



Investeren in een vastgoed middels een fonds of maatschap

Met enige regelmaat beoordelen wij voor onze relaties proposities om te investeren in vastgoed middels een fonds of in een maatschap structuur. Het valt ons hierbij op dat er grote kwaliteitsverschillen zijn in prospectussen op basis waarvan potentiële investeerders verzocht wordt € 100.000 of meer te investeren. Vaak ontstijgt een prospectus niet het niveau van een wervende verkoopbrochure.

Onderstaand daarom -zonder de pretentie om volledig te zijn- een beknopte checklist van vragen aan de hand waarvan een prospectus of informatiememorandum snel beoordeeld kan worden:

- Is concreet en in voldoende detail gespecificeerd waarin geïnvesteerd wordt? Meer specifiek:
 - Investeringsbegroting: Is er een duidelijke investeringsbegroting opgenomen waarin is weergegeven welke objecten worden gekocht, tegen welke prijs en kosten en hoe de financiering wordt ingevuld;
 - Exploitatiebegroting: Is er een overzichtelijke meer-jaren exploitatiebegroting opgenomen? Worden inkomsten en kosten gespecificeerd weergegeven en is dit alles op realistische wijze onderbouwd en toegelicht?;
 - Is het investeringsobject al bekend of moet het nog gezocht worden? Dat laatste brengt meer onzekerheid en risico met zich mee.
- Zijn de rendementsdoelstellingen realistisch?
 - Papier is geduldig. Aannames dienen inzichtelijk en reëel te zijn. Verwachte huurontwikkeling en kostenprojectie leiden tot een verwacht rendement. Indien er een forse verkoopwinst wordt geprognosticeerd of als er geen duidelijk onderscheid wordt gemaakt tussen het verwachte rendement uit de exploitatie en de waardeontwikkeling is dat voor ons een rode vlag.
- Is de juridische structuur helder beschreven en toegelicht?
 - Heeft u als investeerder grip op de objecten als mede eigenaar, of bent u, zoals we ook voorbij zien komen, feitelijk alleen maar financier met een hypotheekrecht?
- Wordt er open gecommuniceerd over de kosten van het fonds en zijn ze redelijk?:
 - Fondsbeheerders verdienen logischerwijs en terecht geld aan hun activiteit. Deze moeten natuurlijk wel redelijk zijn. Om dat te beoordelen moeten ze duidelijk vermeld

worden in de exploitatie- en investeringsbegroting. Wat ons betreft een 'open deur', maar we zien het helaas veel te weinig.

- Is er openheid over de belangen van initiatiefnemers?:
 - Met regelmaat zien we bij proposities betrokkenheid of verwevenheid met een bouwonderneming, projectontwikkeling of met de verkoper van het investeringsobject. Die hebben ook een ander belang dan u als koper / investeerder. Een duidelijk signaal om op te letten. Zeker als het onder het tapijt geveegd wordt.

- Hoe is het track record en kun je referenties vragen?:
 - Een goed track record en betrouwbare referenties is een pré.

Ron van Bergen