanbieder genomen is.

Verder is de Aanbieder te allen tijde gerechtigd om in individuele gevallen, zonder opgave van redenen, Uitgifte te weigeren.

De Aanbieder doet binnen een redelijke termijn mededeling van een dergelijk besluit aan de betreffende (rechts)persoon en de eventueel reeds ontvangen gelden worden in dat geval per ommekeer geretourneerd.

#### **Maximale omvang**

De maximale omvang van de Uitgifte bedraagt € 1.500.000. De Aanbieder heeft te allen tijde het recht de maximale omvang te verlagen of juist te verhogen. Vanwege het gebruik van de zogeheten '5-miljoen'-vrijstelling zal de omvang nooit hoger worden dan € 5.000.000.

#### **Vervroegde Aflossing**

De Aanbieder is te allen tijde gerechtigd om de Obligaties geheel of gedeeltelijk vervroegd af te lossen. De Aanbieder zal de Obligatiehouders tijdig informeren indien zij hiertoe besluit. De Rente stopt in het geval van vervroegde Aflossing op het moment van Aflossing en de Aanbieder is de Obligatiehouders geen enkele vergoeding verschuldigd voor gederfde Rente voor de periode na de vervroegde Aflossing. Obligatiehouders kunnen ook een individueel verzoek tot vervroegde Aflossing indienen bij de Aanbieder. De Aanbieder kan dergelijke verzoeken inwilligen maar is echter niet verplicht hier gehoor aan te geven. Bij inwilliging zullen er kosten in mindering worden gebracht op de uitbetaling, welke de Aanbieder vooraf aan de Obligatiehouder zal mededelen.

#### **Register van Obligatiehouders**

De Obligatiehouders en de uitgegeven Obligaties worden geregistreerd in het register van Obligatiehouders. Dit register wordt bijgehouden door de Aanbieder.

### **Geen aansprakelijkheid Obligatiehouders**

Obligatiehouders zijn niet aansprakelijk voor de verplichtingen van de Aanbieder. Zij zijn ook niet aansprakelijk voor eventuele verliezen van de Aanbieder voor zover die de hoogte van de op hun Obligaties gestorte of nog te storten inbreng te boven gaan. De Obligatiehouder kan dus niet meer verliezen dan zijn inleg.

### **Meerdere rekeninghouders**

Een Obligatie kan op naam van meerdere personen worden gesteld. Hierbij zal er altijd sprake zijn van een zogeheten en/of-rekening: Elke Obligatiehouder kan individueel wijzigingen en aan- en verkoopopdrachten doorgeven. Er is geen toestemming nodig van de andere rekeninghouder(s).

Wat niet mogelijk is is een en/en-rekening, waarbij voor wijzigingen en aan- en verkoopopdrachten de toestemming nodig is van alle rekeninghouders.

Bij meerdere rekeninghouders geldt dat de Aanbieder maar aan één van de rekeninghouders informatie hoeft te geven en mededelingen te doen. De rekeninghouders moeten elkaar hierover direct informeren. Alle rekeninghouders zijn gebonden aan de informatie en mededelingen die de Aanbieder aan één van hen geeft.

### **Verhandelbaar via 'prikbord'-handelsfaciliteit**

De Obligaties luiden op naam, wat inhoudt dat ze altijd op naam van een Obligatiehouder gesteld worden. De Obligaties zullen niet genoteerd worden aan een beurs of platform maar wel verhandelbaar zijn via een zogeheten 'prikbord'-handelsfaciliteit op de Website van de Aanbieder. Dit houdt in dat een Obligatiehouder een bericht kan plaatsen waarin hij zijn Obligaties te koop aanbiedt. Andere gebruikers van de Website kunnen hier vervolgens op reageren. Als er vervolgens een transactie tot stand komt, wordt de overdracht doorgevoerd. Zowel de verkopende als de kopende Obligatiehouder is 5% aan verwerkingskosten, met een minimumbedrag van € 200, verschuldigd aan de Aanbieder.

Naast aanbieding aan bestaande gebruikers van de Website heeft de Obligatiehouder hiermee ook de mogelijkheid om zelf een potentiële koper aan te dragen. Echter dient de potentiële koper ten allen tijde geaccepteerd te worden door de Aanbieder. De Obligatiehouder dient de potentiële koper mede te delen dat deze zich dient aan te melden op de Website. De potentiële koper dient daar net als de bestaande Obligatiehouders de cliëntacceptatiecontroles succesvol te doorlopen. De Aanbieder is te allen tijde gerechtigd om in individuele gevallen, zonder opgave van redenen, goedkeuring voor de overdracht te weigeren.

Bij overdracht zal er automatisch middels de Website een tussentijdse berekening van de Rente plaatsvinden tot en vanaf de overdrachtsdatum voor respectievelijk de oude en nieuwe Obligatiehouder.

### **Verjaringstermijn**

Vorderingen betreffende de Aflossing en de Rente verjaren vijf (5) jaar na de datum waarop de betreffende betaling verschuldigd werd.

## 7. Investeringsbeleid: Besteding van de opbrengst van de Uitgifte

De opbrengst van de Obligaties zal door de Aanbieder als volgt worden geïnvesteerd:

### **Financiering van verduurzaming van de Nederlandse woningmarkt**

Met de opbrengst van de Uitgifte zal de Aanbieder kredieten verstrekken aan externe vastgoedondernemers om hun vastgoed te verduurzamen. Het aanbieden van krediet past in het totaalpakket aan dienstverlening van de Vastgoedfabriek, waarbij vastgoedondernemers worden bediend vanaf aankoop tot aan beheer van het vastgoed. Daarnaast kan de Aanbieder ook een deel van de opbrengst van de Uitgifte gebruiken om verduurzamingskredieten aan andere bedrijfsonderdelen van de Vastgoedfabriek te verstrekken.

Voorafgaand zal de Aanbieder de kredietwaardigheid en terugbetaalcapaciteit van de Kredietnemers toetsen. Deze kredietwaardigheidstoetsing zal worden uitbesteed door de Aanbieder en de kosten zullen worden gedragen door de Kredietnemer.

Indien noodzakelijk geacht zullen aanvullende zekerheden worden vereist zoals hoofdelijke aansprakelijkheid in privé, borgstelling door een derde, pandrechten of een achterstellingsverklaring voor andere schulden.

Om de risico's te beperken kan het verstrekte krediet verder ook in de vorm van een bouwdepot worden verstrekt. Uitkering van het krediet vindt dan alleen plaats na overlegging van facturen of offertes.

De Aanbieder werkt (middels de Vastgoedfabriek) nu al samen met adviesbureaus die verduurzamingsprojecten kunnen doorrekenen en optimaliseren voor klanten van de Vastgoedfabriek. Door de verduurzamingen eerst goed door te laten rekenen voordat er een krediet wordt aangeboden, verlaagt de Aanbieder de risico's.

Verder beschikt de Aanbieder over goede relaties met kwalitatief goede aannemers die de benodigde verduurzamingen naar behoren kunnen uitvoeren. Indien noodzakelijk geacht kan de Aanbieder de inzet van door de Aanbieder geselecteerde aannemers als voorwaarde stellen bij het krediet.

### **Kortlopende kredieten**

Vanwege de hoge rente mag verwacht worden dat de kredieten tijdelijk zijn en weer overgesloten worden door de afnemers zodra de verduurzaming is afgerond en een hogere taxatie of huurprijs is gerealiseerd. De Aanbieder gaat er daarom van uit dat kredieten gemiddeld 12 maanden zullen lopen en dan weer afgelost zullen worden. Daarmee zal er sprake zijn van een hoge omloopsnelheid van het met de Uitgifte opgehaalde bedrag.

### **Overige financieringen**

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.

### **Rente en afsluitkosten**

De kredieten zullen worden aangeboden tegen afsluitkosten van 5% en een rentevergoeding van 7 tot 18% per jaar, waarmee de Aanbieder verwacht de rentekosten op de Obligaties en haar bedrijfskosten te kunnen dekken. De Aanbieder kan in voorkomende gevallen de afsluitkosten verlagen.



**Bevoegdheid van de Aanbieder met betrekking tot het investeringsbeleid**

De Aanbieder heeft binnen de geformuleerde kaders volledige discretie (bevoegdheid) over besteding van de opbrengst waaronder aan welke Kredietnemers en tegen welke voorwaarden krediet wordt verschaft.

**Vrijstelling vergunningplicht kredietverlening**

Onder de Wft is het zonder vergunning als kredietbemiddelaar of kredietverlener alleen toegestaan om kredieten te verlenen aan zakelijke afnemers en niet aan consumenten. De Aanbieder zal dan ook alleen kredieten verschaffen aan zakelijke Kredietnemers. Hieronder vallen ook particuliere eigenaren van beleggingspanden, indien het eigendom en exploitatie hiervan gezien wordt als een ondernemingsactiviteit. Consumenten die financiering behoeven voor de eigen woning, of waarbij het te verduurzamen pand niet gezien wordt als een ondernemingsactiviteit, zullen niet worden bediend door de Aanbieder. Voor bediening van de consumentenmarkt overweegt de Aanbieder wel een samenwerking aan te gaan met een vergunninghoudende partij, met als doelstelling om na kredietverlening de verleende kredieten juridisch weer over te nemen.

## 8. Risico's en risicobeheersing

Bij aanvang is er sprake van gunstige vooruitzichten. Dit biedt echter geen indicatie dan wel garantie voor de toekomst.

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 de Aanbieder maakt. De kans bestaat dat de winst lager is dan verwacht of dat er zelfs sprake is van verlies, waardoor de Obligatiehouder mogelijk minder Rente krijgt uitgekeerd of zelfs zijn inleg of een deel daarvan verliest. De Obligatiehouder kan echter niet meer verliezen dan zijn aankoopbedrag.

### Risicobeheersing

De Aanbieder vestigt, afhankelijk van het risicoprofiel van een kredietnemer, verschillende zekerheden. Deze kunnen bestaan uit onder andere een pandrecht op uitstaande vorderingen, hypotheekrechten, depotregelingen, Hoofdelijke aansprakelijkheid in prive, borgstellingen, positieve/negatieve hypotheekverklaringen, Pandrechten, achterstellingsverklaringen, non-ontdekkingsverklaringen.

De belangrijkste redenen waardoor de Aanbieder mogelijk niet in staat is de aangeboden Rente of zelfs de Aflossing uit te keren zijn:

### 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 handelbaarheid

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 dit 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.

## 9. Stichting Obligatiehoudersbelangen Fortus Capital

Zij is opgericht op 21-6-2023 en is ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 865361010. De statuten van de Stichting kunnen per e-mail worden opgevraagd of worden gedownload van de Website.

### **Taken en bevoegdheden**

De Stichting heeft als enige doel om de belangen van de Obligatiehouders gezamenlijk te behartigen tegenover de Aanbieder. Inzake deze belangenbehartiging zijn er afspraken gemaakt tussen de stichting en de Aanbieder, welke zijn vastgelegd in een trustakte, die per e-mail kan worden opgevraagd of worden gedownload van de Website. Onderdeel van de belangenbehartiging kan zijn dat de Stichting zekerheidsrechten krijgt op de Aanbieder namens alle Obligatiehouders gezamenlijk. Op dit moment zijn er nog geen zekerheidsrechten gevestigd.

### **Onvoorwaardelijke volmacht door de Obligatiehouders**

Bij inschrijving op de Obligaties verstrekt de Obligatiehouder een onvoorwaardelijke volmacht om zich te laten vertegenwoordigen door de Stichting. Deze volmacht houdt in dat de Obligatiehouder afstand doet ten behoeve en ten gunste van de Stichting van alle vorderingsrechten die hij op enig moment uit hoofde van de Obligaties heeft op de Aanbieder en de Stichting onherroepelijk aanstelt als lasthebber en vertegenwoordiger gedurende de looptijd van de Obligaties en de daarop volgende periode van afwikkeling.

### **Bestuur van de Stichting**

De Stichting wordt op dit moment nog op interim-basis bestuurd door de Aanbieder. De Aanbieder is echter voornemens om na voltooiing van de Uitgifte het bestuur over te dragen aan een aantal Obligatiehouders, zodat er ook echt sprake wordt van een van de Aanbieder onafhankelijk bestuur. Obligatiehouders kunnen zich hiervoor aanbieden en de selectie van het nieuwe bestuur zal plaatsvinden door het huidige bestuur.

### **Vergadering van Obligatiehouders**

Een vergadering van Obligatiehouders zal alleen worden gehouden wanneer het bestuur van de Stichting dit wenselijk acht in het belang van de Obligatiehouders of op schriftelijk verzoek van ten minste 25% van de uitstaande nominale waarde van de Obligaties. Uitnodigingen voor vergaderingen zullen bekend worden gemaakt via de Website en uitsluitend per e-mail worden verzonden naar de Obligatiehouders. De vergaderingen zullen worden voorgezeten door een door het bestuur van de Stichting aan te wijzen persoon. Elke Obligatiehouder heeft voor elke Obligatie één stem in de algemene vergadering van Obligatiehouders. Alle besluiten in de vergadering van Obligatiehouders kunnen worden genomen met een normale meerderheid (meer dan 50% van de uitgebrachte stemmen). De wijze van stemming wordt door het bestuur van de Stichting bepaald.

## 10. Financiële prognoses

### Geen zekerheden of garanties

De Aanbieder verstrekt geen zekerheden of garanties. De in dit hoofdstuk vermelde bedragen en percentages zijn gebaseerd op de ervaring en inschatting van de directie van de Aanbieder. Hoewel de directie van de Aanbieder bij het opstellen van de prognoses al haar ervaring en deskundigheid heeft ingezet, is het onmogelijk om een volledig accurate prognose te doen. De daadwerkelijke uitkomsten kunnen daarom afwijken van de prognoses, aangezien de veronderstelde gebeurtenissen zich veelal niet op gelijke wijze zullen voordoen.

### Geen accountantscontrole

Op de financiële informatie in dit Prospectus is geen accountantscontrole uitgevoerd.

### Opgesteld volgens algemeen aanvaarde waarderingsgrondslagen

De prognoses zijn opgesteld overeenkomstig in Nederland algemeen aanvaarde waarderingsgrondslagen. De grondslagen zijn consistent toegepast voor de gepresenteerde prognoseperiode.

### Aanvullende obligatie-uitgiften

De Aanbieder is voornemens in de komende jaren aanvullende obligatie-uitgiften te doen en de hiermee opgehaalde gelden ook middels kredieten te verstrekken aan vastgoedeigenaren. Deze uitbreidingen zijn opgenomen in de prognoses.

### Geprognoteerde resultatenrekening

De resultatenrekening is opgebouwd uit verwachte opbrengsten en kosten van de Aanbieder. De cijfers zijn berekend per kalenderjaar. Het eerste vermelde jaar, 2023, is een korter jaar met naar verwachting circa 5 actieve maanden.

	2023	2024	2025	2026	alle bedragen in €	
					2027	2028
Ontvangen emissiekosten	15.000	25.000	25.000	25.000	25.000	25.000
Ontvangen afsluitkosten	75.000	200.000	325.000	450.000	575.000	700.000
Renteopbrengsten kredieten	68.750	440.000	715.000	990.000	1.265.000	1.540.000
Totale opbrengsten	158.750	665.000	1.065.000	1.465.000	1.865.000	2.265.000
Rentekosten op obligaties	50.000	320.000	520.000	720.000	920.000	1.120.000
Algemene bedrijfskosten	22.500	60.000	108.000	174.000	258.000	360.000
Totale kosten	72.500	380.000	628.000	894.000	1.178.000	1.480.000
Resultaat voor belasting	86.250	285.000	437.000	571.000	687.000	785.000
Vennootschapsbelasting	16.388	59.930	99.146	133.718	163.646	188.930
Resultaat na belasting	69.863	225.070	337.854	437.282	523.354	596.070

### Geprognoteerd kasstroomoverzicht

Onderstaand volgt het geprognoteerd kasstroomoverzicht.

	2023	2024	2025	2026	alle bedragen in €	
					2027	2028
Storting eigen vermogen	300	-	-	-	-	-
Ontvangsten uit uitgifte obligaties	1.515.000	2.525.000	2.525.000	2.525.000	2.525.000	2.525.000
Aflossing obligaties	-	-	-	-	-	-1.500.000
<b>Uitgezette kredieten</b>	<b>-1.500.000</b>	<b>-4.000.000</b>	<b>-6.500.000</b>	<b>-9.000.000</b>	<b>-11.500.000</b>	<b>-14.000.000</b>
Ontvangen aflossingen van kredieten	-	1.500.000	4.000.000	6.500.000	9.000.000	11.500.000
Ontvangen afsluitkosten	60.000	198.333	314.583	439.583	564.583	689.583
Renteopbrengsten kredieten	55.000	417.083	692.083	967.083	1.242.083	1.517.083
Betaalde rente aan obligatiehouders	-40.000	-303.333	-503.333	-703.333	-903.333	-1.103.333
Betaalde bedrijfskosten	-18.000	-59.500	-104.000	-168.500	-251.000	-351.500
Betaalde vennootschapsbelasting	-16.388	-59.930	-99.146	-133.718	-163.646	-188.930
<b>Netto kasstroom</b>	<b>55.913</b>	<b>217.653</b>	<b>325.187</b>	<b>426.115</b>	<b>513.687</b>	<b>-912.097</b>

### Gemiddelde looptijd van de kredieten

De bedragen voor uitzettingen en aflossingen van kredieten zijn gebaseerd op de gemiddelde verwachte looptijd van de kredieten van 12 maanden.

### Vorderingen op Kredietnemers

Het uitgangspunt is dat de vergoedingen na afloop van elke maand gefactureerd en ontvangen worden.

### Geprognostiseerde balans

Onderstaand de geprognostiseerde balans.

	31-12-23	31-12-24	31-12-25	31-12-26	alle bedragen in €	
					31-12-27	31-12-28
Uitgezette kredieten	1.500.000	4.000.000	6.500.000	9.000.000	11.500.000	14.000.000
Kortlopende vorderingen	28.750	53.333	86.667	120.000	153.333	186.667
Banksaldi	55.913	273.566	598.753	1.024.869	1.538.556	626.459
<b>Totale activa</b>	<b>1.584.663</b>	<b>4.326.899</b>	<b>7.185.420</b>	<b>10.144.869</b>	<b>13.191.889</b>	<b>14.813.126</b>
Eigen vermogen	70.163	295.233	633.087	1.070.369	1.593.723	2.189.793
Uitstaande obligaties	1.500.000	4.000.000	6.500.000	9.000.000	11.500.000	12.500.000
Kortlopende schulden	14.500	31.667	52.333	74.500	98.167	123.333
<b>Totale passiva</b>	<b>1.584.663</b>	<b>4.326.899</b>	<b>7.185.420</b>	<b>10.144.869</b>	<b>13.191.889</b>	<b>14.813.126</b>

## 11. Fiscale aspecten

### Inkomstenbelasting

De Obligaties gehouden door in Nederland woonachtige particuliere Obligatiehouders worden in de regel belast in box 3 van de Wet Inkomstenbelasting 2001. Hierbij wordt ervanuit gegaan dat de Obligaties niet gerekend (behoeven te) worden tot een ondernemingsvermogen en dat met betrekking tot de Obligaties geen resultaat uit overige werkzaamheden wordt behaald. Binnen box 3 wordt het vermogen belast met toepassing van de zogenaamde vermogensrendementsheffing. De werkelijk ontvangen rente, dividenden of vermogenswinsten zijn fiscaal op dit moment (2023) nog niet van belang.

De huidige vermogensrendementsheffing is jaarlijks verschuldigd over een forfaitair rendement van de waarde van de bezittingen minus de schulden op 1 januari, rekening houdend met bepaalde vrijstellingen en verminderd met het heffingsvrije vermogen en eventuele toeslagen op het heffingsvrije vermogen (de zogenaamde grondslag sparen en beleggen). Bij de belastingheffing wordt onderscheid gemaakt in de verschillende soorten vermogensbestanddelen (zoals banksaldi en beleggingen) met elk een aan te houden forfaitair rendement, of forfaitaire kosten ingeval van schulden. Over het totale gecombineerde forfaitaire rendement is inkomstenbelasting verschuldigd. De actuele berekeningswijze en aan te houden forfaitaire rendementen worden vermeld op de website van de Nederlandse Belastingdienst ([www.belastingdienst.nl](http://www.belastingdienst.nl)).

Al een geruim aantal jaren wordt door achtereenvolgende kabinetten het voornemen geuit om af te stappen van het belasten op basis van forfaitaire rendementen en over te gaan op het belasten van werkelijke rendementen. Op dit moment wordt beoogd dit in 2025 in te laten gaan. Deze wijziging in belastingheffing kan een forse impact hebben op de jaarlijkse nettorendementen van uw belegging. Indien de Obligaties gerekend (dienen te) worden tot een ondernemingsvermogen of dat met betrekking tot de Obligaties resultaat uit overige werkzaamheden wordt behaald, is het daadwerkelijk gerealiseerde inkomen onderworpen aan de heffing van inkomstenbelasting.

### Vennootschapsbelasting

Indien de Obligaties behoren tot het ondernemingsvermogen van een in Nederland gevestigde entiteit die onderworpen is aan Nederlandse vennootschapsbelasting, wordt de Obligatiehouder belast op basis van de voor hem geldende fiscale regels.

### Schenkings- en successierechten

Mogelijk zullen in Nederland schenkingsrechten en successierechten verschuldigd zijn ter zake van een schenking respectievelijk nalatenschap van de Obligaties indien de schenker dan wel overledene die de Obligaties in bezit heeft of had in Nederland woonachtig is of was, dan wel geacht wordt of werd te zijn.

### Buiten Nederland wonende of gevestigde Obligatiehouders

Inkomsten uit of vermogenswinsten behaald door buiten Nederland gevestigde Obligatiehouders zullen in het algemeen niet onderworpen zijn aan Nederlandse inkomsten- of vennootschapsbelasting, tenzij er een specifieke verbondenheid met Nederland is, zoals een (deel van een) onderneming die wordt gedreven met behulp van een vaste inrichting in Nederland. Het kan niet worden uitgesloten dat een vaste inrichting aanwezig wordt geacht indien een Obligatiehouder Obligaties houdt in het kader van een onderneming.

Alleen ten gevolge van het houden van Obligaties, zal een Obligatiehouder geen inwoner worden, of geacht worden inwoner te zijn, van Nederland.



**Voorbehoud**

Deze informatie is een algemene aanbeveling die de meeste Obligatiehouders zullen kunnen toepassen. Bij twijfel of onduidelijkheden kan een Obligatiehouder het beste contact opnemen met een (belasting)adviseur of de Belastingdienst.

**Jaaroverzichten**

Na afloop van ieder kalenderjaar kunnen de Obligatiehouders op verzoek een jaaroverzicht downloaden, met daarop vermeld de voor de belastingaangifte benodigde gegevens. De op de jaaroverzichten vermelde bedragen worden niet aangeleverd aan de Belastingdienst, zodat deze niet zullen zijn opgenomen in de door de Belastingdienst voorbereide Voorgevulde Aangifte.

Het juist en volledig invullen van de belastingaangifte is de verantwoordelijkheid van elke Obligatiehouder.

## 12. Verslaglegging en Informatieverstrekking

### Prospectus

Het Prospectus is beschikbaar bij de Aanbieder en via de Website.

### Informatiedocument

Voor de Uitgifte is een Informatiedocument opgesteld conform het daarvoor door de AFM voorgeschreven format. Dit document is vergelijkbaar met een samenvatting van het Prospectus. Het Informatiedocument is beschikbaar via de Website en wordt bij wijzingen bijgewerkt en gedeponereerd bij de AFM.

### Jaarrekening Aanbieder

Het boekjaar van de Aanbieder loopt van 1 januari tot en met 31 december. De jaarrekening wordt opgesteld in euro en zal binnen tien maanden na afloop van elk boekjaar gepubliceerd worden op de Website. De jaarrekening zal worden opgesteld met inachtneming van de wettelijke vereisten en op basis van in Nederland algemeen aanvaarde waarderingsgrondslagen. Er zal gebruik worden gemaakt van de wettelijke vrijstelling voor het laten uitvoeren van een accountantscontrole op de jaarrekening. De gepubliceerde jaarrekeningen zullen geacht worden deel uit te maken van dit Prospectus.

### Kwartaalberichten

Na afloop van elk kalenderkwartaal zal de Aanbieder aan de Obligatiehouders verslag doen van de ontwikkelingen in het voorgaande kwartaal.

### Jaaroverzichten

Na afloop van elk jaar kunnen de Obligatiehouders vanaf de Website een jaaroverzicht downloaden, met daarop vermeld de voor de belastingaangifte benodigde gegevens. Zie ook Hoofdstuk 11 Fiscale aspecten.

### De Website

Op de website zal beschikbaar zijn:

- dit Prospectus;
- het Informatiedocument;
- de statuten van de Aanbieder en de Stichting;
- de tussen de Aanbieder en de Stichting gesloten trustakte;
- een uittreksel uit het handelsregister van de Aanbieder en de Stichting;
- de gepubliceerde jaarrekeningen van de Aanbieder;
- de kwartaalberichten van de Aanbieder;
- oproepen voor vergaderingen van Obligatiehouders.

## 13. Privacy

De Aanbieder respecteert en beschermt de privacy van de Obligatiehouders en hun persoonsgegevens en die van met hen verbonden personen. De persoonsgegevens worden verwerkt conform de Algemene Verordening Gegevensbescherming en er worden passende maatregelen genomen om misbruik, verlies, onbevoegde toegang, ongewenste openbaarmaking en ongeoorloofde wijziging tegen te gaan. De Aanbieder is verwerkingsverantwoordelijke uit hoofde van de AVG.

### **Persoonsgegevens die verwerkt worden**

De volgende (bijzondere en/of gevoelige) persoonsgegevens kunnen verwerkt worden:

- algemene gegevens zoals identiteitsgegevens, geslacht, biometrische gegevens, adres- en contactgegevens, bankgegevens, belastingidentificatienummer en tot ras herleidbare gegevens, zoals bijvoorbeeld nationaliteit.;
- gegevens inzake eventuele politieke functies, (strafrechtelijke) veroordelingen, negatieve publiciteit en door toezichthouders genomen maatregelen;
- gegevens inzake het fiscaal inwonerschap;

### **Wijze van verkrijging**

De persoonsgegevens kunnen op verschillende manieren worden verkregen:

- direct van de Inschrijvers en Obligatiehouders voor het doel van aankoop van de Obligaties;
- uit publiek beschikbare bronnen zoals internet, sociale media, overheidsregisters of van commerciële aanbieders van databasechecks;
- van derden, bijvoorbeeld bij uitwisseling van persoonsgegevens op basis van wettelijke verplichtingen, zoals bij uitwisseling met bij de Aanbieder betrokken financiële instellingen;

### **Doel en grondslag**

De persoonsgegevens worden verwerkt om:

- te voldoen aan identificatieverplichtingen, anti-terrorismedinanciering en anti-witwas wetgeving;
- de werkzaamheden van de Aanbieder te kunnen uitvoeren;

### **Duur van het bewaren van de gegevens**

De persoonsgegevens worden in principe bewaard zolang wettelijk verplicht is. Uit hoofde van efficiency en gezien de aard en inrichting van geautomatiseerde werkomgevingen behoudt de Aanbieder zich het recht voor om de gegevens langer of uitgebreider dan wettelijk verplicht te bewaren.

### **Delen van persoonsgegevens met derden**

De persoonsgegevens worden gedeeld met verschillende derden als dit noodzakelijk is voor uitvoering van de werkzaamheden van de Aanbieder. Met bedrijven die persoonsgegevens verwerken uit hoofde van de werkzaamheden van Aanbieder wordt een bewerkersovereenkomst gesloten om te zorgen voor eenzelfde niveau van beveiliging en vertrouwelijkheid van uw gegevens.

Tevens kan de aanlevering van persoonsgegevens verplicht worden gesteld door bij de Aanbieder betrokken financiële instellingen, om te voldoen aan hun wettelijke verplichtingen in het kader van identificatie en het tegengaan van terrorismefinanciering, witwassen en belastingfraude.

## 14. Overige gegevens

### **Wijziging prospectus**

Het Prospectus kan te allen tijde gewijzigd worden door de Aanbieder. Substantiële wijzigingen van het Prospectus, waardoor de rechten of zekerheden van de Obligatiehouders worden verminderd of lasten aan hen worden opgelegd, zullen pas van kracht worden twee maanden nadat de voorgenomen wijzigingen per e-mail en middels de Website bekend zijn gemaakt aan de Obligatiehouders. Tegelijk met deze wijzigingen zal de Aanbieder een terugkoop prijs publiceren waartegen Obligatiehouders hun Obligaties kunnen aanbieden voor vervroegde Aflossing. Gedurende de genoemde periode kunnen Obligatiehouders zonder verwerkingskosten hun Obligaties aanbieden ter Aflossing en zal de Aanbieder deze Obligaties aflossen tegen de vooraf gepubliceerde terugkoop prijs. In plaats van Aflossing kan de Aanbieder ook een koper aandragen en de Obligatiehouder is in dat geval verplicht mee te werken aan overdracht aan de koper, mits de koop prijs minimaal even veel bedraagt als de door de Aanbieder geboden prijs.

Of een wijziging substantieel is, is uitsluitend ter beoordeling van de Aanbieder en Stichting gezamenlijk.

### **Billijke en gelijke behandeling van Obligatiehouders**

De Aanbieder zal bij ieder besluit dat de Obligaties aangaat steeds afwegen of de gevolgen daarvan billijk zijn ten opzichte van de Obligatiehouders, gegeven de inhoud van het Prospectus en wat de Obligatiehouders op grond daarvan en op grond van de toepasselijke regelgeving redelijkerwijs mogen verwachten. De Aanbieder maakt geen onderscheid tussen en geeft geen voorkeursbehandeling aan individuele Obligatiehouders. De Aanbieder houdt zich evenwel het recht voor om Obligaties uit te geven tegen andere, soms meer aantrekkelijke condities. Zulke uitzonderingen worden alleen gemaakt als de belangen van de overige Obligatiehouders hierbij niet worden geschaad.

### **Klachtenprocedure**

Ingeval van een klacht over de Aanbieder of de Stichting kan deze schriftelijk (of per e-mail) worden ingediend bij de Aanbieder. De Aanbieder zal de ontvangst binnen 2 werkdagen bevestigen en aangeven hoe de klacht behandeld zal worden.

### **Verklaring van de Aanbieder**

Uitsluitend de Aanbieder is verantwoordelijk voor de inhoud van het Prospectus. De in het Prospectus opgenomen gegevens zijn, voor zover aan de Aanbieder redelijkerwijs bekend hadden kunnen zijn, in overeenstemming met de werkelijkheid. Geen gegevens zijn weggelaten waarvan de melding de strekking van het Prospectus zou wijzigen.

Rotterdam, 1 augustus 2023

De Aanbieder

Fortus Capital B.V.