

INSTANT REALTY RETURN

REGLEMENT

Met de formule 'Instant Realty Return' wil Imoya investeerders ondersteunen die op een comfortabele manier wensen te investeren in nieuwbouw vastgoed.

Door de combinatie van het uitkeren van een financieel rendement op betaalde bedragen vóór de oplevering, een volledig huurklare oplevering en een aantal diensten die een snelle verhuur moeten stimuleren, komt Imoya tegemoet aan een aantal vaak geuite problemen of frustraties bij vastgoedinvesteerders.

- Onderstaande diensten zijn enkel als pakket beschikbaar en kunnen niet apart aangevraagd worden.
- Onderstaande diensten zijn enkel van toepassing op een aantal appartementen, die Imoya selecteert op basis van hun verhuurpotentieel in het specifieke project en op basis van hun voordelige ligging.

A. Werkwijze

1. **Keuze.** De investeerder kiest uit een selectie van appartementen, assistentiewoningen of ander vastgoed de wooneenheid die haar/hem het meest aanspreekt.
2. **Garantie / zekerheid.** Bij het afsluiten van de verkoop krijgt u een voltooiingswaarborg van onze bank. De wet Breyne (bescherming van kopers van nieuwbouw vastgoed) is van toepassing.
3. **Afgewerkt.** In de prijs van het vastgoed zijn inbegrepen: het grondaandeel, de constructie, de ingerichte badkamer, keuken, een kwalitatieve vloerafwerking, schilderwerken, lichtarmaturen en gordijnen. Op het moment van de voorlopige oplevering is het vastgoed onmiddellijk klaar voor verhuur.
4. **Instant rendement.** Op elke schijf die u betaalt in het kader van de vordering der werken, krijgt u een onmiddellijk jaarlijks rendement. Dit wordt berekend als volgt:
 - Euribor 3 maanden (gefloored op 0) plus 2,5%.
 - Looptijd: start vanaf de dag na ontvangst betaling tot de dag van voorlopige oplevering.
 - Afrekening: zesmaandelijks, telkens berekend op 30 juni en 31 december.
 - Uitbetaling: binnen de 14 dagen na de afsluiting van de interestperiode.
5. **Inventaris huurders.** Tijdens het bouwproces en in het kader van de commercialisering van het project legt Imoya een lijst aan van potentiële huurders. Deze huurders zullen prioritair aan de wooneenheden binnen het Instant Realty Return programma worden toegewezen.
6. **Verhuur.** Zes maanden voor de voorlopige oplevering van het project start onze lokale immopartner met de verhuur. Imoya werkt hiervoor steeds samen met een goed verankerd kantoor in de regio van uw vastgoed, dat een uitgebreid netwerk en goede resultaten kan voorleggen. De kosten van de eerste verhuur is voor rekening van Imoya. Desgewenst

kunt u voor latere verhuringen blijven een beroep doen om dit immobiliënkantoor, aan het gebruikelijke commissietarief. Let wel: er geldt geen huurgarantie.

7. **Optioneel rentmeesterschap.** Wenst u ook de inning van de huurgelden, de coördinatie van alle vragen van uw huurder(s) en het oplossen van administratieve besommingen uit te besteden? U kunt gebruik maken van het volledige rentmeesterschap dat Imoya aanbiedt in samenwerking met een lokale partner. Deze service kost 7% van de maandelijks ontvangen huurgelden maar is vanzelfsprekend volledig facultatief.
8. **Onmiddellijke meerwaarde verzilveren bij oplevering?** Veel investeerders zoeken in vastgoed niet enkel een vast rendement, maar rekenen ook op de meerwaarde op korte of lange termijn. Ook dan zit u goed bij Imoya. Wij ontwikkelen projecten met een verhaal: een uniek verleden maar vooral ook een mooie en veelbelovende toekomst in buurten in volle ontwikkeling. Wij kijken daarvoor naar de voorspelde demografische evoluties en beleidsmaatregelen en overheidsinvesteringen die een effect hebben op onze projecten en hun toekomstige eigenaars. In de meeste gevallen zitten we ook samen aan tafel met beleidsmakers om samen een duurzaam verhaal te schrijven voor het project, de wijk, de huidige én toekomstige bewoners. Deze werkwijze biedt de beste kansen voor een interessante meerwaarde van uw vastgoedinvestering, zelfs op relatief korte termijn.

Wenst u te investeren in een project om vlak na de voorlopige oplevering uw afgewerkt(e) appartement(en) **onmiddellijk terug te verkopen**? Desgewenst neemt Imoya uw eigendom terug op in het verkoopaanbod. Indien wij uw wooneenheid verkopen, betaalt U **geen commissie** aan ons. Indien u eveneens werkt via een makelaar vallen diens erelonen uiteraard ten uwen laste.

Concreet voorbeeld

U koopt een appartement met één autostaanplaats aan €292.781 inclusief registratie op de grondwaarde en BTW op de constructiewaarde. De betaling gebeurt in verschillende schijven:

- Schijf 1: €52.781 grondwaarde bij de aankoop
- Schijf 2 – 7: €40.000 x 6, gedurende 18 maanden

Vanaf het moment van betaling van de eerste schijf tot op het moment van de voorlopige oplevering krijgt u op elke schijf zesmaandelijks een interest op jaarbasis van 2,5% (Euribor gefloord op 0 plus 2,5%)

Op het moment van voorlopige oplevering, vindt onze makelaar voor u een huurder die er onmiddellijk kan intrekken en die een huur betaalt van €950 (€875 voor het appartement en €75 voor de autostaanplaats).

Uw rendement:

- **bruto rendement van 2,5%** op de betaalde investeringen vanaf het moment van aankoop
- **bruto rendement van 3,89%** vanaf het moment van verhuur. Indien u kiest voor de service van het rentmeesterschap, bedraagt uw bruto rendement 3,62%.

Extra return

Indien u beschikt over de gelden, kan u perfect een bulletkrediet afsluiten bij de bank voor de aankoop van uw onroerende investering. Dergelijke kredieten met een beleggingsportefeuille als onderbouw worden door de banken doorgaans aangeboden aan tarieven tussen 1% en 1,5%.

U wint in dat geval tweemaal:

- een mooi rendement op uw beleggingsportefeuille verminderd met een kost van 1 à 1,5% en vermeerderd met 2,5% uit het Instant Realty Return programma
- 3,89% bruto rendement na verhuur

Risico?

Enkel een vertraging in de verhuur van uw appartement kan een effect hebben op uw rendement na oplevering. Dankzij de aantrekkelijkheid van onze projecten voor huurders, de doordachte selectie van appartementen waarvoor het IRR-programma van toepassing is en de samenwerking met een professionele lokale makelaar wordt dit risico maximaal beperkt.

Hoe kan dit?

Imoya is vandaag de eerste en enige ontwikkelaar die u financiële rendementen geeft op voorafbetaalde schijven, gecombineerd met een dienstenpakket voor een zorgeloze verhuur en snelle huurrendementen.

1. Waarom ontwikkelde Imoya dit investeringsprogramma?

Bij een vastgoedaankoop in een vroege fase van een project kunnen investeerders nog kiezen uit interessante eenheden voor verhuur. Maar de soms lange wachttijd tot de oplevering schrikt hen af. Om investeerders aan te moedigen en te belonen voor hun vroege keuze, werkte Imoya samen met onze financiële partners het IRR-programma uit.

2. Hoe kan dit financieel haalbaar zijn voor een projectontwikkelaar?

Elke ontwikkelaar streeft een gunstige verkoop na in een vroege fase van een project. Dit creëert financiële ruimte voor nieuwe investeringen en bespaart ook op marketing- en saleskosten. De uit te keren rendementen aan onze investeerders worden daarom rechtstreeks uit onze commerciële marge genomen.

3. Zijn de geselecteerde eenheden duurder in het IRR-programma?

Imoya rekent enkel de kosten om het appartement volledig af te werken in de aankoopprijs door (schilderwerken, lichtarmaturen, gordijnen ...). Deze werken kan Imoya dankzij duurzame partnerships met onze afwerkingspartners aan gunstige tarieven laten uitvoeren, waardoor de meerkost minder is dan wanneer u zelf voor deze afwerking zou moeten zorgen.