



Dief van de eigen portemonnee?

18 september 2002 - Jo Swaen

Heeft u dat gevoel ook wel eens dat u denkt: "ben ik nu zo stom of ziet de ander het verkeerd"? Wie kent niet dat gevoel als hij weer eens de post hoort vallen op de deurmat en bij de post zit opnieuw een aanbod dat niet te negeren lijkt.

Ik had in ieder geval dat gevoel toen er op mijn deurmat een brochure viel van EURO AMERICAN investors. Na opening van de envelop bleek er een zeer verzorgde folder in te zitten, een brief gedateerd op 13 september 2002 en een antwoord formulier Ridge Crossings waarin mij werd gevraagd participaties te nemen van \$ 25,000.

Ridge Crossings Apartments

Investering

De investering betreft de aankoop, gedeeltelijke renovatie, verhuur en uiteindelijke verkoop van 720 bestaande appartementen.

Locatie

Het appartementencomplex Ridge Crossings ligt in Hoover, een voorstad van Birmingham, de grootste stad in de staat Alabama. In Hoover en omgeving zal niet meer worden gebouwd daar er geen extra grond beschikbaar is voor het ontwikkelen van meergezinswoningen. Birmingham kent de grootste concentratie van toponderningen in het zuidoosten van de VS en heeft een zeer aantrekkelijk ondernemingsklimaat.

Beperkt risico

Deelname in deze vastgoedbelegging is zeer aantrekkelijk. Ridge Crossings is een bestaand en reeds jarenlang verhuurd appartementencomplex. De huidige bezettingsgraad (juli 2002) is 96%!

Rendement

Verwacht rendement:

16,5% (per jaar)

Looptijd:

circa 5 jaar

Deelname:

US\$ 25.000 per participatie

* Reeds na drie jaar ontvangt u de eerste (gedeeltelijke) terugbetaling van uw inleg.

Reservering voor deelname is nu geopend!

Verwacht rendement van 16,5% per jaar, kom daar eens voor nu de AEX al met 20% gedaald is dit jaar. Mijn belangstelling was gewekt want wie wil niet in deze barre tijden 16,5% rendement behalen op zijn investering. Zorgvuldig ging ik maar eens de brochure bestuderen en hoe meer mijn wenkbrauwen fronsten. Wat blijkt namelijk: de brief is gedateerd 13 september 2002 maar in de brochure wordt vermeld dat "bij de Nederlandse Bank een vergunning is aangevraagd voor Ridge Crossings Apartments. Naar verwachting wordt deze in augustus verleend". In de begeleidende brief van 13 september is daar niets terug te vinden of de Nederlandse Bank die vergunning verleend heeft? Hoe kan dat?

Het gaat om een belegging met beperkt risico staat er, maar waar baseert men dat op? Vervolgens blijkt dat het eigen vermogen bestaat uit (volgorde van preferentie): Duitse Klasse-A Limited Partners US \$ 1,500,000 Nederlandse Maatschap US \$ 4,300,000 Klasse-B Limited Partners De rest noem ik maar niet.



Maar wat blijkt uit verdeling Netto-Kasstroom uit Herfinanciering

Vanaf 2005 tot aan verkoop:

De netto kasstroom uit herfinanciering zal in eerste aanleg worden aangewend voor gedeeltelijke terugbetaling Eigen Vermogen Klasse-A(50%) en vervolgens voor terugbetaling Eigen Vermogen Klasse-B(50%)

Deze constructie wordt ook toegepast bij de Verkoop. Met andere woorden de Duitse Klasse – A komen eerst in aanmerking voor uitbetaling netto kasstroom voor de Nederlandse Maatschap Klasse-B. Een rare gang van zaken.

De brochure dient in samenhang te worden gelezen met Het Prospectus dat opvraagbaar is. Maar nergens wordt gesproken over welke kosten EURO AMERICAN investors in rekening brengt aan investeerders die een participatie nemen in Ridge Crossings Apartments.

Op een totale investering van US \$ 39,347,567 is maar een eigen vermogen voorzien van US \$ 10,000,000 , dus maar 25% eigen vermogen. Wat als de verkoop van Ridge Crossings Joint Venture L.P. niet het beloofde rendement opbrengt?

Bij nadere beschouwing heb ik toch maar besloten om maar niet deel te nemen in Ridge Crossings en het gevoel dat ik een dief was van mijn eigen portemonnee was na bestudering snel verdwenen. Hoewel,... daarna sloeg ik Beursplein 5 nummer 37 van 14-21 september 2002 open en tot mijn verbazing vond ik daar ook een oproep om te investeren in Amerikaans Vastgoed.

In een artikel “de plannen zijn nu toch iets minder flashy” en Stone Hedge omgedoopt in Global State Investments wordt verhaald van het feit dat menige verontruste vastgoedbelegger afgelopen maand het water in zijn handen had staan naar aanleiding van de overstromingen in Midden en Oost Europa. Om kort te gaan “Leegstand in Boedapest loopt op tot 22%” en de rendementen staan zo onder druk dat men het beloofde rendement, inclusief de verwachte verkoopopbrengst van ruim 28% niet haalt en dat men zelfs een halvering niet uitsluit bij verdubbeling van de looptijd(..).

Maar geen nood inmiddels heeft men een nieuw project met appartementen in Houston en Dallas. Ook hier kunnen participaties worden genomen van \$ 25,000 en jaarlijks krijgt de participant 6% explatatierendement. Zodra 95% wordt bewoond gaat Global State Investments de appartementen verkopen en naar hun raming levert dat nog eens een rendement op van 19,5%.

Zou ik nu toch een dief van mijn eigen portemonnee zijn???? [\[Reageer\]](#)

Columns

Dief eigen portemonnee?

18 september - Jo Swaen

Heeft u dat gevoel ook wel eens dat u denkt: “ben ik nu zo stom of ziet de ander het verkeerd”? Wie kent niet dat gevoel als bij de post een aanbod zit dat niet te negeren lijkt.

[Lees verder](#)