

**Let op! U belegt buiten AFM-toezicht.
Geen prospectusplicht voor deze activiteit.**



Belangrijkste informatie over de belegging

Investurion BV

Dit document is opgesteld op 25-01-2021

Dit document helpt u de risico's, de kosten en het rendement van de belegging beter te begrijpen.

Let op! Dit document en deze aanbieding zijn niet door de AFM getoetst.

Wat wordt er aangeboden en door wie?

De Bedrijfsobligaties Investurion BV, hierna te noemen "Investurion BV", worden aangeboden door Investurion BV. De aanbieder is tevens de uitgevende instelling van de bedrijfsobligatie Investurion BV.

De uitgevende instelling heeft als doel het aankopen, ontwikkelen, verhuren en verkopen van onroerend goed in brede zin.

De website van de aanbieding is www.investurionconnect.nl

Wat zijn de belangrijkste risico's voor u als belegger?

Over het algemeen geldt hoe hoger het aangeboden of verwachte rendement, hoe hoger het risico. Het aangeboden of verwachte rendement op de Bedrijfsobligatie Investurion BV is afhankelijk van de winst die Investurion BV maakt. De kans bestaat dat de winst lager is dan verwacht of dat er zelfs sprake is van verlies, waardoor u mogelijk minder rendement krijgt uitgekeerd of zelfs uw inleg of een deel daarvan verliest. De belangrijkste redenen waardoor Investurion BV mogelijk niet in staat is het aangeboden of verwachte rendement of zelfs uw inleg uit te keren, zijn:

- Prognoserisico. De geprojecteerde en genoemde financiële cijfers, bedragen aan percentages zijn voornamelijk gebaseerd op veronderstellingen en geprognosticeerde ontwikkeling van het aankopen, ontwikkelen, verhuren en verkopen van onroerend goed in brede zin.

Hoewel de uitgevende instelling haar uiterste best heeft gedaan om haar ervaring en deskundigheid in te zetten is het onmogelijk een volledig accurate prognose te doen. De geprognosticeerde resultaten kunnen ook tegenvallen. Als gevolg hiervan kunnen de obligaties en kunnen rentevergoedingen en aflossingen niet tijdig, niet of gedeeltelijk plaatsvinden.

- Aflossingsrisico. Investurion BV heeft het recht de Bedrijfsobligatielening vervroegd af te lossen in het geval dat zij niet meer wenselijk acht dat de Bedrijfsobligatielening uitstaan. Het kan ook voorkomen dat Investurion BV op een andere (goedkopere) wijze gelden kan aantrekken. Het kan dan voorkomen dat de uit de aflossing verkregen gelden door de obligatiehouder alleen tegen een lagere rente te herinvesteren zijn.

- Financieringsrisico. Er is sprake van een financieringsrisico omdat door Investurion BV is gekozen voor een financieringsstructuur met een groot deel Vreemd Vermogen. De financiering om Investurion BV te laten groeien is geprognosticeerd op € 4.500.000. Dit betekent dat als er extra financiering nodig is dit eventueel tegen minder gunstige voorwaarden kan worden gefinancierd en de winstgevendheid van Investurion BV kan beïnvloeden.

De bedrijfsobligaties zijn niet verhandelbaar op een beurs of platform en daardoor beperkt verhandelbaar. Dat betekent dat er mogelijk geen koper is voor uw bedrijfsobligatie als u tussentijds van uw belegging af wilt. U loopt dan dus het risico dat u niet op het door u gewenste moment uw geld terug kan krijgen en uw belegging langer aan moet houden of uw bedrijfsobligatie voor een lagere prijs moet verkopen.

Er bestaan ook andere belangrijke risico's. Meer informatie over deze risico's vindt u in dit document onder het kopje "Nadere informatie over de risico's".

Wat is de doelgroep van deze belegging?

De Bedrijfsobligatie Investurion BV worden aangeboden aan natuurlijke personen en rechtspersonen. De bedrijfsobligatie Investurion BV zijn geschikt voor beleggers die voldoende kennis en ervaring hebben van obligaties en beleggingen in het algemeen en van het feit dat het aangaan en/of houden van bedrijfsobligaties gepaard gaat met risico's.

De Bedrijfsobligatie Investurion BV zijn niet geschikt voor beleggers die:

1. Onvoldoende kennis en ervaring hebben van bedrijfsobligatie leningen in het algemeen en van het feit dat door het aangaan en/of houden van bedrijfsobligaties gepaard gaat met risico's.
2. De voor- en nadelen van het investeren in bedrijfsobligatie leningen en de informatie die is opgenomen in het informatie memorandum niet op waarde kunnen inschatten.
3. Geen toegang hebben tot en kennis hebben van toepasselijke instrumenten om in de context van zijn eigen financiële situatie een investering in de bedrijfsobligatieleningen te kunnen beoordelen, alsmede de invloed hiervan op zijn of haar totale portefeuille.
4. Niet over voldoende financiële middelen beschikken om alle risico's te dragen die gepaard gaan met het aangaan van en/of het houden van een bedrijfsobligatieleningen van Investurion BV.

Wat voor belegging is dit?

U belegt in een Bedrijfsobligatie, die geen deelnemingsrechten heeft.
De nominale waarde van de bedrijfsobligatie is € 250.

De intrinsieke waarde van de bedrijfsobligatie is gelijk aan de nominale waarde.
De prijs van de bedrijfsobligatie is € 250 per stuk.

Deelname is mogelijk vanaf een minimaal bedrag van € 250 per stuk en minimale afname van 1 bedrijfsobligatie.

De datum van uitgifte van de bedrijfsobligatie is 27-01-2021

De looptijd van de bedrijfsobligatie is 5 jaar.

Rente wordt per kwartaal uitgekeerd. De aflossing is ineens na 5 jaar of eerder.

De rente op de obligatie is 7%.

De obligaties kennen geen bonusrente.

Meer informatie over het rendement vindt u in dit document onder het kopje "Nadere informatie over het rendement".

Wat zijn de kosten voor u als belegger?

Over uw inleg betaalt u geen emissiekosten of boven op uw inleg betaalt u 0 euro aan emissiekosten per bedrijfsobligatie.

Bij verkoop van uw bedrijfsobligaties aan derden betaalt u 5% van de nominale waarde met een maximum van € 250 (tweehonderdvijftig euro) per verkooptransactie aan administratie kosten.

Waar wordt uw inleg voor gebruikt?

Van elke euro van uw inleg wordt € 0,02 gebruikt om kosten af te dekken. € 0,98 wordt geïnvesteerd in het werkkapitaal van Investurion BV.

Uw inleg behoort tot het vermogen van Investurion BV.

Meer informatie over het gebruik van de inleg kunt u vinden onder het kopje "Nadere informatie over de besteding van de opbrengst".

Nadere informatie over de belegging

In dit onderdeel van het document vindt u nadere informatie over de aanbieding en de aanbieder. Hiermee krijgt u meer inzicht in de specifieke risico's, de kosten, en het rendement van de aanbieding.

Let op! Dit document en deze aanbieding zijn niet door de AFM getoetst.

Nadere informatie over de aanbieder:

De aanbieder is tevens de uitgevende instelling van de Bedrijfsobligaties Investurion BV.

De uitgevende instelling is een Besloten Vennootschap opgericht op 1 juni 2020 en gevestigd in Arnhem onder het KvK-nummer 78252792. Het adres van de uitgevende instelling is Meander 251, 6825 MC Arnhem. T 026 – 23 40 045, T 026 – 23 40 046

De website van de uitgevende instelling is www.investurionconnect.nl

Contactpersoon: De heer Peter Visser, peter@investurion.nl . U kunt hem bereiken op telefoonnummer: 026 – 23 40 045 of 026 – 23 40 046

De uitgevende instelling wordt bestuurd door de heer Peter Visser.

De enige aandeelhouder van de uitgevende instelling is Gestion BV.

Dit zijn de belangrijkste activiteiten van de uitgevende instelling: het aankopen, ontwikkelen, verhuren en verkopen van onroerend goed in brede zin.

Er is geen financiële relatie tussen de aanbieder en de uitgevende instelling.

Nadere informatie over de risico's

Totale beleggingsrisico:

Het risico bestaat dat investeringen van Investurion BV niet leiden tot het gewenste rendement. Het kan gebeuren dat er de markt van vastgoed niet zoals verwacht gaat groeien of ontwikkeld. Dit kan betekenen dat Investurion BV over te weinig financiële middelen beschikt om de rente over de bedrijfsobligaties te betalen en/of de

bedrijfsobligaties af te lossen. Houders van de bedrijfsobligaties lopen in dat geval het risico minder terug te ontvangen dan zij oorspronkelijk hebben ingelegd. In het meest negatieve scenario ontvangen obligatiehouders niets terug.

Vervroegde aflossing:

Er is sprake van het risico van vervroegde aflossing, omdat Investurion BV het recht heeft de Bedrijfsobligaties vervroegd af te lossen. Dit betekent voor u als belegger dat het kan voorkomen dat Investurion BV op een andere (goedkopere) wijze gelden kan aantrekken. Het kan dan voorkomen dat uit de aflossing verkregen gelden door de Obligatiehouder alleen tegen een lagere rente te herinvesteren zijn.

Beperkt Eigen Vermogen:

Het eigen vermogen van de uitgevende instelling is beperkt ten opzichte van het vreemd vermogen. Dit betekent dat de buffer aan eigen vermogen waardoor bij tegenvallende resultaten de uitgevende instelling relatief snel niet meer aan haar verplichtingen op de obligaties zal kunnen voldoen. Het risicoprofiel van de obligaties lijkt daardoor op het risicoprofiel van aandelen.

Debiteurenrisico:

Het risico kan zijn dat debiteuren niet of te laat betalen. Dit betekent dat houders van bedrijfsobligaties in dat geval het risico lopen minder terug te ontvangen dan zij oorspronkelijk hebben ingelegd. In het meest negatieve scenario ontvangen obligatiehouders niets terug.

Risico op managementfouten:

Er is geen gegarandeerde zekerheid dat het management van Investurion BV te allen tijde foutloos zal handelen, of op een wijze die consistent is met de belangen van het bedrijf. Het management van Investurion BV is zelfstandig bevoegd en in staat om keuzes te maken die fout kunnen blijken te zijn en/of een negatieve ontwikkeling kunnen hebben op de waardeontwikkeling. Dit betekent dat de houders van de Bedrijfsobligaties in dat geval het risico lopen minder terug te ontvangen dan zij oorspronkelijk hebben ingelegd. In het meest negatieve scenario ontvangen obligatiehouders niets terug.

Risico op juridische procedures:

Investurion BV loopt het risico dat rechtszaken tegen haar worden aangespannen. Ongeacht of eventuele vorderingen ontvankelijk zijn, hetgeen inherent is aan een gerechtelijke procedure waarvan de uitkomst onzeker is en mogelijk leidt tot financiële schade. De verdediging in een procedure kan kostbaar en tijdrovend zijn er is geen garantie dat alle gemaakte kosten kunnen worden verhaald wanneer Investurion BV in het gelijk wordt gesteld. Dit betekent dat houders van de bedrijfsobligaties in dat geval het risico lopen minder terug te ontvangen dan zij oorspronkelijk hebben ingelegd. In het meest negatieve scenario ontvangen obligatiehouders niets terug.

Algemene risicofactoren van het investeren in het MKB:

- Nadelige verandering van wet- en regelgeving door politieke besluiten.
- Wijziging in de macro-economische omstandigheden.
- Uitgevende instelling is afhankelijk van het functioneren van de bestuursleden.
- Concurrentierisico in de markten waarin de uitgevende instelling actief is.
- Risico op faillissement of surseance van de uitgevende instelling.
- Fiscaal risico door wetswijziging, nieuwe regelgeving of politieke besluitvorming.

Nadere informatie over de besteding van de opbrengst

De totale opbrengst van de aanbieding bedraagt maximaal € 4.500.000.

Dit bedrag kan ook lager zijn als niet op alle obligaties wordt ingeschreven. De minimale opbrengst is niet bepaald. Het minimale bedrag is derhalve € 0.

De opbrengst wordt gebruikt om te investeren in het benodigde werkkapitaal om te starten, te groeien, onroerend goed aan te kopen en/of te verkopen en/of te verhuren.

De opbrengst is wel voldoende voor de genoemde investeringen.

De uitgevende instelling heeft naast de kosten met betrekking tot de investering en exploitatie geen andere kosten.

Nadere informatie over het rendement

Het rendement wordt uitgekeerd in de vorm van rente.
De rente bedraagt 7%.

De looptijd van de bedrijfsobligaties is 5 jaar.

De belegger ontvangt de rente per kwartaal en deze wordt uitbetaald binnen 15 (vijftien) dagen na afloop van de periode waarover de rentevergoeding verschuldigd is, indien en voor zover de liquiditeitspositie naar de mening van het bestuur daarvoor toereikend is.

De belegger ontvangt de aflossing na 5 jaar of eerder en deze wordt uitbetaald binnen 15 (vijftien) dagen na afloop van de periode waarover de rentevergoeding verschuldigd is, indien en voor zover de liquiditeitspositie naar de mening van het bestuur daarvoor toereikend is.

De investering levert wel genoeg inkomsten op vóór de eerste uitbetalingsdatum om uit die inkomsten het rendement van alle beleggers te kunnen vergoeden.

Het rendement wordt niet vergoed uit de inleg van (andere) beleggers.

Er zijn naast de beleggers geen andere personen die inkomsten (anders dan als bedoeld onder 'kosten') ontvangen uit de investering.

Nadere informatie over de financiële situatie van de uitgevende instelling

De uitgevende instelling is opgericht op 1 juni 2020 en heeft nog geen feitelijke activiteiten verricht anders dan het maken van het informatiememorandum en het werven van fondsen.

De opbrengst van de bedrijfsobligaties is naar verwachting € 4.500.000,-.

Er wordt geen additionele financiering aangetrokken voor een bedrag van € 0.

Na de uitgifte van de Bedrijfsobligaties is de verhouding eigen vermogen/vreemd vermogen 0/100.

Na de uitgifte van de obligaties bedraagt het werkkapitaal € 4.500.000,- en bestaat uit gelden uit de Obligatie uitgifte € € 4.500.000,-.

Nadere informatie over de aanbieding en inschrijving

De aanbiedingsperiode begint op 27-01-2021 en eindigt op het moment van volstorting of eerder indien directie hiertoe besluit.

De inschrijving op de bedrijfsobligaties is doorlopend totdat het nominale bedrag van de bedrijfsobligatie ad. € 4.500.000 is bereikt.

De uitgiftedatum van de bedrijfsobligatie Investurion BV is 27-01-2021.

Beleggers dienen zich op de volgende manier in te schrijven:

Inschrijving op de Bedrijfsobligatielening is mogelijk vanaf de inschrijvingsperiode, zoals voor de Bedrijfsobligatieleningen is vastgesteld in de betreffende Bedrijfsobligatie voorwaarden. Inschrijving vindt online plaats door het online invullen van het formulier dat beschikbaar is op de website genaamd: www.investurionconnect.nl. Betaling van de Bedrijfsobligatieleningen vindt bij Inschrijving plaats via iDEAL betaling en/of bankoverschrijving, overeenkomstig de Obligatievoorwaarden. Investurion BV kan zonder opgave van reden(en) een Inschrijving weigeren en tevens de inschrijvingsperiode verlengen, verkorten of opschorten, dan wel de Aanbieding en Uitgifte van de Bedrijfsobligatieleningen intrekken voorafgaande of gedurende de inschrijvingsperiode.