

Winkelcentrum Liesveld Vlaardingen

- 5,75% rente
- 1^e Hypotheekrecht
- Looptijd 4 jaar
- Minimale deelname € 200.000



Meerdervoort®



Inhoudsopgave

Over Meerdervoort	3
Investeer uw vermogen met visie en zekerheid!	4
Winkelcentrum Liesveld te Vlaardingen	5
Investeringsmogelijkheid	6
Stichting Hypotheekhouders Meerdervoort	7
Deelnameproces	8
Contact	12



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. Tevens 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 huurcontracten.

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 woningen en/of zakelijk vastgoed bestemd voor de verhuur. Voor uw investering krijgt u een aantrekkelijke rente en hypothecaire zekerheid. U heeft namelijk het recht van eerste of tweede 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. Middels 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.

Bij Meerdervoort investeert u uw vermogen, met visie en zekerheid!

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 Liesveld.

OVER VLAARDINGEN

Gemeente Vlaardingen ligt in Zuid-Holland en maakt deel uit van de metropoolgemeente Rotterdam-Den Haag Vlaardingen Door de gunstige ligging aan grote verkeersaders en de aanwezigheid van voorzieningen zoals OV, is Vlaardingen zeer goed bereikbaar voor alle inwoners uit het Groot-Rijnmond gebied. Naast deze investeringsmogelijkheid, bestaat er vanuit de Gemeente Vlaardingen een subsidie voor ondernemers die zich in het kerngebied van het centrum willen vestigen.



Winkelcentrum Liesveld te Vlaardingen

Dit betreft hét winkelcentrum van Vlaardingen met veel bekende retailers. Graag brengen wij bij u deze beleggingsmogelijkheid onder de aandacht. Hieronder vindt u de belangrijkste informatie van dit object:

- Taxatiewaarde: € 29.350.000 (10 februari 2023)
- Aantal Retail units: 53
- Totaal metrage (NEN 2580): 14.113m² VVO
- Aantal parkeerplaatsen: 400
- Gemiddeld resterende huurtermijn: 3,7 jaar
- Huidige jaarhuur: € 2.170.000
- Verwachte jaarhuur bij volledige bezetting: € 2.408.500

Er zijn door onze taxateurs, F. Kester MSc RT, geen bouw-, verkeers- of andere ontwikkelingen in de directe omgeving waargenomen die de toekomstige waardeontwikkeling van het object substantieel kunnen beïnvloeden.

STAND EN LIGGING VAN WINKELCENTRUM LIESVELD

Veerplein is onderdeel van het Centrum in de gemeente Vlaardingen. Bij het Winkelcentrum Liesveld in Vlaardingen kunt u terecht voor al u dagelijkse boodschappen. Daarnaast vindt u een breed winkelaanbod van wonen, mode, beauty, persoonlijke verzorging, cadeauartikelen en horeca. Het project omvat de hoofdstraat van het totale winkelgebied.

HUURDERS

Binnen de huidige propositie is de grootste huurder een Albert Heijn. Een supermarkt als huurder is een zeer stabiele factor. De vraag naar levensmiddelen en dagelijkse behoeften blijft immers in alle tijden.

Belangrijke landelijke ketens welke gevestigd zitten in het winkelcentrum zijn onder andere: Albert Heijn, De Hypotheekshop, Schoen & Sleutelservice Hakzo, Liestex, Multivlaai, Meesterbakker, Mirasa, Kippie, Gall&Gall, Ziengs schoenen, Zeeman, Brain Wash, D-Reizen, Meer Optiek, T-Mobile, NewYorker, Miss Etam, ANWB, Melkert Lederwaren, Handyman, We Store, Eye Wish Opticiens, Pearle Opticiens, Vodafone, Boekenvoordeel, Van Haren, Vitaminestore, Hema, Van Uffelen en H&M.

BEREIKBAARHEID

De omgeving van het object wordt als zeer sterk stedelijk geclassificeerd. De algehele bereikbaarheid wordt daarom als zeer goed beoordeeld. Het object is zowel per auto als met het openbaar vervoer zeer goed bereikbaar. Ook is de 'walkscore' bepaald. De walkscore meet de beloopbaarheid ten opzichte van nabijgelegen voorzieningen en de voetgangersvriendelijkheid. De walkscore van het object betreft 97 van de 100, hetgeen betekent dat het object zeer goed beloopbaar is. Inwoners hebben geen auto nodig om de dagelijkse voorzieningen te kunnen bereiken.

Investeringsmogelijkheid

AANBIEDING

Rendement	5,75% per jaar
Looptijd	4 jaar
Zekerheden	1 ^e Hypotheekrecht
LTV	49,4%

5,75%
rente

FINANCIERINGSOPZET

De kerngegevens van deze investering zijn als volgt:

Taxatiewaarde: **€ 29.350.000**

Huidige 2^e financiering: **€ 6.000.000**

Benodigd doelkapitaal (1^e hypotheek):
€ 14.500.000

Meerdervoort zal zich gaan richten op het zo snel mogelijk verhuren van de op dit moment nog leegstaande units. Meerdervoort laat dit verzorgen door haar dochteronderneming Level-5 Assetmanagement.

Binnen de Meerdervoort groep hebben we al meerdere winkelcentra succesvol volledig weten te verhuren. De klantenportefeuille van winkeliers/ ondernemers bij wie wij de units aan zullen bieden is erg uitgebreid. Onze afdeling assetmanagement gaat zich ook voor dit project 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.

BELEGGINGSMOGELIJKHEID

Meerdervoort Prime IV biedt u de mogelijkheid om te beleggen in Winkelcentrum Liesveld te Vlaardingen. Het aanbod in deze brochure bestaat enkel uit de financieringen 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 Vlaardingen is de loan-to-value voor het gedeelte met 1^e hypotheekrecht circa 49,4%. Indien u besluit deel te nemen aan dit project, dan verwijzen wij u voor alle informatie omtrent deelname naar het deelnameproces verder in deze brochure.

Stichting Hypotheekhouders Meerdervoort

We hebben nog een extra voordeel voor u. Omdat er altijd meerdere leninggevers zijn, zullen het hypotheekrecht en de pandrechten namens alle leninggevers worden gehouden door een stichting met een onafhankelijk bestuur; de Stichting Hypotheekhouders Meerdervoort (de Stichting). De Stichting handelt in het belang van de gezamenlijke leninggevers. De Stichting is gebonden aan de trustakte, de hypotheek- en pandakte, de leningsovereenkomst en de leningsvoorwaarden. Als Meerdervoort Prime IV haar verplichtingen jegens één of meer leninggevers niet nakomt, is de Stichting namens de leninggevers bevoegd om op te treden. Het voordeel hiervan is dat de Stichting de rechten van u als leninggever in de gaten houdt en zo nodig namens de leninggevers tot executie kan overgaan. Zij schakelen ook met de verschillende leninggevers bij bijvoorbeeld uitwinning van het hypotheekrecht en de pandrechten. De opbrengst van de zekerheden komt toe aan de leninggevers. Bij de documentatie op de website vindt u de 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

MBV

bestuur@stichtinghypotheekhouders.nl

T: +31 6 36 00 41 30

www.stichtinghypotheekhouders.nl



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 uw ingangsdatum van uw lening, dit is ook de datum waarop uw vermogen rentedragend is.

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.

TRANSACTIE

Meerdervoort Prime IV is op het moment van uitgeven van deze brochure al eigenaar van het project. Dit betekent dat de zekerheidsrechten ten gunste van de Stichting Hypotheekhouders Meerdervoort al voor u gevestigd zijn. U maakt uw deelname over op de bankrekening van Meerdervoort Prime IV. U ontvangt naast een deelnamebevestiging vanuit Meerdervoort ook nog een kennisgeving vanuit de Stichting. Uw financiering wordt opgenomen in het hypotheekhoudersregister.

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 vindt de concept hypotheek- en pandakte (1^e hypotheek- en pandrecht) en de daarop toepasselijke Algemene Voorwaarden Hypothecaire Zekerheden Meerdervoort bij de documentatie over dit project op de website

RISICO'S BIJ INVESTERING

Investeren in projecten van Meerdervoort Prime IV 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 Prime IV 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 Prime IV 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 Prime IV. Ook deze risico's kunnen daardoor mede bepalen of Meerdervoort Prime 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.

RISICO VAN LEEGSTAND EN WAARDEDALING

De grootste risico's bij het beleggen in onroerend goed zijn leegstand en waardedaling. Meerdervoort Prime IV 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 ingecalculleerd, maar als de leegstand (onverwachts) hoog is, kan dat ertoe leiden dat Meerdervoort Prime 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 voornemens de financiering die de leninggevers verstrekken te herfinancieren aan het einde van de looptijd. Er is altijd een kans dat er op het moment van herfinanciering geen bank, groep leninggevers 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, indien er sprake is van de hierboven genoemde omstandigheden, Meerdervoort Prime IV de looptijd van de afgesloten lening met maximaal 2 jaar kan verlengen. Meerdervoort Prime IV 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 Prime 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 leninggevers nodig, zoals in de trustakte is omschreven.

RISICO OP TEGENVALLENDE RESULTATEN EN ONVOLDOENDE VERKOOPOPBRENGST BIJ UITWINNING

Tegenvallende resultaten, bijvoorbeeld als gevolg van het intreden van één of meer risico's die verbonden zijn aan de activiteiten van Meerdervoort Prime IV, 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 Prime IV in gevaar brengen en kan in het uiterste geval leiden tot een faillissement van Meerdervoort Prime IV. Als Meerdervoort Prime IV 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 normaalgesproken 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 OVERNAME VAN EEN BESTAANDE VENNOOTSCHAP

Aankoop van onroerend goed kan vaak op twee manieren plaatsvinden: of door het onroerend goed te kopen, of door de aandelen te kopen van de onderneming die eigenaar is van het onroerend goed.

De aankoop van zakelijk onroerend goed gebeurt vaak op de laatstgenoemde manier, dus doordat de aandelen van de besloten vennootschap die eigenaar is van het onroerend goed, worden overgenomen. Zo ook hier. Er heeft een uitgebreid due diligence onderzoek plaatsgevonden. Het kan echter zijn dat achteraf er toch nog zaken naar boven komen, die we niet kunnen verhalen op de verkopers. Dergelijke zaken zouden de liquiditeit kunnen drukken.

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

Meerdervoort®
Stationsplein 4N
3331 LL Zwijndrecht

www.meerdervoort.com



Meerdervoort®

