

INVESTEER IN VASTGOED VAN INVESTURION

tot 8% rendement !

BROCHURE 2023



INVESTURION



Investeer in uw toekomst

Ontvang een vast en aantrekkelijk rendement op uw investering

Obligatie € 1.000 met 6% rente

Wat u ontvangt
op jaarbasis:

6%

U investeert 5 jaar in Investurion B.V.

U ontvangt 6% rente op jaarbasis

Rente uitkering per kwartaal

Participatie vanaf € 1.000

Obligatie € 5.000 met 7% rente

Wat u ontvangt
op jaarbasis:

7%

U investeert 5 jaar in Investurion B.V.

U ontvangt 7% rente op jaarbasis

Rente uitkering per kwartaal

Participatie vanaf € 5.000

Obligatie € 10.000 met 8% rente

Wat u ontvangt
op jaarbasis:

8%

U investeert 5 jaar in Investurion B.V.

U ontvangt 8% rente op jaarbasis

Rente uitkering per kwartaal

Participatie vanaf € 10.000

Obligatie €1.000 met 6% rente

Nominale waarde van de obligatie is € 1.000, 6% jaarrente, looptijd van 5 jaar, rente per kwartaal, op basis van een aflossingsvrije lening.

Obligatie €5.000 met 7% rente

Nominale waarde van de obligatie is € 5.000, 7% jaarrente, looptijd van 5 jaar, rente per kwartaal, op basis van een aflossingsvrije lening.

Obligatie €10.000 met 8% rente

Nominale waarde van de obligatie is € 10.000, 8% jaarrente, looptijd van 5 jaar, rente per kwartaal, op basis van een aflossingsvrije lening.

Inhoudsopgave

03	Inhoudsopgave
04	Voorwoord
06	Actuele investeringspropositie
07	Over deze obligatie-uitgifte
08	Onze werkwijze
10	Aanmelden
11	Informatie over ons bedrijf
12	Contact informatie

Voorwoord

Het opbouwen van de portefeuille vereist specifieke kennis en kunde in én ervaring met het inkopen, renoveren, en verhuren van losse woningen. Dit is precies hetgene waarin ons bedrijf gespecialiseerd is.

In 2020 zijn wij van Investurion gestart met onze obligatie uitgifte, de *Betaalbaar Wonen Obligatie* (BWO). Wij zijn trots om deze obligatie aan u te introduceren.

De BWO is gericht op de aankoop van gedateerde en niet-verhuurde woningen, appartementen en bedrijfspanden, doorgaans in het middensegment. Na de aankoop worden deze panden snel en efficiënt gemoderniseerd en vervolgens verhuurd. Na verloop van tijd worden de verhuurde losse woningen samengevoegd in een woningportefeuille en met een premie verkocht aan professionele beleggers.

Bij de aankoop van zowel bedrijfspanden als bestaande woningen, focussen wij ons op de provincies en gemeenten die de beste huur opbrengsten laten zien. Onze kennis van en ervaring op de vastgoedmarkt heeft ons geleerd dat de meeste huuropbrengsten kunnen worden behaald in het prijssegment van aankoop tussen de €225.000 en de €350.000, ook wel het middensegment genoemd.

Het opbouwen van de portefeuille vereist specifieke kennis en kunde in én ervaring met het inkopen, renoveren, en verhuren van losse woningen. Dit is precies hetgene waarin ons bedrijf gespecialiseerd is.

Voor de financiering van het aankopen van woningen werken wij met private investeerders. Hiervoor geven wij obligaties uit. Onze investeerders profiteren van een stabiel en aantrekkelijk rendement van 6% tot 8% op jaarbasis uit de huurstream.

Ons doel is om een duurzame relatie met onze investeerders op te bouwen. Door ze regelmatig te informeren over de stand van zaken, maar ook door eerlijk en transparant te zijn kunnen wij die duurzame relatie onderhouden. Voorafgaand aan iedere samenwerking starten wij met een kennismaking, tijdens welke de mogelijkheden van een investering. Na de investering worden onze klanten regelmatig op de hoogte gehouden over de ontwikkelingen rondom de projecten.

In deze brochure leest u meer over de Betaalbaar Wonen Obligatie.

Wij hopen u als investeerder te mogen verwelkomen.

Team Investurion



INVESTURION



Actuele investeringspropositie

Investurion maakt investeren voor iedere particulier mogelijk, tegen aantrekkelijke voorwaarden. Wij bieden onze investeerders een uniek rendement van 6 tot 8%, afhankelijk van het aantal afgenomen obligaties. Bij ons heb je de volgende mogelijkheden:

Obligatie € 1.000 met 6% rente

Wat u ontvangt
op jaarbasis:

6%

U investeert 5 jaar in Investurion B.V.
U ontvangt 6% rente op jaarbasis
Rente uitkering per kwartaal
Participatie vanaf €1.000

Obligatie € 5.000 met 7% rente

Wat u ontvangt
op jaarbasis:

7%

U investeert 5 jaar in Investurion B.V.
U ontvangt 7% rente op jaarbasis
Rente uitkering per kwartaal
Participatie vanaf €5.000

Obligatie € 10.000 met 8% rente

Wat u ontvangt
op jaarbasis:

8%

U investeert 5 jaar in Investurion B.V.
U ontvangt 8% rente op jaarbasis
Rente uitkering per kwartaal
Participatie vanaf €10.000

De belangrijkste kenmerken op een rij

Product	Betaalbaar Wonen Obligatie
Uitgevende instelling	Investurion B.V.
Beheerder	Investurion B.V.
Rente	6 t/m 8% per jaar
Rentebetaling	Per kwartaal
Emissiekosten	0%
Deelname vanaf	€1000,-
Valuta	Euro
Looptijd	Maximaal 5 jaar

INFORMATIE OVER DEZE OBLIGATIE-UITGIFTE

1.1 Waarin wordt belegd?

De *Betaalbaar Wonen Obligatie* is gericht op de aankoop van gedateerde en niet-verhuurde woningen, appartementen en bedrijfspanden. De woningen worden na aankoop (en eventuele splitsing) volledig gemoderniseerd, om vervolgens snel te worden verhuurd. De aangekochte kantoorpanden worden volledig omgebouwd tot appartementen en vervolgens verhuurd. In deze kantoorpanden, die gemiddeld 6 tot 7 verdiepingen hoog zijn, realiseren wij doorgaans 50 tot 55 appartementen.

Wij zijn continue op zoek naar unieke projecten waarin wij deze meerwaarde kunnen creëren. De zoektocht voeren wij gedegen en zeer nauwkeurig uit. Wij selecteren doorgaans panden die zijn gelegen in provincies die goede huuropbrengsten laten zien. Naast geografische criteria worden woningen onder andere geselecteerd op hun type, de indeling, vraagprijs, indicatieve korting, ligging en conditie. Onze ervaring is dat – zelfs in de huidige markt – de aankoopprijs van gedateerde woningen tot wel 30% onder de marktwaarde (in gemoderniseerde staat) kan liggen.

De aangekochte panden worden snel en zo efficiënt mogelijk gemoderniseerd. Hierbij wordt uitgegaan van de laatste wensen en eisen van huurders op woongebied. Vanaf het moment van oplevering stijgt de waarde van de woningen en zal de interesse daarin toenemen.

1.2 Wat is het verdienmodel?

Opbrengst uit verhuur

Wij kunnen een relatief hoge huur verkrijgen, omdat de woningen op uitstekende locaties zijn gelegen en aan de wensen van moderne huurders voldoen.

Opbrengst uit verkoop

Doordat de woningen worden samengevoegd ontstaat een nieuwe woningportefeuille. Door zowel de waardetoevoeging na modernisatie als splitsing van het aantal woningen, kunnen wij deze na verloop van tijd met een behoorlijke winstpremie aanbieden aan professionele vastgoedbeleggers. Het is gebleken dat professionele beleggers bereid zijn tot wel 20 keer de huurwaarde te betalen voor een woningportefeuille van dergelijke aard.

1.3 Welke rol speelt de bank?

Voor de financiering van het aankopen van woningen geven wij obligaties uit aan private investeerders. De obligatie-uitgifte bedraagt in totaal €4.950.000. Hiervoor maken wij geen gebruik van banken.

1.4 Hoe realiseren wij dit?

Onze werkwijze bestaat uit 5 stappen:

1. Op basis van de hiervoor genoemde criteria wordt een selectie van panden gemaakt in de provincies Gelderland, Brabant, Noord-Holland, Zuid-Holland en Flevoland. Wij richten ons doorgaans op gedateerde woningen en appartementen met 3 tot 5 slaapkamers en een vraagprijs van €125.000 tot €300.000. Naast gedateerde woningen in deze sector kunnen wij echter ook andere woningen aankopen, als blijkt dat wij hieruit een goed rendement kunnen behalen.
2. De geselecteerde woningen worden aangekocht met een korting oplopend tot 30% op de marktwaarde in gemoderniseerde staat. Bij de aankoop hebben wij een voordeel op reguliere woningkopers, doordat wij geen financieringsvoorbehoud hebben bij het uitbrengen van een bieding en snel kunnen afnemen. Nadat met de woningverkoper overeenstemming is bereikt over de verkoopprijs, wordt het aankoopproces begeleid door onze notaris en professioneel afgewikkeld. Deze snelle en professionele gang van zaken maakt het voor woningverkopers prettig om hun vastgoed aan ons te verkopen.
3. De aangekochte, gedateerde woningen worden zo snel en efficiënt mogelijk gemoderniseerd. Bij de modernisatie worden de laatste wensen en eisen van huurders op woongebied als uitgangspunt aangehouden.
4. Na oplevering start het verhuurproces. Wij streven ernaar de woning binnen vier weken na oplevering te verhuren. De woningportefeuille wordt geëxploiteerd en beheerd door Investurion.
5. Door uitgifte van de *Betaalbaar Wonen Obligatie* stelt Investurion zelfstandig een woningportefeuille samen. Onze doelstelling is om de woningportefeuille binnen 5 tot 10 jaar te verkopen, afhankelijk van de waardeontwikkeling van de portefeuille. Bij verkoop van deze portefeuille wordt altijd een ruime meerwaarde gecreëerd.

“ **Investeren met Investurion biedt een goed rendement en weinig risico.**

”



Slimmer investeren in vastgoed



1.5 Wie kan investeren?

Investurion wil investeren voor iedere particulier mogelijk maken, tegen aantrekkelijke voorwaarden en zonder al te veel omkijken. Wij bieden onze investeerders een uniek rendement van 6 tot 8%, afhankelijk van het aantal afgenomen obligaties. Het afnemen van een obligatie is mogelijk met een minimale afname van € 1.000. Doordat wij onze investeerders het werk uit handen nemen, is investeren ook zonder ervaring in vastgoed bij ons mogelijk.

1.6 Inschrijfformulier en procedure

Is uw interesse gewekt en wilt u obligaties aankopen? Hieronder leest u hoe u dit kunt doen.

Optie 1.

Om direct obligaties te kopen, vult u het inschrijfformulier in zijn geheel in. Dit inschrijfformulier treft u als bijlage aan. U voegt (een kopie) van de benodigde documenten toe. Welke documenten dit zijn, staat vermeld op het inschrijfformulier. U stuurt dit inschrijfformulier met de bijlagen op naar het e-mail adres van Investurion B.V., contact@investurion.nl.

Naar aanleiding van uw inschrijving wordt er binnen 2 werkdagen contact met u opgenomen om de betaling van de obligaties af te ronden. U betaalt het bedrag waarvoor u obligaties wenst te kopen door deze over te maken op de bankrekening van Investurion B.V. U ontvangt daarover een e-mail of brief.

Investurion biedt u kwaliteit, veiligheid & zorgeloos investeren met visie en rendement.

Optie 2.

Wilt u graag meer informatie, of de mogelijkheden van een investering bespreken? Maak dan een persoonlijke afspraak met ons. Onze medewerkers buitendienst komen graag bij u langs om u te voorzien van informatie. Mocht u naar aanleiding hiervan besluiten om te investeren, dan kunt u het inschrijfformulier (tijdens of na de afspraak) invullen.

Naar aanleiding van uw inschrijving wordt er binnen 2 werkdagen contact met u opgenomen om de betaling van de obligaties af te ronden. U betaalt het bedrag waarvoor u obligaties wenst te kopen. Dit doet u door het bedrag over te maken op de bankrekening van Investurion B.V. U ontvangt daarover een e-mail of brief.

Als wij al uw informatie en de betaling hebben ontvangen, zullen wij u bevestigen dat u de obligaties heeft gekregen. De obligaties zullen worden geregistreerd in ons obligatieregister, waarvan u een uittreksel ontvangt. Tevens ontvangt u de inlogcodes van uw eigen portaal op ons register, waarop u alle informatie rondom uw investering kunt terugvinden.

Informatie over ons bedrijf

— Investurion B.V

Investurion is gespecialiseerd in de aankoop, verkoop en exploitatie van vastgoed. Hieronder valt het aankopen, ontwikkelen, structureren, beheren, verhuren en verkopen van vastgoed, in de ruimste zin van het woord.

Binnen Investurion wordt het vastgoedbeheer grotendeels intern uitgevoerd. Deze bestaat uit drie pijlers:



Commercieel beheer

- Werving en screening van huurders
- Verhuur en verkoop van woningen

Administratief beheer

- Innemen van huurpenningen
- Indexeren van woningen
- Het bewaken van begrotingen

Technisch beheer en onderhoud

- Plannen van verbouwingen van aangekocht vastgoed
- Aansturen van externe bedrijven waarmee wij samenwerken.
- Het moderniseren van panden in samenspraak met onze architecten



INVESTURION

Contactgegevens

Doe mee en geniet de voordelen van een mooi rendement.
Heeft u nog vragen, wilt u meer weten of persoonlijk kennismaken?

Investurion BV

Meander 251

6825 MC Arnhem

Postbus 5085 6802 EB Arnhem

T 026 – 23 40 045

T 026 – 23 40 046

info@investurion.nl



INVESTURION