



# FORTUS

*Zorgeloos beleggen in vastgoed*

# BROCHURE

**FORTUS**  
**BRIDGE FONDS I**



# Inhoudsopgave

1. Over Fortus
2. Onze klanten
3. Waarom investeren
4. Werkwijze
5. Structuur
6. Risico's



# Over Fortus

Het investeren van uw vermogen is een zorgvuldig genomen besluit. Bij Fortus begrijpen we dat het vinden van een investeringspartner die naadloos aansluit bij uw persoonlijke waarden en verwachtingen belangrijk is. Onze specialisatie in bridgefinanciering voor residentieel vastgoed biedt investeerders de unieke kans om via onze fondsen bij te dragen aan de financiering van ambitieuze vastgoedondernemers.

Bij Fortus zit vastgoed niet alleen in ons DNA; het vormt de kern van alles wat we doen. We zetten een stap extra in de wereld van vastgoedfinanciering en omarmen vastgoedondernemers met ambitie en visie. We weten dat kansen snel moeten worden benut, zonder dat er gewacht wordt op langdurige financieringsprocessen.

Uw besluit om te investeren verdient een partner die gedreven en deskundig is. Met meer dan 25 jaar ervaring in vastgoed aan- en verkoop, verhuur, -beheer, -renovatie, en -transformatie, heeft Fortus een robuuste fundering waardoor wij u een veilige investeringsomgeving bieden.

Onze ervaring en uitgebreide kennis van de vastgoedmarkt stelt ons in staat unieke investeringskansen te identificeren die anderen vaak over het hoofd zien. Wij benutten deze kansen ten volle, gebruikmakend van onze expertise, om niet alleen onze projecten maar ook onze investeerders en partners naar een hoger niveau te tillen.

## Achter de schermen

Fortus is opgericht door drie vastgoedondernemers: Edwin de Pijper, Olivier Karg, en Drs. Esther Dekker. Ieder brengt een unieke expertise binnen het spectrum van vastgoed, van project-evaluatie tot winstgevendheid en naleving van wet- en regelgeving. Deze complementaire vaardigheden stellen hen gezamenlijk in staat om een juiste beoordeling te geven van de potentie van vastgoedprojecten.

Gedreven door ervaring, is hun passie verschoven naar het financieren van ambitieuze vastgoedondernemers. Ze richten zich op het mogelijk maken van de realisatie van vastgoedprojecten en het tegelijkertijd bieden van aantrekkelijke rendementen aan investeerders.



# Onze klanten

Fortus is gespecialiseerd in het financieren van vastgoedondernemers die zich onderscheiden door het realiseren van unieke vastgoedprojecten. Dit zijn ondernemers die potentieel zien in het ontwikkelen van residentiële vastgoed projecten, zoals het opdelen van grote gebouwen in meerdere wooneenheden of het omvormen van kantoorruimtes naar appartementen. Voor al onze leningnemers hanteren we de strikte voorwaarde dat zij over een Nederlandse identiteit beschikken zodat dat we onze zekerheden in Nederland kunnen vestigen.

## Professionele vastgoedondernemers

Onze leningnemers zijn ervaren vastgoedprofessionals, wat inhoudt dat zij in het bezit moeten zijn van meerdere verhuurde objecten, of succesvol meerdere vastgoedtransformaties hebben voltooid.

## Fortus Score Card

Een grondige screening van onze klanten en hun voorgenomen vastgoedprojecten vormt de kern van een succesvolle financiering. Om deze reden screenen we alle financieringsaanvragen volgens de strikte criteria van onze Fortus Score Card. Dit is een uniek screeningsproces waarbij we niet alleen de solvabiliteit van de aanvragers toetsen, maar ook de potentie en haalbaarheid van het project in kwestie grondig beoordelen.

*We zetten een stap extra in de  
wereld van vastgoedfinanciering  
en omarmen  
vastgoedondernemers met  
ambitie en visie.*



# Waarom investeren

Bij Fortus zijn we overtuigd dat onze uitgebreide ervaring en 25 jaar aan kennis in de vastgoedsector ons in staat stelt een veilige investeringsomgeving te creëren voor u als investeerder. Dit heeft geleid tot de ontwikkeling van de Fortus Score Card, een unieke screeningtool waarbij zowel de vastgoedondernemer als het vastgoedproject grondig worden getoetst. Zo kunt u erop vertrouwen dat wij enkel de meest geschikte leningaanvragen accepteren, waarbij veilig investeren en betrouwbaarheid vooropstaan.

## Minder risico door een gespreide investering

U investeert in de vorm van een lening. Met deze lening belegt u in meerdere vastgoedprojecten tegelijk waardoor het risico van uw investering aanzienlijk verminderd.

## Eerste hypotheekrecht

Bij elk project vestigt Fortus een eerste hypotheekrecht dat de executie waarde altijd afdekt.

## Dekking door diverse zekerheden

Naast een eerste hypotheekrecht staat elke leningnemer persoonlijk borg en vestigen wij zekerheden op de activa van onze klanten. Hierdoor kan Fortus het debiteuren risico afdekken

## Minimale inleg vanaf € 100.000

Investeren bij Fortus kan al vanaf € 100.000,- voor een looptijd van minimaal 3 jaar met een oplopende rente tot 8,5%

## Volledig gescreende projecten

Fortus financiert alleen vastgoedprojecten die volledig gescreend zijn volgens onze unieke Fortus Score Card methode.

## Altijd op tijd uw rendement

Bij Fortus ontvangt u altijd op tijd uw rendement. Uw rendement wordt maandelijks uitgekeerd

## Geen bijkomende kosten

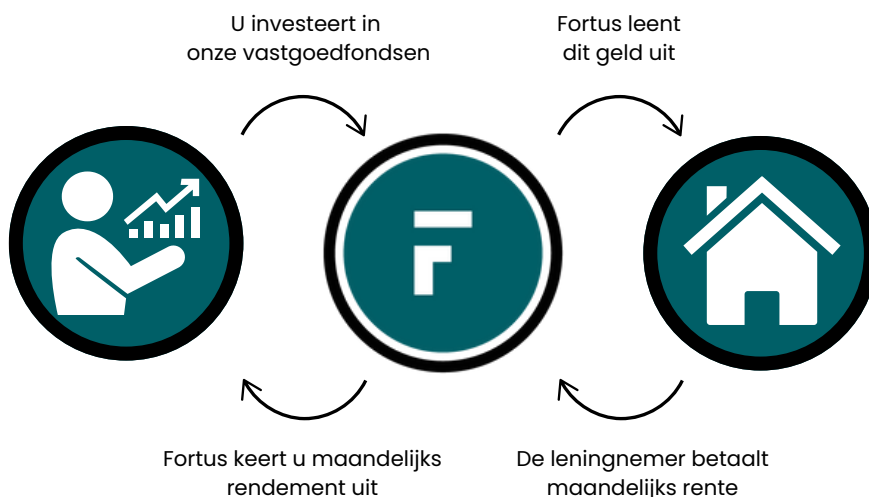
Fortus rekent, voor u als investeerder, geen bijkomende kosten zoals administratiekosten en beheersvergoeding. Het rendement dat u ontvangt is altijd netto.

*“Uw besluit om te investeren verdient een partner die net zo gedreven en deskundig is. Met meer dan 25 jaar ervaring in vastgoedverhuur, -beheer, -renovatie, en -transformatie, heeft Fortus een robuuste fundering als vastgoedexpert”*



# Werkwijze

Onze expertise in bridgefinanciering voor residentieel vastgoed opent voor investeerders de mogelijkheid om via de Fortus vastgoedfondsen een bijdrage te leveren aan de realisatie van de projecten van ambitieuze vastgoedondernemers. Onze investeerders zijn ervaren ondernemers die hun sporen ruimschoots hebben verdiend en op zoek zijn naar mogelijkheden om het rendement op hun vermogen te maximaliseren.



Via Fortus heeft u de mogelijkheid om uw vermogen te investeren in onze vastgoedfondsen. Wij gebruiken deze investeringen vervolgens om leningen te verstrekken aan meerdere vastgoedondernemers, die daarmee hun projecten financieren. De ondernemers betalen Fortus maandelijks rente over deze leningen. Als investeerder ontvangt u maandelijks uw rente vanuit Fortus.

## Beoordelen van de leningaanvraag

Elke leningaanvraag die bij Fortus binnenkomt, ondergaat een zorgvuldige beoordeling met behulp van onze Fortus Score Card. Deze unieke screeningsmethode evalueert niet alleen de vastgoedondernemer zelf, maar ook de haalbaarheid van het voorgestelde vastgoedproject. We beoordelen onder meer de planning van de verbouwing en voeren een grondige controle uit op de kwaliteit van de betrokken aannemer, om zo de haalbaarheid en het potentiële succes van elk project voor u te kunnen waarborgen.

## Uitgeven van de lening

Als een lening aanvraag goedgekeurd wordt bij Fortus wordt het geld uitgekeerd aan de vastgoedondernemer via een notariële akte. De vastgoedondernemer betaalt rente over het uitgeleende bedrag aan Fortus. Fortus zorgt voor een rente depot van 6 maanden, op deze manier bouwen wij extra zekerheid in voor onze investeerders.



## Toezicht tijdens de uitvoering van het project

Fortus bewaakt de voortgang van alle vastgoedprojecten via het Fortus Control Progress Systeem, een tool die exclusief door ons is ontwikkeld. Vastgoedondernemers krijgen wekelijks een e-mail met een unieke link waarlangs zij elke week een video van de voortgang van hun project uploaden. Door het analyseren van essentiële gegevens, zoals GPS-codes, kan Fortus op afstand toezicht houden en indien nodig richting geven of ingrijpen in het proces. Dit zorgt ervoor dat we voortdurend op de hoogte zijn van de status en de kwaliteit van elk project kunnen waarborgen.

## Afronding van een getransformeerd of gerenoveerd vastgoedproject

Zodra een vastgoedproject voltooid is, wordt het verkocht. Na de verkoop lost de vastgoedondernemer via een officiële notariële akte de lening bij Fortus af. Ondernemers die een project succesvol afronden, bouwen hiermee een trackrecord op en hebben vervolgens de mogelijkheid om voor een nieuw project weer een leningaanvraag in te dienen. Dit proces stelt ondernemers in staat om hun succesvolle vastgoedontwikkelingen voort te zetten en biedt tegelijkertijd een solide basis voor continuïteit en groei binnen hun portefeuille.

## Aflossing van uw lening

Aan het einde van de looptijd van uw lening zorgt Fortus voor de aflossing. Om dit te garanderen, reserveren we tegen het einde van de looptijd een toereikend bedrag om uw inleg te kunnen uitkeren. U heeft altijd de mogelijkheid om de looptijd van uw lening te verlengen of het leenbedrag te verhogen, mocht u uw financiële samenwerking met Fortus willen voortzetten of uitbreiden.

## Rente

Fortus biedt, op basis van 3 jaar vaste looptijd, de volgende rentes aan:

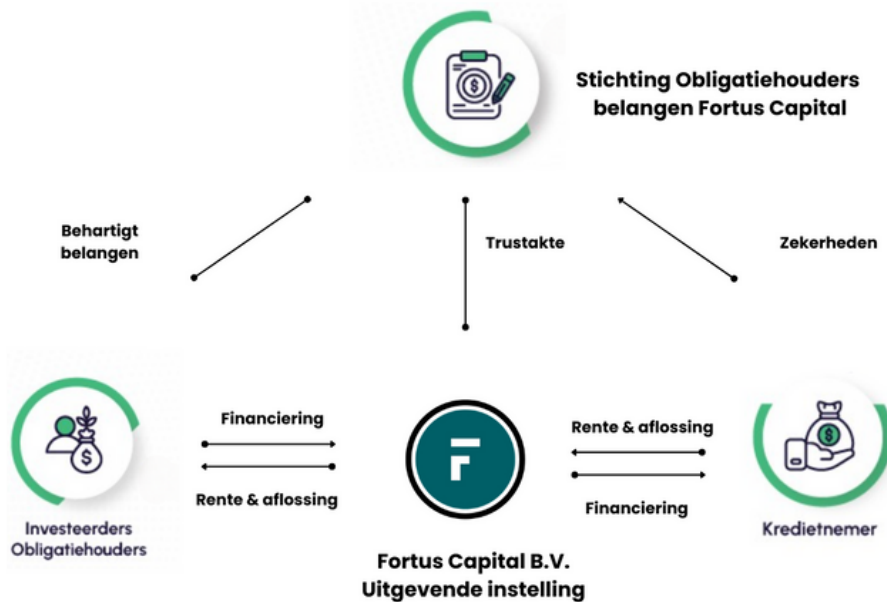
<b>&gt; € 100.000,-</b>	<b>7%</b>
<b>&gt; € 250.000,-</b>	<b>7,5%</b>
<b>&gt; € 500.000,-</b>	<b>8%</b>
<b>&gt; € 1.000.000,-</b>	<b>Maatwerk</b>



# Structuur

Als investeerder verstrekt u een obligatie lening door middel van obligaties aan Fortus Capital, een besloten vennootschap conform Nederlands recht. Fortus Capital B.V. gebruikt deze investeringen vervolgens om uit te lenen aan kredietnemers.

De collectieve belangen van de obligatiehouders worden behartigd door de Stichting Obligatiehouders belangen Fortus Capital, die optreedt als tussenpersoon tussen de investeerders en de aanbieder, om zo de rechten van de obligatiehouders te waarborgen.





# Risico's

Investeren brengt inherent risico's met zich mee, maar bij Fortus zetten we ons volledig in om deze risico's zoveel mogelijk te beperken. Hieronder vindt u een samenvatting van de voornaamste risico's waarmee u als investeerder te maken kunt krijgen en de maatregelen die wij nemen om deze risico's te minimaliseren.

## Wat betekent het?

### Debiteuren/ Krediet risico

Een kredietrisico is het risico dat een klant de lening niet kan terug betalen

## Wat doet Fortus?

Fortus voert een financiële analyse uit op elke leningaanvraag met behulp van onze Fortus Score Card, die zowel de financiële stabiliteit van de ondernemer als de haalbaarheid van het project beoordeelt.

Daarnaast worden al onze aanvragen extra beoordeeld volgens het vier ogen principe.

Ook vestigt Fortus op ieder project een eerste hypotheekrecht die minimaal de executiewaarde afdekt, en tekent de leningnemer in privé en (indien van toepassing) zakelijk een borgstelling.

Fortus neemt het gehele debiteuren risico voor rekening. Hierdoor zijn uw zekerheden altijd gewaarborgd.



## Wat betekent het?

## Wat doet Fortus?

### Bestedingsrisico

Een bestedingsrisico is dat een kredietnemer het geld uit zou kunnen geven aan andere doeleinden

Fortus keert het geld niet uit aan de kredietnemer maar in de eerste plaats aan de verkopende partij die het vastgoed verkoopt aan onze leningnemer. Vervolgens wordt de lening voor de verbouwing direct aan de aannemer uitgekeerd vanuit een gecontroleerd bouwdepot. Dit doet Fortus in deelfases. De factuur wordt pas aan de leningnemer uitbetaald als de deelfase aantoonbaar is afgerond.

### Verbouwingsrisico

Het risico dat een verbouwing niet volgens het aan gegeven plan verloopt

Fortus houdt toezicht op de vastgoedprojecten met haar Construction Progress System. Hiermee houdt de leningnemer Fortus iedere week op de hoogte van de voortgang van het project. Als er onregelmatigheden ontstaan kan Fortus op tijd bijsturen

### Fraude risico

Een leningaanvrager kan niet eerlijk zijn over zijn identiteit of liquide positie.

Door onze ervaring in de Huursector zijn wij ervaren met het screenen van personen om te bepalen of zij aan hun financiële verplichtingen kunnen voldoen en of stukken niet vervalst zijn. Bij een lening aanvraag kijkt Fortus niet alleen naar het project maar ook naar de financiële positie van de aanvrager. Wij doen onder andere creditchecks bij BKR, EDR, Experian en Focum.



# Podcast

Met maar liefst meer dan 200.000 unieke downloads host ik een van de meest succesvolle podcasts van Nederland over vastgoed. Al jaren deel ik elke week mijn kennis en ervaring of ga ik in gesprek met andere experts op het gebied van bijvoorbeeld huurrecht of bouwkunde.

Ik ervaarde dat ik weinig informatie online kon vinden over beleggen in vastgoed. De informatie die beschikbaar was, was ontzettend 'droog' geschreven en niet altijd begrijpbaar voor de gemiddelde vastgoedbelegger. Terwijl er bij het transformeren en verhuren van vastgoed juist heel veel wet-en regelgeving komt kijken! Toen besloot ik in 2016 elke week een artikel te schrijven over de praktijk. Waar moet aan gedacht worden bij het renoveren van een woning? Hoe wordt de juiste huurder geselecteerd? En hoe transformeer je een vastgoedobject? Allemaal onderwerpen waar wij dagelijks mee te maken hebben. In 2020 heb ik besloten mijn artikelen te gaan verplaatsen naar podcasts. Inmiddels doen we dit al enkele jaren en wordt de podcast goed beluisterd door duizenden luisteraars.

Mijn doel met de podcast is dan ook kennis over vastgoed toegankelijk maken zodat iedere investeerder en vastgoedondernemer begrijpt binnen welk speelveld we ons bevinden en welke kaders de overheid hierin stelt.

Veel luisterplezier!

*Drs. Esther Dekker*

Scan de QR code om  
de podcast te  
luisteren!



*Investeren? Maak een  
afpraak via*



**info@fortus.nl**



**085 -7605226**



**www.fortus.nl**



**Rivium Boulevard 22  
2909 LK Capelle a/d IJssel**



**FORTUS**

*Zorgeloos beleggen in vastgoed*