

**Let op! U belegt buiten AFM-toezicht.  
Geen prospectusplicht voor deze activiteit.**



**Belangrijkste informatie over de belegging**

# **MPF II VASTGOEDOBLIGATIES**

van **MAX PROPERTY FUND II B.V.**



Dit document is opgesteld op 16 december 2019

Dit document helpt u de risico's, de kosten en het rendement van de belegging beter te begrijpen.

*Let op! Dit document en deze aanbieding zijn niet door de AFM getoetst.*

### ***Wat wordt er aangeboden en door wie?***

De MPF II Vastgoedobligaties worden aangeboden door Max Property Fund II B.V.

De aanbieder is tevens uitgevende instelling van de MPF II Vastgoedobligaties.

De uitgevende instelling heeft als hoofdactiviteiten het aankopen en verhuren van vastgoed in Rotterdam en omstreken.

Deze obligatie-uitgifte betreft een vervolg op de succesvolle uitgifte door Max Property Fund B.V. ("MPF I"). MPF I heeft gedurende 2016-2017 ook € 2,4 mln. aan vastgoedobligaties uitgegeven en hiermee een woningenportefeuille in Rotterdam-Zuid aangekocht. Met MPF II wordt voortgebouwd op de ervaring opgedaan met MPF I. Echter zal MPF II zich hoofdzakelijk richten op de aankoop van instapklare woningen, waar MPF I zich richtte op het creëren van waardeinstijgingen door renovatie van woningen.

De website van de aanbieder is: [www.maxpropertygroup.com](http://www.maxpropertygroup.com)

De website van de aanbieding is: [www.nxchange.com](http://www.nxchange.com)

Uitgifte vindt plaats onder de MPF II Obligatievoorwaarden zoals verstrekt bij deze aanbieding.

### ***Wat zijn de belangrijkste risico's voor u als belegger?***

Over het algemeen geldt hoe hoger het aangeboden of verwachte rendement, hoe hoger het risico. Het aangeboden of verwachte rendement op de MPF II Vastgoedobligaties is afhankelijk van de winst die Max Property Fund II B.V. maakt. De kans bestaat dat de winst lager is dan verwacht of dat er zelfs sprake is van verlies, waardoor u mogelijk minder rendement krijgt uitgekeerd of zelfs uw inleg of een deel daarvan verliest.

De belangrijkste redenen waardoor Max Property Fund II B.V. mogelijk niet in staat is het aangeboden of verwachte rendement of zelfs uw inleg uit te keren, zijn:

- Marktrisico
- Financieringsrisico
- Debiteurenrisico

De MPF II Vastgoedobligaties zijn verhandelbaar op het Nxchange handelsplatform, een online beursplatform waarop de obligaties 24 uur per dag en 7 dagen per week kunnen worden verhandeld. Desondanks kan het zijn dat er op bepaalde momenten geen koper is voor uw MPF II Vastgoedobligaties als u tussentijds van uw belegging af wilt. Het kan ook voorkomen dat een potentiële koper niet wordt geaccepteerd door het Nxchange handelsplatform. U loopt daarmee het risico dat u niet op het door u gewenste moment uw geld terug kan krijgen en uw belegging langer aan moet houden of uw MPF II Vastgoedobligaties voor een lagere prijs moet verkopen.

Er bestaan ook andere belangrijke risico's. Meer informatie over deze risico's vindt u in dit document onder het kopje "Nadere informatie over de risico's" op pagina 8.

### ***Wat is de doelgroep van deze belegging?***

De MPF II Vastgoedobligaties worden aangeboden aan alle groepen beleggers.

De MPF II Vastgoedobligaties zijn geschikt voor beleggers die op zoek zijn naar een vast rendement met opwaarts potentieel. MPF II beoogt dit rendement te realiseren door middel van gespreide investering in vastgoed, geselecteerd en beheerd door vastgoedspecialisten en die tevens voldoen aan onderstaand risicoprofiel.

Iedere MPF II Vastgoedobligatiehouder dient, naar de mening van Max Property Fund II B.V., zich op de hoogte te stellen van de volgende zaken:

- De MPF II Vastgoedobligatiehouder heeft kennisgenomen van de volledige tekst van het Informatiedocument inclusief alle bijlagen.
- De MPF II Vastgoedobligaties betreffen een risicodragende belegging.
- Max Property Fund II B.V. heeft tot doel vastgoed aan te schaffen in Rotterdam en omstreken.
- De opbrengsten van de MPF II Vastgoedobligaties zijn daardoor afhankelijk van de exploitatie en waardeontwikkeling van vastgoed.
- Er wordt sterk afgeraden om MPF II Vastgoedobligaties te kopen met geleend vermogen.
- De MPF II Vastgoedobligatiehouder dient voldoende liquiditeit aan te houden om op de (middel) lange termijn te kunnen blijven voldoen aan zijn of haar financiële andere verplichtingen, inclusief onvoorziene uitgaven, zonder afhankelijk te zijn van de opbrengsten van de MPF II Vastgoedobligaties.

- De MPF II Vastgoedobligatiehouder dient, in het geval de rentevergoeding en/of aflossing en/of winstdeling lager is dan verwacht, het mogelijk te ontstane verlies te kunnen compenseren met zijn of haar vermogen en/of andere inkomsten.
- De MPF II Vastgoedobligatiehouder is ervan op de hoogte dat het Fonds een lange termijn belegging is, aangezien de looptijd van de MPF II Vastgoedobligaties negen (9) jaar bedraagt (19/12/2019 – 31/12/2028).
- De MPF II Vastgoedobligatiehouder wordt aangeraden vooraf advies in te winnen alvorens in MPF II Vastgoedobligaties te beleggen. Op deze manier kan een verantwoorde afweging worden gemaakt of aankoop van MPF II Vastgoedobligaties past bij het persoonlijke risicoprofiel van de betreffende MPF II Vastgoedobligatiehouder. Door de inschrijving op en/of de aankoop van MPF II Vastgoedobligaties verklaart een (potentiële) MPF II Vastgoedobligatiehouder dat hij of zij deze verantwoorde afweging heeft gemaakt.

De MPF II Vastgoedobligaties zijn niet geschikt voor beleggers die het zich niet kunnen permitteren hun gelden geheel of gedeeltelijk te verliezen en/of die niet voldoen aan het hierboven genoemde risicoprofiel.



### ***Wat voor belegging is dit?***

U belegt in een obligatie.

De nominale waarde van de MPF II Vastgoedobligatie is € 100.

De intrinsieke waarde van de MPF II Vastgoedobligatie is € 100.

De prijs van de MPF II Vastgoedobligatie is € 100.

Deelname is mogelijk vanaf € 500 (minimum afname van 5 MPF II Vastgoedobligaties).

De datum van de uitgifte van de MPF II Vastgoedobligaties is 19 december 2019.

De obligatie is genoteerd op het Nxchange handelsplatform onder ISIN-code: NL0014120370

TRANCHE	VAN	TOT	DOEL
0			€ 295.000
1	19-12-2019	19-3-2020	€ 550.000
2	20-3-2020	19-8-2020	€ 550.000
3	20-8-2020	19-9-2020	€ 550.000
4	20-9-2020	19-12-2020	€ 550.000
<b>Totaal</b>			<b>€ 2.495.000</b>

De obligatie wordt uitgegeven in 4 tranches van elk € 550.000 en een inschrijftermijn van 3 maanden. Tranche 0 ter hoogte van € 295.000 is reeds volgeschreven en betreft de conversie van MPF II obligaties die reeds onderhands zijn uitgegeven in de periode van 01-11-2018 tot en met 15-12-2019.

De inschrijving op de eerste tranche start op 19 december 2019. De inschrijving loopt tot moment van volledige inschrijving of het bereiken van einddatum 01-06-2020. Zodra de eerste tranche is volgeschreven, wordt de 2<sup>e</sup> tranche van € 550.000 opengesteld voor inschrijving met een looptijd van steeds maximaal 3 maanden. Daarna volgen de identieke tranches 3 respectievelijk 4, wat de totale uitgifte brengt op € 2.495.000.

De einddatum van een tranche kan optioneel worden verlengd. Elke tranche wordt uiterlijk binnen 15 dagen na volledige inschrijving of passeren van de sluitingsdatum geëxecuteerd. Elke tranche kan te allen tijde worden geëxecuteerd, ongeacht het aantal inschrijvingen in die tranche. Er geldt derhalve geen minimum per tranche. Bij executie worden de ingelegde middelen na aftrek van kosten beschikbaar gesteld aan de uitgever voor de aankoop van vastgoed en tegelijkertijd worden de aangekochte obligaties beschikbaar gesteld aan de belegger.

De obligaties worden bij Euroclear in een girodepot aangehouden. Deze obligaties vallen onder de reikwijdte van de Wet giraal effectenverkeer. Deze wet voorziet erin dat de belegger zelf en rechtstreeks, zonder tussenkomst van Nxchange of een ander, gerechtigd is tot die obligaties. Uit de administratie van Nxchange blijkt welke accounthouder recht heeft op welke obligaties.

Per executiedatum zijn de gehouden obligaties rentegevend en direct verhandelbaar op de secundaire markt van het Nxchange platform. Alle MPF II obligaties kennen dezelfde voorwaarden en einddatum en worden onder één titel verhandeld via Nxchange, ongeacht in welke tranche deze zijn uitgegeven. De stukken die zijn uitgegeven in de eerste tranche worden direct na uitgifte verhandelbaar op het Nxchange platform.

Indien er niet voldoende kapitaal opgehaald wordt, behoudt de uitgever zich het recht om alternatieve financiering te zoeken buiten het Nxchange platform. In het geval van sterk veranderende marktomstandigheden (zoals een lagere of hogere rente), behoudt de uitgever zich het recht voor om een nieuwe obligatie uit te geven.

De looptijd van de MPF II Vastgoedobligaties is negen (9) jaar met 31-12-2028 als einddatum, ongeacht op de datum of in welke tranche deze zijn aangekocht. De

sluitingsdatum voor inschrijving is uiterlijk 19 december 2020. De einddatum voor inschrijving (per tranche) kan optioneel worden verlengd.

De rente op de MPF II Vastgoedobligaties is 6,25% per jaar. De obligaties kennen een bonusrente, uitgekeerd aan het einde van de looptijd.

Meer informatie over het rendement vindt u in dit document onder het kopje “Nadere informatie over het rendement” op pagina 12.

### ***Wat zijn de kosten voor u als belegger?***

Over uw inleg worden 2% inschrijfkosten gerekend, dit is € 2,00 per obligatie.

Daarnaast betaalt u € 10 per jaar voor het aanhouden van uw account bij Nxchange.

Bij verkoop van uw MPF II Vastgoedobligaties betaalt u 0,5% aan kosten.

### ***Waar wordt uw inleg voor gebruikt?***

Van elke euro van uw inleg wordt 3% ofwel € 0,03 gebruikt om kosten af te dekken en € 0,97 wordt geïnvesteerd in vastgoed in Rotterdam en omstreken.

Uw inleg behoort tot het vermogen van Max Property Fund II B.V.

Meer informatie over het gebruik van de inleg kunt u vinden onder het kopje “Nadere informatie over de besteding van de opbrengst” op pagina 11.

## Nadere informatie over de belegging

In dit onderdeel van het document vindt u nadere informatie over de aanbieding en de aanbieder. Hiermee krijgt u meer inzicht in de specifieke risico's, de kosten en het rendement van de aanbieding.

*Let op! Dit document en deze aanbieding zijn niet door de AFM getoetst.*

### **Nadere informatie over de aanbieder**

De aanbieder Max Property Fund II BV is tevens de uitgevende instelling van de MPF II Vastgoedobligaties.

De uitgevende instelling is een besloten vennootschap, opgericht op 19/10/2018 en gevestigd in Rotterdam onder het KvK-nummer 72894695. Het adres van de uitgevende instelling is Brielselaan 85, 3081 AB Rotterdam.

De website van de uitgevende instelling is <https://funds.maxpropertygroup.com/MPF II>

Contactpersoon: de heer Anne Visser, [info@maxpropertygroup.com](mailto:info@maxpropertygroup.com), +31 10 764 0518.

De uitgevende instelling wordt bestuurd door Max Property Group B.V.

De enige aandeelhouder van de uitgevende instelling is Max Property Group B.V.

Dit zijn de belangrijkste activiteiten van de uitgevende instelling:

- Het aankopen en verhuren van vastgoed in Rotterdam en omstreken.

De uitgevende instelling heeft de volgende handelsnamen: Max Property Fund II, Max Property Group, MPG Nederland.

De uitgevende instelling heeft wel (financiële) relaties met gelieerde entiteiten en/of personen.

De uitgevende instelling is onderdeel van Max Property Group, waar diverse vennootschappen in Nederland, Engeland en Duitsland toe behoren, die actief zijn in vastgoedinvesteringen, vastgoedbeheer, vastgoedverhuur en andere aanverwante activiteiten. Door de uitgevende instelling worden diensten afgenomen van andere bedrijfsonderdelen binnen de groep:

- Aankoopbemiddeling
- Vastgoedbeheer
- Vastgoedverhuur

Verder worden ook kosten gedeeld met andere onderdelen binnen de groep.

## ***Nadere informatie over de risico's***

### **Financieringsrisico**

Er is sprake van een financieringsrisico omdat Max Property Fund II B.V. beoogt de vastgoedportefeuille te vergroten en mede te financieren middels hypothecaire financiering of andere financieringsbronnen. Dit betekent dat in het geval er geen hypothecaire financiering verkregen kan worden of de geldverstrekker op een later moment haar lening opeist, de financiële ruimte van Max Property Fund II B.V. om de rente, aflossing en winstdeling aan de MPF II Vastgoedobligatiehouders te betalen, sterk kan afnemen. Daardoor kunnen de MPF II Vastgoedobligaties in waarde dalen en/of rentevergoedingen en/of winstdeling en/of aflossing niet tijdig, niet of slechts gedeeltelijk plaatsvinden.

### **Vervroegde aflossing**

Er is sprake van het risico op vervroegde aflossing omdat Max Property Fund II B.V. het recht heeft om vanaf een kalenderjaar na laatste volschrijving de obligaties vervroegd af te lossen. Dit betekent voor u als belegger dat u niet langer rente ontvangt en dat uw bonusrente (winstdeling) mogelijk lager uitvalt dan wanneer de obligaties niet vervroegd waren afgelost.

### **Rangorde uitbetaling**

Uitkering van het rendement gebeurt nadat de kosten van administratie, toezicht, accountant, de opstartkosten en overige kosten zijn voldaan. Het risico bestaat dat de uitgevende instelling onvoldoende liquide middelen overhoudt om het rendement uit te keren. Dit betekent voor u als belegger dat u de rentevergoeding en bonusrente (winstdeling) mogelijk later of helemaal niet ontvangt.

Ingeval van faillissement van uitgevende instelling hebben de volgende uitkeringen voorrang op uitbetaling: schuldeisers met een zakelijk zekerheidsrecht (banken en obligatiehouders voor zover de opbrengst toereikend en 2<sup>e</sup> hypotheek gevestigd is), preferente schuldeisers (UWV, de Belastingdienst en werknemers met een loonvordering), de kosten van afwikkeling van faillissement (curator) en het alsdan nog resterende kapitaal zal worden verdeeld onder de concurrente schuldeisers (obligatiehouders, leveranciers).

Dit betekent voor u dat de MPF II Vastgoedobligaties in waarde kunnen dalen en/of rentevergoedingen en/of winstdeling niet tijdig, slechts gedeeltelijk of niet plaatsvinden en in het slechtste geval u uw inleg of een deel daarvan kunt verliezen.

### **Beperkt eigen vermogen**

Het eigen vermogen van de uitgevende instelling is beperkt ten opzichte van het vreemd vermogen. Dit betekent dat de buffer aan eigen vermogen klein is waardoor bij tegenvallende resultaten de uitgevende instelling relatief snel niet meer aan haar verplichtingen op de MPF II Vastgoedobligaties zal kunnen voldoen. Het risicoprofiel van de



MPF II Vastgoedobligaties wijkt daarom niet veel af van het risico bij verstrekking van eigen vermogen.

## **Overige belangrijke risico's**

### **Marktrisico**

De in dit Informatiedocument en in het Informatiedocument genoemde bedragen en percentages zijn voornamelijk gebaseerd op veronderstellingen en geprognosticeerde ontwikkelingen. Met name de veronderstelde jaarlijkse huurstijging, percentage leegstand en de veronderstelde jaarlijkse waardevermeerdering van de vastgoedportefeuille zijn zeer bepalend voor het bedrijfsresultaat en daarmee zeer bepalend voor met name de geprognosticeerde winstdeling. Hoewel de opsteller van dit Informatiedocument en het Informatiedocument zijn uiterste best heeft gedaan zijn ervaring en deskundigheid in te zetten bij de verduidelijking van deze cijfers, is het onmogelijk om een volledig accurate prognose te doen, aangezien niet alleen bekende gegevens maar ook (onzekere) toekomstige ontwikkelingen zijn meegenomen. De geprognosticeerde resultaten kunnen ook tegenvallen, als gevolg hiervan kunnen de MPF II Vastgoedobligaties in waarde dalen en/of rentevergoedingen en/of winstdelingen en/of aflossingen niet tijdig, niet of slechts gedeeltelijk plaatsvinden.

### **Aflossingsrisico**

De aflossing van de MPF II Vastgoedobligaties wordt beoogd uiterlijk op 31 december 2028 plaats te vinden. De aflossingsverplichting rust op Max Property Fund II B.V. De prognose is dat de aflossing kan plaatsvinden door herfinanciering of verkoop van de vastgoedportefeuille en de opgebouwde positieve liquiditeitspositie aan het einde van de looptijd (31 december 2028) van Max Property Fund II B.V. Desalniettemin kan het geval zijn dat de financiële positie van Max Property Fund II B.V. niet toereikend is om aan (al) haar verplichtingen te kunnen voldoen. Als gevolg hiervan kunnen de MPF II Vastgoedobligaties in waarde dalen en/of rentevergoedingen en/of winstdelingen en/of aflossingen niet tijdig, niet of slechts gedeeltelijk plaatsvinden.

### **Risico onvoldoende vastgoed**

Max Property Fund II B.V. selecteert residentieel en (mogelijk) commercieel vastgoed dat in aanmerking komt voor aanschaf. Het is mogelijk dat er een periode voorkomt waarin niet voldoende vastgoed kan worden gevonden en dat Max Property Fund II B.V. dus daarom de beschikbare gelden niet direct investeert. Als gevolg hiervan kunnen de MPF II Vastgoedobligaties in waarde dalen en/of rentevergoedingen en/of winstdelingen en/of aflossingen niet tijdig, niet of slechts gedeeltelijk plaatsvinden.

### **Debiteurenrisico**

Max Property Fund II B.V. ontvangt huurinkomsten door de verhuur van de vastgoedportefeuille. Deze huurinkomsten zullen, naast het nakomen van verplichtingen die voortvloeien uit andere financieringsvormen, worden gebruikt om de rentevergoeding, winstdeling en aflossing aan de MPF II Vastgoedobligatiehouders te voldoen. Leegstand van

de vastgoedportefeuille en onvoorziene renovatiebenodigdheden kunnen de huurinkomsten negatief beïnvloeden. Als gevolg hiervan kunnen de MPF II Vastgoedobligaties in waarde dalen en/of rentevergoedingen en/of winstdelingen en/of aflossingen niet tijdig, niet of slechts gedeeltelijk plaatsvinden.

Door de aankoop van een MPF II Vastgoedobligatie wordt een lening verstrekt aan een uitgevende instelling waardoor de MPF II Vastgoedobligatiehouder een debiteurenrisico loopt ten opzichte van Max Property Fund II B.V. Dit risico wordt zo goed mogelijk gemitigeerd doordat de MPF II Vastgoedobligatiehouders gezamenlijk (via de Stichting Obligatiehouders MPF II) een recht van 2<sup>e</sup> hypotheek krijgen op de vastgoedportefeuille van Max Property Fund II B.V. ingeval er additionele financiering wordt aangetrokken en de financier instemt met deze 2<sup>e</sup> hypotheekstelling.

Daarnaast bestaat ook het risico dat één of meerdere huurders niet aan hun betalingsverplichting jegens Max Property Fund II B.V. kunnen voldoen, waardoor Max Property Fund II B.V. mogelijk niet tegemoet kan komen aan haar verplichtingen jegens de MPF II Vastgoedobligatiehouders. Wanbetaling door één of meerdere huurders kan leiden tot beëindiging van de huurovereenkomst met als gevolg leegstand en structurele derving van huurinkomsten.

### **Politiek risico**

Nationale, Europese en lokale overheden kunnen tijdens de looptijd van de MPF II Vastgoedobligaties nieuwe wetten, regelingen, belastingwetgeving of beleidswijzigingen doorvoeren die een negatieve invloed kunnen hebben op de waarde van de vastgoedportefeuille.

Ook internationale spanningen kunnen politiek risico met zich meebrengen, die direct of indirect de waarde van de vastgoedportefeuille kunnen beïnvloeden.

### **Renterisico**

Het renterisico is het risico dat de marktrente gedurende de looptijd van de MPF II Vastgoedobligatie wijzigt. Als de marktrente stijgt zal Max Property Fund II B.V. mogelijk een hogere rente moeten betalen op aangetrokken financieringen, hetgeen een directe, negatieve impact heeft op de cashflow. Daardoor is Max Property Fund II B.V. mogelijk niet meer in staat om haar verplichtingen jegens de MPF II Vastgoedobligatiehouders na te komen.

Voorts kan een stijgende marktrente (indien de opgenomen leningen binnen Max Property Fund II op basis van een variabele rente zijn afgesloten, dan wel dat een opgenomen lening voor het einde van de looptijd verlengd moet worden tegen een hogere rente) een negatieve invloed hebben op de waarde van de vastgoedportefeuille en daarmee de verkoopopbrengst.

### **Risico van beperkte verhandelbaarheid**

De MPF II Vastgoedobligaties zijn na executie verhandelbaar via het Nxchange handelsplatform, een online beursplatform waarop de obligaties 24 uur per dag en 7 dagen

per week kunnen worden verhandeld. Ondanks de verkoopmogelijkheid via het Nxchange handelsplatform kan het zijn dat er op bepaald momenten geen koper is voor uw MPF II Vastgoedobligaties als u tussentijds van uw belegging af wilt. Het kan ook voorkomen dat een potentiële koper niet wordt geaccepteerd door de uitgevende instelling of het Nxchange handelsplatform. U loopt daarmee het risico dat u niet op het door u gewenste moment uw geld terug kan krijgen en uw belegging langer aan moet houden of uw MPF II Vastgoedobligaties voor een lagere prijs moet verkopen.

De uitgevende instelling is niet verplicht om MPF II Vastgoedobligaties in te kopen of deze eerder dan aan het einde van de looptijd van negen (9) jaar af te lossen.

De naar uitgevende instelling bekende materiële risicofactoren zijn hiervoor beschreven. De risico-inventarisatie is echter niet uitputtend. Ook thans nog niet bekende risico's kunnen van invloed zijn op de financiële positie van de uitgevende instelling. Deze onbekende risico's kunnen daardoor mede bepalen of de uitgevende instelling in staat is om aan (al) haar verplichtingen tot betaling van de rentevergoeding, winstdeling en terugbetaling van de hoofdsom te voldoen.

De MPF II Vastgoedobligatiehouder loopt het risico dat, indien één (1) of meer van de in dit document genoemde risico's zich manifesteren, de uitgevende instelling (gedeeltelijk) niet in staat is aan haar financiële verplichtingen te voldoen. Als gevolg hiervan kunnen de MPF II Vastgoedobligaties in waarde dalen en/of kunnen rentevergoedingen en/of winstdelingen en/of aflossingen niet of slechts gedeeltelijk plaatsvinden. De MPF II Vastgoedobligatiehouder dient rekening te houden met deze risicofactoren.

### ***Nader informatie over de besteding van de opbrengst***

De totale opbrengst van de aanbieding bedraagt maximaal € 2.495.000. De aanbieding wordt in 4 tranches uitgegeven.

Dit bedrag kan ook lager zijn als niet op alle MPF II Vastgoedobligaties wordt ingeschreven. Er geldt geen minimale opbrengst.

Het resterende deel van de obligatie wordt uitgegeven in 4 tranches van elk € 550.000 en geëxecuteerd na volschrijving van een tranche of na het passeren van de einddatum van inschrijving en besloten wordt om deze niet te verlengen.

Max Property Fund II B.V. gebruikt de beschikbare opbrengst voor het aanschaffen van vastgoed in Rotterdam en omstreken. Aankoop van vastgoed vraagt doorgaans een doorlooptijd van 1-3 maanden. Hierbij wordt vastgoed geselecteerd dat aan de onderkant van de markt ligt (starterswoningen) en dat (vrijwel) instap klaar is. Hierbij kan gedacht worden aan:

- 1-, 2-, 3- slaapkamer appartementen tot € 150.000,-
- Zowel losse appartementen als complexen

- Rendement van rond de 8% op de totale aankoopwaarde
- Appartementen van na het bouwjaar 1960
- Energie label C of mogelijkheid tot verbetering naar een C (waar mogelijk)

Incidenteel kan het Fonds gedeeltelijk afwijken van deze criteria en bijv. een appartement aankopen waar door investeringen of renovaties een waarde sprong of hogere huur gerealiseerd kan worden.

Uit ons netwerk krijgen we met grote regelmaat (passend) vastgoed aangeboden. Het risico dat beschikbare gelden niet geïnvesteerd kunnen worden, is derhalve gering.

Van de opbrengst is een budget gereserveerd voor kosten zoals de marketing, opstartkosten, notariskosten, et cetera.

De resterende opbrengst is voldoende voor het aanschaffen van vastgoed in Rotterdam en omstreken om na aftrek van kosten aan renteverplichtingen te kunnen voldoen.

De uitgevende instelling heeft naast de kosten met betrekking tot de investering wel andere kosten. Zie de bijlage MPF II Prognose voor nadere informatie.

### ***Nadere informatie over het rendement***

Het rendement wordt uitgekeerd in de vorm van rente en bonusrente/winstdeling.

De vaste rente bedraagt 6,25% per jaar. Per volledig kalenderkwartaal zal dit 1,5625% bedragen.

De belegger ontvangt de rente ieder kwartaal op vaste data: 5 januari, 5 april, 5 juli en 5 oktober. De eerste rentevergoeding vindt plaats aan het eind van een volledig kalenderkwartaal volgend na executiedatum van de betreffende tranche zal plaatsvinden. Voor de eerste tranche impliceert dit dus een uitbetaling van de rentevergoeding op 5 juli 2020 over de periode van executiedatum t/m 30 juni 2020.

De huidige MPF II Vastgoedobligatiehouders ontvangen – ongeacht of zij gebruik maken van het conversieaanbod – de reguliere rentevergoeding op 5 januari en 5 april en indien gebruik wordt gemaakt van het conversieaanbod ook het resterende deel verschuldigd over de periode 1 april tot de executiedatum.

Van de reeds uitgegeven MPF II obligaties in de periode 1 november 2018 t/m 15 december 2019 zijn appartementen aangekocht in Rotterdam die momenteel worden verhuurd.

De aflossing geschiedt aan het einde van de looptijd of op het moment van vervroegde aflossing. Tegelijk met de aflossing van de MPF II Vastgoedobligatie is uitbetaling van gereserveerde bonusrente geprognostiseerd. Deze bedraagt 50% van de cumulatieve winst van de uitgevende instelling gerealiseerd gedurende de looptijd van de obligatie. Nadat aanloopkosten zijn terugverdiend, wordt zoals voorzien vanaf 2023 een winstdeling

gereserveerd. De grootste winst ontstaat naar verwachting uit de geprognoseerde waardeverhoging bij verkoop van de vastgoedportefeuille.

De investering levert niet genoeg inkomsten op vóór de eerste uitbetalingsdatum om uit die inkomsten het rendement van alle beleggers te kunnen vergoeden.

Het rendement wordt wel (gedeeltelijk) vergoed uit de inleg van (andere) beleggers of anders gezegd het deel van het ingelegde vermogen dat liquide wordt aangehouden om in aanloopkosten en renteverplichtingen te kunnen voorzien.

Zie ook de bijlage MPF II Prognose voor nadere informatie.

### ***Nadere informatie over de financiële situatie van de uitgevende instelling***

Conform de prognose is Max Property Fund II B.V. vooralsnog niet winstgevend en is nog sprake van een negatief eigen vermogen.

Zie ook de jaarcijfers van Max Property Fund II B.V. over 2018 en de Tussentijdse cijfers per 30-09-2019 van Max Property Fund II B.V. welke als separate bijlagen beschikbaar zijn gesteld.

### **Nadere informatie over de aanbieding en inschrijving**

De aanbiedingsperiode van de eerste tranche begint op 19 december 2019 en loopt tot volschrijving, doch uiterlijk tot 19 maart 2020. De navolgende tranches worden direct, aansluitend op de afgesloten tranche opgesteld voor inschrijving gedurende een termijn van steeds 3 maanden. De houders van bestaande MPF II obligaties hebben gedurende de volledige termijn van de eerste tranche de mogelijkheid om deze te converteren naar de op Nxchange genoteerde MPF II obligatie.

Een aanbiedingsperiode eindigt voortijdig zodra alle MPF II Vastgoedobligaties in de betreffende tranche zijn uitgegeven. Indien per geplande einddatum nog niet alle MPF II Vastgoedobligaties zijn uitgegeven, kan de aanbiedingsperiode optioneel worden verlengd.

De uitgiftedatum van de MPF II Vastgoedobligaties wordt individueel vastgesteld bij elke afsluiting en is gelijk aan de dag waarop de gelden zijn ontvangen. De renteberekening vangt aan op de uitgiftedatum.

Beleggers dienen zich op de volgende manier in te schrijven:

1. Lees het Informatiedocument en het Informatiedocument en win waar nodig financieel advies in omtrent uw voorgenomen investering.
2. Maak een account aan op [www.nxchange.com](http://www.nxchange.com)
3. Verzamel en upload de benodigde documenten zoals aangegeven op de website van Nxchange.
4. Nadat u bent goedgekeurd kunt u uw inschrijving vastleggen op het Nxchange handelsplatform.
5. Het geld dat verschuldigd is bij uitvoering van de order wordt in uw rekening geblokkeerd.