

# Databankweg Amerfoort

- 5,75% per jaar (maandelijks uitgekeerd)
- 1<sup>e</sup> hypotheekrecht
- Looptijd 4 jaar
- Deelname vanaf € 200.000



Meerdervoort®

# Inhoudsopgave

Welkom bij Meerdervoort	3
Investeringsmogelijkheid	4
Zekerheden	6
Stichting Hypotheekhouders Meerdervoort	6
Deelnameproces	7
Contact	10



# Welkom bij Meerdervoort

Wij zijn bij Meerdervoort voortdurend op zoek naar pareltjes: mooie objecten, waar ook u met plezier uw geld in steekt. Databankweg 20 in Amersfoort is weer zo'n buitenkansje. Een complex onder moderne architectuur en thans ingevuld als multi-tenant kantoorgebouw. Bovendien is het complex, met energielabel A, gelegen op een zeer centrale locatie langs de A1. Dus aantrekkelijk voor huurders die graag op een goed bereikbare plek gevestigd zijn. Niet voor niets is het complex voor langere tijd geheel verhuurd aan degelijke huurders met een goede spreiding, waardoor het een uitstekende investering is.

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 hypothecaire zekerheid door middel van een notariële hypotheekakte.

## **PASSIE VOOR VASTGOED EN ONDERNEMERSCHAP**

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.

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

Dankzij onze inspanningen creëren we overwaarde en kunnen wij herfinancieren tegen een gunstigere rente. Aan het einde van de looptijd wordt uw lening volledig afgelost. Of, als u dat wilt, ondergebracht in een nieuw project. Wij hanteren daarbij een 'buy-and-hold' strategie: objecten kopen, optimaliseren en herfinancieren. Door de optimalisatie van inkomsten en uitgaven verbeteren wij voortdurend de cashflow.

## **OVER MEERDERVOORT**

Meerdervoort® is een Nederlandse vastgoedonderneming die bestaat uit een investeringsmaatschappij en een vastgoedbeheer- en bouwbedrijf. Samen zijn ze verantwoordelijk voor de verhuur en duurzame (her)ontwikkeling van bestaande en nieuw aan te kopen vastgoedobjecten. Dat we daarmee succes hebben, mag blijken uit de voorspoedige groei sinds onze oprichting in 2013. Wij beheren op dit moment een stabiele vastgoedportefeuille met een marktwaarde van ruim 375 miljoen euro.



# Aantrekkelijke investeringsmogelijkheid in Amersfoort

Meerdervoort Prime VI biedt u de mogelijkheid te investeren in Databankweg 20 te Amersfoort. Met deze investering heeft u de zekerheid van eerste hypotheekrecht en daarmee het vastgoed als onderpand.

Hieronder vindt u de belangrijkste kerngegevens van dit project:

- Leningnemer: MV Prime VI B.V. (kvk: 66814065)
- Taxatiewaarde: €9.250.000
- Aantal huurders: 7
- Totaal metrage: 9.050 VVO m<sup>2</sup>
- Gemiddelde resterende huurtermijn: 3,17 jaar
- Huidige jaarhuur: €816.038

## AANBIEDING

<b>Rendement</b>	5,75% rente per jaar
<b>Looptijd</b>	4 jaar
<b>Rente uitkering</b>	Maandelijks
<b>Zekerheden</b>	1 <sup>e</sup> Hypotheekrecht
<b>LTV</b>	65%
<b>Deelname vanaf</b>	€200.000

**5,75%**  
rente

## FINANCIERINGSOPZET

<b>Taxatiewaarde</b>	€9.250.000
<b>Totale investering</b>	€9.150.000
<b>1<sup>e</sup> hypothecaire lening</b>	€6.000.000
<b>2<sup>e</sup> hypothecaire lening</b>	€3.150.000

NB. Deze aanbieding in deze brochure betreft de 1<sup>e</sup> hypothecaire lening met een doelkapitaal van €6.000.000.

## LOAN-TO-VALUE (LTV)

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

## DE VASTGOEDMARKT

De huidige markt biedt veel kansen om tegen aantrekkelijke prijzen vastgoed aan te kopen. Waar beleggers in de afgelopen jaren hoge prijzen hebben betaald, biedt de markt nu mooie kansen om vastgoed tegen scherpere prijzen en betere marges aan te kopen.

## AANTREKKELIJKE LIGGING

Het project Databankweg 20 is onderdeel van De Hoef-Oost, gelegen aan de oostkant van Amersfoort, in de zuidwesthoek van het knooppunt Hoevelaken. Een mooie zichtlocatie aan de snelweg A1 en dus zeer gewild bij huurders die optimaal bereikbaar willen zijn. In de omgeving zijn met name industrie en kantoorgebouwen gevestigd waaronder bekende namen als Mediq, Dr. Oetker, RAET en Bureau Veritas.

### EEN UITSTEKENDE INVESTERING

Het goed onderhouden complex, bestaande uit laagbouw met bedrijfsruimte en hoogbouw met kantoren, is gebouwd in het jaar 2000. Het bedrijfsgebouw is op de begane grond voorzien van een receptie, restaurant, sanitaire ruimtes, een pantry en kantoorruimtes.

Door de aanwezigheid van meerdere huurders mag het gebouw worden aangemerkt als een multi-tenant complex. De bouwkundige staat van het pand is uitstekend en het heeft een energielabel A. Na de aankoop zal het complex (verder) worden aangepast volgens de Meerderevoort-formule, met speciale aandacht voor duurzaamheid en toekomstbestendigheid. Hoewel het pand al een energielabel A heeft, zijn er nog steeds mogelijkheden om de duurzaamheid verder te verbeteren en ervoor te zorgen dat het gebouw nog verder en beter voorbereid is op de toekomst.

### GOEDE BEREIKBAARHEID

Het complex is zowel per auto goed bereikbaar. Het bedrijventerrein wordt begrensd door de Rijkswegen A1 en A28 aan de noord- en oostzijde en ligt bij het knooppunt Hoevelaken waardoor het project goed bereikbaar is per auto. Ook met openbaar vervoer is het complex uitstekend bereikbaar. Op 19 minuten loopafstand ligt Station Amersfoort Schothorst, dat een directe verbinding heeft met Amersfoort Centraal.

### VOLDOENDE PARKEERVOORZIENINGEN

Er zijn voldoende parkeervoorzieningen (136) op eigen terrein. Verder is er voldoende parkeergelegenheid bij de parkeerhavens langs de openbare weg. Dit betreft een zone voor vrij parkeren.

### GOEDE, LANGJARIGE HUURDERS

Het complex bestaat uit een deel laagbouw met een bedrijfsruimte en hoogbouw met kantoorruimte. De bedrijfsruimte wordt voor langere periode gehuurd door Confed, een hightech onderneming actief op het gebied van het ontwikkelen en assembleren van elektrische, elektronische en elektromechanische producten en componenten op klantspecificatie. In de hoogbouw zijn 6 huurders gevestigd. De bezettingsgraad van het totale project is 100% en een gewogen gemiddelde huurtermijn van meer dan drie jaar.



## 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 met een 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 Prime VI 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 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, zenden 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 Prime VI 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 Prime VI. En daardoor invloed hebben of Meerdervoort Prime VI 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 Prime VI 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 (laagconjunctuur), daling van de waarde van het vastgoed of overheidsingrijpen. Om dit risico te beperken, is in de leningsvoorwaarden opgenomen dat Meerdervoort Prime VI 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 Prime VI 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 Prime VI. Als Meerdervoort Prime VI 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 normaalgesproken 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 PRIME VI

Het kan zijn dat in de toekomst nog één of meer andere projecten door Meerdervoort Prime VI 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 Prime VI als entiteit blijft aansprakelijk voor het geheel. Bij tegenvallende resultaten beschikt Meerdervoort Prime VI 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 Prime VI zal dan het verschil aan de financiers van dat vastgoed bijleggen. Ook dat heeft tot gevolg dat er minder middelen in Meerdervoort Prime VI 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 voortspuit uit het verleden welke een impact heeft op de middelen van Meerdervoort Prime VI. Als een dergelijke gebeurtenis zich voordoet, dan zijn er minder middelen om aan de verplichtingen jegens u te voldoen.



# Contact

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 Prime VI B.V.  
Stationsplein 4N  
3331 LL Zwijndrecht  
KvK 69717524

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



**Meerdervoort®**

