

Almere Blok 6 (2^e recht)

- 6,5% rente
- 2^e rangs hypotheek- en pandrechten
- Looptijd 4 jaar
- LTV 97,7%



Meerdervoort®

meerdervoort.com/vastgoedproposities/almere-blok-6-2e-recht

Inhoudsopgave

Over Meerdervoort	3
Investeren in commercieel vastgoed	3
De stad Almere	4
Het project Blok 6	5
Technisch rapport	5
Investeringsmogelijkheid	6
Huurders	8
Zekerheden	9
Financieel 'Vastgoedportefeuille Meerdervoort Next III B.V.'	9
Risico's bij investering	10
Stichting Hypotheekhouders Meerdervoort	13
Deelnamemogelijkheden en proces	13
Contact	14



Over Meerdervoort®

Meerdervoort® is een snelgroeiende vastgoedonderneming. Wij zoeken, selecteren en kopen vastgoed in en rondom de stedelijke gebieden in Nederland waarvan we uit ervaring weten dat deze goede verhuurmogelijkheden hebben. Daarmee beperken we uw beleggingsrisico en bieden we u bepaalde zekerheden, zodat u met uw investering een periodiek extra inkomen genereert. Investeren in vastgoed is een veilige en solide keuze. Vastgoed is immers een tastbaar bezit. Anders dan aandelen behoudt vastgoed altijd een zekere waarde. Door deel te nemen in een van onze vastgoedproposities investeert u in waardevolle objecten zoals woningen, bedrijfsverzamelgebouwen en zorgvastgoed.

MISSIE

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

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 doen veel bedrijven groeien waarmee de economie en werkgelegenheid worden ondersteund.

Investeren in zakelijk vastgoed

Terwijl woningen flink in waarde zijn gestegen, zijn de prijzen van zakelijk vastgoed achtergebleven. Het rendement op de verhuur van zakelijk vastgoed is daardoor in de nabije toekomst groter dan het rendement op woningen. Daarom investeert Meerdervoort in multi-tenant bedrijfsverzamelgebouwen en winkels op strategische zichtlocaties. Hoewel online winkelen razend populair en gemakkelijk is, betekent dit ook dat de concurrentie groot is en dat online adverteren vaak onvoldoende effectief blijkt. Daarnaast houden consumenten behoefte aan 'het eerst zien' van producten, voordat ze kopen. Winkels zullen dus nooit verdwijnen. Veel grote winkelketens maken daarom tegenwoordig gebruik van parallelle verkoopkanalen, een zogeheten omnichannel strategie, waarbij on- en offline verkoopkanalen perfect op elkaar worden afgestemd. Wij verwachten daarom dat na een milde daling door de COVID-19 pandemie, de verhuur van winkelvastgoed een vlucht zal nemen. Dit is mede te danken aan de behoefte die mensen blijven houden aan essentiële winkels zoals: woonwinkels, eetgelegenheden en supermarkten. Maar ook grote winkelketens die starten met een omnichannel strategie hebben behoefte aan een winkelruimte.

De stad Almere

In de stad, aan het water en midden in het groen, ligt Almere. Vroeger een middelgrote stad, maar nu een grote stad met meer dan 200.000 inwoners. De doelstelling is dat de binnenstad fungeert als een trekpleister waar wonen, studeren, werken en winkelen samengaan. Om dit centrum te transformeren naar een multifunctioneel gebied blijven de winkelpanden broodnodig. Dit maakt de binnenstad economisch sterk. Daarnaast worden er de komende jaren circa 5.000 woningen bijgebouwd. Deze toekomstige groei zorgt ervoor dat de vraag en aanbod naar winkels alleen maar verder toeneemt.

Het bedrijfsleven is in beweging in Almere. Er wordt veelal gebruik gemaakt van het uitstekende openbaar vervoer in de regio. De automobilisten die zich in Almere begeven ervaren hierdoor weinig opstoppingen. Daarnaast zijn er tal van goede fietsroutes. De veiligheid en een schoon leefklimaat staan hierin centraal. De routes en openbare ruimtes worden steeds groener. De nieuwe architectonische gebouwen wijzen naar meer gebruik van de pleinen of de singels. Almere streeft naar een gezond en duurzaam klimaat.

Blok 6 is een winkelcentrum te Almere Buiten. Almere is een stad gelegen in de provincie Flevoland en heeft een goede aansluiting met Amsterdam, Amersfoort en Utrecht. Door de snelwegen A1 en A6. De stad kent een bevolkingsgrootte van ruim 221.000 inwoners. Dit stijgt naar verwachting tot boven de 340.080 inwoners in 2050 aldus het CBS.

Blok 6 is onroerend goed dat bestaat uit verschillende soorten vastgoed: een supermarkt (Wibra), fitnessketen, meubelzaak met focus op slapen, bezorgdienst Flink, Cafeteria, café, diverse bezorg en afhaalketens als Taco Mundo, Ribs compagny en Poke taste. Daarnaast een groot all you can eat Restaurant.

Aantal inwoners:	221.459
Aantal huishoudens:	90.426
Bevolkingsgroei:	56% in 2050



Het project: Blok 6 - 2e recht

Rente	6,5% per jaar
Looptijd:	4 jaar
Financiering	2 ^e hypotheek- en pandrecht
LTV	97,7%

6,5%
rente

De propositie bestaat uit een gebouw onderverdeeld in twaalf vastgoedobjecten. De totaal verhuurbare oppervlakte bedraagt 5.154 m². Meerdervoort is eveneens eigenaar van de gebouwen ernaast genaamd Blok 4 en Blok 8.

Blok 6 te Almere Buiten is een centrale plek. Zo wandel je gemakkelijk richting de woonwinkels van Doemere en ontdek je de architectuur door het volgen van de fietsroute dwars door Oostvaardersplassen. Ook is het treinstation op loopafstand. De belangrijkste huurders zijn Breed, Wibra en Okay fashion. Door de beperkte aanwezigheid van grote winkelruimtes elders in Almere, zijn grote winkelketens als deze gebonden aan hun vestiging in het winkelcentrum Blok 6 te Almere Buiten. De huurders hebben huurcontracten met marktconforme voorwaarden. Ook beschikt Blok 6 over een goede mix van ketens en lokale huurders.

Meerdervoort Next III B.V. heeft een koopovereenkomst gesloten ten behoeve van de aankoop van het winkelcentrum Blok 6. Het gekochte vastgoed bestaat uit 12 vastgoedobjecten in 3 winkelstraten: Baltimoreplein, Noordeinde en het Philadelphiapad.

Technisch rapport

Het bouwjaar van het object is 2011. Tijdens de taxatie heeft de taxateur geen noemenswaardige gebreken geconstateerd. De staat van het gebouw wordt als 'goed' gekwalificeerd.

Het pand is grotendeels voorzien van Energielabel A. De labels variëren tussen de A en C, en zijn geldig tot 21-03-2027. Het bouwjaar dateert uit 2011 en de bouwkundige staat is goed, de kans op grote onvoorziene kostenposten is klein. Dit geldt eveneens voor de staat van onderhoud zowel binnen als buiten. Het gehuurde is/wordt als casco verhuurd.



Investeringsmogelijkheid

U kunt investeren in het project Blok 6 door aan Meerdervoort Next III B.V. financiering in de vorm van een lening te verstrekken.

Meerdervoort Next III B.V. trekt financiering aan tegen een 2e rangs hypotheek- en pandrecht en tegen een 1e rangs hypotheek- en pandrecht.

De investeringsmogelijkheid die in deze brochure is beschreven betreft een investering tegen een 2e rangs hypotheekrecht en 2e rangs pandrechten. Het rentepercentage van deze investeringsmogelijkheid is vastgesteld op 6,5% per jaar. De rente wordt gedurende de looptijd van de lening maandelijks uitgekeerd. Meerdervoort Next III B.V. zal de financiering in de vorm van leningen aantrekken bij verschillende investeerders. Het staat Meerdervoort Next III B.V. vrij te bepalen welke partijen de andere investeerders in dit project zullen worden en voor welk bedrag deze partijen een financiering verstrekken. Iedere investeerder verstrekt de financiering tegen uniforme voorwaarden die gelden voor de betreffende investering (tegen een 2e rangs hypotheek- en pandrecht).

Bij deelname aan het project Almere Blok 6 wordt een leningsovereenkomst opgesteld tussen iedere financier als leninggever en de entiteit Meerdervoort Next III B.V. als leningnemer. Op de leningsovereenkomst zijn de leningsvoorwaarden van toepassing. De leningsvoorwaarden zijn voor iedere leninggever gelijk en zullen bijvoorbeeld niet worden aangepast in de relatie tot één bepaalde leninggever. De vorm van de leningsovereenkomst en de leningsvoorwaarden vindt u bij de documentatie over dit project op de website.

FINANCIERINGSOPZET

Taxatiewaarde: € 11.075.000

Eerste financiering: maximaal € 6.600.000 met 1^e rangs hypotheek- en pandrecht

Tweede financiering: maximaal € 4.150.000 met 2^e rangs hypotheek- en pandrecht

Rentepercentage: 6,5% per jaar

Minimale deelname: € 100.000

Looptijd: 4 jaar, met een verlengingsoptie voor Meerdervoort Next III B.V. voor maximaal 2 jaar, waarbij u als tegenprestatie 1% extra rente per jaar krijgt

Zekerheden: Tweederangs hypotheekrecht op het vastgoed en tweederangs pandrecht op de met het vastgoed verbonden roerende zaken en huurvorderingen

Voorlopige passeerdatum: 10 december 2022

Transactie: Via Finway B.V. advocaten te Amsterdam (contactpersonen: mr. Kim Veenman) en Dirkzwager Notarissen te Arnhem/ Nijmegen (contactpersoon: mr. Bart Lotgerink).

Meerdervoort Next III B.V. mag de leningen altijd geheel of gedeeltelijk vervroegd aflossen (al dan niet tegen een bepaalde vergoeding). Als Meerdervoort Next III B.V. de leningen die zijn verstrekt geheel of gedeeltelijk vervroegd aflost, dan zal dat in beginsel pro rata op iedere betreffende lening gebeuren. Dat wil zeggen: naar evenredigheid van iedere lening in het totaal van de leningen.

Meerdervoort Next III B.V. kan ervoor kiezen om bij zwaarwegende redenen die spelen bij of ten

aanzien van een leninggever, die betreffende leninggever vervroegd af te lossen (zonder ook de andere leninggevers vervroegd af te lossen). Bijvoorbeeld omdat die leninggever een reputatierisico voor Meerdervoort Next III B.V. met zich brengt of bij overlijden van de leninggever (steeds nadat Meerdervoort Next III B.V. hier een eigen afweging in heeft gemaakt). In die gevallen zou Meerdervoort Next III B.V. ook in kunnen stemmen (in afwijking van de leningsvoorwaarden) met een eventuele overdracht door de leninggever van zijn rechten en verplichtingen in verband met de lening aan een derde.

[Het staat Meerdervoort Next III B.V. vrij om een overbruggingsfinanciering aan te trekken en om te bepalen tegen welke voorwaarden dat gebeurt. Meerdervoort Next III B.V. kan hiertoe overgaan in het geval op de sluitingsdatum van de inschrijving niet het benodigde bedrag aan financiering is opgehaald bij investeerders en zij het project wel door wil laten gaan. Een overbruggingsfinanciering zal worden aangetrokken voor een korte periode (maximaal een jaar) tegen een hogere rente dan die u ontvangt. Meer informatie over een overbruggingsfinanciering leest u hieronder in de paragraaf 'Risico bij overbruggingsfinanciering'.



Huurders

Dit object is volledig verhuurd aan 13 huurders en kent een mooie spreiding. De grootste huurders zijn het “all you can eat” restaurant Breed, de gerenommeerde winkelketen Wibra, De meubelzaak Berden en een kledingwinkelketen Okay. Het huurcontract van de restaurant Breed, de grootste huurder, loopt tot 2034. Ook de anderen contracten hebben een lange huurtermijn. Zo heeft Berden recentelijk bijgetekend tot halverwege 2031. Het contract van Wibra loopt nog tot eind 2024 en okay heeft een huurcontract tot 2029.

Voor alle huurders geldt een opzegtermijn van twaalf maanden. Mocht een huurder opzeggen geeft dit onze verhuurmakelaars ruim voldoende de tijd om binnen deze periode een nieuwe huurder te vinden.

De totale huurstroom bedraagt € 825.053.

De optimalisatiemogelijkheden binnen dit project bestaan uit het indexeren van de huurcontracten en actief assetmanagement door de aan Meerdervoort gelieerde ondernemingen.

HUURDERS ALMERE BLOK 6

Huurder	m ²	Jaarhuur	Expiratiedatum contract
Mell's Burger V.O.F	100	€ 35.562	30-09-2026
R. van Leeuwen hodn Cafe Het Steegje	234	€ 56.911	31-05-2030
Shabu Shabu To Go Almere B.V	179	€ 40.495	14-01-2030
MF Terborg hodn Weyama	104	€ 24.000	13-02-2032
Ribs Company	100	€ 22.500	31-03-2027
Poke Taste	130	€ 9.500	31-10-2026
Okay Winkels B.V.	390	€ 89.900	30-04-2030
Restaurant Breed Almere B.V.	2.085	€ 206.926	10-01-2036
AF Almere Buiten B.V.	550	€ 48.864	31-12-2031
Wibra Supermarkt B.V.	410	€ 100.645	31-08-2025
Flink B.V	344	€ 60.000	31-12-2031
Berdenmeubelen B.V.	528	€ 110.000	31-05-2032
Totaal	5154	€ 825.053	



BREED



Zekerheden

Meerdervoort Next III B.V. geeft eersterangs zekerheden in dit project. De zekerheden bestaan uit een hypotheekrecht op het vastgoed en pandrechten op de met het vastgoed verbonden roerende zaken en de huurvorderingen. Deze zekerheden zullen worden gehouden door de Stichting Hypotheekhouders Meerdervoort. U vindt de concept hypotheek- en pandakte (eersterangs zekerheden) en de daarop toepasselijke Algemene Voorwaarden Hypothecaire Zekerheden Meerdervoort bij de documentatie over dit project op de website.

Onder andere is van belang bij de zekerheden:

- Bij uitwinning van de zekerheden worden de investeerders met het 1e rangs hypotheekrecht en de 2^e rangs pandrechten als eerste voldaan uit de verkoopopbrengst. Na volledige voldoening van deze investeerders komen de investeerders met het 2^e rangs hypotheekrecht en de 2^e rangs pandrechten aan de beurt bij het uitkeren van deze opbrengst.
- In de hypotheekakte waarbij het 2^e rangs hypotheekrecht en de 2^e rangs pandrechten worden gevestigd, wordt het recht van 'parate executie' uitgesloten. Dit houdt in dat de 2^e rangs hypotheekhouder niet zonder goedkeuring van de 1e rangs hypotheekhouder kan overgaan tot uitwinning van het onderpand.

Financieel 'Vastgoedportefeuille Meerdervoort Next III B.V.'

Vastgoedportefeuille Meerdervoort Next III B.V.

Meerdervoort Next III B.V. heeft inmiddels verschillende soortgelijke vastgoedprojecten succesvol verworven. De portefeuille van Meerdervoort Next III B.V. bestaat uit:

- Stationsplein 1 te Zwijndrecht (Multi-tenant kantoor)
Taxatiewaarde € 3.600.000,-
- Lange spruit te Hardenberg (bedrijfsgebouw)
Taxatiewaarde € 6.100.000,-
- Lorentzlaan 4 te IJsselstein (kantoor-/bedrijfsgebouw)
Taxatiewaarde € 2.500.000,-

Meerdervoort Next III B.V. heeft een eigen vermogen van circa € 3.000.000,- Dit vermogen staat naast het hypotheekrecht ook garant.



Risico's bij investering

Investeren in projecten van Meerdervoort Next III B.V. 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, alvorens te beslissen over de inschrijving op dit project.

Daarnaast wordt geadviseerd deskundig financieel, juridisch en fiscaal advies in te winnen zodat, gegeven de persoonlijke inkomens- en vermogenspositie, het risicoprofiel van deelname individueel gewogen kan worden in uw investeringsbeslissing. Ten aanzien van toekomstgerichte verklaringen geldt dat deze naar hun aard risico's en onzekerheden inhouden aangezien ze betrekking hebben op gebeurtenissen en afhankelijk zijn van omstandigheden die zich in de toekomst al dan niet zullen voordoen.

Meerdervoort Next III B.V. heeft de risico's die zij van materieel belang acht, opgenomen in deze brochure (niet op volgorde van belangrijkheid). Bijkomende risico's en onzekerheden die op dit moment niet bekend zijn bij Meerdervoort Next III B.V. of waarvan Meerdervoort Next III B.V. op dit moment denkt dat ze niet materieel zijn, kunnen in de toekomst eveneens een nadelig effect hebben op de financiële positie van Meerdervoort Next III B.V. Ook deze risico's kunnen daardoor mede bepalen of Meerdervoort Next III B.V. 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 Next III B.V. betaalt de rente uit de huurpenningen. Bij leegstand zullen er minder inkomsten zijn om de renteverplichtingen na te komen. Het leegstandsrisico is deels ingecalculleerd, maar als de leegstand onverwachts heel groot is, dan kan dat ertoe leiden dat Meerdervoort Next III B.V. niet kan voldoen aan de renteverplichtingen. Bij een onverwachts grote waardedaling kan het vastgoed mogelijk te weinig opleveren om uw lening (geheel) terug te betalen (zie hierover "Herfinancieringsrisico").

HERFINANCIERINGSRISICO

Meerdervoort Next III B.V. is voornemens de financiering die de investeerders verstrekken te herfinancieren aan het einde van de looptijd. Het zou kunnen zijn dat op het moment dat er moet worden geherfinancierd, er geen bank, groep investeerders of andere financier is die de totale lening wil herfinancieren. In dat geval zal Meerdervoort Next III B.V. het vastgoed verkopen.

Er bestaat het risico dat uw lening dan niet geheel kan worden terugbetaald. Bijvoorbeeld omdat er sprake is van laagconjunctuur, daling van de waarde van het vastgoed of overheidsingrijpen. In de leningsvoorwaarden is opgenomen dat indien er sprake is van de hierboven genoemde omstandigheden, Meerdervoort Next III B.V. als leningnemer de looptijd van de lening met maximaal 2 jaar kan verlengen. Meerdervoort Next III B.V. kan van dit recht gebruik maken in zwaarwegende omstandigheden. Bijvoorbeeld in het geval zij geen herfinanciering voor de leningen kan verkrijgen bij einde looptijd en het haar verwachting is dat met een langere looptijd de terugbetaling van de leningen wel kan plaatsvinden door herfinanciering van het vastgoed of met de verkoopopbrengst. Als Meerdervoort Next III B.V. 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 goedkeuring van de vergadering van leninggevers nodig, zoals in de trustakte is omschreven.

RISICO OP TEGENVALLENDE RESULTATEN EN ONVOLDOENDE VERKOOPOPBRENGST BIJ UITWINNING

Tegenvallende resultaten (bijvoorbeeld als gevolg van het intreden van één of meer risico's die verbonden zijn aan de activiteiten van Meerdervoort Next III B.V.) kunnen ervoor zorgen dat niet meer kan worden voldaan aan de verplichtingen die verband houden met de leningen.

In Meerdervoort Next III B.V. zitten er, naast het project Almere Blok 6, nog verschillende soortgelijke vastgoedprojecten. Tegenvallende resultaten in het ene project kunnen worden opgevangen met goede resultaten in (het) andere project(en). Meerdervoort Next III B.V. als entiteit blijft namelijk aansprakelijk voor het geheel.

Wanneer er geen sprake is van een faillissement en er is een (gedwongen) verkoop van het vastgoed als onderpand met onvoldoende opbrengst, dan zal Meerdervoort Next III B.V. waar mogelijk het verschil bijleggen waardoor u alsnog volledig wordt afgelost.

De omvang van de tegenvallende resultaten kan het voortbestaan van Meerdervoort Next III B.V. in gevaar brengen. Dit zou kunnen leiden tot een faillissement van Meerdervoort Next III B.V.

Als Meerdervoort Next III B.V. haar betalingsverplichtingen niet nakomt, kan de Stichting Hypotheekhouders Meerdervoort overgaan tot uitwinning van het hypotheekrecht en de pandrechten. Het risico bestaat dat de

(gedwongen) verkoop van het onderpand onvoldoende opbrengst genereert om alle leningen 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 (terug)betaald krijgt. Dit risico is voor u, als investeerder met een 2e rangs hypotheekrecht en 2e rangs pandrechten groter dan voor de investeerders met eersterangs zekerheden. De investeerders met eersterangs zekerheden worden namelijk als eerste voldaan uit de opbrengst van het onderpand bij uitwinning. De investeerders met een 2e rangs hypotheekrecht en 2e rangs pandrechten hebben pas recht op de verkoopopbrengst, nadat de investeerders met eersterangs zekerheden zijn voldaan.

RISICO SAMENHANGEND MET TWEEDERANGS ZEKERHEDEN

Het deel dat gefinancierd wordt door investeerders met eersterangs zekerheden kan maximaal [60]% zijn. Het is niet op voorhand duidelijk wat de verhouding tussen investeerders met een 1e of 2e rangs hypotheekrecht en pandrechten gaat zijn. Dit brengt mee dat het risicoprofiel voor de investeerders met een 2e rangs hypotheekrecht en 2e rangs pandrechten niet helemaal op voorhand is in te schatten. Hoe meer investeerders deelnemen tegen eersterangs zekerheden, hoe groter het risico voor de investeerder met een 2e rangs hypotheekrecht en 2e rangs pandrechten. Investeerders met een 2e rangs hypotheekrecht en 2e rangs pandrechten hebben immers pas recht op de verkoopopbrengst bij uitwinning, nadat de investeerders met eersterangs zekerheden zijn voldaan. Hoe minder investeerders met eersterangs zekerheden, hoe sterker het 2e rangs hypotheekrecht en de 2e rangs pandrechten. Er zal dan (in verhouding) een groter deel van de verkoopopbrengst overblijven waar de investeerders met het 2e rangs hypotheekrecht en de 2e rangs pandrechten evenredig in meedelen.

Verder is van belang dat in de hypotheekakte waarbij het 2e rangs hypotheekrecht en de 2e rangs pandrechten worden gevestigd, het recht van 'parate executie' wordt uitgesloten. Dit houdt in dat de 2e rangs hypotheekhouder niet zonder goedkeuring van de 1e rangs hypotheekhouder kan overgaan tot uitwinning van het onderpand.

RISICO BIJ OVERBRUGGINGSFINANCIERING

De financiers die een overbruggingsfinanciering aan Meerdervoort Next III B.V. verstrekken, ontvangen hier-

voor een hogere rente dan die u ontvangt. De rente zal dus hoger liggen dan 6,5% per jaar. De financiers die de overbruggingsfinanciering verstrekken krijgen ook een 2e rangs hypotheek- en pandrecht. Dit 2e rangs hypotheek- en pandrecht verkrijgen zij samen met u.

Nu deze financiers een hogere rente krijgen, zal enig bedrag van niet-betaalde rente met een groter deel zijn aangegroeid dan de vorderingen van de andere investeerders.

Als de verkoopopbrengst onvoldoende is, dan blijft er minder over voor de andere investeerders omdat de financiers van de overbruggingsfinanciering (met een hogere rentecomponent) meedelen in de verkoopopbrengst. U loopt dan een groter risico dat u (een deel van) de hoofdsom (en verschuldigde, niet betaalde rente) niet (terug)betaald krijgt.

U als investeerder met een 2e rangs hypotheekrecht en 2e rangs pandrechten heeft pas recht op de verkoopopbrengst, nadat de investeerders met een 1e rangs hypotheekrecht en 1e rangs pandrechten en eventuele financiers van de overbruggingsfinanciering (met een hogere rentecomponent) zijn voldaan.

RISICO'S INVLOED MARKTOMSTANDIGHEDEN; CONCENTRATIERISICO

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

Doordat Meerdervoort Next III B.V. gespreid belegt in verschillende vastgoedobjecten op verschillende locaties en met verschillende huurders kunnen deze laatstbedoelde risicofactoren in zekere mate worden gemitigeerd. Als er in Meerdervoort Next III B.V. op enig moment nog slechts één vastgoedobject zit, omdat verkoop van het vastgoed heeft plaatsgevonden, is er sprake van een slechts geringe demping van deze risicofactoren.

RISICO AANSPRAKELIJKHEID MEERDERVOORT NEXT III B.V. VOOR HET GEHEEL

Meerdervoort Next III B.V. belegt, naast project Almere Blok 6, ook in andere vastgoedobjecten. Het kan zijn dat zich ten aanzien van die 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 Next III B.V. als entiteit blijft aansprakelijk voor het geheel.

Bij tegenvallende resultaten beschikt Meerdervoort Next III B.V. 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 Next III B.V. 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 Next III B.V. over zijn om de verplichtingen jegens u te voldoen.

RISICO VERVROEGDE AFLOSSING

Meerdervoort Next III B.V. mag de leningen altijd geheel of gedeeltelijk vervroegd aflossen. Na 2 jaar kan dit boevrij. U dient zich er van bewust te zijn dat u uw inleg eerder terug kunt krijgen dan verwacht. In dat geval zal de rentevergoeding die u op uw investering krijgt lager zijn dan de rentevergoeding die u zou krijgen in de situatie dat de leningen niet vervroegd worden afgelost. Het bedrag van uw inleg kan geherinvesteerd worden maar wellicht niet tegen dezelfde voorwaarden.

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 de investeringen in dit soort projecten in negatieve zin beïnvloedt.

GEEN INDIVIDUELE VORDERINGSRECHTEN EN/OF RECHTSTREEKSE ACTIES

Op grond van de trustakte worden de gezamenlijke belangen van de investeerders behartigd door de Stichting Hypotheekhouders Meerdervoort waardoor u geen eigen, individuele vorderingsrechten en/of rechtstreekse acties tegen Meerdervoort Next III B.V. kunt instellen. Meer over dit risico en de Stichting Hypotheekhouders Meerdervoort leest u in de paragraaf "Stichting Hypotheekhouders Meerdervoort".



Stichting hypotheekhouders Meerdervoort

In verband met het aantal investeerders dat deelneemt in dit project, zullen de eersterangs zekerheden (voor de andere groep investeerders) en de tweederangs zekerheden worden gehouden door een stichting met een onafhankelijk bestuur, de Stichting Hypotheekhouders Meerdervoort (de Stichting). De Stichting zal in bepaalde gevallen optreden voor en ten behoeve van de investeerders, overeenkomstig de bepalingen van de trustakte, de hypotheek- en pandakte (tweederangs zekerheden), de leningsovereenkomst en de leningsvoorwaarden. Dit leidt ertoe dat u in beginsel geen eigen, individuele vorderingsrechten en/of rechtstreekse acties tegen Meerdervoort Next III B.V. kunt instellen. Uw individuele belang wijkt voor de gezamenlijke belangen van de investeerders. Ook in geval van faillissement van Meerdervoort Next III B.V. is alleen de Stichting bevoegd tot het uitoefenen van de rechten van de investeerders.

Bij de documentatie op de website vindt u concepten van de trustakte, de hypotheek- en pandakte (tweederangs zekerheden), de leningsovereenkomst en de leningsvoorwaarden. De Stichting houdt het hypotheekrecht en de pandrechten namens de investeerders. Het voordeel hiervan is dat de Stichting schakelt met de verschillende investeerders bij bijvoorbeeld uitwinning van het hypotheekrecht en de pandrechten. De opbrengst van de zekerheden komt toe aan de investeerders.

Mocht u vragen hebben over de Stichting, dan kunt u contact opnemen met relatiebeheer@meerdervoort.com.

De contactgegevens van de betrokken personen bij de Stichting zijn:

mr. M.C. Olie LL.M. en mr. S.G van de Vusse MBV
E-mail: bestuur@stichtinghypotheekhouders.nl
Telefoon: +31 6 36 00 41 30
www.stichtinghypotheekhouders.nl

Deelnamemogelijkheden en proces

Momenteel werven wij investeerders voor de aankoop van het project Almere Blok 6. Hiervoor hebben wij een benodigde (totale) financiering van € 10.750.000 begroot.

Deelnemen kan vanaf € 100.000 tegen 2e rangs hypotheekrecht op het vastgoed en 2e rangs pandrechten op roerende zaken en huurvorderingen. Indien u wilt deelnemen kunt u dit kenbaar maken door middel van een ingevuld deelnameformulier. Wij ontvangen graag de documenten die op het deelnameformulier zijn genoemd.

De voorlopige transactiedatum van dit project staat gepland op 10 december 2022.

Wij streven ernaar het deelnameproces een aantal dagen voor deze datum met u te hebben afgerond. Wij hopen u hiermee zo volledig mogelijk te hebben geïnformeerd. Wanneer u nog vragen heeft kunt u uiteraard contact met ons opnemen, de contactgegevens vindt u op de laatste pagina van deze brochure. We zien ernaar uit om u als investeerder en goede relatie van Meerdervoort te mogen verwelkomen.

Contact

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

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

M. (Marietje) Plaizier
Relatiemanager
+31 6 52 60 10 74
m.plaizier@meerdervoort.com

088-7704444
info@meerdervoort.com

Meerdervoort® Group BV
Stationsplein 4N
3331 LL Zwijndrecht

www.meerdervoort.com



Meerdervoort®

