

I maj 2023 lavede Børsen en sammenligning af en række ejendomsfonde – resultatet viste, at der er stor forskel på omkostningsniveauet.

## Flere ejendomsfonde tager over 20 pct. af investorenes penge, når investeringen går i gang

Få overblikket over de registrerede udbydere af alternative investeringsfonde inden for fast ejendom. Udplukket viser udbydernes seneste projekter, som er solgt til investorer

Forvalter	Fondsnavn	Udbyderhonorar*	Indtrædelsesomkostninger**	Løbende omkostninger***	Gældsprocent****
Koncenton	Koncenton Seniorboliger VI A/S	6,75 pct.	22,30 pct.	Nej, men exitfee på op til 3,5 pct. af salgssummen, hvis der opnås en egenkapitalforrentning på mere end 12 pct. om året	65,00 pct.
Imbro	Imbro Udbytte – Espergærde P/S	6,00 pct.	23,30 pct.	Nej	61,45 pct.
Formuepleje	Formuepleje Nicolinehus Nord A/S	Nej	1,04 pct.	1,06 pct.	57,60 pct.
SØM	SØM – Udsigten Aarhus A/S	6,50 pct.	20,60 pct.	Nej	67,00 pct.
Difko	A/S Difko Micro Living, Aarhus	5,50 pct.	22,70 pct.	Nej	64,50 pct.

\*Udbyderhonoraret viser, hvor meget af den samlede projektsum der betales til udbyderne af ejendomsfonden.

\*\*Indtrædelsesomkostninger dækker over samtlige udgifter, når man går ind i investeringen, som andel af den egenkapital, investorerne kommer med.

\*\*\*Løbende omkostninger dækker ikke over udgifter til drift af ejendommen, men udelukkende over omkostninger direkte til ejendomsudbyderen.

\*\*\*\*Gældsprocent viser, hvor stor en andel af boligens værdi der er optaget lån for.

Kilde: Selskabernes prospektet for ejendomsprojekterne • Grafik: JAG

Hos Formuepleje opererer vi med et årligt forvalterhonorar og et performance fee, der udløses, hvis investorerne har fået et afkast på mere end 2 pct. om året. Indtrædelsesomkostningerne er 1,04 procent af egenkapitalen, investorerne kommer med. Derudover er der et årligt honorar på 0,45 procent af ejendommens fulde pris. Tages der højde for gearingen, lyder de årlige omkostninger på 1,06 procent. Dertil kommer et performance fee på op til 10 procent af overskuddet til Formuepleje, hvis fonden præsterer et afkast på mere end 4 procent.

“Der er transaktionsomkostninger, når vi køber en ejendom, som Formuepleje ikke betaler for investorerne. Vi betaler ikke advokat og tinglysning osv., men vi har ikke noget upfront fee derudover. Vi tjener ikke penge på at udbyde ejendomsfonde, men vi tjener penge på at gøre det rigtigt i fondens levetid. Vi mener, at det skaber det bedste interessesammenfald,” siger Henrik Borch, der er investeringschef for fast ejendom i Formuepleje.

Fra ”Eksperter advarer mod investeringer i ejendomsfonde: Høje omkostninger æder stor del af afkast”, bragt i Børsen den 6. maj 2023.