

# Informatiedocument VBP vastgoedobligatie I

---



Vermogensbeheer Pro B.V.  
Landgoed Sandenburg  
Langbroekerdijk A26  
3947 BH Langbroek, Nederland

T: 0343 725 165  
E: [info@vermogensbeheer.pro](mailto:info@vermogensbeheer.pro)  
[www.vermogensbeheer.pro](http://www.vermogensbeheer.pro)



---

## DISCLAIMER

© Het copyright op dit document berust bij Vermogensbeheer Pro B.V. Niets uit deze uitgave mag geheel of gedeeltelijk worden overgenomen of vermenigvuldigd. In welke vorm dan ook, dan na voorafgaande schriftelijke toestemming. Vermogensbeheer Pro B.V. en de aanbieding van de VBP vastgoedobligatie staat niet onder toezicht van de AFM en dit Prospectus is niet door de AFM goedgekeurd. Op deze aanbieding is de vrijstelling van artikel 1 lid 4 Prospectusverordening van toepassing.

[Voor meer informatie omtrent vrijstellingen en toezicht verwijzen wij u naar de website van de Autoriteit Financiële Markten \(AFM\).](#)

# Informatiedocument VBP vastgoedobligatie I

---



Vermogensbeheer Pro B.V.  
Landgoed Sandenburg  
Langbroekerdijk A26  
3947 BH Langbroek, Nederland

T: 0343 725 165  
E: info@vermogensbeheer.pro  
www.vermogensbeheer.pro

## DIT DOCUMENT IS OPGESTELD OP 10 JUNI 2020

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 VBP vastgoedobligatie is een initiatief van en wordt aangeboden door Vermogensbeheer Pro B.V. De aanbieder is tevens de uitgevende instelling van de VBP vastgoedobligatie. Vermogensbeheer Pro B.V. is een Besloten Venootschap naar Nederlands recht en is gevestigd te Langbroek. De website van de aanbieder is:

[www.vermogensbeheer.pro](http://www.vermogensbeheer.pro).

## 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 te verwachte rendement op de participaties is afhankelijk van de winst die Vermogensbeheer Pro B.V. 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 gehele inleg of een deel daarvan verliest.

De belangrijkste redenen waardoor Vermogensbeheer Pro B.V. mogelijk niet in staat is het aangeboden of te verwachten rendement of zelfs uw inleg uit te keren, zijn:

## Tegenvallende resultaten

Wanneer er voor een langere periode sprake is van dalende prijzen en rendementen op de vastgoedmarkt in Ierland en de markt onder druk staat, zullen de inkomsten lager zijn dan verwacht. Hierdoor zouden de resultaten van Vermogensbeheer Pro B.V. lager dan verwacht kunnen zijn. De inkomsten zijn voor het belangrijkste deel gegarandeerd door de Ierse overheid.

## Hogere kosten

Veranderingen in de organisatie en de regelgeving kunnen hogere kosten voor de activiteiten betekenen. Hierdoor zouden de kosten van Vermogensbeheer Pro B.V. hoger kunnen uitvallen dan verwacht.

De Obligaties zijn niet verhandelbaar op een beurs of platform en daardoor beperkt verhandelbaar. Dat betekent dat er mogelijk geen koper is voor uw participatie 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 participatie voor een lagere prijs moet verkopen.

# Informatiedocument

## VBP vastgoedobligatie I



Vermogensbeheer Pro B.V.  
Landgoed Sandenburg  
Langbroekerdijk A26  
3947 BH Langbroek, Nederland

T: 0343 725 165  
E: info@vermogensbeheer.pro  
www.vermogensbeheer.pro

### 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 VBP vastgoedobligatie wordt aangeboden aan zowel particuliere als professionele beleggers. De VBP vastgoedobligatie is geschikt voor beleggers die willen beleggen in bedrijfsobligaties en bekend zijn met beleggen. De VBP vastgoedobligatie is niet geschikt voor beleggers die al hun geld in deze Obligatie willen beleggen en de VBP vastgoedobligatie is niet geschikt voor beleggers die een veilige belegging zoeken met een stabiel rendement.

### WAT VOOR BELEGGING IS DIT?

U belegt in een Obligatie door vreemd vermogen ter beschikking te stellen aan Vermogensbeheer Pro B.V.

- De nominale waarde van de participaties is € 100.000,- per Obligatie.
- De intrinsieke waarde van de participaties is € 100.000,- per Obligatie bij uitgifte van de obligaties.
- De prijs van de Obligatie is € 100.000,- per Obligatie.
- Deelname is mogelijk vanaf 1 Obligatie van € 100.000,-.
- De datum van uitgifte van de participaties is 10 juni 2020.
- De looptijd van de participaties is een tot vijf jaar.
- Het verwachte rendement per jaar is 5% tot 9% afhankelijk van de looptijd.

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 0,75% of 1% emissiekosten. Boven uw inleg betaalt u daardoor maximaal € 750,- of € 1.000,- aan emissiekosten per Obligatie.

### Waar wordt uw inleg voor gebruikt?

Van elke euro van uw inleg wordt € 0,00,- gebruikt om kosten te dekken. € 1,00,- wordt geïnvesteerd in het werkkapitaal van Vermogensbeheer Pro B.V. Uw inleg behoort tot het vermogen van Vermogensbeheer Pro B.V. Alleen de emissiekosten worden gebruikt om de kosten te dekken.

Meer informatie over het gebruik van de inleg kunt u vinden onder het kopje:

"Nadere informatie over de besteding van de opbrengst".

# Informatiedocument VBP vastgoedobligatie I



Vermogensbeheer Pro B.V.  
Landgoed Sandenburg  
Langbroekerdijk A26  
3947 BH Langbroek, Nederland

T: 0343 725 165  
E: [info@vermogensbeheer.pro](mailto:info@vermogensbeheer.pro)  
[www.vermogensbeheer.pro](http://www.vermogensbeheer.pro)

## 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.

De aanbieder is tevens de uitgevende instelling van de Obligaties. De uitgevende instelling is een Besloten Venootschap naar Nederlands recht, opgericht op 8 mei 2020 en gevestigd in Langbroek onder het KvK nummer 78000297. Het adres van de uitgevende instelling is: Langbroekerdijk A26, 3947 BH te Langbroek.

De website van de uitgevende instelling is:  
[www.vermogensbeheer.pro](http://www.vermogensbeheer.pro).

Contactpersoon:  
De heer R.C. Labadie  
[info@vermogensbeheer.pro](mailto:info@vermogensbeheer.pro)  
tel: 0343 725 165

De bestuurders van Vermogensbeheer Pro B.V. zijn de heer R.C. Labadie en de heer B.C.D. Houben. De bestuurders zijn gezamenlijk bevoegd. De aanbieder Vermogensbeheer Pro B.V. heeft twee aandeelhouders. De helft van de aandelen wordt gehouden door de heer R.C. Labadie en de andere helft door de heer B.C.D. Houben.

De belangrijkste activiteit van de uitgevende instelling is het beleggen in het kapitaal van VBP Feeder (UK) Ltd. Deze vennootschap belegt indirect in Ierse woningen.

## NADERE INFORMATIE OVER DE RISICO'S

### Algemeen

Aan ondernemen zijn risico's verbonden. De realisatie van onze ondernemingsdoelstellingen is onder meer afhankelijk van externe economische factoren, onvoorspelbaarheid van marktontwikkelingen, calamiteiten en menselijke factoren. Het risico bestaat dat geen rente of aflossing op de Obligaties betaald kan worden omdat wij failliet gaan. Dit betekent dat het kan zijn dat u niets van de lening terugbetaald krijgt en dat u geen rente krijgt. Hieronder volgt een overzicht van de belangrijkste risico's verbonden aan onze doelstellingen.

### Marktrisico

Het risico bestaat dat uw inleg tenietgaat omdat de waarde van de beleggingen lager is dan verwacht. Dit betekent dat geen of lager rendement behaald wordt of de waarde van uw participatie lager dan de nominale waarde wordt.

### Belangenconflicten

Er is een risico dat belangen van de beheerder conflicteren met de belangen van de beleggers omdat de beheerder recht heeft op een management fee en belang heeft bij het in standhouden van de onderneming.

### Exit risico

Er is een risico op lager rendement wanneer er op het moment van aflossing van de obligatie onvoldoende liquide middelen beschikbaar zijn door tegenvallende inkomsten uit het beleggingsobject. Dit betekent dat er in dat geval later dan verwacht of tegen een andere koers dan verwacht afgelost zal worden.

# Informatiedocument VBP vastgoedobligatie I



Vermogensbeheer Pro B.V.  
Landgoed Sandenburg  
Langbroekerdijk A26  
3947 BH Langbroek, Nederland

T: 0343 725 165  
E: info@vermogensbeheer.pro  
www.vermogensbeheer.pro

## NADERE INFORMATIE OVER DE BESTEDING VAN DE OPBRENGST

De totale opbrengst van de aanbieding bedraagt € 20.000.000,-. De uitgevende instelling behoudt zich tevens het recht voor om voor de uiterste stortingsdatum over te gaan tot (gedeeltelijke) plaatsing. De reden voor de uitgevende instelling om dit te doen is om het Beleggingsobject alreeds op te kunnen starten. Indien zich deze situatie zich voordoet verplicht de uitgevende instelling zich in te spannen de Emissie te voltooien. De opbrengst wordt gebruikt als werkkapitaal voor Vermogensbeheer Pro B.V.

Benodigd werkkapitaal Vennootschap	€ 20.000.000,- +
Totale investering	€ 20.000.000,-
Structureringskosten	€ 85.000,-
Oprichtingskosten	€ 15.000,-
Marketingkosten	€ 100.000,- +
Initiële fondskosten	€ 200.000,-
Totale investering	€ 20.200.000,-
Emissiekosten	€ 200.000,- -/-
Obligatie	€ 20.000.000,-

De uitgevende instelling heeft naast de kosten met betrekking tot de structurering en marketing van de obligatie geen andere kosten.

## NADERE INFORMATIE OVER HET RENDEMENT

- Het rendement wordt uitgekeerd in de vorm van rente.
- Het rendement bedraagt: 5% bij 1 jaar, 6% bij 2 jaar, 7% bij 3 jaar, 8% bij 4 jaar en 9% bij 5 jaar.
- De belegger ontvangt de rente per half jaar achteraf.

De hoogte van de uitkering is volledig afhankelijk van het resultaat van het beleggingsobject over de gehele looptijd. De investering levert wel genoeg inkomsten op vóór de eerste uitbetalingsdatum om uit die inkomsten het rendement van alle beleggers te kunnen vergoeden.

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

Vermogensbeheer Pro B.V. is in 2020 opgericht zodat nog geen financiële informatie over de aanbieder beschikbaar is en geen trackrecord van de beleggingen kan worden aangegeven.

## NADERE INFORMATIE OVER DE AANBIEDING EN INSCHRIJVING

De aanbiedingsperiode begint op 10 juni 2020 en eindigt op 31 mei 2021.

De uiterste plaatsingsdatum van de participaties is 31 mei 2021, indien het fonds eerder is volgetekend zal de plaatsing eerder plaatsvinden.

## BELEGGERS DIENEN ZICH OP DE VOLGENDE MANIER IN TE SCHRIJVEN:

### Middels een online inschrijfproces

Het online Inschrijfproces kan gevonden worden op de website van de uitgevende instelling:

[www.vermogensbeheer.pro](http://www.vermogensbeheer.pro).