

# Develop !nvest mikt op minstens 1.100 woningen

01 december 2015 12:15

Patrick Luysterman

**Develop !nvest, een nieuw onafhankelijk vastgoedfonds, wil 25 miljoen euro ophalen. Wie investeert, participeert in minstens negen projecten van twee of meer projectontwikkelaars. De instapdrempel is wel 200.000 euro.**

Sinds de financiële crisis zijn de meeste banken minder geneigd om grote risicoposities voor vastgoed te nemen. Leningen zijn ze opnieuw meer bereid om te geven, maar dan wel begrensd tot pakweg **70 procent** van de totale vastgoedinvestering. Ze willen ook voldoende eigen vermogen van de ontwikkelaar en zijn partners zien. Banken zien ook niet graag dat een ontwikkelaar met te veel verschillende projecten komt. Een verscheidenheid aan projecten is nochtans nodig om het risico van de ontwikkelaar te beperken.

‘Met de lancering van Develop !nvest willen we die extra eigen middelen mobiliseren voor projecten van groeiende middelgrote ontwikkelaars’, stelt initiatiefnemer **Bart Huybrechts** (ex-vastgoedtak van de Vlaamse investeringsmaatschappij PM&V, ex-adjunct-kabinetschef verantwoordelijk voor vastgoed bij minister Bourgeois in de vorige regering). Naar eigen zeggen is er vandaag geen gelijkaardig initiatief in de markt.

Huybrechts spreekt van een **onafhankelijk fonds**. Het gaat niet werken voor een enkele ontwikkelaar en is niet verplicht om elk project van een partner-ontwikkelaar te aanvaarden. Het wordt een financieringsvehikel voor het ter beschikking stellen van eigen vermogen voor een reeks projecten van meerdere ontwikkelaars.

Het fonds mikt niet op de gewone belegger, maar op **kleinere institutionelen** en de **meer vermogende private belegger**. De minimale inschrijving is 200.000 euro, de helft onder de vorm van aandelen, de helft onder de vorm van een achtergestelde obligatie. De coupon van de obligatie bedraagt 7 procent; voor de aandelen wordt gemikt op een bruto rendement van 10 procent op aandelen.

ADVERTENTIE

‘Er worden zeer gericht een paar honderd informatiebrochures verspreid. We letten er op dat het **prospectus** zelf niet naar meer dan 100 partijen wordt uitgestuurd’, aldus Bart Huybrechts. Vanaf dat ogenblik wordt het immers een publieke plaatsing en is er een goedkeuring van het prospectus nodig door de FSMA.

Het prospectus komt in de komende dagen ter beschikking. Er zijn reeds vergevorderde gesprekken met twee ontwikkelaars die in totaal negen projecten in de pijplijn hebben. Minstens zes zullen worden voorgesteld in het prospectus. Twee à drie projecten zouden al in het voorjaar 2016 groen licht kunnen krijgen.

‘De bedoeling is **25 miljoen euro** op te halen. Als we niet kunnen beginnen met 12,5 miljoen, gaat het niet van start. Verkennende gesprekken hebben ons geleerd dat er wel degelijk ernstige belangstelling is voor wie in projectontwikkeling met voldoende risicospreiding wil stappen zonder het dagelijks werk te doen’, aldus Bart Huybrechts.

Het fonds wordt opgericht voor onbepaalde duur. De looptijd van de obligatie is zes jaar. ‘We gaan uit van een investeringscyclus van drie jaar. Over een periode van zes jaar kunnen we dus voor 50 miljoen euro investeren. De negen projecten die vandaag op tafel ter studie liggen, veronderstellen een engagement van ons fonds van 33 miljoen euro aan eigen middelen’.

De (eerste) negen projecten zijn goed voor **1.100 wooneenheden** met een totale marktwaarde van zo’n 320 miljoen euro. In de werkmaatschappijen voor de verschillende projecten zal Develop Invest in principe altijd een minderheidspositie aanhouden.

Bron: De Tijd

Advertentie

---

Copyright De Tijd