

Structurering Quadrum Habitat Fonds

‘Zelfstandig gespecialiseerd notariaat voorziet in een behoefte’

Zuidbroek Notarissen is gespecialiseerd in ondernemingsrecht en fondsstructureren. Twee notarissen en een paralegal van dit kantoor vertellen over de structurering van het beleggingsfonds Quadrum Habitat Fonds.

TEKST Jolanda aan de Stegge | BEELD Truus van Gog



‘Vier jaar geleden begonnen we met ons zessen, terwijl hier op dit moment al 21 mensen werken. Zeker voor het notariaat is dat een snelle groei’, zegt Anne-Marie Struycken. Vanwege de uitbreidingen huurt Zuidbroek Notarissen sinds kort behalve de eerste ook de derde verdieping van een fraai pand nabij het Vondelpark. Hier vindt in een moderne inrichting het gesprek plaats met Struycken, Cindy Smid – beiden notaris – en paralegal Agaath Kappert. Struycken en Smid waren collega’s bij De Brauw Blackstone Westbroek, waar zij in het hoge segment van het ondernemingsrecht in interdisciplinair verband samenwerkten met advocaten en belastingadviseurs. Om zich heen zagen ze dat er steeds meer advocatenkantoren werden opgezet die zich specialiseerden in een niche zoals M&A (*mergers and acquisitions*). ‘Maar er waren nauwelijks notariuskantoren die volgden’, zegt Smid. Toen zij constateerden dat er behoefte bestond aan

een in dit werkveld gespecialiseerd notariaat, vertrokken ze in goed overleg bij De Brauw en startten hun eigen kantoor. Dat bleek een goede zet. De naam ervan bevat een verwijzing naar hun vroegere kantoor (Westbroek) en Amsterdam-Zuid, waar het huidige kantoor is gevestigd.

CLOSING EN FUNDING

Zuidbroek houdt zich bezig met het ondernemingsrecht in brede zin. Terwijl drie andere compagnons zich toeleggen op governancevraagstukken, advisering van beursfondsen en internationale herstructureren, is de niche van Struycken en Smid het financieel toezichtrecht en het structureren van een grote diversiteit aan beleggingsfondsen, zoals private equityfondsen, vastgoed- en institutionele aandelenfondsen. Hiervoor stellen zij de fondsdocumentatie op, adviseren over de toezichtrechtelijke aspecten en begeleiden vervolgens de *closing* en *funding* van de investeringen waarin het beleggingsfonds belegt.

Bij de onderhandelingen – de M&A-transacties – is vaak ook een externe advocaat betrokken. Partijen die een beleggingsfonds willen opzetten, kloppen vaak aan bij een advocatenkantoor. Maar M&A-advocaten beschikken niet altijd over de kennis en ervaring om een fondsstructurering te kunnen begeleiden en de beheerder van het fonds te adviseren over de relevante toezichtrechtsaspecten: het specialisme van Struycken en Smid. ‘Als zelfstandig notariuskantoor zijn wij geen concurrent van deze advocatenkantoren’, zegt Smid. ‘Toen we nog – zoals bij De Brauw – met advocaten samenwerkten in één kantoor zouden zij hun cliënt kunnen kwijtraken. Maar dankzij ons zelfstandige kantoor zónder advocaten, kunnen wij dat fondsdeel oppakken en samen optrekken bij de acquisities door het fonds.’

KADERS

Vorig jaar werkten Struycken, Smid en Kappert nauw samen aan de structurering van het Quadrum Habitat Fonds, een beleggingsfonds



Vlnr: Agaath Kappert, Anne-Marie Struycken en Cindy Smid

‘Het blijft uitdagend om op grond van je kennis en ervaring een passende fondsstructuur te bedenken’

met een omvangrijke vastgoedportefeuille. Directe reden daartoe was dat bouwbedrijf BAM eind 2016 bekendmaakte een nieuwe koers te zullen varen. Het bedrijf verkocht daarom 47 woonprojecten in het noorden en oosten van Nederland aan VanWonen Vastgoedontwikkeling, een voor dit doel opgezet nieuw concern. Zuidbroek kreeg het verzoek een beleggingsfonds te structureren voor dit gloednieuwe VanWonen. Cliënt Quadrum Capital gaf hiertoe de opdracht en werd fondsbeheerder. Struycken: ‘Dan begin je met het bepalen van de kaders. Uiteraard heeft elke cliënt wensen, maar die moeten wel passen binnen de regels van het financieeltoezichtrecht. Daarom onderzoeken wij onder meer of er een vergunning nodig is en of het nieuwe fonds bijvoorbeeld in een regime valt dat alleen hoeft te worden gemeld bij de Autoriteit Financiële Markten (AFM). Zodra dit soort zaken duidelijk is en je weet onder welk regime het fonds valt, bepaal je de governance. Waarin gaat het fonds investeren?’

Wie worden de investeerders? Wie krijgt welke zeggenschap? Aansluitend begint het schrijven en volgen er toelichtende besprekingen, waarna er aanvullende adviezen komen. ‘Dat schrijven betreft niet één stuk hoor’, voegt ze er haastig aan toe. Iedereen schiet in de lach.

GRONDPOSITIES

Het nieuwe Quadrum Habitat Fonds ging indirect in veel grondposities in het noorden en oosten van Nederland beleggen. In het kader van de transactie moesten de schulden en projectgronden worden overgedragen door BAM aan VanWonen. Het betrof onder meer communautaire belangen en veel directe grondposities. Zuidbroek werkte hierbij plezierig samen met lokale notarissen. Kappert: ‘Dikwijls was een plaatselijke notaris al lange tijd betrokken bij zo’n gebiedsontwikkeling, in sommige gevallen werd er al gebouwd of werden er zelfs al woningen verkocht. Dan is het logisch dat die notaris de overdracht doet: hij weet op lokaal niveau met welke omstandigheden rekening moet worden gehouden. Bijvoorbeeld hoe het zit met agrarische bijzonderheden en contacten met de gemeente.’

LIGHT REGIME

Fondsen kunnen op verschillende manieren worden ingericht. Smid: ‘De ene keer bedenk je zelf de uitgangspunten, de andere keer word je meer gestuurd.’ Met betrekking tot het Quadrum Habitat Fonds adviseerden de notarissen over een belangrijk deel van de inrichting van het fonds. Een externe adviseur hield de belangen van het management van VanWonen in het oog. Struycken: ‘Daarbij ging het vooral om toekomstige verkoop. Hoe ga je daarmee om en tegen welke prijs stapt een andere partij in? Dergelijke onderhandelingen

worden doorgaans vaak door een advocaat gevoerd.’

Vanzelfsprekend moesten ook de antecedenten van de investeerders in het fonds worden onderzocht. Struycken: ‘Dat moet bij elk beleggingsfonds en ook de fondsbeheerder met wie wij samenwerken, doet dat al. Op hun is de Wwft [Wet ter voorkoming van witwassen en financieren van terrorisme – red.] eveneens van toepassing.’ Smid: ‘Als niet-gereguleerd fonds valt het nieuwe fonds onder het light regime van de AFM. Hier staat het geregistreerd, maar de toezichthouder houdt er geen actief toezicht op. Wel moet de beheerder jaarlijks rapporteren aan De Nederlandsche Bank over onder meer de omvang en samenstelling van het vermogen.’

TOEKOMSTIGE VRAAGSTUKKEN

‘Het blijft uitdagend om op grond van je kennis en ervaring een passende fondsstructuur te bedenken’, zegt Struycken aan het eind van het gesprek. ‘Over tal van eventuele toekomstige vraagstukken wordt nagedacht. Wat als een investeerder uit het fonds wil stappen? Hoe ziet zo’n verkoop eruit? Hoever strekt de zeggenschap van de andere investeerders en welke zeggenschap hebben de managers in dat geval?’ Ook na de closing houden zij contact met hun cliënten. Smid: ‘Want na verloop van tijd komen er altijd vragen. Het fonds gaat acquisities doen of een investeerder wil zijn belang in een fonds overdragen. Wat zijn daarvoor de vereisten en zijn daarvoor misschien bepaalde (fiscale) toestemmingen nodig? Dat contact over langere tijd maakt het juist leuk, want je kunt vooraf wel een structuur bedenken, maar je wilt ook weten hoe die gaat uitwerken.’ ■