



**pmr.**  
- anno 2011 -

# Beleggen met Betekenis.

Investeer in een toekomst zonder woningnood.

Een jaarrente van **10%**

Looptijd 1,3 of 5 jaar

Beleggen met inleggarantie

Onafhankelijk toezicht



# Inhoudsopgave

De woningmarkt

02

Waar wij voor staan

03

Ons beleggingsconcept

04

Beleggen via PMR

05

Hoe werkt dit bij PMR?

07

Krapte houdt aan

08

De 3 PMR kernpunten

09

De mogelijkheden

10

Woningen en winkelvastgoed

11

Groeiende interesse

12

Aankoopprocedure vastgoed

13

Exitstrategie

14

Regulering

15

Deelnameprocedure

16

Slotwoord

17

# De woningmarkt

We zitten midden in een woningcrisis. Gebrek aan grond, hoge rente en gestegen bouwkosten lijken de bouwplannen van het kabinet onmogelijk te maken.

Daarnaast trekken verhuurders zich massaal terug uit de woningmarkt dankzij de plannen van de overheid. En het wanbeleid van opeenvolgende kabinetten heeft de woningmarkt muurvast gezet. De vraag naar tijdelijke opvang voor migranten en betaalbare huurwoningen is zelden zo hoog geweest.

Door te kijken naar alternatieve locaties hoopt onze overheid de vraag naar betaalbare huisvesting te vervullen.

De combinatie van een op diversiteit gerichte aanpak van projecten in met name de sectoren kantoren, winkelpanden en woningen en spreiding van het vermogen over deze verschillende sectoren is zeer succesvol gebleken.

Ook in de huidige tijden worden er in deze sector goede rendementen gerealiseerd.



# Waar wij voor staan

## PMR maakt zich sterk voor de volgende zaken:

- De projecten moeten u zekerheid bieden wat betreft het rendement dat maandelijks wordt uitbetaald
- Aan het einde van de looptijd van de belegging krijgt u 100% van uw inleg terug
- PMR investeert enkel in vastgoed in Nederland, waarbij het uitgangspunt is dat de maandelijkse huuropbrengsten (direct rendement) interessant moeten zijn
- PMR geeft een rendement van 10% per jaar, dat maandelijks wordt uitbetaald op een bankrekening naar keuze
- PMR zoekt altijd naar gedegen vastgoed
- PMR focust zich telkens weer op een hoger direct rendement voor haar beleggers en streeft daarnaast naar een waardevermeerdering van de onderliggende vastgoedportefeuilles



# Ons beleggingsconcept

## Visie en aanpak

De visie en aanpak van PMR zijn na uitvoerig intern marktonderzoek tot stand gekomen en worden door onafhankelijke partijen bevestigd. Transformatie van bestaand Nederlands vastgoed is in de huidige conjunctuur een interessante business case. Daarom belegt PMR op basis van een bepaalde variatie van sectoren in Nederlands winkelvastgoed, kantoren en woningen. Daarnaast haalt PMR haar inkomsten uit bemiddelingskosten bij de totstandkoming van huur- en (koop)overeenkomsten en het ontwikkelen, begeleiden en realiseren van projecten voor verbouw en woningverbetering.

## Jarenlange ervaring

Dankzij onze jarenlange ervaring hebben wij een uitstekend inzicht in de risico's en effecten in de markt. Denk bijvoorbeeld aan huurders of debiteuren, kopers van het vastgoed, die niet kunnen voldoen aan hun verplichtingen. Daarbij is uiteindelijk ook belangrijk dat er sprake is van voldoende achterliggende zekerheid via de bewaarder, de Stichting Beleggers Belangen PMR, zodat beleggers die (in)direct hebben geïnvesteerd in de activiteiten van PMR te allen tijde kunnen worden gecompenseerd.

# Beleggen via PMR

**Met PMR diversifieert u uw vermogen door te investeren in vastgoed in verschillende sectoren**

**PMR keert het rendement maandelijks aan u uit**

**PMR biedt u de mogelijkheid om uw inkomsten te herinvesteren in PMR**

**U profiteert van een waardestijging van uw belegging wanneer er een waardestijging van de vastgoedportefeuille plaatsvindt**

**U ontvangt ook rendement uit de verkoop van vastgoed**

PMR heeft een uniek product dat beleggers de mogelijkheid biedt met relatief lage bedragen te investeren in vastgoed, zonder de nadelen die samenhangen met het rechtstreekse eigendom van vastgoed. U hoeft zich niet te bekommeren om het beheer, de verhuur of de verkoop van het vastgoed, maar kunt dit met een gerust hart uit handen geven aan professionele experts.

# Kernpunten

## Informatie

## Waarden

Aankoop van een eenheid

EUR 25.000,- (5 x EUR 5.000,-)

Emissie-omvang

EUR 25.000.000,-

Emissiekosten

0%

Looptijd

1-3-5 jaar

Betaling van rendement

Maandelijks (12 x per jaar)

Vast rendement op jaarbasis

10%

Terugbetaling van uw aankoopbedrag

100%

Zekerheden

Pandrecht op aandelen PMR

# Zekerheden

In de situatie van PMR zijn de aandelen van de Vennootschap verpand aan de Stichting Beleggers Belangen PMR (SBB-PMR). De aandelen kunnen niet worden verkocht zonder toestemming van de bewaarder, zijnde Stichting Beleggers Belangen PMR.

## Notariële vastlegging

Dankzij dit notarieel vastgelegd 'eerste recht van pand' profiteert de belegger van optimale zekerheid op de belegging. Via het pandrecht kunnen beleggers aanspraak maken op PMR en de aan haar gelieerde bedrijven wanneer deze niet aan hun verplichtingen voldoen.

Indien niet wordt voldaan aan de verplichtingen, bijvoorbeeld als de afgesproken vergoedingen op jaarbasis niet worden betaald of het volledige deelnamebedrag niet wordt terugbetaald, wordt het 'eerste recht van pand' uitgeoefend.

Door uitoefening van het pandrecht worden de beleggers via de Stichting Beleggers Belangen PMR juridisch eigenaar van aangekocht vastgoed.

Dit betekent dat het vastgoed op dat moment door de beleggers zelf kan worden gefinancierd / doorverkocht of verhuurd.



## Het voordeel van eerste recht van pand

Het voordeel van "eerste recht van pand". De financiële winst die de beleggers op die manier realiseren is mogelijk groter dan de totale uitgifte van het belegd kapitaal, omdat het zeer aannemelijk is dat het (transformatie) vastgoed gedurende de maximale looptijd (5 jaar) van de belegging in prijs zal stijgen. Om de zekerheid van onderpand middels het pandrecht te kunnen waarborgen, laat PMR het aangekochte onroerend goed taxeren door onafhankelijke en gecertificeerde taxateurs.



# Krapte houdt aan

## **'Plannen' voor nieuwe woningbouw**

Halverwege vorig jaar was er volgens het ministerie van Binnenlandse Zaken een tekort van 331.000 huizen, ofwel 4,2 procent van de totale woningvoorraad. Het tekort aan huizen loopt de komende jaren naar verwachting verder op doordat het aantal huishoudens verder toeneemt en daarmee ook de vraag naar woningen sneller stijgt dan dat er nieuwe huizen worden bijgebouwd. Voor 2025 wordt rekening gehouden met een tekort van 419.000 woningen (5,1 procent).

Om het woningtekort sneller terug te dringen, willen veel politieke partijen in hun verkiezingsprogramma het aantal te bouwen woningen verder verhogen naar 100.000 huizen per jaar. Dit sluit aan bij de onlangs gelanceerde Actieagenda Wonen.

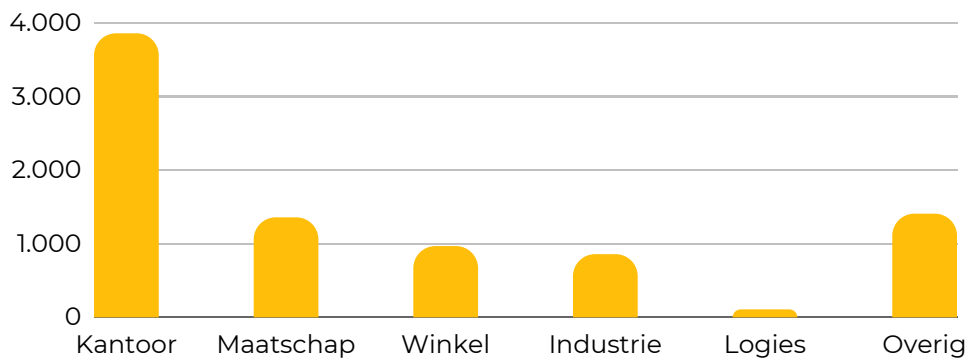
Dit is een woonplan van een brede coalitie van 34 organisaties die hebben afgesproken dat er de komende tien jaar elk jaar honderdduizend huizen worden bijgebouwd door nieuwbouw, herstructurering en transformatie.

## **Problematiek rondom woningbouwplannen**

Maar die nieuwe huizen staan er niet van vandaag op morgen. Sterker nog, het Planbureau voor de Leefomgeving heeft de verkiezingsprogramma's in 2021 laten doorberekenen en daaruit blijkt dat het sowieso onzeker is of de voorgestelde plannen ertoe leiden dat de woningbouw wordt versneld.

Als PMR gaan we er daarom vanuit dat het woningtekort fors blijft en blijven we vastgoed aankopen. Dit doen we met name voor transformatie- doeleinden, zodat we optimaal kunnen profiteren van de winstmogelijkheden in de huidige en toekomstige vastgoedmarkt

## Aantal getransformeerde woningen vanuit vorig gebruiksdoel



### Voordelen van transformatie:

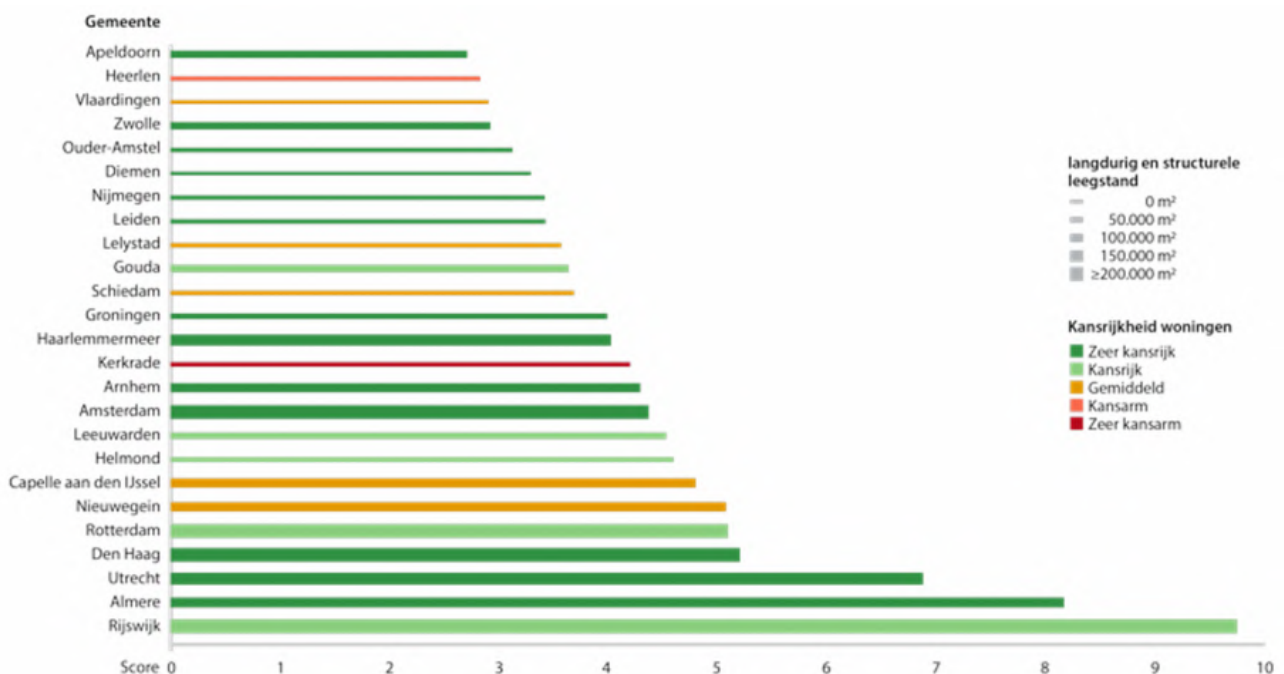
- **Ten eerste** draagt transformatie aanzienlijk bij aan het terugdringen van het woningtekort op lokaal niveau.
- **Ten tweede** wordt op deze locaties het probleem van structurele leegstand op de kantorenmarkt en winkelmarkt opgelost én krijgt leegstaand vastgoed ook een nieuwe maatschappelijke functie binnen bestaande wijken.
- **Ten derde** draagt transformatie bij aan verdichting en verduurzaming van de bebouwde omgeving. Transformatie gaat namelijk samen met betere energieprestaties op gebouwniveau, doordat bijvoorbeeld een kantoorgebouw met energielabel D kan worden getransformeerd tot een appartementengebouw met energielabel A+.



## De mogelijkheden

PMR richt zich op een gezonde verhouding tussen kleine en grotere panden die geschikt zijn voor transformatie naar woonruimte. Ook voor de omloopsnelheid van het vastgoed is dit een bewezen concept. Uit een studie van bedrijfsadviseur en accountantskantoor Deloitte komt naar voren dat 80 procent van de totale mogelijkheden voor transformatie is geconcentreerd in dertig (kleinere) gemeenten.

## Top 25 transformatiesteden in Nederland, bron: CBS



## Transformatie bestaande woningen

Voor het eerst sinds 2015 is het aantal gebouwde nieuwbouwwoningen in Nederland gedaald. Deze afname is niet onverwacht. Sinds 2019 loopt het aantal verleende vergunningen voor nieuwbouw-woningen terug. De daling houdt mogelijk verband met de stikstof- en PFAS-problematiek en het lagere aantal bouwplannen. De woningmarkt verandert door sloop, splitsing of samenvoeging en transformatie van woningen (herstructurering). Wanneer PMR bestaande oudere woningen aankoopt en deze op een kwalitatief hoogstaand niveau moderniseert en vervolgens weet te verhuren of verkopen (flippen) behoort een interessant rendement tot de mogelijkheden. We zien dat de interessante aankoopmogelijkheden van woningen zich uitbreiden naar gebieden buiten de omgeving van het stadscentrum.

Het belangrijkste voordeel van het flippen van bestaande woningen is dat het geïnvesteerde kapitaal (+ een meerwaarde) direct wordt uitbetaald in plaats van jaren of decennia later. Voor beleggers van PMR is het in de huidige markt zeer aantrekkelijk dat de winst direct wordt uitbetaald. Omdat de verandering in de winkelmarkt onomkeerbaar is, is een nieuwe en realistische kijk nodig op de manier waarop leegstaande winkelpanden in de toekomst worden gebruikt.

Consumenten hebben meer keuze en beschikken over veel meer informatie dan voorheen. Ze stellen daardoor niet alleen meer eisen als het gaat om prijzen, productinformatie en diversiteit van het aanbod en levertijden, maar vragen ook om meer beleving, sfeer en gezelligheid in fysieke winkels en winkelgebieden. Dit heeft grote gevolgen voor het winkellandschap.

## Transformatie van winkelvastgoed

De aantrekkende economie, hogere consumentenbestedingen en de stijgende omzetten kunnen niet verhinderen dat de concurrentiestrijd met e-commerce op veel plaatsen zijn tol eist. Van de totale winkelvloeroppervlakte (wvo) in Nederland staat 3,16 miljoen vierkante meter leeg. Daarvan staat 40 procent tussen één en drie jaar leeg (middellange leegstand) en 30 procent langer dan drie jaar leeg (structurele leegstand). De middellange en structurele winkel-leegstand zijn de afgelopen vijftien jaar flink opgelopen en blijven op een hoog niveau, ondanks het economisch herstel.

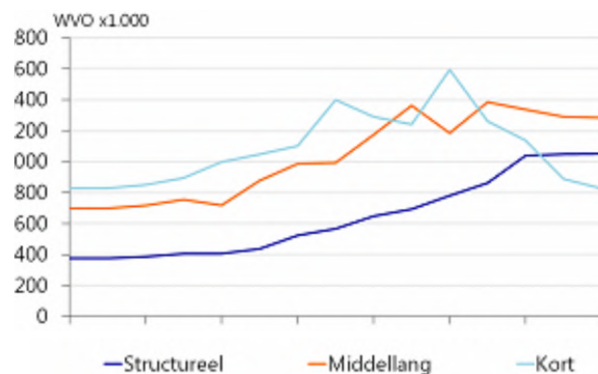
## Groeiende interesse

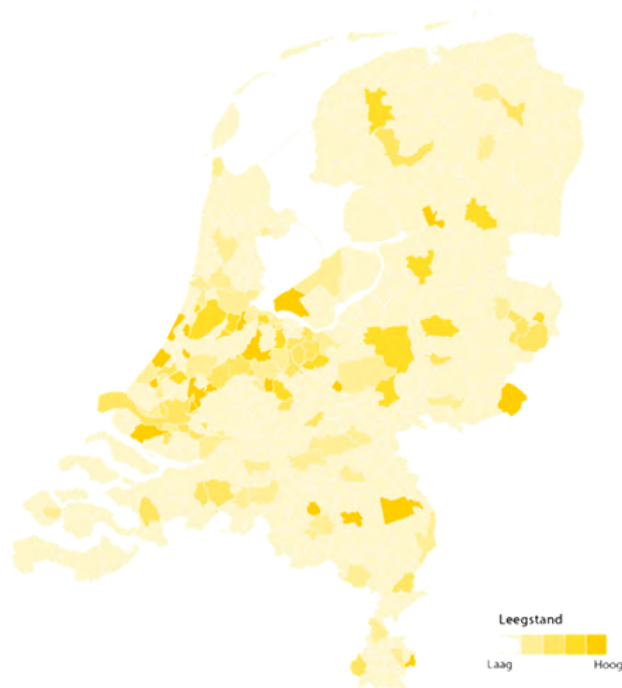
Er is steeds meer interesse van beleggers en ontwikkelaars in winkelpanden die geschikt zijn voor herontwikkeling. Het gaat om ongeveer 24% van het totaal belegd vermogen in winkelvastgoed. In 2019 was dit percentage nog 12%, een verdubbeling dus. De belangstelling neemt toe omdat de waarde van leegstaand winkelvastgoed ten opzichte van woningen of ander gebruik ver genoeg gedaald is om de investeringskosten te rechtvaardigen. PMR ziet ook in 2024 dat er steeds meer winkelvastgoed wordt getransformeerd en speelt in op deze groeiende interesse.

Voorbeelden zijn onder andere de V&D-gebouwen in Rijswijk, Nijmegen, Arnhem, Dordrecht en Rotterdam. Met de juiste uitvoering kan winkeltransformatie een verrijking van de binnenstad betekenen. PMR heeft de mogelijkheid om via haar structuur beleggers te laten profiteren van het rendement dat gerealiseerd wordt in de hierboven beschreven projecten.

### Structurele leegstand blijft hoog, Bron CBS

Vaak is er een goede spreiding tussen kantoor winkel- en residentieel vastgoed om tot een optimaal resultaat te komen.





## Aankoopprocedure vastgoed

PMR werkt met professionele partijen bij het beoordelen van de prijs en kwaliteitsverhouding van het individuele vastgoed en de vastgoedportefeuilles. PMR koopt uit eigen vermogen en uit de haar toevertrouwde beleggersgelden vastgoed aan -al dan niet voor transformatie- dat periodiek een goed rendement moet opleveren.

Van elk vastgoedobject dat door de directie van PMR wordt aangekocht, wordt een dossier bijgehouden dat aantoont dat de aankoop objectief gezien voldoende waard is en goed genoeg is onderhouden om in beginsel het benodigde rendement voor de belegger te kunnen realiseren. PMR beschikt over een uitgebreid netwerk van professionals als het gaat om de verkoop van vastgoed en werkt alleen met Nederlands vastgoed.

# Exitstrategie

PMR heeft zich ten doel gesteld om haar vastgoedportefeuille of delen daarvan binnen de maximale looptijd van de belegging van drie tot vijf jaar (opnieuw) te financieren en/of door te verkopen aan institutionele beleggers en/of aan (grote) particuliere beleggers.

Daarnaast zorgt PMR ervoor dat woningen die om welke reden dan ook eerder worden opgeleverd dan vooraf begroot, na verkoop klaar worden gemaakt en met name via lokale makelaars te koop worden aangeboden.

De nominale waarde van de belegging wordt terugbetaald met de netto-opbrengst van dergelijke verkooptransacties. Daarnaast beschikt PMR volgens de prognoses binnen afzienbare tijd over een voorraad liquide, hypotheekvrije woningen.

PMR kan ervoor kiezen om bij financiële ondernemingen of overige financiers (her)financiering aan te trekken in de vorm van langlopende of mezzaninefinanciering. Dit is afhankelijk van de mogelijkheden en de actuele omstandigheden op de markt en de optimalisatie van het rendement.

Ook spelen het door PMR ingeschatte risico en de (verwachte) liquiditeitsontwikkeling een rol. PMR behoudt zich daarbij steeds het recht voor naar eigen inzicht vormen van hefboomfinanciering(en) te (doen) arrangeren in welke omvang of in welke vorm dan ook.



# Regulering

De huidige projecten van PMR Vastgoed & Beleggingen worden in beginsel niet genoteerd aan een gereguleerde markt of andere gelijkwaardige markt of toegelaten tot de handel op een dergelijke markt. Deze mogelijkheid wordt echter niet uitgesloten.

PMR bereidt zich voor om een aanvraag in te dienen bij de AFM voor een prospectus waarin participaties worden aangeboden van (soort)gelijke beleggingen als de huidige beleggingen. Het is de bedoeling dat dit traject in het voorjaar van 2024 wordt afgerond.

Hierna hebben PMR en haar beleggers de mogelijkheid om de bestaande beleggingen in PMR, indien gewenst vermeerderd met het verkregen rendement, om te zetten in dergelijke instrumenten.





# Deelnameprocedure

## Identificatieplicht

Inschrijving vindt plaats op volgorde van binnenkomst van het juist en volledig ingevulde inschrijfformulier, voorzien van de benodigde aanvullende documentatie (zoals een kopie van een geldig legitimatiebewijs of een uittreksel uit het handelsregister van de Kamer van Koophandel).

De inschrijvingsperiode van de aanbidding start per 8 april 2024 en zal eindigen op het moment dat de aanbidding is voltekend of 28 februari 2025 indien dit later is. U kunt inschrijven op de aanbidding van PMR door het inschrijfformulier juist en volledig ingevuld aan PMR op te sturen.

**1. Op het inschrijfformulier staat aangegeven op welke bankrekening u het bedrag van de deelname dient over te maken. Aan de deelname wordt een rendement toegerekend van 10%.**

**2. Na ontvangst van uw betaling krijgt u van PMR een betalingsbevestiging, de toewijzing van de deelname, de rendementsvergoeding en de bevestiging van de retournering van de hoofdsom op de afgesproken datum. U wordt gevraagd een exemplaar van dit formulier voor akkoord te ondertekenen en aan PMR te retourneren.**

**3. Na ontvangst van het bevestigingsformulier krijgt u van PMR een uittreksel van inschrijving in het register in de vorm van een deelnamebewijs.**



# Tot slot:

## Algemene Verordening Gegevensbescherming

De Algemene Verordening Gegevensbescherming ('AVG') bevat regels voor een zorgvuldige omgang met persoonsgegevens. De wet geeft aan wat de rechten zijn van iemand van wie gegevens worden gebruikt en wat de plichten zijn van de instanties of bedrijven die de gegevens gebruiken. De Autoriteit Persoonsgegevens ('AP') controleert of bedrijven en instanties zich aan de AVG houden. Persoonsgegevens worden in overeenstemming met de AVG verwerkt en beheerd.

## Informatieverstrekking en waardering

Beleggers ontvangen elk jaar binnen drie maanden na afloop van het boekjaar een fiscale invulinstructie voor de uitkering en waardering van de belegging op hun adres. PMR zal in de nabije toekomst een informatieve bijeenkomst voor beleggers organiseren. Hiervoor ontvangt u minimaal twee weken van tevoren een uitnodiging per e-mail. Daarnaast wordt u als belegger periodiek op de hoogte gebracht middels nieuwsbrieven.



**p mr.**  
- anno 2011 -

**vastgoed & beleggingen**



**PMR VASTGOED & BELEGGINGEN**

**[WWW.PMRBELEGGINGEN.NL](http://WWW.PMRBELEGGINGEN.NL)**