

# Riverside Rotterdam-Capelle

- 7,25% per jaar (maandelijks uitgekeerd)
- 2<sup>e</sup> hypotheekrecht
- Looptijd 5 jaar
- Deelname vanaf €100.000



Meerdervoort®

[meerdervoort.com](https://meerdervoort.com)



# Inhoudsopgave

Welkom bij Meerdervoort	3
Investeringsmogelijkheid	4
Zekerheden	6
Stichting Hypotheekhouders Meerdervoort	7
Deelnameproces	8
Contact	11



# 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 Riverside in Rotterdam-Capelle.**

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 450 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.



# Aantrekkelijke investeringsmogelijkheid in Capelle aan den IJssel

Enige tijd geleden leek het alsof naar kantoor gaan uit de tijd was terwijl inmiddels iedereen weer naar kantoor gaat. Dat is te zien aan de dagelijkse files op onze snelwegen. Mensen hebben behoefte aan samenwerking met sociale interactie en voor veel bedrijven is de productiviteit weer op de agenda gekomen. Bedrijven kiezen daarom steeds vaker voor zichtlocaties waar medewerkers graag naartoe gaan, zoals de “Riverside Offices” in Rotterdam-Capelle.

Naar dit soort kansen is Meerdervoort voortdurend op zoek. Gewilde kantoorgebouwen op fijne locaties, die goed verhuurbaar zijn. Waardoor ze een aantrekkelijk, stabiel rendement opleveren. Riverside is zo'n complex. Een beeldbepalend complex, gelegen aan de voet van de Van Brienoordbrug. Met een prachtig uitzicht over het water van de Nieuwe Maas en goed zichtbaar voor de tienduizenden automobilisten die zich dagelijks over de A16 in noordelijke richting bewegen.

Meerdervoort Flex IV biedt u graag de mogelijkheid te investeren in deze fantastische kantoorgebouwen met de zekerheid van een 2<sup>e</sup> hypotheekrecht op het vastgoed.

Hieronder vindt u de belangrijkste kerngegevens van dit project:

- Leningnemer: Signal Real Estate Opportunities (Lux) Investco IO S.à.r.l. Deze Luxemburgse vennootschap zal na overname door de Meerdervoort Groep worden omgezet naar een BV naar Nederlands recht en worden hernoemd naar MV Flex IV BV
- Taxatiewaarde: €19.700.000
- Aantal huurders: 13
- Totaal metrage: 12.675 m<sup>2</sup>
- Gemiddelde resterende huurtermijn: ca. 7 jaar
- Aantal parkeerplaatsen: 348
- Huidige jaarhuur: €1.932.803

## AANBIEDING

<b>Rendement</b>	7,25% per jaar
<b>Looptijd</b>	5 jaar
<b>Zekerheden</b>	2 <sup>e</sup> Hypotheekrecht
<b>LTV</b>	92,9%
<b>Deelname vanaf</b>	€100.000

**7,25%**  
rente

## FINANCIERINGSOPZET

De kerngegevens van deze financiering zijn als volgt:

<b>Taxatiewaarde:</b>	€19.700.000
<b>Totale investering</b>	€18.300.000
Bestaande uit:	
<b>1<sup>e</sup> Hypotheekrecht:</b>	€12.800.000
<b>2<sup>e</sup> Hypotheekrecht:</b>	€5.500.000

NB. De aanbieding in deze brochure betreft de 2<sup>e</sup> hypothecaire lening met een doelkapitaal van €5.500.000.



### BESCHRIJVING VAN DE TRANSACTIE

Het object bevindt zich in de vennootschap Signal Real Estate Opportunities (Lux) Investco IO S.à.r.l. De aandelen in Signal Real Estate Opportunities (Lux) Investco IO S.à.r.l. worden op de datum van de transactie geleverd aan de Meerdervoort groep. Vanuit de totale investering wordt (onder andere) de verkoper van de aandelen betaald waarbij tegelijkertijd de hypothecaire zekerheden worden vastgelegd.

Op de datum van de transactie zal er na levering van de aandelen tevens een bestuurswissel plaatsvinden. Later dit jaar zal Loyens & Loeff starten om de overgenomen onderneming om te zetten naar een Nederlandse BV en zal de naam worden gewijzigd naar MV Flex IV BV.

De transactie met alle bijbehorende notariële werkzaamheden vindt plaats bij projectnotaris Loyens & Loeff.

### 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.

### EEN PRACHTPROJECT

Riverside is één van de mooiste kantoorcomplexen van Capelle aan den IJssel. Gelegen op één van de mooiste locaties, namelijk aan de voet van de Van Brienoordbrug met een vrij uitzicht over de Nieuwe Maas. Het geheel bestaat uit twee kantoorgebouwen, verbonden door een paviljoen. Het is begin deze eeuw gebouwd en in 2019 geheel gerevitaliseerd, waardoor er open verdiepingen zijn ontstaan variërend tussen de 375 en 1040 vierkante meter. De totale oppervlakte van het complex is bijna 13 duizend vierkante meter en is bij meerdere huurders voor langere tijd in gebruik (huurtermijnen in sommige gevallen tot 2033 en zelfs 2036!).



### EEN UITSTEKENDE INVESTERING

Het complex ziet er uitstekend uit, is prima onderhouden en heeft voor het grootste deel een energielabel A. Dankzij de high-end revitalisering en de aanvullende voorzieningen zoals receptie, vergaderruimtes, een professioneel gecaterd bedrijfsrestaurant en privéterrassen met uitzicht op de Nieuwe Maas, vormt Riverside Offices een zeer gewilde werklocatie. Voor zowel lokale als internationale ondernemingen. Dat het als zeer aantrekkelijk wordt ervaren, mag blijken uit het feit in de afgelopen periode zich al acht nieuwe bedrijven hebben gevestigd in het kantorencomplex. Met een mooie spreiding: maritieme sector, zakelijke dienstverlening en ICT. Daardoor vormt het in meer dan één opzicht een uitstekende, solide investering.

### BRUISENDE WOON- EN WERKOMGEVING

Van de vier oorspronkelijke gebouwen waaruit Riverside Offices bestond worden twee herontwikkeld tot een hotel en luxe woningen, wat zorgt voor extra levendigheid en bedrijvigheid. De Riverside Office Campus maakt deel uit van Rivium/Brainpark. Een gebied met een dynamische mix aan functies, zoals bedrijfshuisvesting, horeca, woningen, sport-scholen en leisure. Het gebied wordt in de komende jaren verder (her)ontwikkeld tot een bruisende wijk waar gewoond en gewerkt kan worden.

### GOEDE BEREIKBAARHEID

Riverside Offices is uitstekend bereikbaar. Zowel met eigen als met openbaar vervoer. Zowel over land als, zeer uniek, over water. Want de watertaxi en de waterbus kunnen voor de deur aanmeren.

### VOLDOENDE PARKEERVOORZIENINGEN

Er zijn voldoende parkeervoorzieningen op eigen, afgesloten, terrein. Daarnaast beschikt het complex over een parkeergarage.

### 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 meerdere kredietgevers zijn, zal het tweede hypotheekrecht met bijbehorende 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). De Stichting handelt in het belang van de gezamenlijke kredietgevers met een tweede recht van hypotheek. De Stichting is gebonden aan de trustakte, de hypotheek- en pandakte, de leningsovereenkomsten en de leningsvoorwaarden. Als Meerdervoort Flex IV 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 nadat de eerste hypotheekhouder is voldaan. 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 Flex IV 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 IV. En daardoor invloed hebben of Meerdervoort Flex IV 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 IV 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 IV 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 IV 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 IV. Als Meerdervoort Flex IV 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 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 IV

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



# Contact

Ph. (Philip) Jansen  
Relatiemanager  
+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  
Stationsplein 4N  
3331 LL Zwijndrecht

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



Meerdervoort®

