



Collectief Zakelijke Hypotheeken Verstrekken

Veel gestelde
vragen



Inhoudsopgave

Samenvatting.....	4
Waarom hypotheeken verstrekken?.....	6
Wat doet FundLink Capital?.....	8
Wat financiert FundLink Capital?.....	10
Hoe is het rendement opgebouwd?.....	11
Wat zijn de zekerheden?.....	12
Wat zijn de risico's?.....	14
Hoe is FundLink Capital juridisch gestructureerd?.....	16
Vervolgstappen.....	18

Samenvatting

- ✓ Deelname vanaf €100.000
- ✓ Maximale looptijd van 5 jaar
- ✓ Vaste rente van 5,5% per jaar (maandelijks uitgekeerd)
- ✓ Hoogwaardig Nederlands zakelijk vastgoed als onderpand
- ✓ Gezonde spreiding van financieringen tussen sectoren, regio's, type vastgoed en financieringsomvang
- ✓ Tussentijds uitstappen onder voorwaarden mogelijk
- ✓ Overzichtelijke leenovereenkomst met duidelijke voorwaarden
- ✓ Geen beheerkosten/emissiekosten
- ✓ Geen verrassingen

FundLink Capital

📍 Varrolaan 100, 3584 BW Utrecht

✉ investeren@fundlinkcapital.nl

🌐 fundlinkcapital.nl



Waarom hypotheke verstrekken?

Hypothecaire financieringen verstrekken wordt traditioneel gezien als een veilige en betrouwbare manier om rendement te maken op vermogen. Een financiering is hypothecair wanneer een geldnemer het gefinancierde vastgoed als onderpand verstrekt op de lening.

Als de geldnemer de financiering niet volledig terugbetaalt, dan heeft de geldverstrekker het recht om beslag te leggen op het vastgoed. Tot enkele jaren geleden werden hypothecaire financieringen enkel door banken en grote verzekeraars verstrekt.

Banken trekken zich echter terug uit de zakelijke hypotheekmarkt vanwege toegenomen regeldruk vanuit de overheid. Dit creëert kansen voor beleggers. Kapitaalrentes zijn zodanig gestegen dat hypothecaire financieringen nu rendementen opleveren van zo'n 6% tot 7% per jaar.

1-op-1 hypothecair financieren vraagt echter om professioneel vooronderzoek en brengt relatief veel risico op één specifieke ondernemer en zijn vastgoed met zich mee. Niet iedere belegger beschikt over voldoende kennis en kunde om in te schatten wat de risico's zijn van één specifiek dossier. Het is daarom altijd verstandig professioneel vooronderzoek te verrichten en risico's zoveel mogelijk te spreiden tussen verschillende geldnemers en typen vastgoed.

Hierdoor is uw investering beter bestand tegen eventuele tegenslagen in een specifieke bedrijfs- of vastgoedsector. FundLink Capital verricht professioneel onderzoek en spreidt het vermogen van haar deelnemers over een groot aantal geselecteerde financieringen. Dit noemen wij Collectief Zakelijke Hypotheken Verstrekken.

Wat doet FundLink Capital?

U kunt bij FundLink Capital vanaf €100.000 meedoen aan Collectief Zakelijke Hypotheken Verstrekken. Uw ingebrachte kapitaal wordt door ons gebruikt voor het verstrekken van zakelijke hypothecaire financiering. Onze deelnemers ontvangen een vaste, maandelijkse rente over hun ingelegde vermogen. De rente die wij met onze deelnemers afspreken is netto. Dat wil zeggen: wij rekenen geen emissiekosten of beheerkosten voor onze werkzaamheden.

FundLink Capital verricht professioneel onderzoek naar de financiële situatie van de ondernemer die bij ons financiering aanvraagt. We kijken naar de bedrijfsresultaten, het onderliggende vastgoed, de markt waarin de ondernemer opereert en de regio waarin hij is gevestigd. FundLink Capital hanteert strenge criteria om te bepalen wij of een financieringsaanvraag voldoet aan ons acceptatiebeleid. Zijn wij positief over een financieringsaanvraag? Dan financieren wij maximaal 70% van de taxatiewaarde van het vastgoed.

FundLink Capital heeft altijd het eerste en enige hypotheekrecht op het gefinancierde vastgoed. Als een ondernemer zich niet houdt aan de betaalafspraken, dan kunnen wij in een uiterst geval beslag leggen op het vastgoed en het verkopen. FundLink Capital is verplicht hypothecaire zekerheden uit te winnen als er sprake is van een niet betalende onderliggende geldnemer. Zo is uw geld gedekt met hypothecaire zekerheden, zonder dat u er zelf mee aan de slag hoeft. Wij ontzorgen onze deelnemers op het gebied van dossierselectie, onderzoek, spreiding, leenadministratie en het beheren en uitwinnen van (hypothecaire) zekerheden.

Onze inkomsten bestaan uit het renteverskil tussen ingeleend geld bij deelnemers en de door ons verstrekte financieringen. Onze inkomsten zijn dus volledig afhankelijk van het succes van deze verstrekte financieringen. Zo weet u zeker dat wij altijd gemotiveerd zullen zijn het huishoudboekje op orde te houden, geen onverantwoorde risico's te nemen en alleen de meest stabiele ondernemers te financieren.

Wat financiert FundLink Capital?

FundLink Capital verstrekt hypothecaire vastgoed financieringen aan Nederlandse ondernemers en professionele beleggers. Wij verstrekken enkel financieringen met een zakelijk karakter. U kunt hierbij denken aan kantoren, werkplaatsen, hotels, restaurants, verzamelgebouwen of woningen voor de verhuur.

Financieringen zijn doorgaans tussen de € 250.000 en € 2.500.000 per object. Belangrijk is dat zowel het vastgoed als de geldnemer een stabiel en voorspelbaar rendement laat zien, een bewezen staat van dienst heeft en het onderpand courant is bij een eventuele verkoop.

Wij kijken naar het onderhoud, bouwkundige staat, ligging en eventueel alternatieve functionaliteit van het vastgoed. Ten slotte financieren wij alleen Nederlandse ondernemers die een duurzaam en verantwoord bedrijfsmodel hanteren.

Hoe is het rendement opgebouwd?

U kunt vanaf €100.000 deelnemen aan Collectief Zakelijke Hypotheken Verstrekken bij FundLink Capital. Uw inleg wordt gestort in ons hypotheekfonds, waarmee wij hypothecaire financieringen verstrekken. U ontvangt na een maand de eerste rentebetaling op uw rekening.

Uw deelname kent een maximale looptijd van 5 jaar, waarna wij uw volledige inleg terugbetalen. Mocht u geïnteresseerd zijn in een langere deelname, dan bieden wij u na 5 jaar de mogelijkheid om uw deelname te verlengen. De rente van een tweede periode kan - afhankelijk van de markt - hoger of lager uitvallen dan uw eerste termijn.

Daarnaast houden wij ons het recht voor om u eerder dan 5 jaar (gedeeltelijk) terug te betalen, bijvoorbeeld wanneer door ons verstrekte hypothecaire financieringen voortijdig wordt afgelost. Wilt u tussentijds zelf uitstappen? Dan kunt u dat bij ons aangeven. Zodra een onderliggende geldnemer zijn hypotheek voortijdig aflost aan FundLink Capital, proberen we u tussentijds uw inleg terug te betalen.



Wat zijn de zekerheden?

Wij zorgen ervoor dat onze verstrekte financieringen bestand zijn tegen onverwachte tegenslagen. Zo nemen we de volgende voorzorgsmaatregelen:

1. Spreiding van de verstrekte hypotheke tussen verschillende bedrijfssectoren, bedrijfsomvang en geografische regio's.
2. Spreiding van de verstrekte hypotheke op verschillende typen vastgoed.
3. Beperking van risico door tot maximaal 70% te financieren van de taxatiewaarde van het onderpand.
4. Inwinnen aanvullend onderpand en/of hoofdelijke aansprakelijkheid onderliggende geldnemers.
5. Uitgebreid vooronderzoek op het vastgoed, het bedrijfsmodel van de geldnemer en de financiële gezondheid van de ondernemer zelf.
6. Notariële vastlegging van de leenovereenkomsten en verpanding van het onderliggende vastgoed.
7. Uitbesteding van het incassotraject en juridische uitwinprocedures bij professionele derde partijen.



Wat zijn de risico's?

Hypothecaire financieringen verstrekken is een relatief veilige manier van rendement maken op uw vermogen. FundLink Capital beheert een gespreide portefeuille aan hypothecaire financieringen aan Nederlandse ondernemers met vastgoed en aanvullende zekerheden als onderpand. Hierdoor zijn de risico's beperkt in vergelijking met andere vormen van beleggen.

Toch kent collectief hypotheek verstrekken - net als elke andere vorm van beleggen - enige risico's.

De risico's bij FundLink Capital zijn samen te vatten in twee categorieën: Debiteuren risico & marktrisico.

Debiteuren risico

Als een onderliggende geldnemer niet (op tijd) betaalt, dan gaat FundLink Capital over tot een kortlopend minnelijk traject om het verschuldigde geld te incasseren. Wanneer dit niet tot resultaat leidt gaan we over tot een incassotraject, het uitwinnen van zekerheden en/of beslaglegging op het onderpand. In een uiterst geval wordt het onderliggende vastgoed verkocht en de opbrengst aangewend om FundLink Capital af te lossen.

Zo is uw geld gedekt met hypothecaire zekerheden, zonder dat u er zelf mee aan de slag hoeft.

FundLink Capital laat het incasso- en beslagleggingstraject uitvoeren door professionele incasso- en advocatenkantoren. Kosten die FundLink Capital maakt voor het uitwinnen van zekerheden worden verhaald op de ondernemer.

Het uitwinnen van zekerheden kan enkele weken duren. Dit kan er toe leiden dat FundLink Capital gedurende dit proces niet (volledig) kan voldoen aan tussentijdse betaalverplichtingen richting haar deelnemers. Gemiste rentebetalingen blijven open staan en - zodra een uitwin-traject is afgerond- worden deze met terugwerkende kracht aan deelnemers van FundLink Capital voldaan. Als er een restschuld ontstaat na verkoop van het onderpand proberen we dit te verhalen op de ondernemer. Indien dit niet (of beperkt) mogelijk blijkt, kan dit ervoor zorgen dat FundLink Capital haar deelnemers niet volledig kan terugbetalen.

Marktrisico

Dit behelst het risico dat FundLink Capital geen geschikte financieringen kan vinden die passen binnen haar strenge selectiebeleid en boven de rente waartegen FundLink Capital kapitaal heeft aangetrokken.

FundLink Capital krijgt via interne en externe kanalen doorlopend financieringsaanvragen binnen. Echter kan de situatie zich voordoen dat FundLink Capital niet (of niet op tijd) een geschikte financiering kan verstrekken om nieuw aangetrokken geld te laten renderen.

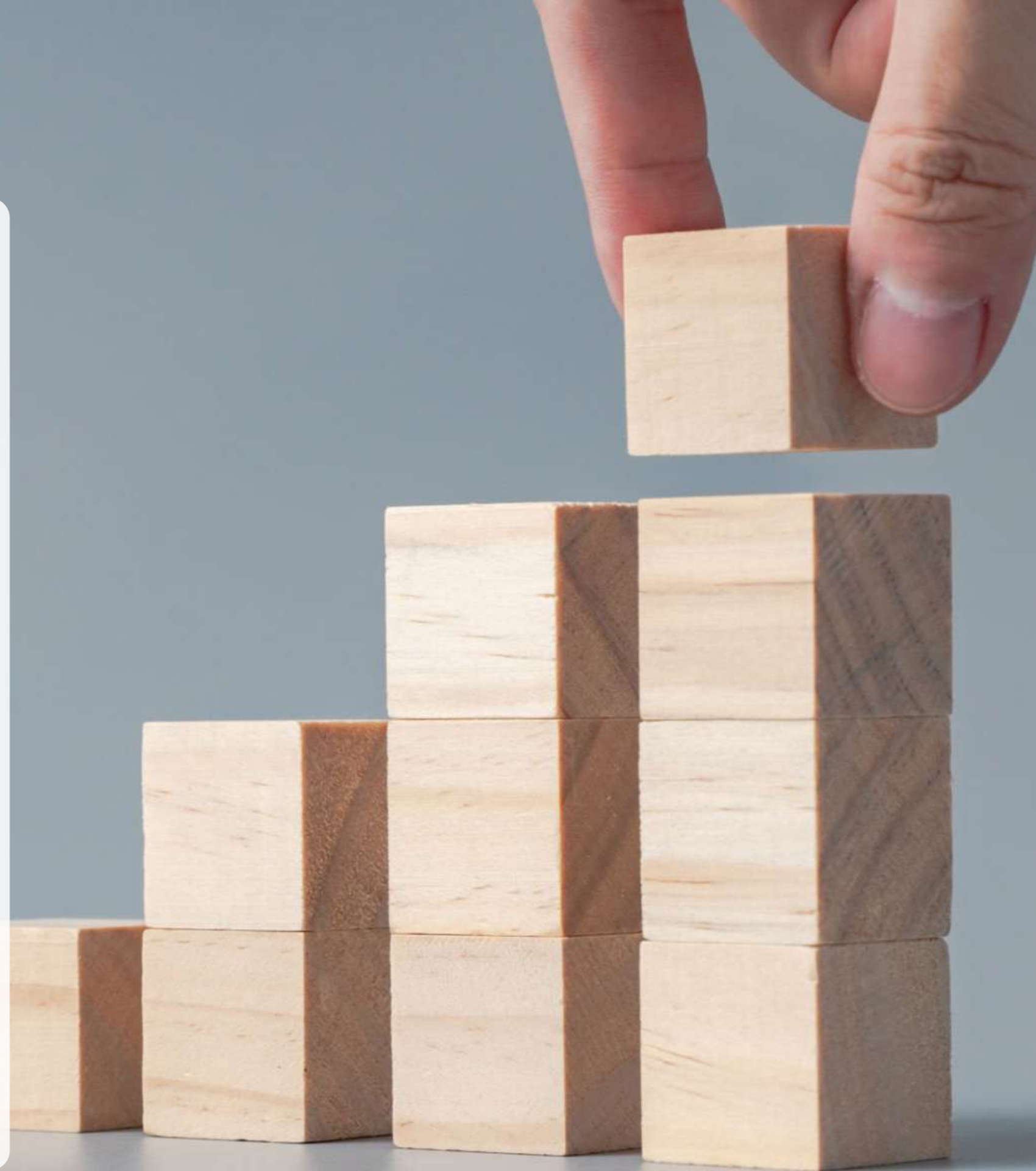
In het uiterste geval kan FundLink Capital dan overgaan tot het (vroegtijdig) terugstorten van gelden aan haar deelnemers. Hierover is zij geen extra vergoeding (bovenop de afgesproken rente) verschuldigd.

Hoe is FundLink Capital juridisch gestructureerd?

FundLink Capital is gestructureerd als lege doorleen BV (Single Purpose Vehicle of 'SPV'). Dit betekent dat de enige kasstromen van deze BV de inkomende leningen, verstrekte hypothecaire financieringen en de bijbehorende leenadministratie zijn. Er vallen geen andere kosten of inkomsten binnen deze BV. Er wordt dus geen salaris, pandhuur of andere zaken omtrent onze eigen bedrijfsvoering vanuit deze BV betaald.

Deze juridische structuur zorgt ervoor dat uw geld voor de volle 100% wordt aangewend voor het verstrekken van financieringen en het voeren van een deugdelijke leenadministratie. FundLink Capital verdient haar geld aan het rente verschil tussen het ingeleend en uitgeleend vermogen. Deze rente-winst wordt periodiek als dividend uitgekeerd aan de werkmaatschappij waarin wij de selectie en beheer activiteiten verrichten. Zo voorkomen we dat geld van deelnemers zich mengt met onze operationele kasstromen.

Uw gestorte geld staat afgeschermd in de doorleen BV. Zo houden we het huishoudboekje schoon, veilig en overzichtelijk.



Vervolgstappen

Wilt u meer weten over deelnemen bij FundLink Capital?

Dan bent u van harte welkom bij ons op kantoor in Utrecht of bij één van onze online kennissessies.

Wilt u deelnemen aan FundLink Capital?

Neem contact op met investeren@fundlinkcapital.nl en ontvang een overzichtelijke leenovereenkomst.



FundLink Capital

 Varrolaan 100, 3584 BW Utrecht

 investeren@fundlinkcapital.nl

 fundlinkcapital.nl

