

AANTREKKELIJKE INVESTERINGSMOGELIJKHEID IN RETAILVASTGOED

Winkelruimtes met bovengelegen appartementen in Gouda en Venlo

- 6,25% per jaar (maandelijks uitgekeerd)
- 1^e hypotheekrecht
- Looptijd 3 jaar
- Deelname vanaf €150.000



Meerdervoort®



meerdervoort.com

Inhoudsopgave

Welkom bij Meerdervoort	3
Investeringsmogelijkheid	4
Zekerheden	5
Stichting Hypotheekhouders Meerdervoort	5
Deelnameproces	6
Contact	9



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. Inmiddels beheren we een stabiele vastgoedportefeuille met een marktwaarde van ruim 375 miljoen euro, ondergebracht in verschillende investeringen. Eén van onze laatste interessante investeringsmogelijkheden is in winkelruimtes met bovengelegen appartementen, gelegen in respectievelijk Gouda en Venlo.

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.

Investeer nu in retailvastgoed

Retailvastgoed biedt volop kansen op dit moment. Niet alleen de doorgaande bevolkingsgroei speelt daarbij een rol, maar ook de relatieve onderwaardering. Er is een inhaalslag te verwachten. De komende jaren zal er door de groeiende vraag een tekort ontstaan aan goeie locaties, waardoor de huurprijzen gaan stijgen. Dit is hét moment om in te stappen! Meerdervoort helpt u graag deze beleggingskansen te benutten.

Zo biedt ze via Meerdervoort Flex II op dit moment in Gouda en Venlo een geweldige mogelijkheid te investeren in winkelruimtes met bovengelegen appartementen. Beide investeringsobjecten zijn fantastisch gelegen aan de hoofdwinkelstraten van deze steden, in de onmiddellijke nabijheid van belangrijke publiekstrekkers als ICI Paris XL, Douglas, Rituals, HEMA, C&A en Hunkemöller.

GEZONDE KASSTROOM

Het object in Venlo bestaat uit één winkelruimte met een oppervlakte van 492 m² over drie verdiepingen en is langdurig verhuurd aan America Today. De drie bovengelegen woningen hebben een totale oppervlakte van 262 m². De jaarlijkse huuropbrengst van het object bedraagt circa 151 duizend euro. Het object in Gouda bestaat uit één winkelruimte met een oppervlakte van circa 339 m² over twee verdiepingen en is langdurig verhuurd aan Only Stores Holland. De drie bovengelegen woningen hebben een totale oppervlakte van circa 160 m². De jaarlijkse huuropbrengst van het object bedraagt circa 140 duizend euro.

Deze twee investeringsobjecten met een gezonde kasstroom vormen een ideale investeringskans en de bieden tegelijkertijd de mogelijkheid de risico's te spreiden.

AANBIEDING

Rendement	6,25% rente per jaar
Looptijd	3 jaar
Rente uitkering	Maandelijks
Zekerheden	1 ^e Hypotheekrecht
LTV	100%
Deelname vanaf	€150.000
Benodigd doelkapitaal	€ 3.300.000 volledig 1 ^e recht

6,25%
rente

MEER INFORMATIE?

Meer weten over deze aantrekkelijke investeringsmogelijkheid? Neem contact met ons op via relatiebeheer@meerdervoort.com of telefonisch via 088 770 44 44



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 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 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 Flex II 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 II. En daardoor invloed hebben 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.

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 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 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 Flex II 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 wor-

den. 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.

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 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 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 FLEX II

Het kan zijn dat in de toekomst nog één of meer andere projecten door Meerdervoort Flex II 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 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 zich een situatie voordoen waarin er geen sprake is van een faillissement en er een (gedwongen) verkoop vastgoed plaatsvindt met onvoldoende opbrengst. Meerdervoort Flex II zal dan 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 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

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

Meerdervoort Flex II B.V.
Stationsplein 4N
3331 LL Zwijndrecht
KvK 91246048

www.meerdervoort.com



Meerdervoort®

