

# Winkelstrip Alblasserdam Centrum

- 6% per jaar (maandelijks uitgekeerd)
- 1<sup>e</sup> hypotheekrecht
- Looptijd 3 jaar
- Deelname vanaf €150.000



Meerdervoort<sup>®</sup>



# Inhoudsopgave

Over Meerdervoort	3
Investeringsmogelijkheid	4
Over Alblasserdam	5
Zekerheden	5
Stichting Hypotheekhouders Meerdervoort	5
Deelnameproces	6
Contact	9



# Over Meerdervoort®

Meerdervoort® is een Nederlandse vastgoedonderneming, opgericht in 2013. Naast de investeringsmaatschappij heeft Meerdervoort een eigen vastgoedbeheer- en bouwbedrijf. Samen zijn deze verantwoordelijk voor de verhuur en duurzame (her)ontwikkeling van bestaande en nieuw aan te kopen vastgoedobjecten. Meerdervoort beheert momenteel een stabiele vastgoedportefeuille met een marktwaarde van ruim €350 miljoen euro.

Wij zoeken, selecteren en kopen vastgoed in en rondom de stedelijke gebieden in Nederland waarvan we uit ervaring weten dat deze goede verhuurmogelijkheden hebben. U kunt in onze projecten investeren waarbij u ons helpt om te groeien en wij u voorzien van een periodiek extra inkomen. Het rendement dat u van ons ontvangt bestaat uit een vooraf afgesproken rente op uw inleg gedurende de overeengekomen looptijd. Ook bieden wij u (1<sup>e</sup> of 2<sup>e</sup>) hypothecaire zekerheid door middel van een notariële hypotheekakte. Met doorlopend assetmanagement optimaliseren en verduurzamen wij voortdurend onze projecten. Door waarde toe te voegen verbetert de dekkingsgraad en groeien onze reserves.

## MISSIE

Wij genereren inkomsten voor onze cliënten door waarde te creëren met hun vermogen. Dit doen wij door duurzaam te investeren in vastgoed. Financiële risico's beperken wij voor onze cliënten door bepaalde zekerheden te bieden, zoals een hypotheekrecht en pandrechten op huurcontracten.

## VISIE

Ons doel is om steeds meer mensen financieel te ontzorgen en financiële vrijheid te laten ervaren. Dit doen wij door investeren zo toegankelijk mogelijk te maken voor onze cliënten. Onze activiteiten laten veel bedrijven groeien waarmee de economie en werkgelegenheid worden ondersteund.

## UW VASTGOEDINVESTERING IN BETROUWBARE HANDEN

Wilt u met uw spaargeld of vermogen een stabiel extra inkomen genereren? Dat kan! Bij Meerdervoort bieden wij u de mogelijkheid om in vastgoed te investeren tegen een aantrekkelijke rente én unieke zekerheid.

## WAT DOET MEERDERVOORT?

Eenvoudig gezegd, u leent voor een vooraf afgesproken periode geld aan ons uit. Met dit bedrag breiden wij onze vastgoedportefeuille uit die bestaat uit zakelijk vastgoed bestemd voor de verhuur. Voor uw investering krijgt u een aantrekkelijke rente en hypothecaire zekerheid. U heeft namelijk het recht van eerste hypotheek, waarmee u het vastgoed dat wij kopen als onderpand heeft.

## WAT GEBEURT ER AAN HET EINDE VAN DE LOOPTIJD?

Meerdervoort zal gedurende de looptijd van uw lening actief ondernemend omgaan met de projecten waarin u investeert. Met het uitvoeren van (duurzame) renovaties, het verhuren van leegstaande ruimtes en het optimaliseren van de huurstream, werken wij voortdurend aan waardevermeerdering van het vastgoed. Hierdoor ontstaat overwaarde en kunnen wij herfinancieren tegen een gunstigere rente. Met deze herfinanciering aan het einde van de looptijd wordt uw lening volledig afgelost of desgewenst ondergebracht in een nieuw project. Meerdervoort hanteert een 'buy-and-hold' strategie: objecten kopen, optimaliseren en herfinancieren. Door de optimalisatie van inkomsten en uitgaven verbeteren wij voortdurend de cashflow.

# Investeringsmogelijkheid

Meerdervoort Flex biedt u de mogelijkheid om te beleggen in commercieel vastgoed in Alblasserdam. Het aanbod in deze brochure bestaat uit de financiering met een 1<sup>e</sup> hypotheekrecht.

Graag brengen wij bij u deze beleggingsmogelijkheid onder de aandacht.

Hieronder vindt u de belangrijkste kerngegevens van dit project:

- Leningnemer: Meerdervoort Flex B.V. (kvk: 50529552)
- Taxatiewaarde: € 3.600.000 (4-10-2022)
- 6 winkelpanden en 1 horeca object
- Totaal metrage (NEN 2580): 1.454 VVO
- Gemiddeld resterende huurtermijn: 3,5 jaar
- Huidige jaarhuur: € 245.448,-

## AANBIEDING

<b>Rendement</b>	6% per jaar
<b>Looptijd</b>	3 jaar
<b>Zekerheden</b>	1 <sup>e</sup> Hypotheekrecht
<b>LTV</b>	100%
<b>Deelname vanaf</b>	€ 150.000

**6%**  
rente

## FINANCIERINGSOPZET

De kerngegevens van deze financiering zijn als volgt:

**Taxatiewaarde:** € 3.600.000 (4-10-2022)

**Benodigd doelkapitaal:** € 3.600.000

**Dit doelkapitaal bestaat uit:**

1<sup>e</sup> Hypotheekrecht € 3.600.000

**NB.** Portefeuille Meerdervoort Flex B.V. op aanvraag

## LOAN-TO-VALUE (LTV)

Loan-to-value is het percentage dat de leensom tegenover de waarde van het onderpand vertegenwoordigd. Hoe lager de LTV des te meer zekerheid is er dat de leensom volledig terugbetaald wordt uit de opbrengsten mocht het in onvoorziene omstandigheden tot een gedwongen verkoop komen.

In dit project te Alblasserdam is de loan-to-value 100%.

Als u besluit deel te nemen aan dit project, dan verwijzen wij u voor alle informatie over deelname naar het deelnameproces verder in deze brochure.

## HET OBJECT

Het object bestaat uit zeven commerciële eenheden. De huidige huurders vormen een mix van landelijk bekende ketens en plaatselijke winkeliers. De meest bekende huurders zijn: Zeeman, Intertoys en Kruidvat. Ook is er een horeca-object met een terras. Op dit moment zijn alle units verhuurd en is er geen leegstand.

## OVER ALBLASSERDAM

Alblasserdam is direct aan de rivier de Noord met een gunstige ligging tussen Rotterdam en Dordrecht. Alblasserdam beschikt over goede OV-voorzieningen en is verbonden met deze steden via de hoofdadrs A15 en A16. De gemeente telt 20.069 inwoners. Alblasserdam is ongeveer 10 vierkante kilometer groot en heeft tot op de dag van vandaag een lange geschiedenis in de maritieme industrie en scheepsbouw. Met haar molens in het molengebied Kinderdijk staat de gemeente op de UNESCO werelderfgoedlijst.

## TECHNISCH RAPPORT

Het pand is gebouwd in 2003. De bouwkundige staat is goed.

## ZEKERHEDEN

Uw zekerheden bestaan uit een eerste recht van hypotheek op het vastgoed én een eerste pandrecht op de met het vastgoed verbonden roerende zaken en de huurvorderingen. Deze zekerheden zullen worden gehouden door de Stichting Hypotheekhouders Meerdervoort. U ontvangt na deelname de betreffende hypotheek- en pandakte en de daarop toepasselijke Algemene Voorwaarden Hypothecaire Zekerheden Meerdervoort.

## STICHTING HYPOTHEEKHOUDERS MEERDERVOORT

Omdat er altijd meerdere kredietgevers zijn, zullen het hypotheekrecht en de pandrechten namens alle kredietgevers met een eerste recht van hypotheek respectievelijk tweede recht van hypotheek, worden gehouden door een stichting met een onafhankelijk bestuur; de Stichting Hypotheekhouders Meerdervoort (de Stichting).

De Stichting handelt in het belang van de gezamenlijke kredietgevers met een eerste recht van hypotheek respectievelijk tweede recht van hypotheek. De Stichting is gebonden aan de trustaktes, de hypotheek- en pandaktes, de leningsovereenkomsten en de leningsvoorwaarden. Als Meerdervoort Meerdervoort Flex haar verplichtingen naar één of meer kredietgevers niet nakomt, is de Stichting namens de kredietgevers bevoegd om op te treden. Het voordeel hiervan is dat de Stichting de rechten van u als kredietgevers in de gaten houdt en zo nodig namens de kredietgevers tot executie kan overgaan. Zij schakelen ook met de verschillende kredietgevers bij bijvoorbeeld uitwinning van het hypotheekrecht en de pandrechten. De opbrengst van de zekerheden komt toe aan de kredietgevers. Bij de documentatie op de website vindt u de relevante trustakte, de hypotheek- en pandakte, de leningsovereenkomst en de leningsvoorwaarden. Mocht u vragen hebben over de Stichting, dan kunt u contact opnemen met [relatiebeheer@meerdervoort.com](mailto:relatiebeheer@meerdervoort.com).

De contact gegevens van de bestuursleden van de Stichting zijn:

Mr. M.C. Olie LL.M. en

Mr. S.G van de Vusse

[bestuur@stichtinghypotheekhouders.nl](mailto:bestuur@stichtinghypotheekhouders.nl)

T: +31 6 36 00 41 30

[www.stichtinghypotheekhouders.nl](http://www.stichtinghypotheekhouders.nl)



# Deelnameproces en risico's bij investering

## DEELNAMEPROCES

Wanneer u besluit deel te nemen aan het project, dan vragen wij u om getekende exemplaren van de volgende documenten:

1. Deelnameformulieren (Rechtspersoon of privé)
2. Formulier 'Herkomst gelden' met bijgesloten de gevraagde stukken
3. Kopie legitimatiebewijs (wanneer u cliënt wordt)

Na ontvangst van de benoemde bescheiden zullen wij de lening via onze juridische afdeling in gang zetten. Na ondertekening van alle betrokkenen volgt de betaalinstructie. Nadat de gelden zijn ontvangen ontvangt u tot slot een ontvangstbevestiging van de gelden. In de leenovereenkomsten vermelden wij uw ingangsdatum van uw lening, dit is ook de datum waarop uw vermogen rentedragend is. Onze contactgegevens vindt u op de laatste pagina van deze brochure. We kijken ernaar uit om u als investeerder en goede relatie van Meerdervoort te mogen verwelkomen.

## RISICO'S BIJ INVESTERING

Investeren in projecten van Meerdervoort Flex is niet zonder risico's. Als u overweegt om te investeren, raden wij u aan om onderstaande weergegeven risicofactoren en onzekerheden zorgvuldig in overweging te nemen, voordat u een besluit neemt over de inschrijving op dit project. Wij raden u aan om deskundig financieel, juridisch en fiscaal advies in te winnen zodat u zelf kunt beoordelen of deze investering bij u past, hierbij rekening houdend met uw persoonlijke omstandigheden en uw eigen risicoprofiel. (Meerdervoort Flex maakt geen risicoprofiel van u.) In deze brochure staan onder andere te verwachten resultaten, gebaseerd op projecten uit het verleden. Deze resultaten bieden echter geen garantie voor de toekomst.

Omdat we het belangrijk vinden dat u een goede afweging kunt maken of dit project bij u past, willen wij u op een aantal mogelijke risico's wijzen. Wij hebben de risico's waarvan wij denken dat deze momenteel de belangrijkste zijn, opgenomen in deze brochure (niet op volgorde van belangrijkheid). Andere risico's en onzekerheden die op het moment van uitgeven van deze brochure niet bekend zijn bij Meerdervoort Flex of waarvan zij op dit moment denkt dat ze niet belangrijk genoeg zijn, kunnen in de toekomst eveneens een nadelig effect hebben op de financiële positie van Meerdervoort Flex. Ook deze risico's kunnen daardoor mede bepalen of Meerdervoort Flex in staat is om aan (al) haar (financiële) verplichtingen te voldoen. Het maximale verlies dat u kunt lijden, is het bedrag van uw deelname.

## RISICO VAN LEEGSTAND EN WAARDEDALING

De grootste risico's bij het beleggen in onroerend goed zijn leegstand en waardedaling. Meerdervoort Flex betaalt de rente op de leningen uit de huurpenningen. Bij leegstand zullen er minder inkomsten zijn om deze renteverplichtingen na te komen. Het leegstandsrisico is deels ingecalculleerd, maar als de leegstand (onverwachts) hoog is, kan dat ertoe leiden dat Meerdervoort Flex niet kan voldoen aan de renteverplichtingen. Bij een grote waardedaling kan een (gedwongen) verkoop van het vastgoed mogelijk te weinig opleveren om uw lening (volledig) terug te betalen (zie "Herfinancieringsrisico").

## HERFINANCIERINGSRISICO

Wij zijn voornemens de financiering die de kredietgevers verstrekken te herfinancieren aan het einde van de looptijd. Er is altijd een kans dat er op het moment van herfinanciering geen bank, groep kredietgevers of andere financier is die de totale lening wil herfinancieren. In dat geval zullen wij het vastgoed verkopen. Er bestaat het

risico dat uw lening dan niet geheel kan worden terugbetaald. Bijvoorbeeld omdat er sprake is van een langdurig slechte economie (laagconjunctuur), daling van de waarde van het vastgoed of overheidsingrijpen. Om dit risico te beperken is in de leningsvoorwaarden opgenomen dat, als er sprake is van de hierboven genoemde omstandigheden, Meerdervoort Flex de looptijd van de afgesloten lening met maximaal 2 jaar kan verlengen. Meerdervoort Flex kan van dit recht gebruik maken in zwaarwegende omstandigheden. Bijvoorbeeld in het geval dat er geen herfinanciering voor de bestaande leningen gerealiseerd kan worden voor het einde van de looptijd én het in de lijn der verwachting ligt dat met het verlengen van de looptijd de terugbetaling van de leningen wel door herfinanciering van het vastgoed of met de juiste verkoopopbrengst gerealiseerd kan worden. Als Meerdervoort Flex de looptijd verlengt, krijgt u gedurende de periode van de verlenging 1% extra rente per jaar. Voor verlenging van de looptijd van de leningen is de goedkeuring van de vergadering van kredietgevers nodig, zoals in de trustakte is omschreven.

#### **RISICO OP TEGENVALLENDE RESULTATEN**

Tegenvallende resultaten, bijvoorbeeld als gevolg van het intreden van één of meer risico's die verbonden zijn aan de activiteiten van Meerdervoort Flex, kunnen ervoor zorgen dat wij niet langer kunnen voldoen aan de verplichtingen die verband houden met de leningen. De omvang van de tegenvallende resultaten kan het voortbestaan van Meerdervoort Flex in gevaar brengen en kan in het uiterste geval leiden tot een faillissement van Meerdervoort Flex. Als Meerdervoort Flex haar betalingsverplichtingen niet nakomt, kan de Stichting Hypotheekhouders Meerdervoort overgaan tot uitwinning van het hypotheekrecht en de pandrechten. Het risico bestaat dat (gedwongen) verkoop van het onderpand onvoldoende opbrengst genereert om alle

leningen volledig af te lossen. De verkoopopbrengst bij een executieverkoop van vastgoed ligt namelijk lager dan bij een gewone verkoop van het vastgoed. Daarnaast moeten er ook executiekosten worden betaald. Als de verkoopopbrengst onvoldoende is, dan loopt u het risico dat u (een deel van) de hoofdsom (en verschuldigde, niet betaalde rente) niet terugbetaald krijgt.

#### **RISICO'S INVLOED MARKTOMSTANDIGHEDEN; CONCENTRATIERISICO**

Het rendement (waaronder de waardeontwikkeling) van vastgoed is afhankelijk van veel verschillende factoren. Factoren die in meer of mindere mate een directe of indirecte invloed op de waarde hebben. Zo zullen het klimaat op de vastgoedmarkt en de economische omstandigheden in het algemeen in zekere mate het rendement beïnvloeden. Ook hebben factoren als de ligging van het vastgoed, eventuele ontwikkelingen in de nabijheid van het vastgoed, de kwaliteit en eventuele (verborgen) gebreken aan het vastgoed en de solvabiliteit van de huurder(s) een belangrijke invloed op het rendement van het vastgoed. Als het rendement tegenvalt, dan zijn er minder financiële middelen om de verplichtingen aan u te voldoen.

#### **RISICO AANSPRAKELIJKHEID MEERDERVOORT FLEX VOOR HET GEHEEL**

Dit project is door Meerdervoort Flex aangekocht. Het betreft een B.V. met meerdere vastgoedobjecten. Het kan zijn dat zich ten aanzien van die andere vastgoedobjecten risico's voordoen die tegenvallende resultaten meebrengen en het rendement van dat vastgoed nadelig beïnvloeden. Goede resultaten in het ene project kunnen tegenvallende resultaten in het andere project opvangen, want Meerdervoort Flex als entiteit blijft aansprakelijk voor het geheel. Bij tegenvallende resultaten beschikt Meerdervoort Flex als geheel over minder middelen om aan de

verplichtingen jegens u te voldoen en ook jegens de financiers in haar andere projecten. Daarnaast kan er sprake zijn van een situatie waarin er geen sprake is van een faillissement en er ten aanzien van een ander vastgoedobject een (gedwongen) verkoop van het vastgoed is met onvoldoende opbrengst. Meerdervoort Flex zal dan met haar middelen het verschil aan de financiers van dat vastgoed bijleggen. Ook dat heeft tot gevolg dat er minder middelen in Meerdervoort Flex over zijn om de verplichtingen jegens u te voldoen

#### **RISICO OMTRENT WET- EN REGELGEVING**

Partijen zijn onderworpen aan wet- en regelgeving. Een onzekere factor is de invloed van de politiek, de wetgeving en de rechtspraak. Het risico bestaat dat dit investeringen in dit soortprojecten in negatieve zin beïnvloedt.





Ph. (Philip) Jansen  
Directeur Relatiebeheer  
+31 6 29 15 58 58  
ph.jansen@meerdervoort.com

K. (Kalim) Rahmanyar  
Relatiemanager  
+31 6 57 48 02 71  
k.rahmanyar@meerdervoort.com

088-7704444  
info@meerdervoort.com

MV Flex B.V.  
Stationsplein 4N  
3331 LL Zwijndrecht  
KvK 81246048

[www.meerdervoort.com](http://www.meerdervoort.com)



**Meerdervoort®**

