

Stadscentrum SuyderSee Dronten

- 5,75% per jaar (maandelijks uitgekeerd)
- 1^e hypotheekrecht
- Looptijd 3 jaar
- LTV 61,9%
- Deelname vanaf € 200.000



Meerdervoort®



meerdervoort.com

Inhoudsopgave

Investeringsmogelijkheid	3
Zekerheden	6
Stichting Hypotheekhouders Meerdervoort	6
Over Meerdervoort	7
Deelnameproces	8
Contact	11



Investeer in een prominent winkelcentrum in Dronten

Meerdervoort biedt u de mogelijkheid om te investeren in Stadscentrum SuyderSee, hét kernwinkelgebied van de gemeente Dronten in Flevoland. Het winkelgebied heeft een modern en gevarieerd aanbod en een sterke positie in de regio in de groeiende gemeente Dronten, waar ook Swifterband en Biddinghuizen onder vallen. Het investeringsaanbod omvat de financiering van het centrum met een eerste hypotheekrecht.

HET WINKELCENTRUM

Stadscentrum SuyderSee is hét kernwinkelgebied van Dronten. Dit multifunctionele winkelcentrum is zowel het Stadscentrum als de plek voor de dagelijkse boodschappen. Een alles-in-één winkelbestemming, waar bezoekers kunnen kiezen uit meer dan 120 winkels - waaronder de vier supermarkten Albert Heijn, Jumbo, Vomar en Aldi - voor de dagelijkse behoeften, diensten, mode en woonartikelen. Het centrum heeft een sterke sociale functie en is een belangrijke ontmoetingsplek voor de lokale gemeenschap, onder andere door de markt en het gemeentehuis. Uniek aan deze plek is ook de lange verblijfsduur in het gebied vanwege het horecaplein en het direct aangrenzende theater de Meerpaal.

Stadscentrum SuyderSee heeft een dominante regionale positie, waarbij de meeste bezoekers - ongeveer 75% - afkomstig zijn uit Dronten en de direct aangrenzende plaatsen, waaronder Biddinghuizen en Swifterband. Maandelijks verwelkomt het centrum maar liefst 500.000 bezoekers. Dit aantal laat al enkele jaren een stijgende trend zien. Het winkelcentrum is zowel met het openbaar vervoer als met de auto goed bereikbaar. Bezoekers kunnen gratis parkeren op de verschillende parkeerplaatsen rondom het stadscentrum.

HET GEBIED

Stadscentrum SuyderSee ligt in de provincie Flevoland, in de jonge plaats Dronten. Deze gemeente groeit sterk en telt momenteel bijna 45.000 inwoners. Naar verwachting zal dit aantal de komende jaren groeien naar 60.000 inwoners. In totaal worden er 9.000 woningen gebouwd. Voor 3.300 woningen zijn er al plannen. Naar verwachting komen daar tot 2050 nog circa 5.000 tot 6.000 woningen bij. Niet alleen Dronten, maar ook de omliggende gemeenten hebben grote groeiambities en streven naar een totale groei van 22.000 nieuwe woningen voor 2030.

Het winkelcentrum is het belangrijkste winkelgebied in de stad en van de regio. Omgerekend naar het aantal vierkante meters winkeloppervlak per inwoner is Dronten vergelijkbaar met het landelijk gemiddelde. Dit betekent dat de gemeente een goed gestructureerd en evenwichtig winkelaanbod heeft. Dronten en de omliggende regio hebben veel groeipotentie. Stadscentrum SuyderSee is goed gepositioneerd om de groeiende bevolking en de economie te accommoderen. Dankzij de regionale functie van het centrum is het waarschijnlijk dat het aantal bezoekers stabiel zal blijven en waarschijnlijk nog verder zal toenemen, mede als gevolg van de verwachte bevolkingsgroei.

INTERESSANTE INVESTERINGSMOGELIJKHEID

De investeringsmogelijkheid betreft een prominent deel van Stadscentrum SuyderSee. In totaal gaat het om 33 winkels met een totale oppervlakte van circa 8.300 m² bruto vloeroppervlak in het nieuwe deel van het winkelcentrum. Het levendige Havenplein, de horecastrip aan de Rede en de winkels aan de Reling en de Kiel maken deel uit van de investering.

De winkels in dit deel van het winkelcentrum zijn ruim opgezet, modern en met actieve ondernemers. Gezamenlijk zorgen zij voor een sfeervol centrum met een verzorgde uitstraling. Dit deel van het winkelcentrum is gebouwd in 2000. Alle winkels hebben energielabel C en het winkelcentrum verkeert zowel bouwkundig als technisch in zeer goede staat. Het centrum vereist relatief weinig onderhoud en er zijn geen grote investeringen nodig. Onze ambitie is om de winkels in de komende jaren te verduurzamen naar energielabel A. Ook op technisch gebied zullen we blijven investeren om het centrum up-to-date te houden.

STABIELE HUURINKOMSTEN

Stadscentrum SuyderSee in Dronten is een gedegen en stabiele investering. Ons deel van het winkelcentrum is op één winkelruimte na volledig verhuurd. Praktisch alle huurcontracten zijn langjarige huurovereenkomsten met solide huurders waaronder HEMA, Okay Fashion, KiK, Xenos, Bakker Bart, Etos, Intertoys, Hans Anders, Hunkemöller en Team Kappers.

De grootste huurders zijn HEMA, Okay Fashion, Kik en Xenos met een gezamenlijk aandeel van 33% van de huurinkomsten. De huurcontracten van HEMA en Kik lopen nog ruim vier jaar. De huurcontracten van Xenos en Okay Fashion lopen respectievelijk nog bijna vijf jaar en negen jaar. In totaal is ons gedeelte van het winkelcentrum nog voor circa vier jaar verhuurd aan huurders die gezamenlijk zorgen voor een stabiele kasstroom. De totale huurinkomsten liggen ruim boven de €1.500.000 per jaar. Voor meer (financiële) informatie over het winkelcentrum, zoals het taxatierapport, vragen wij u contact met ons op te nemen.

GEDEGEN INVESTERING

Stadscentrum SuyderSee biedt u een veelbelovende investering met goede langetermijnperspectieven en een stabiele cashflow. Ongeveer 60% het winkelcentrum bestaat uit *convenience* winkels, een segment dat zich de afgelopen jaren sterk ontwikkeld heeft. Sinds de coronacrisis is de kracht van een goed ontwikkeld lokaal verzorgingsgebied van groter belang dan ooit tevoren. Consumenten winkelen bij voorkeur steeds dichterbij huis en tonen terughoudend-



heid om lange afstanden af te leggen om te gaan winkelen. Daarom is het hebben van een sterk en veerkrachtig verzorgingsgebied binnen een straal van 10 á 15 kilometer essentieel voor het succes van binnensteden.

De markt voor wijkwinkelcentra biedt ook in de toekomst veel potentie. Dit heeft vooral te maken met de branchering die sterk is gericht op dagelijkse boodschappen en andere *convenience* gerelateerde producten. Dat maakt deze investering veerkrachtiger bij een economische neergang, maar bijvoorbeeld ook bij evenementen zoals de coronapandemie. Verwacht wordt dat de groei van de winkelomzetten de komende jaren zal doorzetten en dat ook de overeengekomen loonsverhogingen opwaarts zullen doorwerken. In combinatie met de bevolkingsgroei ziet de toekomst voor wijkwinkelcentra er positief uit.

Met een modern en gevarieerd aanbod, een sterke positie in de regio, groeiende bevolking en de geplande woningbouw, staat Stadscentrum SuyderSee een mooie toekomst te wachten. We nodigen u uit om onderdeel te worden van deze interessante investeringsmogelijkheid en te profiteren van een solide investering.

KERNGEGEVENS WINKELCENTRUM SUYDERSEE DRONTEN

AANBIEDING

Rente	5,75% per jaar
Looptijd	3 jaar
Zekerheden	1 ^e Hypotheekrecht
LTV	61,9%
Deelname vanaf	€ 200.000

5,75%
rente

FINANCIERINGSOPZET

De kerngegevens van deze financiering zijn als volgt:

Taxatiewaarde:	€ 16.150.000*
Totale investering	€ 15.800.000
Bestaande uit:	
1^e Hypotheekrecht:	€ 10.000.000*
2^e Hypotheekrecht:	€ 5.800.000**

* De aanbieding in deze brochure betreft de 1^e hypothecaire lening met een doelkapitaal van €10.000.000.

**De 2^e hypotechaire lening bedraagt maximaal €5.800.000 (afhankelijk van de voorwaarden).



ZEKERHEDEN

Uw zekerheden bestaan uit een eerste hypotheekrecht op het vastgoed en een eerste pandrecht op onder andere de huurinkomsten. Deze zekerheden worden gehouden door de Stichting Hypotheekhouders Meerdervoort. U ontvangt bij uw deelnameformulier een afschrift van de betreffende hypotheek- en pandakte en de daarop toepasselijke Algemene Voorwaarden Hypothecaire Zekerheden Meerdervoort.

STICHTING HYPOTHEEKHOUDERS MEERDERVOORT

Omdat er meerdere kredietgevers zijn, worden het hypotheekrecht en de pandrechten namens alle kredietgevers met eerste hypotheek- en pandrechten worden gehouden door een stichting met een onafhankelijk en professioneel opererend bestuur: de Stichting Hypotheekhouders Meerdervoort. De Stichting handelt in het belang van de gezamenlijke hypotheekhouders.

De Stichting is gebonden aan de trustakte, de hypotheek- en pandakte, de leningsovereenkomsten en de leningsvoorwaarden. Als MV Flex X B.V.* 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 de hypotheek- en 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.

Informatie over de bestuursleden van de Stichting zijn te vinden op: www.meerdervoort.com/stichtingzekerheden.

* Samen met andere investeerders hebben wij De Reling (Dronten) B.V. gekocht. Na aankoop is het door deze vennootschap gehouden vastgoed afgesplitst in twee aparte vennootschappen. MV Flex X B.V. is eigenaar van ons gedeelte van het vastgoed.



Over 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 Stadscentrum SuyderSee in Dronten.

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 waardecreatie op lange termijn. Waarbij onze eerste winst al wordt gemaakt doordat we altijd scherp inkopen. En daarbij kiezen we 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 500 miljoen euro.

UW INVESTERING IN GOEDE HANDEN

Naast 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 assetmanagers 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. Uw investering is dus in goede handen.



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 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. 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 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 MV Flex X 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

* Samen met andere investeerders hebben wij De Reling (Dronten) B.V. gekocht. Na aankoop is het door deze vennootschap gehouden vastgoed afgesplitst in twee aparte vennootschappen. MV Flex X B.V. is eigenaar van ons gedeelte van het vastgoed.

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 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 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 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 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 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. 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 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 voorwaarden van een dergelijke overbruggingsfinanciering 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. 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

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 financiers 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 financiers van dat vastgoed bijleggen. Dat heeft tot gevolg dat er minder middelen in Meerdervoort 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.



Contact

Afdeling Relatiebeheer
relatiebeheer@meerdervoort.com
088-7704444

MV Flex X B.V.
Stationsplein 4N
3331 LL Zwijndrecht
KvK 93460880

www.meerdervoort.com



Meerdervoort®

