

Winkelcentrum Corio Heerlen

- 7,75% per jaar (maandelijks uitgekeerd)
- 2^e hypotheekrecht
- Looptijd 5 jaar
- LTV 93%, na verbouwing
- Deelname vanaf €100.000



Meerdervoort[®]



meerdervoort.com

Impressiebeeld

Inhoudsopgave

Welkom bij Meerdervoort	3
Investeringsmogelijkheid	4
Zekerheden	6
Stichting Hypotheekhouders Meerdervoort	6
Deelnameproces	8
Contact	12



Winkelcentrum Corio Heerlen

Welkom bij Meerdervoort®

Wilt u met uw spaargeld of vermogen een stabiel extra inkomen genereren? Dat kan! Meerdervoort biedt u de mogelijkheid om in vastgoed te investeren tegen een aantrekkelijke rente én de unieke zekerheid van recht van hypotheek. Onze nieuwste interessante investeringsmogelijkheid is het winkelcentrum “Corio” in Heerlen.

Wij zoeken, selecteren en kopen interessant vastgoed in en rondom de stedelijke gebieden van Nederland. Plekken waarvan we uit ervaring weten dat ze goede verhuurmogelijkheden hebben.

Wij stellen u graag in de gelegenheid om net zoals vele anderen ook in onze projecten te investeren en zo extra inkomen te genereren. Dat inkomen bestaat uit een aantrekkelijke rente, die maandelijks wordt uitgekeerd. Wij bieden u daarbij zekerheid door het eerste of tweede recht van hypotheek op het vastgoed én een eerste of tweede pandrecht op de met het vastgoed verbonden roerende zaken en de huurvorderingen.

WAT MAAKT MEERDERVOORT ZO ANDERS?

Meerdervoort heeft alles in huis en in eigen beheer. De hele corporate en governancestructuur is ingericht als een familiebedrijf gericht op continuïteit. Dat komt ook tot uiting in de bedrijfsstrategie. Als we ergens instappen, is dat voor de lange termijn. We gaan niet voor de snelle winst. En net als een familiebedrijf denken we niet in kwartaal- of halfjaarcijfers, maar in jaren of zelfs generaties. We gaan voor waarde creatie op lange termijn. Waarbij onze eerste winst al wordt gemaakt doordat we altijd scherp inkopen. En daarbij kiezen voor locaties die niet direct gekend worden als A-locaties, maar die in onze ogen juist daardoor veel meer potentie hebben. Eigenzinnig? Wellicht. Maar goed onderbouwd. Niet voor niets hebben we 25 jaar vastgoedexpertise en hebben we sinds onze oprichting een vastgoedportefeuille opgebouwd van ruim 420 miljoen euro.

UW INVESTERING IN GOEDE HANDEN

Behalve door onze langetermijnvisie en een bewuste locatiestrategie, onderscheiden we ons ook door onze organisatie. Wij besteden niets uit en hebben alles in eigen huis: van eigen asset-managers en verhuurmakelaars, tot aannemers en klusjesmannen. We doen alles zelf. Daardoor en door onze actieve betrokkenheid maken we als vastgoedondernemer het verschil. Wij zijn voortdurend bezig met het optimaliseren en verduurzamen van onze projecten, zodat ze aantrekkelijk blijven voor huurders. Door waarde toe te voegen verbetert de dekkingsgraad en groeien onze reserves. Met het uitvoeren van (duurzame) renovaties, het verhuren van leegstaande ruimtes en het optimaliseren van de huurstream, werken wij actief aan waardevermeerdering van het vastgoed en het verlagen van de LTV. U bent er dus zeker van dat uw investering in goede handen is.



Winkelcentrum Corio Heerlen

Nieuwe investeringsmogelijkheid winkelcentrum “Corio” in Heerlen

Meerdervoort® biedt u de aantrekkelijke mogelijkheid om te investeren in winkelcentrum Corio te Heerlen. Dit winkelcentrum speelt een belangrijke rol in het Heerlense stadscentrum en heeft een verzorgingsfunctie voor de stad en de wijde omgeving. De komende jaren wordt deze functie verder versterkt door transformatie van leegstaande winkels en kantoren in de omliggende winkelgebieden tot woningen en nieuwbouw. Het winkelcentrum is momenteel verhuurd aan belangrijke, landelijk actieve ketens zoals HEMA, Media Markt, Xenos, Blokker, vanHaren, C&A en New Yorker. Het aanbod in deze brochure betreft een investering met een tweede hypotheekrecht.

WIJ VOEGEN WAARDE TOE

Meerdervoort in haar 10-jarig bestaan bewezen leegstand in korte tijd effectief aan te kunnen pakken. En door een actieve benadering vlot nieuwe (kwalitatief goede) huurders te kunnen aantrekken. Zo hebben wij afgelopen jaar in Zeist het winkelcentrum rond het Emmaplein en in Vlaardingen het winkelcentrum Liesveld flink weten te optimaliseren. Andere vaak buitenlandse fondsen of beleggingsmaatschappijen weten soms niet wat er nodig is en waar de behoeftes liggen van Nederlandse winkeliers. Zij staan er te ver vanaf en zijn bijvoorbeeld afhankelijk van een lokale makelaar met een klein netwerk. Zij nemen in deze tijd maar al te vaak voor een lage prijs afscheid van dit soort projecten. Voor Meerdervoort is juist dit een kans! Wij hebben als vastgoedmaatschappij namelijk eigen teams van betrokken mensen met alle benodigde specialisaties in huis om direct met het project aan de slag te gaan. En daar zit voor ons natuurlijk de winst. Voor de winkeliers en het winkelend publiek een duurzaam, mooier centrum en voor ons uiteraard, meer rendement. Scherp inkopen en zeer actief aan de slag gaan. Zo voegen wij waarde toe.

OVER HET WINKELCENTRUM

Winkelcentrum Corio in Heerlen heeft een totaal vloeroppervlak van 18.009m² verdeeld over 40 winkelruimtes. Belangrijke publiekstrekkingen binnen het winkelcentrum zijn landelijk actieve ketens zoals Hema, Media Markt, Xenos, Blokker, vanHaren, C&A en New Yorker. Zij zorgen met name voor reuring en aanloop en dragen dus in belangrijke mate bij aan de aantrekkelijkheid van het winkelcentrum. Behalve het diverse aanbod aan winkels is er in Corio ook veel horeca te vinden. Deze horecagelegenheden dragen bij aan de nodige gezelligheid en aantrekkelijkheid als verblijfsgebied.

BEREIKBAARHEID

Het winkelcentrum is prima bereikbaar, zowel per auto als met het openbaar vervoer. Ook is het winkelcentrum goed beloopbaar ten opzichte van nabijgelegen voorzieningen. In de directe omgeving kan, tegen betaling, worden geparkeerd in de parkeervakken langs de openbare weg en in parkeergarages.

VERNIEUWING

Winkelcentrum Corio is gebouwd in 1998. Het winkelcentrum heeft een goede staat van onderhoud: de meeste winkelruimtes beschikken over energielabel A en A++, waardoor het geheel als ‘duurzaam’ kan worden bestempeld. Hier houdt het echter niet op. Meerdervoort is inmiddels (september ‘23) begonnen met een grootschalige renovatie. Deze is begroot op ruim €2.000.000 en zal winkelcentrum Corio verder moderniseren en een vernieuwde kwalitatieve uitstraling geven. Hierdoor kan Corio zijn positie als meest toonaangevend winkelcentrum van de regio verstevigen en wordt het object als investering nog aantrekkelijker.

STEEDS AANTREKKELIJKER

Ook de gemeente Heerlen werkt flink mee aan de versterking van de aantrekkelijkheid van Corio en omgeving. De gemeente zet zich volop in om de leefbaarheid van de binnenstad als centrum van Parkstad te verbeteren, investeert in nieuwe woningen, meer groen en in nieuwe voorzieningen zoals een nieuw stadskantoor, zwembad en een poppodium. De centrumfunctie van Corio wordt verder versterkt door leegstaande winkelruimtes en kantoren in het Maankwartier/Promenade en het Schinkel Kwadrant Noord en Zuid te transformeren tot woningen. Ook wordt het voormalige Beddenhuis van Studentencampus Heerlen herontwikkeld tot studentencampus met 150 zelfstandige woonunits.

Hieronder vindt u de belangrijkste kenmerken van uw investering:

AANBIEDING

Rendement	7,75% rente per jaar
Looptijd	5 jaar
Zekerheden	2 ^e Hypotheekrecht
LTV	93%, na verbouwing
Deelname vanaf	€100.000

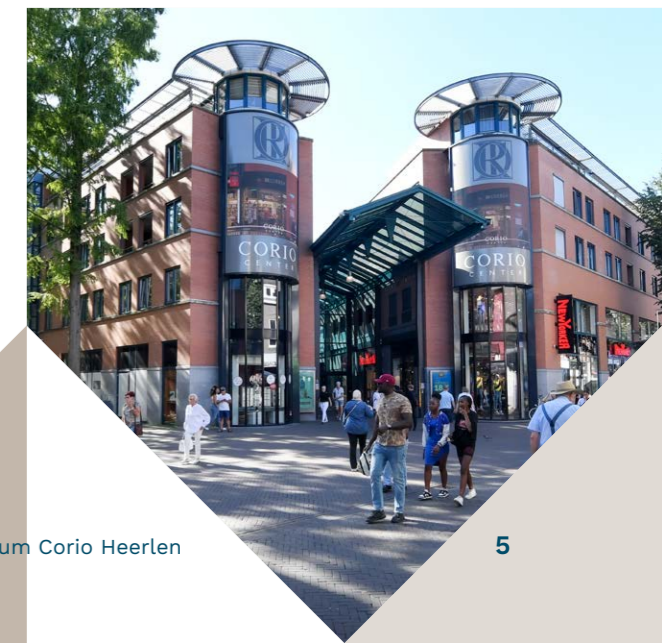
7,75%
rente

FINANCIERINGSOPZET

De kerngegevens van deze financiering zijn als volgt:

Taxatiewaarde:	€ 30.600.000*
Totale investering	€28.500.000
Bestaande uit:	
1^e Hypotheekrecht:	€ 20.000.000
2^e Hypotheekrecht:	€ 8.500.000*

* De aanbieding in deze brochure betreft de 2^e hypotheecaire lening met een doelkapitaal van €8.500.000. Deze taxatiewaarde betreft de waarde na verbouwing.



BESCHRIJVING VAN DE TRANSACTIE

De aandelen in Corio Heerlen BV zijn op de transactiedatum (2 oktober j.l.) geleverd aan de Meerdervoort groep. De naam van deze BV is gewijzigd naar MV Flex III BV. Meerdervoort heeft voor deze transactie gebruikgemaakt van een overbruggingsfinanciering. Met het geld van de aanbieding uit deze brochure zal de overbruggingsfinanciering worden afgelost.

MEER INFORMATIE

Voor meer informatie over het winkelcentrum, denk aan de huidige huurinkomsten, de theoretische huur na optimalisaties, prijzen per m², geplande investeringen en overige bijzonderheden vragen wij u om contact met ons op te nemen.

LOAN-TO-VALUE (LTV)

Loan-to-value is het percentage dat de leensom tegenover de waarde van het onderpand. 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. 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.

ZEKERHEDEN

Uw zekerheden bestaan uit een tweede recht van hypotheek op het vastgoed én een tweede 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 tweede recht van hypotheek worden gehouden door een stichting met een onafhankelijk bestuur; de Stichting Hypotheekhouders Meerdervoort. De Stichting handelt in het belang van de gezamenlijke hypotheekhouders en is daarbij gebonden aan de trustakte, de hypotheek- en pandakte, de leningsovereenkomsten en de leningsvoorwaarden. Als Meerdervoort Flex III haar verplichtingen naar één of meer kredietgevers niet nakomt, mag de Stichting namens de kredietgevers optreden. 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. Mocht u vragen hebben over de Stichting, dan kunt u contact opnemen met 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
T: +31 6 36 00 41 30
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 (zakelijk of privé)
2. Formulier 'Herkomst gelden' met bijgesloten 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. Nadat de gelden zijn ontvangen, sturen wij u hiervan een bevestiging. 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 is nooit zonder risico's. Als u overweegt om te investeren in Meerdervoort Flex III 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 Flex III. En daardoor invloed hebben of Meerdervoort Flex III 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 onroerend goed 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 Flex III 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 financiering die de kredietgevers verstrekken te herfinancieren aan het einde van de looptijd. Is er op het moment van herfinanciering geen bank, groep kredietgevers 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, daling van de waarde van het vastgoed of overheidsingrijpen. Om dit risico te beperken, is in de leningsvoorwaarden opgenomen dat Meerdervoort Flex III de looptijd van de afgesloten lening met maximaal 1,5 jaar 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 Flex III 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.

TEGENVALLENDE RESULTATEN

Tegenvallende resultaten kunnen ertoe leiden dat wij niet langer kunnen voldoen aan onze verplichtingen. En, in het uiterste geval, leiden tot een faillissement van Meerdervoort Flex III. Als Meerdervoort Flex III 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 namelijk 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.

OVERBRUGGINGSFINANCIERING

Het kan voorkomen dat er een overbruggingsfinanciering nodig is wanneer het proces om gelden te werven nog gaande is en het onroerend goed ondertussen al moet worden aangekocht. De financier van een dergelijke overbruggingsfinanciering krijgt ook een eerste recht van hypotheek en een rentevergoeding die normaal gesproken hoger ligt. Het is goed om dit te weten, omdat het uiteraard de liquiditeit drukt en uw risico (iets) verhoogt. Wij verwachten overigens bij een dergelijke overbruggingsfinanciering dat deze binnen afzienbare tijd kan worden afgelost, door het werven van reguliere geldverstrekkers.



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 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 aan de verplichtingen aan u te voldoen.

AANSPRAKELIJKHEID MEERDERVOORT FLEX III

Het kan zijn dat in de toekomst nog één of meer andere projecten door Meerdervoort Flex III worden aangekocht. 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 Flex III als entiteit blijft aansprakelijk voor het geheel. Bij tegenvallende resultaten beschikt Meerdervoort Flex III als geheel over minder middelen om aan de verplichtingen jegens u te voldoen en ook jegens de financiers in haar andere projecten. Daarnaast kan zich een situatie voordoen waarin er geen sprake is van een faillissement en er een (gedwongen) verkoop vastgoed plaatsvindt met onvoldoende opbrengst.

Meerdervoort Flex III zal dan het verschil aan de financiers van dat vastgoed bijleggen. Ook dat heeft tot gevolg dat er minder middelen in Meerdervoort Flex III over zijn om aan de 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 dit investeringen in dit soort projecten in negatieve zin beïnvloedt.

RISICO OVERNAME VAN EEN BESTAANDE VENNOOTSCHAP

De overname van een vennootschap brengt onzekere factoren met zich mee. Het is niet geheel uit te sluiten dat er zich een gebeurtenis voordoet die voortspruit uit het verleden welke een impact heeft op de middelen van Meerdervoort Flex III. Als een dergelijke gebeurtenis zich voordoet, dan zijn er minder middelen om aan de verplichtingen jegens u te voldoen.



Impressiebeeld

Contact

Afdeling Relatiebeheer
relatiebeheer@meerdervoort.com
088-7704444

MV Flex III BV
Stationsplein 4N
3331 LL Zwijndrecht
KvK 80069266

www.meerdervoort.com



Meerdervoort®

