



Meerdervoort®



INVESTEER IN KANTOREN

Boris & Victor

- 5,50% per jaar (maandelijks uitgekeerd)
- 1^e hypotheekrecht
- Looptijd 3 jaar
- Deelname vanaf € 200.000

5,50%
RENTE



Investeer in kantoren Boris & Victor

Multi-tenant kantoren Boris & Victor in Zwijndrecht zijn al 5 jaar in ons bezit. In deze periode hebben renovaties plaatsgevonden die hebben geleid tot een verhoogde huursom, een gestegen taxatiewaarde en een lagere loan-to-value (LTV), wat extra zekerheid biedt voor u als investeerder. Door de aantrekkelijke economie en de schaarste aan goede en betaalbare kantooruimte, verwachten wij dat de aantrekkingskracht van Boris & Victor alleen maar verder zal toenemen.



5,50%
RENTE

KERNPUNTEN

- Huursom 25% gestegen naar € 771.000 per jaar
- Nagenoeg volledig verhuurd
- Taxatiewaarde 22% gestegen naar € 8.400.000
- Uitstekende bereikbaarheid: direct naast NS-station Zwijndrecht en dichtbij Rijksweg A16
- Uitstekend onderhouden en hoog afwerkingsniveau door verschillende renovaties
- Het hoofdkantoor van Meerdervoort is gevestigd in gebouw Boris

PORTEFEUILLE ZORGT VOOR SOLIDE BASIS

Meerdervoort Flex B.V. is naast “Boris & Victor” eigenaar van een vastgoedportefeuille met een waarde van €35 miljoen. Het eigen vermogen van deze vennootschap is ruim €4 miljoen. Deze solide basis draagt bij aan een aantrekkelijke en stabiele investering.

AANBIEDING

Rente	5,50% per jaar
Looptijd	3 jaar
Rente-uitkering	Maandelijks
Zekerheden	1 ^e hypotheekrecht
LTV	60,9%
Deelname vanaf	€200.000
Taxatiewaarde	€ 8.370.000
1^e hypotheekrecht	€ 5.100.000
2^e hypotheekrecht	€ 2.400.000
Totale investering	€7.500.000
Investeringsprofiel	Zekerheid

TRANSACTIE

De transactie vindt plaats via notaris Lotgerink van LV Notarissen in Nijmegen. Dat betekent dat u uw inleg zal overmaken op de derdengeldrekening van de notaris.

RISICO'S BIJ INVESTERING

Investeren in vastgoed brengt risico's met zich mee. Inleg en rente-uitkeringen kunnen in bepaalde omstandigheden niet of niet (volledig) worden (terug)betaald. Wij adviseren u om de bijgevoegde documenten zorgvuldig door te lezen zodat u een beeld kan vormen van de risico's. Laat u altijd adviseren door uw financieel adviseur.

MEER INFORMATIE OF DEELNEMEN?

Afdeling Relatiebeheer
relatiebeheer@meerdervoort.com
088-7704444



Deelnameproces en risico's bij investering

Boris & Victor

DEELNAMEPROCES

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

1. Deelnameformulier (zakelijk of privé)
2. Formulier 'Herkomst gelden' met bijgevoegd de gevraagde stukken
3. Kopie legitimatiebewijs (wanneer u cliënt wordt)

Na ontvangst van deze documenten, zullen wij de lening via onze juridische afdeling in gang zetten. Na ondertekening van alle betrokkenen volgt de betaalinstructie. In de leningsovereenkomst vermelden wij de ingangsdatum van uw lening. Dit is ook de datum waarop uw lening 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 is nooit zonder risico's. Als u overweegt om te investeren in Meerdervoort Flex B.V. (hierna: Meerdervoort) is het verstandig onderstaande risicofactoren en onzekerheden zorgvuldig te overwegen. Wij raden u ook aan om deskundig financieel, juridisch en fiscaal advies in te winnen, zodat u zelf kunt beoordelen of deze investering bij u past. Daarbij moet u rekening houden met uw persoonlijke omstandigheden en uw eigen risicoprofiel. Meerdervoort 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.

DE RISICO'S IN KAART GEBRACHT

Om u te helpen een goede afweging te maken, hebben we de risico's waarvan wij denken dat deze momenteel de belangrijkste zijn, opgenomen in deze brochure. Onvoorziene andere risico's en onzekerheden kunnen in de toekomst eveneens een nadelig effect hebben op de financiële positie van Meerdervoort. En daardoor invloed hebben op of Meerdervoort in staat is om aan (al) haar (financiële) verplichtingen te voldoen. Het maximale verlies dat u kunt lijden, is het bedrag van uw deelname.

LEEGSTAND EN WAARDEDALING

De grootste risico's bij het beleggen in vastgoed zijn leegstand en waardedaling. Bij leegstand zullen er minder inkomsten zijn. Het leegstandsrisico hebben we deels ingecalculeerd, maar als de leegstand (onverwachts) hoog is, kan dat ertoe leiden dat Meerdervoort 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 van plan de leningen die de leninggevers verstrekken te herfinancieren aan het einde van de looptijd. Is er op het moment van herfinanciering geen bank, groep leninggevers of andere financier die de totale lening wil herfinancieren, dan verkopen we het vastgoed. Met als risico dat uw lening 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 Meerdervoort de looptijd van de afgesloten lening met maximaal 18 maanden kan verlengen. Met als verwachting dat hierdoor de terugbetaling van de leningen wel door herfinanciering van het vastgoed of met de juiste verkoopopbrengst gerealiseerd kan worden. Als Meerdervoort 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 leninggevers nodig, zoals in de trustakte is omschreven.

TEGENVALLENDE RESULTATEN

Tegenvallende resultaten kunnen ertoe leiden dat wij niet langer kunnen voldoen aan onze verplichtingen. En kan, in het uiterste geval, leiden tot een faillissement van Meerdervoort. Als Meerdervoort haar betalingsverplichtingen niet nakomt, kan de Stichting Hypotheekhouders Meerdervoort overgaan tot uitwinning van het hypotheekrecht en de pandrechten. Het risico daarbij bestaat dat de (gedwongen) verkoop van het onderpand onvoldoende opbrengt om alle leningen volledig af te lossen. De verkoopopbrengst bij een executieverkoop van vastgoed ligt doorgaans lager dan bij een gewone verkoop. 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. Eerst zullen de kosten worden voldaan, daarna worden de leninggevers met hypotheek- en pandrechten eerste in rang betaald. Vervolgens zullen de leninggevers met hypotheek- en pandrechten tweede in rang worden voldaan.

OVERBRUGGINGSLENINGEN

Het kan voorkomen dat er overbruggingsleningen nodig zijn wanneer het proces om gelden te werven nog gaande is op de datum van herfinancieren. Het voornemen is om deze overbruggingsleningen op de korte termijn af te lossen. De voorwaarden van een dergelijke overbruggingsleningen kunnen afwijken en hebben doorgaans een looptijd van maximaal een jaar. Ook kan in bepaalde gevallen de rentevergoeding hoger liggen. Het is goed om dit te weten, omdat het uiteraard de liquiditeit drukt en uw risico (iets) verhoogt.

MARKTOMSTANDIGHEDEN

Het rendement (waaronder de waardeontwikkeling) van vastgoed is afhankelijk van veel verschillende factoren die een directe of indirecte invloed op de waarde kunnen hebben. Zo zullen het sentiment op de vastgoedmarkt en de economische omstandigheden het rendement positief of negatief beïnvloeden. Ook hebben factoren zoals 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 aan de verplichtingen aan u te voldoen.

AANSPRAKELIJKHEID MEERDERVOORT

Hoewel het niet is gepland, kan het zijn dat Meerdervoort in de toekomst nog één of meerdere projecten aankoopt. Het kan gebeuren dat die projecten risico's en tegenvallende resultaten met zich meebrengen wat het rendement van het vastgoed nadelig beïnvloedt. Goede resultaten in het ene project kunnen tegenvallende resultaten in het andere project opvangen, want Meerdervoort als entiteit blijft aansprakelijk voor het geheel. Bij tegenvallende resultaten beschikt Meerdervoort als geheel over minder middelen om aan de verplichtingen jegens u te voldoen en ook jegens de leninggevers in haar andere projecten. Daarnaast kan zich een situatie voordoen waarin er geen sprake is van een faillissement, maar dat er wel een gedwongen verkoop van een ander vastgoedobject plaatsvindt met onvoldoende opbrengst. Meerdervoort zal dan het verschil aan de leninggevers van dat vastgoed bijleggen. Dat heeft tot gevolg dat er minder middelen in Meerdervoort over zijn om aan haar verplichtingen jegens u te voldoen.

RISICO 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 deze factoren investeringen in dit soort projecten in negatieve zin beïnvloedt.