



**Meerdervoort**

**Investment  
document**



**Meerdervoort**

Meerdervoort groeit snel.  
Dat doen we door anders naar  
de markt te kijken en daar ook  
op in te spelen. We leggen onze  
investeringsmogelijkheden  
direct bij beleggers neer en  
financieren onze projecten,  
vaak zonder tussenkomst  
van een bank. Door risico's te  
beperken én bepaalde garanties  
af te geven kunnen beleggers  
bij ons rendement maken op  
hun gespaard vermogen.



**Meerdervoort**

Om de grote groeiambities van Meerdervoort® te kunnen realiseren hebben we besloten extern kapitaal aan te gaan trekken in combinatie met de verkoop van een deel van onze aandelen.

We willen u hierbij als eerste op de hoogte stellen van onze toekomstplannen! In lijn met onze filosofie schrijven we u rechtstreeks aan, op dezelfde manier zoals we dat ook voor onze investeringsprojecten doen. We vragen u voor deze investering niet alleen geld in te brengen, maar staan ook open voor inbreng van uw kennis en ervaring. Uw inzet is geheel vrijwillig en vrijblijvend maar zal zeker een steentje bijdragen aan onze verdere groei.

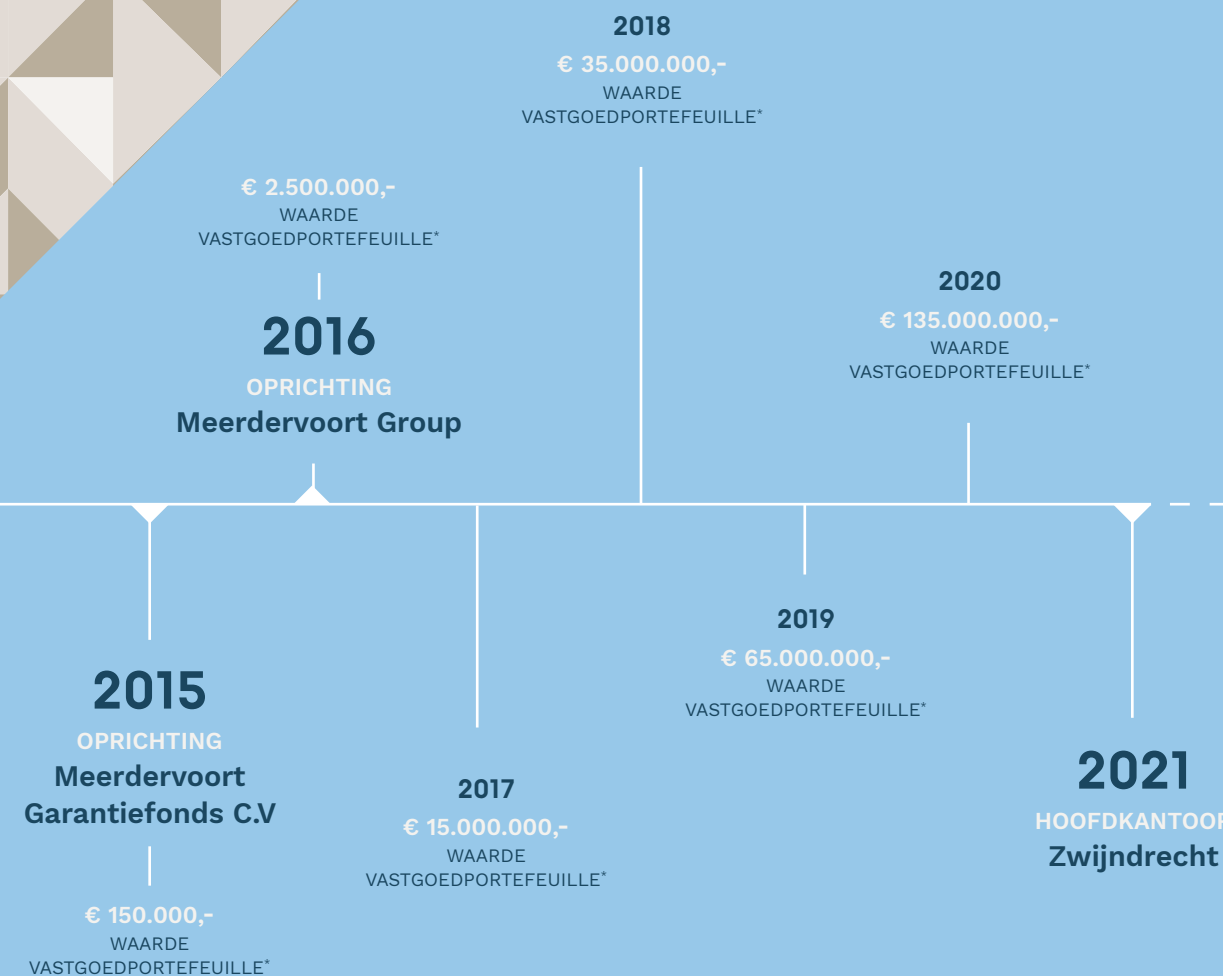
Financiële kennis, vastgoedexpertise maar vooral teamgevoel hebben ons op dit punt gebracht. Dat wat ons groot heeft gemaakt passen we nu ook toe om onze business verder uit te breiden. We nemen u met dit schrijven dan ook graag mee in onze geschiedenis, onze filosofie en ons aanbod. Zodat u een weloverwogen beslissing kunt nemen om te investeren in én deel uit te maken van de verdere groei van Meerdervoort.

# Begin

In 2013, op het dieptepunt van de financiële crisis, legden we de basis voor ons huidige bedrijf. Met het aankopen van appartementen voor private belegging combineerden we met Meerdervoort Real Estate voor het eerst onze vastgoedexpertise.

Vanwege de grote vraag naar huurwoningen, in een tijd waarin de prijzen van vastgoed laag waren, ontstond al snel het idee om een grote vastgoedportefeuille op te bouwen. Het bleek het vertrekpunt van een succesvolle samenwerking. Het eerste project was Meerdervoort Garantiefonds C.V. in 2015, waarna vele vastgoedprojecten volgden. Met een gezamenlijke visie en tegelijkertijd individuele expertise ontstond een strategie die succesvol is gebleken. Met de oprichting van Meerdervoort Group in 2016 is deze strategie steeds verder doorontwikkeld.

**2013**  
OPRICHTING  
**Meerdervoort Real Estate**  
Laan van Meerdervoort 213  
Den Haag



We hadden vanaf het begin een helder doel voor ogen. Het opbouwen van een bestendige, duurzame en omvangrijke vastgoedportefeuille met een gezonde cashflow. Voor de financiering van ons vastgoed hebben we daarbij altijd hoofdzakelijk

de samenwerking met particuliere beleggers gezocht. Door vast te houden aan onze filosofie is Meerdervoort uitgegroeid tot een sterke, betrouwbare vastgoedonderneming.

\* CIRCA 40% WONINGEN, 50% KANTOORVASTGOED & 10% ZORGVASTGOED

# Financieel

**Meerdervoort staat er financieel goed voor. We zijn met name trots op de groeicijfers die we over de afgelopen jaren kunnen laten zien. Tegelijkertijd vormt de huidige organisatiestructuur een stevig fundament voor de verdere groei van onze organisatie en vastgoedportefeuille.**

## Een gezonde, solide vastgoedportefeuille

Op 1 september 2015 tekende de eerste investeerder in op onze vastgoedobligaties. Met de financiering van andere investeerders in de maanden erna kochten we op 1 december 2015 onze eerste woning aan, een appartement in Utrecht dat we nog steeds in beheer hebben. Aan het einde van dat jaar bedroeg de waarde van onze vastgoedportefeuille 150.000 euro. Nu, slechts vijf jaar later, is Meerdervoort eigenaar van meer dan vierhonderd woningen, vijftienvintig bedrijfsgebouwen en zorgobjecten met een gezamenlijke waarde van circa 135 miljoen euro. Zo'n zevenhonderd cliënten (investeerders) zijn samen verantwoordelijk voor

de financiering van dit vastgoed. We hebben de doelstelling om eind 2025 binnen de Meerdervoort Groep 1 MRD aan vastgoed op de eigen balans te hebben. De koers van de aandelen zal, wanneer dit ambitieuze target behaald wordt, mogelijk een stuk hoger liggen dan de huidige prognoses.

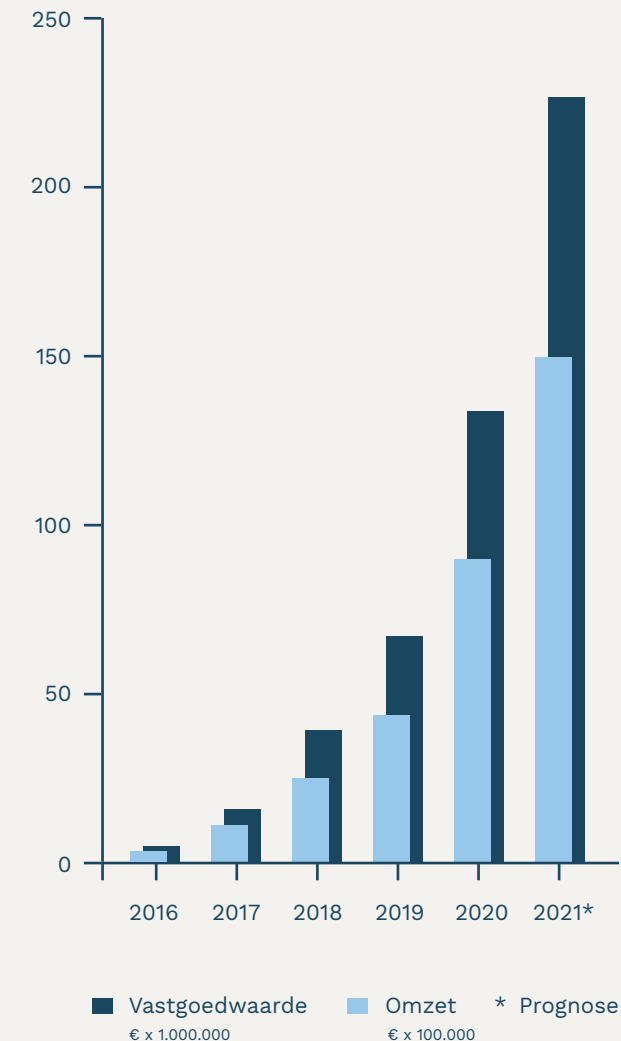
## Groei door stakeholders

Onze vastgoedportefeuille groeit hard. Onze organisatie vangt de snelle groei op door samen te werken met diverse interne en externe stakeholders. Wat begon met één medewerker in 2015, is nu uitgegroeid tot een netwerk van meer dan vijftien bedrijven met ruim zestig man personeel. Op korte termijn passen we deze strategie aan om nóg sneller te kunnen groeien. U leest daar meer over onder 'Structuur'.

## Investeren in vastgoed van Meerdervoort

Meerdervoort heeft een drietal investeringsproducten ontwikkeld. Onze 'Garantiefondsen' zijn vastgoed BV's waarin van een bepaald type vastgoed een flink aantal objecten wordt aangekocht en waarbij de gezamenlijke groep van beleggers een 1e hypotheekrecht houdt op alle objecten in de besloten vennootschap. 'Besloten Fondsen' zijn projecten die door een kleine besloten groep van beleggers gefinancierd wordt.

Groeionwikkeling Meerdervoort



'Één op één financieringen' zijn maatwerk producten waarbij het belegbaar vermogen of budget van de belegger wordt aangewend voor één specifiek object van ongeveer dezelfde tegenwaarde. Ook in dit geval financiert de belegger het vastgoedproject middels een 1e recht van hypotheek tegen een vaste rente en looptijd.

## Zekerheid en vast rendement

Door deel te nemen in een van onze vastgoedondernemingen investeren onze beleggers in waardeverste objecten als woningen, kantoren en zorgvastgoed. De combinatie van het 1e hypotheekrecht op dit vastgoed en de vaste maandelijkse rente-uitkeringen maken onze projecten betrouwbaar en uitermate succesvol. Het biedt onze beleggers de zekerheid van een bank, maar met de rentepercentages van een vastgoedbelegging.

## Duurzame visie

Onze strategie is erop gericht om voor de lange termijn een grote en diverse vastgoedportefeuille op te bouwen. Door te denken in het opbouwen van harde assets met een continue cashflow in plaats van korte termijn winst onderscheiden wij ons van anderen.

# Trends

We lopen voor de markt uit door trends te herkennen en te voorspellen waar de markt naartoe beweegt. Daardoor benutten we kansen die anders onbenut blijven. Tegendraads beleggen met een eigen strategie, dat is de kracht van Meerdervoort.

## Zekerheden in een onzekere periode

De huidige coronacrisis leidt tot onzekerheid. Eerder in gang gezette trends zijn ineens een stuk minder zichtbaar. Wel zeker is dat er op dit moment sprake is van een monetaire verruiming van geld, veroorzaakt door een structureel lage rente. Een rente die door de toenemende overheidsschulden voorlopig ook nog laag zal blijven en ook om de economie weer een boost te geven. Het gevolg: de beurzen en huizenprijzen schieten mede hierdoor omhoog. Op lange termijn zullen de supermarktprijzen en de lonen ook mee gaan stijgen. Dan loop je met je spaargeld achteruit, omdat het door (verborgen) inflatie

nu al minder waard wordt. Door het reële inflatierisico is het verstandig een deel van je vermogen te investeren in verhuurd vastgoed.

Hoe behoudt vastgoed dan zijn waarde in de huidige markt? Wat we zien is dat de bevolking groeit. Daarnaast wordt het door regelgeving en kosten steeds moeilijker om snel voldoende vastgoed te ontwikkelen, waardoor schaarste ontstaat. Ondanks de onzekerheid op de korte termijn verwachten we dat de vraag naar vastgoed op de lange termijn hoe dan ook zal stijgen in alle categorieën, waaronder ook verzamelgebouwen, zorgvastgoed en ander bedrijfsonroerendgoed.

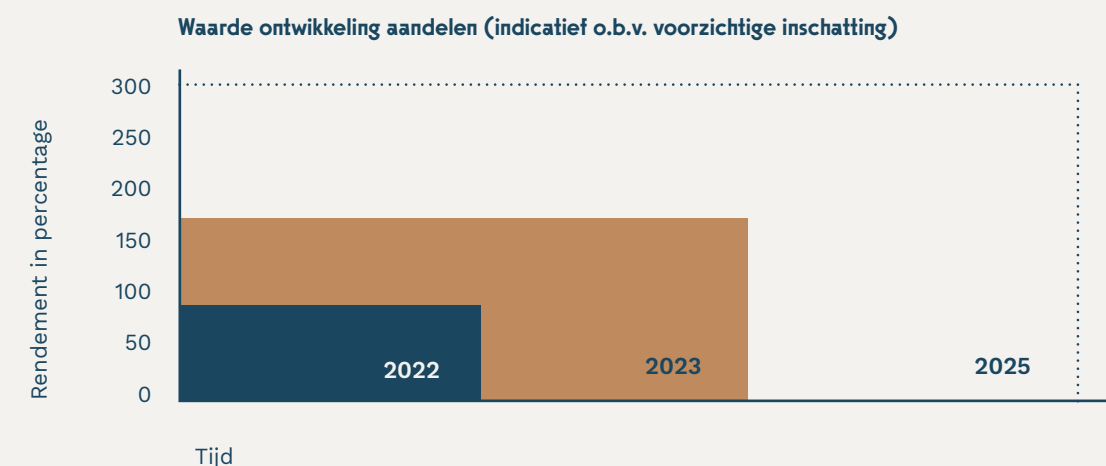
## Trends en strategie

Tegen de achtergrond van deze ontwikkelingen zien we volop kansen voor de komende periode. Onze strategie richt zich op specifieke typen vastgoed met weinig kans op leegstand, een gezonde cashflow en een goede eindwaarde. We investeren in grootstedelijke gebieden en op strategische locaties met een goede bereikbaarheid. Door ons grote netwerk in de makelaardij kopen wij objecten altijd scherp en dus onder de taxatiewaarde in.

‘Tegendraads beleggen met een eigen strategie, dat is de kracht van Meerdervoort.’

## Kansen in bedrijfsverzamelgebouwen, woonboulevards en zorgvastgoed

We gebruiken de huidige periode om verdere posities in te nemen. Naast huurwoningen ligt onze focus nu met name op multi-tenant vastgoed (meerdere zakelijke huurders in één object). Vanwege tijdelijke leegstand of het afstoten door institutionele beleggers kunnen we bedrijfsverzamelgebouwen tegen een scherpe prijs aankopen en een andere toekomstgerichte invulling geven. Ten derde investeren we ook in zorgvastgoed. Door de vergrijzing is de vraag in deze sector veel groter dan het aanbod. De huidige generatie ouderen heeft over het algemeen wat meer te besteden, wat zorgvastgoed voor de komende jaren een interessante investering maakt.



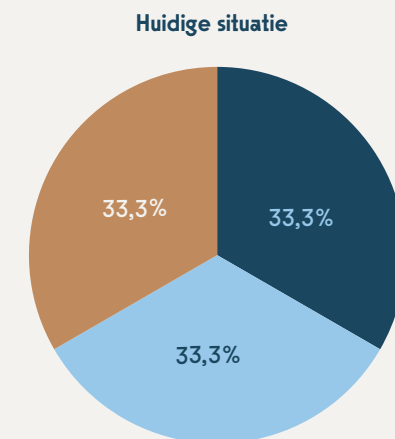


# Structuur

Meerdervoort is de afgelopen jaren hard gegroeid door intensief met meerdere stakeholders (externe bedrijven) samen te werken. Om verder te kunnen groeien investeert u mee in de transitie naar een shareholder model (interne bedrijven).

## Groei door stakeholders

Meerdervoort heeft sinds haar oprichting in 2015 altijd gewerkt volgens het stakeholder model. Dat betekent dat we zijn gegroeid door intensief gebruik te maken van onze stakeholders, die op hun beurt ook weer met andere bedrijven samenwerken ter ondersteuning van onze vastgoedprojecten. Daardoor hebben we nauwelijks personeel op de payroll, kunnen we veel verschillende projecten tegelijkertijd oppakken en dus snel groeien. Werken met stakeholders is echter wel kostenintensief, aangezien voor alle gemaakte uren de rekening wordt gestuurd.



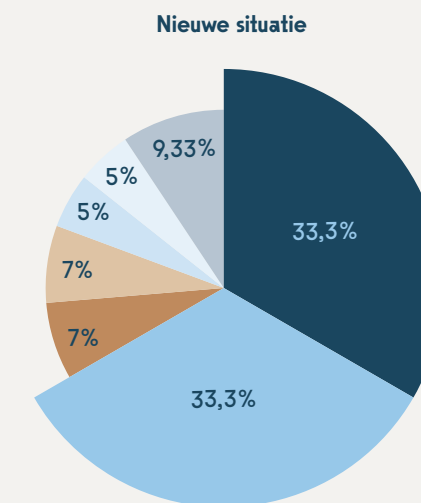
F. Angius    W. Groenen    Aandeelhouder B

## Verdere groei met shareholders

We realiseren ons dat wanneer we op deze manier doorgroeien, we meer rendement kunnen maken door de executie van dagelijkse werkzaamheden in eigen beheer uit te voeren. Het shareholder model is voor ons de perfecte oplossing om deze fase van groei te faciliteren. Shareholders kunnen stakeholders zijn waar we al veel mee werken, maar ook net zo goed nieuwe bedrijven waarvan we denken dat ze passen in de groeistrategie van Meerdervoort. Ze worden shareholders doordat we er een aandelenbelang in verkrijgen. Het voordeel van een dochteronderneming is dat iemand daar de leiding heeft zonder dat we zelf het personeel van dat bedrijf hoeven aan te sturen. Daarnaast speelt het financiële voordeel dat gerealiseerde winsten van dochtermaatschappijen weer gedeeltelijk terugvloeien naar de groep.

## Huidige structuur Meerdervoort

De aandeelhouders van Meerdervoort zijn ondergebracht in een Stichting Administratiekantoor (STAK) boven de Meerdervoort Group. Een aantal individuele BV's en CV's hebben, naast Meerdervoort Group als groot-aandeelhouder, externe aandeelhouders met een minderheidsbelang. De hoofdbestuurders van de Meerdervoort Groep zijn Federico Angius (CEO), Wijnand Groenen (CCO) en Corné den Besten (CFO). De Garantiefondsen hebben een Stichting Bestuur Garantiefondsen. Deze stichting houdt onder andere namens de cliënt-beleggers van Meerdervoort de overkoepelende hypotheekrechten (middels een parallele vordering).



F. Angius    W. Groenen    Aandeelhouder B  
 Aandeelhouder B    Aandeelhouder B    Aandeelhouder B  
 Aandeelhouder B

# Toekomstplan

Meerdervoort verdient nu geld door rendement te maken op vastgoed. Deze activiteit gaat nu een stroomversnelling in. Naast het structureren en verder professionaliseren willen we in de toekomst ook gaan investeren in niet-beursgenoteerde bedrijven (private equity) en andere cashflow-assets. De website van Meerdervoort vormt straks één ingang voor investeerders die op zoek zijn naar alternatieven anders dan beleggen in aandelen. Uw investering in Meerdervoort maakt onderdeel uit van die ambitie.

**‘Met de voorgeno-  
men  
uitbreiding van onze  
activiteiten willen we hét  
alternatief zijn voor sparen  
en beleggen in aandelen.’**

#### Meer dan alleen focus op vastgoed

Teneinde de groei goed beheersbaar te houden en qua kosten in control te blijven heeft de directie ervoor gekozen in 2021 een aantal stakeholders over te gaan nemen. Stakeholders zijn bedrijven waar Meerdervoort doorlopende overeenkomsten mee heeft. Denk aan vastgoedbeheerkantoren, verhuurmakelaars, vastgoedadviseurs, aannemers- en klusbedrijven, (financieel-)boekhoudkantoren, marketingbureaus en emissiekantoren.

In deze nieuwe structuur besparen we niet alleen op de uitvoering, ook kunnen we de uitvoering zelf een stuk efficiënter inregelen. Meerdervoort streeft daarnaast ook naar de kwalificatie van ‘bedrijf’ in het kader van de bedrijfsopvolgingsregeling (BOR). Daarmee wordt de continuïteit van de onderneming ook op aandeelhoudersniveau en het fiscale vlak verder versterkt.

## Groeibegroting 2021

**€ 4.000.000**

Uitkoop aandeelhouder B

**€ 2.500.000**

Meerdervoort RVP

(project 25 MIO aan woningen)

**€ 1.200.000**

Versterking liquiditeitsreserve

t.b.v. investeringen

**€ 900.000**

Bedrijfsovername vastgoedbeheer

kantoor (17 FTE)

**€ 300.000**

Inrichting hoofdkantoor Meerdervoort

Group

**€ 100.000**

Transactiekosten & overig

## Uw aandeel in Meerdervoort

Aandelenpercentage	Investering
winstdeel in de onderneming	totaal
5,00% *	€ 1.350.000
6,00%	€ 1.620.000
7,00%	€ 1.890.000
8,00%	€ 2.160.000
9,00%	€ 2.430.000
10,00%	€ 2.700.000
15,00%	€ 4.050.000
20,00%	€ 5.400.000
33,33%	€ 9.000.000

\* Voorbeeld bij 5% - Uw investering is opgebouwd uit €650.000,- nominaal (prijs van de aandelen) en een inbreng van €750.000,- lening tegen 3%

#### Kapitaal voor de toekomst

Beleggers willen rendement maken. Of Meerdervoort nu in vastgoed of in bedrijven investeert, beleggers zullen er niet naar omkijken zolang ze maar de rente op hun investering krijgen. Met de voorgeno-  
men uitbreiding van onze activiteiten versterken we onze positie als hét alternatief voor sparen en beleggen in aandelen.

Onze ambitie om in bedrijven te investeren krijgt vorm in de hiernaast beschreven groeibegroting voor 2021. Uw inleg draagt onder meer bij aan de overname van relevante shareholders.

# Aanbieding aandeelhouders

Wilt u ook deel uitmaken van het toekomstige succes van Meerdervoort? Met deze persoonlijke aanbieding krijgt u een exclusieve kans om uw vermogen mee te laten groeien met de ambities van onze vastgoedonderneming.

## Waarom doen we u deze aanbieding?

Met deze financieringsronde willen we negen miljoen euro ophalen. Vier miljoen euro wordt gebruikt om een van de huidige zeven aandeelhouders uit te kopen, de andere vijf miljoen euro investeren we in de groei van Meerdervoort. Door u mee te nemen in onze toekomstplannen weet u inmiddels ook hoe we deze groei gaan realiseren. Groei waar u met uw investering straks voor een derde in meedeelt.

## Uw persoonlijke investering in Meerdervoort

De waarde van het totale aandelenpakket bedraagt negen miljoen euro, onderverdeeld in vier miljoen euro nominale

waarde voor uitkoop en vijf miljoen agio, bestemd voor de financiering van groei. Voor deelname vragen we u om een minimale inleg van twee miljoen euro, maximaal acht nieuwe aandeelhouders kunnen deelnemen.

Met uw inleg verkrijgt u (certificaten van) Aandelen B. Dit zijn winstaandelen zonder bestuursfunctie en met beperkte zeggenschap. Bij deze aandelen hoort een bijzondere bepaling, de 'stortingsverplichting'. Deze stortingsverplichting wordt direct voldaan en bedraagt voor het totale pakket aandelen B dat wordt uitgegeven vijf miljoen euro aan eigen vermogen dat op de aandelen B gestort wordt (AGIO). Bij toekomstige verkoop van uw aandelen ontvangt u eerst uw deel van het gestorte agio (de inbrengverplichting) terug, waarna de waarde van uw aandelen wordt berekend op basis van de totale waarde van Meerdervoort naar rato. Gezien de scherpe waardeinstijging van onze vastgoedportefeuille, de snelle toename van onze omzet en onze hoge groeiambitie is dit het perfecte moment en en uitgelezen kans om nu in Meerdervoort te investeren.

## Bepalingen

- ✓ **Beschikbare aandelen in Meerdervoort:**  
800 stuks Aandelen B (33,33 % belang)
- ✓ **Totale investering: € 9 MIO**  
- € 4 MIO nominaal  
- € 5 MIO stortingsverplichting Agio ineens
- ✓ **Nominale gedeelte (prijs van de aandelen B)**  
€ 4.000.000 uitkoop huidige aandeelhouder
- ✓ **Stortingsverplichting conform aandeelhoudersovereenkomst**  
€ 5.000.000 AGIO\* bestemd voor de financiering van de groei
- ✓ **Winstdeling**  
Winstdeling van 33,33% in Meerdervoort
- ✓ **Kapitaalvergoeding**  
Kapitaalvergoeding op de AGIO van 3% per jaar
- ✓ **Tussentijdse verkoop**  
Tussentijdse verkoop van uw aandelenpakket is mogelijk
- ✓ **Dividend**  
Dividend\*\* conform dividendbeleid, momenteel nog geen



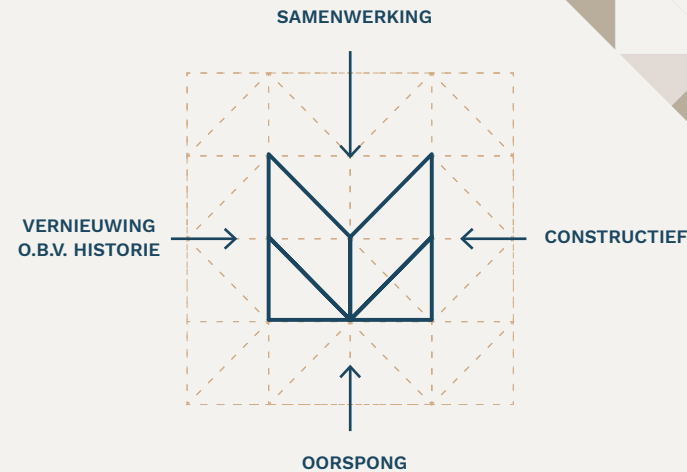
\* Agiostorting blijft boekhoudkundig van de Aandeelhouders B en wordt verrekend bij toekomstige verkoop. Er is dus geen sprake van 'verwatering' van het gestorte agio.

\*\* Het beleid van Meerdervoort is om toekomstige winsten door te investeren in groei. Het dividendbeleid is zo ingericht dat de beslissing om dividend uit te keren bij de directie van Meerdervoort ligt. Wanneer er bijvoorbeeld in enig jaar sprake is van de realisatie van een mooie verkoopwinst van een project kan er sprake zijn van (extra) dividenduitkeringen. De grote winst zal liggen in de stijging van de waarde van Meerdervoort aandelen vanwege de groei die wij voor ogen hebben.



# Huisstijl

We zijn trots op wat we tot nu toe bereikt hebben, maar onze blik blijft stevig op de toekomst gericht. Bij het realiseren van de groei die we voor ogen hebben, past ook een herijkte positionering van het merk Meerdervoort die deze ambitie kracht bijzet. Met een nieuwe visuele stijl en uitstraling zorgen we voor een consistente en herkenbare communicatie over alle middelen heen.



## Logo en design

De nieuwe huisstijl past perfect waar Meerdervoort nu voor staat en de ontwikkeling die we de afgelopen jaren hebben doorgemaakt. Het ontworpen logo en design symboliseert de oorsprong van Meerdervoort, de samenwerking met onze cliënten én de durf om anders naar de markt te kijken. Dit komt samen in de communicatie die onze cliënten van ons ontvangen en de middelen waarmee we ze informeren over onze investeringsmogelijkheden. Zodat ze te allen tijden weloverwogen beslissingen kunnen nemen wanneer ze hun vermogen in de vastgoedprojecten van Meerdervoort investeren.



# Meerdervoort

**Meerdervoort.**  
Een financieel  
onafhankelijk gevoel  
zonder zorgen.



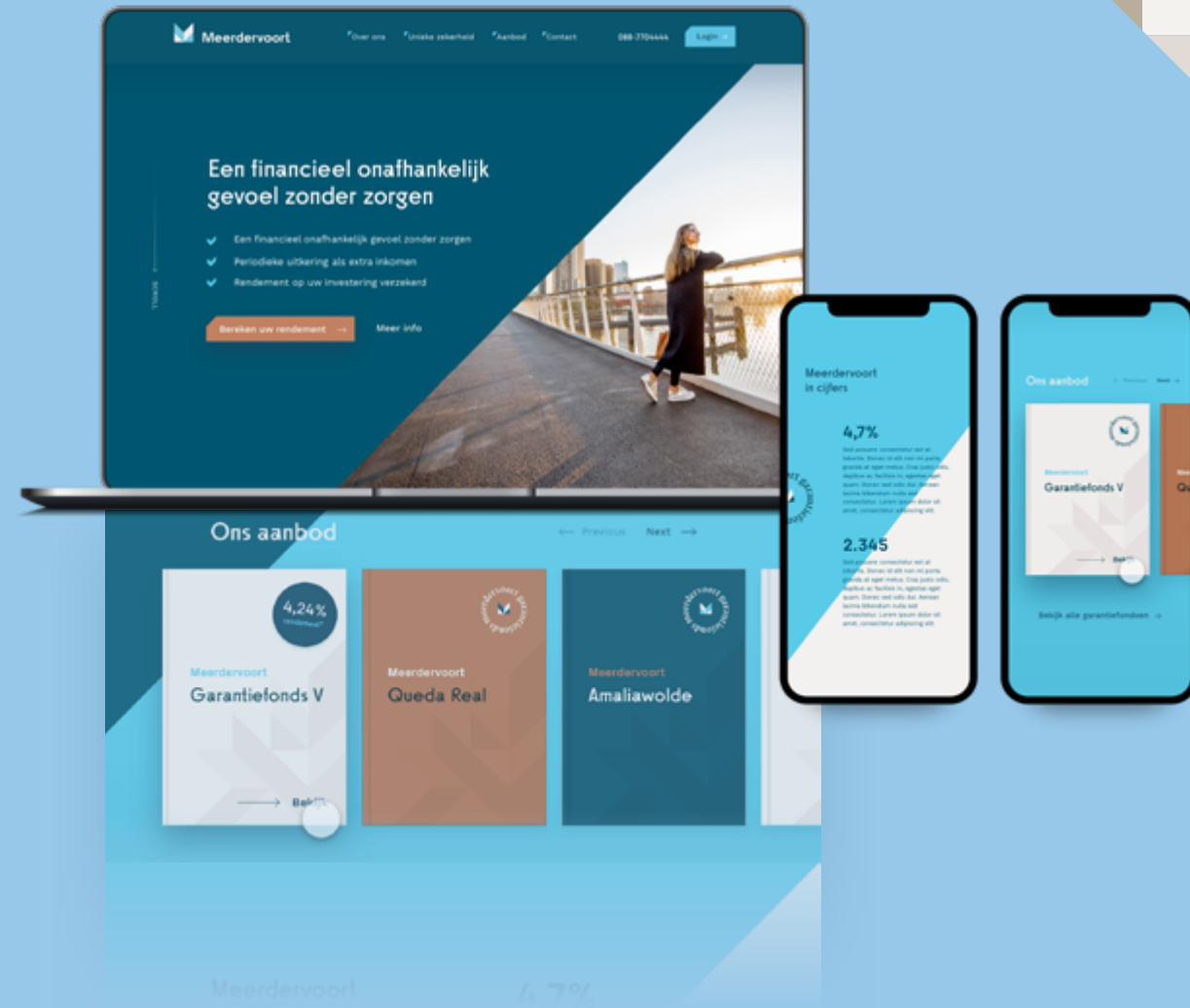
**Meerdervoort.**  
Wij investeren uw  
vermogen met visie  
en zekerheid.



**Meerdervoort.**  
Wij helpen u op  
weg naar financiële  
vrijheid.



# Website



‘Het ontworpen logo en design symboliseert de oorsprong van Meerdervoort, de samenwerking met onze cliënten én de durf om anders naar de markt te kijken.’

Meerdervoort Group  
Stationsplein 4  
3331 LL Zwijndrecht



**Meerdervoort**