

Winkelcentrum Dukenburg Nijmegen

- 5,75% rente
- 1^e Hypotheekrecht
- Looptijd 4 jaar
- Deelname vanaf €200.000



Meerdervoort®



Inhoudsopgave

Over Meerdervoort	3
Investeringsmogelijkheid	4
De vastgoedmarkt	5
Winkelcentrum Dukenburg te Nijmegen	6
Zekerheden	7
Stichting Hypotheekhouders Meerdervoort	7
Deelnameproces	8
Contact	11



Over Meerdervoort®

Meerdervoort® is een Nederlandse vastgoed-onderneming, opgericht in 2013. Naast de investeringsmaatschappij heeft Meerdervoort een eigen vastgoedbeheer- en bouwbedrijf. Samen zijn deze verantwoordelijk voor de verhuur en duurzame (her)ontwikkeling van bestaande en nieuw aan te kopen vastgoedobjecten. Meerdervoort beheert momenteel een stabiele vastgoedportefeuille met een marktwaarde van ruim 350 miljoen euro.

Wij zoeken, selecteren en kopen vastgoed in en rondom de stedelijke gebieden in Nederland waarvan we uit ervaring weten dat deze goede verhuurmogelijkheden hebben. U kunt in onze projecten investeren waarbij u ons helpt om te groeien en wij u voorzien van een periodiek extra inkomen. Het rendement dat u van ons ontvangt bestaat uit een vooraf afgesproken rente op uw inleg gedurende de overeengekomen looptijd. Ook bieden wij u (1^e of 2^e) hypothecaire zekerheid door middel van een notariële hypotheekakte. Met doorlopend assetmanagement optimaliseren en verduurzamen wij voortdurend onze projecten. Door waarde toe te voegen verbetert de dekkingsgraad en groeien onze reserves.

MISSIE

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

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

UW VASTGOEDINVESTERING IN BETROUWBARE HANDEN

Wilt u met uw spaargeld of vermogen een stabiel extra inkomen genereren? Dat kan! Bij Meerdervoort bieden wij u de mogelijkheid om in vastgoed te investeren tegen een aantrekkelijke rente én unieke zekerheid.

WAT DOET MEERDERVOORT?

Eenvoudig gezegd, u leent voor een vooraf afgesproken periode geld aan ons uit. Met dit bedrag breiden wij onze vastgoedportefeuille uit die bestaat uit zakelijk vastgoed bestemd voor de verhuur. Voor uw investering krijgt u een aantrekkelijke rente en hypothecaire zekerheid. U heeft namelijk het recht van eerste hypotheek, waarmee u het vastgoed dat wij kopen als onderpand heeft.

WAT GEBEURT ER AAN HET EINDE VAN DE LOOPTIJD?

Meerdervoort zal gedurende de looptijd van uw lening actief ondernemend omgaan met de projecten waarin u investeert. Met het uitvoeren van (duurzame) renovaties, het verhuren van leegstaande ruimtes en het optimaliseren van de huurstream, werken wij voortdurend aan waardevermeerdering van het vastgoed. Hierdoor ontstaat overwaarde en kunnen wij herfinancieren tegen een gunstigere rente. Met deze herfinanciering aan het einde van de looptijd wordt uw lening volledig afgelost of desgewenst ondergebracht in een nieuw project. Meerdervoort hanteert een 'buy-and-hold' strategie: objecten kopen, optimaliseren en herfinancieren. Door de optimalisatie van inkomsten en uitgaven verbeteren wij voortdurend de cashflow.

Investeringsmogelijkheid

AANBIEDING

Rendement	5,75 % per jaar
Looptijd	4 jaar
Zekerheden	1 ^e Hypotheekrecht
LTV	65%
Deelname vanaf	€ 200.000

5,75%
rente

Meerderevoort Flex II biedt u de mogelijkheid om te beleggen in een gedeelte van Winkelcentrum Dukenburg Nijmegen. Het aanbod in deze brochure betreft de financiering met een 1^e hypotheekrecht.

LOAN-TO-VALUE (LTV)

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

In het project te Nijmegen Dukenburg is de loan-to-value van de 1^e hypothecaire lening 65%. 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.

FINANCIERINGSOPZET

Benodigd doelkapitaal: € 6.500.000

Dit doelkapitaal bestaat uit:

1^e Hypotheekrecht € 4.000.000

2^e Hypotheekrecht € 2.500.000

BELANGRIJKSTE KERNGEGEVENS

Leningnemer: MV Flex II B.V. (kvk: 81246048)

Taxatiewaarde: € 6.220.000 (23 februari 2023)

Aantal winkelruimtes: 17

Totaal metrage (NEN 2580): 3.945 VVO

Gemiddeld resterende huurtermijn: 2,8 jaar

Huidige jaarhuur: € 722.317

NB. Portefeuille MV Flex II B.V. op aanvraag.

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. Afgelopen jaren is de retailmarkt erg duurzaam gebleken. Oplopende kosten en lockdowns tijdens de Coronapandemie hebben voor grote uitdagingen gezorgd. Ondanks deze uitdagingen bij de gebruikers van winkelvastgoed, neemt de vraag toe en daalt het aantal leegstaande winkelpanden. Wij zien in de huidige markt, dat veel nieuwe ondernemers hun kans grijpen om tegen relatief lage huurprijzen zich op goede locaties te vestigen. Binnen deze groep vallen onder andere ondernemers die in eerste instantie gestart zijn met een webshop en nu een fysieke winkel willen openen. Hiermee vergroten zij de toegankelijkheid en het belevingsniveau voor hun klantenkring. Door deze nieuwe winkels aan het straatbeeld toe te voegen ontstaat een positief gevarieerde mix van winkels in het winkelcentrum Dukenburg.



Winkelcentrum Dukenburg te Nijmegen

OVER NIJMEGEN

Gemeente Nijmegen heeft een oppervlakte van 5.763 hectare en ligt dicht bij de grens met Duitsland. De gemeente telt 182.300 inwoners, is de grootste gemeente van Gelderland en heeft een regionale functie. Met een groei van 21% sinds 1996 is het een stad met potentie.

WINKELCENTRUM DUKENBURG

Het winkelcentrum Dukenburg te Nijmegen omvat circa 24.000 m² winkelruimte, verdeeld over ongeveer 100 winkelruimtes. Het winkelcentrum is onderdeel van een VVE. Het gedeelte dat door Meerdervoort Flex II wordt aangekocht betreft een verhuurbaar vloeroppervlak van 3.945 m² met 17 winkelruimtes. Hiervan zijn er 13 verhuurd en staan er respectievelijk 1 op de begane grond en 3 op de eerste verdieping nu nog leeg.

STAND EN LIGGING WINKELCENTRUM DUKENBURG

Het winkelcentrum Dukenburg is gelegen in de wijk Zwanenburg en het stadsdeel Dukenburg te Nijmegen. Het is een ruim opgezette wijk met veel groenstroken en waterpartijen. Op loopafstand van het winkelcentrum ligt station Nijmegen Dukenburg, hier stopt naast treinverkeer, ook het (streek)busvervoer. Het winkelcentrum is volledig overdekt en beschikt over een eigen parkeergarage. Dat maakt het in alle weersomstandigheden een aantrekkelijke bezoekslocatie.

HUURDERS

De huidige huurders betreft uit een mix van landelijk bekende ketens en plaatselijke winkeliers. De meest bekende huurders zijn: Zeeman, Van Haren, Jeans Centre, Hans Anders, Blokker, Only, T-Mobile.

Meerdervoort Flex II zal zich gaan richten op het zo snel mogelijk verhuren van de op dit moment nog leegstaande units. Zij laat dit verzorgen door haar dochteronderneming CRMD, die dit samen met een lokale makelaar oppakt. CRMD gaat zich de komende periode volledig inzetten om de nu nog leegstaande winkelruimtes voor 100% te verhuren. Onze inschatting is dat dit proces zes tot maximaal negen maanden zal duren.

TECHNISCH RAPPORT

Het pand is gebouwd in 1974. Het gedeelte dat door Meerdervoort Flex II wordt aangekocht bevindt zich in het 'gegoede' deel van het winkelcentrum. Verwacht onderhoud en geplande verbeteringen zijn in de begroting opgenomen. Uit de te verwachten huurinkomsten kunnen de nodige investeringen in het object worden verricht.



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

We hebben nog een extra voordeel voor u. 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 eerste recht van hypotheek. De Stichting is gebonden aan de trustaktes, de hypotheek- en pandaktes, de leningsovereenkomsten en de leningsvoorwaarden. Als Meerdervoort Flex II 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.

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 (Rechtspersoon of privé)
2. Formulier 'Herkomst gelden' met bijgesloten de gevraagde stukken
3. Kopie legitimatiebewijs (wanneer u cliënt wordt)

Na ontvangst van de benoemde bescheiden zullen wij de lening via onze juridische afdeling in gang zetten. Na ondertekening van alle betrokkenen volgt de betaalinstructie. Nadat de gelden zijn ontvangen ontvangt u tot slot een ontvangstbevestiging van de gelden. In de leenovereenkomsten vermelden wij de 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 in projecten van Meerdervoort Flex II 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, voordat u een besluit neemt over de inschrijving op dit project. Wij raden u aan om deskundig financieel, juridisch en fiscaal advies in te winnen zodat u zelf kunt beoordelen of deze investering bij u past, hierbij rekening houdend met uw persoonlijke omstandigheden en uw eigen risicoprofiel. (Meerdervoort Flex II 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.

Omdat we het belangrijk vinden dat u een goede afweging kunt maken of dit project bij u past, willen wij u op een aantal mogelijke risico's wijzen. Wij hebben de risico's waarvan wij denken dat deze momenteel de belangrijkste zijn, opgenomen in deze brochure (niet op volgorde van belangrijkheid). Andere risico's en onzekerheden die op het moment van uitgeven van deze brochure niet bekend zijn bij Meerdervoort Flex II of waarvan zij op dit moment denkt dat ze niet belangrijk genoeg zijn, kunnen in de toekomst eveneens een nadelig effect hebben op de financiële positie van Meerdervoort Flex II. Ook deze risico's kunnen daardoor mede bepalen of Meerdervoort Flex II 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 Flex II betaalt de rente op de leningen uit de huurpenningen. Bij leegstand zullen er minder inkomsten zijn om deze renteverplichtingen na te komen. Het leegstandsrisico is deels ingecalculeerd, maar als de leegstand (onverwachts) hoog is, kan dat ertoe leiden dat Meerdervoort Flex II 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 voornemens de financiering die de kredietgevers verstrekken te herfinancieren aan het einde van de looptijd. Er is altijd een kans dat er op het moment van herfinanciering geen bank, groep kredietgevers of andere financier is die de totale lening wil herfinancieren. In dat geval zullen wij het vastgoed verkopen. Er bestaat het

risico dat uw lening dan 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, als er sprake is van de hierboven genoemde omstandigheden, Meerdervoort Flex II de looptijd van de afgesloten lening met maximaal 2 jaar kan verlengen. Meerdervoort Flex II kan van dit recht gebruik maken in zwaarwegende omstandigheden. Bijvoorbeeld in het geval dat er geen herfinanciering voor de bestaande leningen gerealiseerd kan worden voor het einde van de looptijd én het in de lijn der verwachting ligt dat met het verlengen van de looptijd de terugbetaling van de leningen wel door herfinanciering van het vastgoed of met de juiste verkoopopbrengst gerealiseerd kan worden. Als Meerdervoort Flex II 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.

RISICO OP TEGENVALLENDE RESULTATEN

Tegenvallende resultaten, bijvoorbeeld als gevolg van het intreden van één of meer risico's die verbonden zijn aan de activiteiten van Meerdervoort Flex II, kunnen ervoor zorgen dat wij niet langer kunnen voldoen aan de verplichtingen die verband houden met de leningen. De omvang van de tegenvallende resultaten kan het voortbestaan van Meerdervoort Flex II in gevaar brengen en kan in het uiterste geval leiden tot een faillissement van Meerdervoort Flex II. Als Meerdervoort Flex II haar betalingsverplichtingen niet nakomt, kan de Stichting Hypotheekhouders Meerdervoort overgaan tot uitwinning van het hypotheekrecht en de pandrechten. Het risico bestaat dat (gedwongen) verkoop van het onderpand onvoldoende opbrengst genereert om alle

leningen volledig 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 terugbetaald krijgt.

RISICO BIJ OVERBRUGGINGSFINANCIERING

Het komt wel eens voor dat er noodgedwongen 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 overbruggingsfinanciering krijgt ook een (eerste) recht van hypotheek en een rentevergoeding die normaal gesproken hoger ligt. Het is goed om dit te realiseren omdat dit uiteraard de liquiditeit drukt en uw risico (iets) verhoogt. Wij verwachten dat als er een overbruggingsfinanciering nodig is, dat deze binnen afzienbare tijd kan worden afgelost door het werven van reguliere geldverstrekkers.

RISICO'S INVLOED MARKTOMSTANDIGHEDEN; CONCENTRATIERISICO

Het rendement (waaronder de waardeontwikkeling) van vastgoed is afhankelijk van veel verschillende factoren. Factoren die in meer of mindere mate een directe of indirecte invloed op de waarde hebben. Zo zullen het klimaat op de vastgoedmarkt en de economische omstandigheden in het algemeen in zekere mate het rendement 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 de verplichtingen aan u te voldoen.

RISICO AANSPRAKELIJKHEID MEERDERVOORT FLEX II VOOR HET GEHEEL

Dit project wordt door Meerdervoort Flex II aangekocht. Het is de bedoeling dat in de toekomst nog één of meer andere projecten door Meerdervoort Flex II worden aangekocht. Het kan zijn dat zich ten aanzien van die andere 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 Flex II als entiteit blijft aansprakelijk voor het geheel. Bij tegenvallende resultaten beschikt Meerdervoort Flex II 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 Flex II 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 Flex II over zijn om de verplichtingen jegens u te voldoen

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 investeringen in dit soort projecten in negatieve zin beïnvloedt.



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 Flex II B.V.
Stationsplein 4N
3331 LL Zwijndrecht
KvK 81246048

www.meerdervoort.com



Meerdervoort®

