

## Belangrijkste informatie over de belegging

van MGF IV B.V.



Dit document is opgesteld op 22-juni-2020

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 Obligaties worden aangeboden door MGF IV B.V. De aanbieder is Tevens de uitgevende instelling van de Obligaties.

De uitgevende instelling houdt zich bezig met exploitatie, renovatie, verhuur en beheer van onroerend goed.

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

### 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 obligaties is afhankelijk van de winst die MGF IV 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 een deel van uw inleg of een deel daarvan verliest. De belangrijkste risico's waardoor MGF IV B.V. mogelijk niet in staat is het aangeboden of verwachte rendement of zelfs uw inleg uit te keren, zijn:

- het risico van huur en leegstand van objecten
- het risico op dalingen van de marktprijzen van de objecten
- wet- en regelgevingsrisico's

De obligaties zijn niet verhandelbaar op een beurs of platform en daardoor beperkt verhandelbaar. Dat betekent dat er mogelijk geen koper is voor uw obligatie als u tussentijds van uw belegging af wilt. U loopt dan dus 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 obligatie 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 4.

Wat is de doelgroep van deze belegging?

De Obligaties van Meerdervoort Garantiefonds IV worden aangeboden aan zakelijke en particuliere investeerders en beleggers.

De Obligaties van Meerdervoort Garantiefonds IV zijn geschikt voor beleggers die vanaf € 100.000,- in vastgoed (huurwoningen) willen beleggen.

De Obligaties van Meerdervoort Garantiefonds IV zijn geschikt voor beleggers die willen beleggen met een laag tot gemiddeld risicoprofiel (1<sup>e</sup> hypothecaire zekerheid).

De Obligaties van Meerdervoort Garantiefonds IV zijn niet geschikt voor beleggers die voor korte termijn willen investeren.

De Obligaties van Meerdervoort Garantiefonds IV zijn niet geschikt voor beleggers die geen risico kunnen lopen om (een deel van) hun inleg te verliezen.

Wat voor belegging is dit?

U belegt in een obligatie

De nominale waarde van de obligatie is € 25.000,-.

De intrinsieke waarde van de obligatie is € 25.000,-. De prijs van de obligatie is € 25.000,-.

Deelname is mogelijk vanaf minimaal 4 obligaties (€ 100.000,-).

De datum van uitgifte van de obligaties is elke eerste dag van de maand tijdens de emissieperiode.

De emissieperiode start op 01-jul-2020 en eindigt uiterlijk op 1-juli-2021.

De looptijd van de obligaties is circa 5 jaar afhankelijk van de uitgiftedatum van de obligatie. De einddatum van het fonds (en alle obligaties) is vastgesteld op 1-apr-2026.

De rente op de obligaties is 4,7% per jaar. De obligaties kennen geen winstdeling. De rente wordt maandelijks uitgekeerd (1/12<sup>e</sup> van 4,7%). De uitkeringen vinden plaats telkens aan het einde van de maand.

Meer informatie over het rendement vindt u in dit document onder het kopje "Nadere informatie over het rendement" op pagina 5.

Wat zijn de kosten voor u als belegger?

Over uw inleg betaalt u geen emissiekosten.

Over de maandelijkse renteutkeringen worden geen kosten ingehouden. Wel bent u mogelijk belasting verschuldigd in privé (box 3) of als rechtspersoon (VPB).

Bij terugbetaling van uw obligaties aan het einde van de looptijd betaalt u geen kosten. Indien u voortijdig uw obligaties wilt beëindigen kan dat enkel met goedkeuring van de uitgevende instelling. In zulke gevallen zijn er bijkomende kosten. Deze kosten bedragen 5% van uw inleg.

Waar wordt uw inleg voor gebruikt?

Van elke euro van uw inleg wordt circa € 0,07 gebruikt om kosten af te dekken. € 0,93 wordt geïnvesteerd in vastgoedobjecten (huurwoningen of zorg gerelateerd vastgoed).

Uw inleg behoort tot het vermogen van MGF IV 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 4.

## 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.

De aanbieder is tevens de uitgevende instelling van de obligaties.

De uitgevende instelling is een BV, opgericht op 18-jan-2019 en gevestigd in Alblasterdam onder het KvK-nummer 73736163. Het adres van de uitgevende instelling is Edisonweg 12, 2592 AD Alblasterdam. De website van de uitgevende instelling is [www.meerdervoort.com](http://www.meerdervoort.com).

Contactpersoon: Philip Jansen en Kalim Rahmanyar (relatiemanagers) [relatiebeheer@meerdervoort.com](mailto:relatiebeheer@meerdervoort.com) en/of Corné den Besten (accountant) [c.den.besten@meerdervoort.com](mailto:c.den.besten@meerdervoort.com) 088-7704444.

De uitgevende instelling wordt bestuurd door Meerdervoort Group B.V.

Dit zijn de belangrijkste activiteiten van de uitgevende instelling: exploitatie, renovatie, verhuur en beheer van onroerend goed.

\*\*\*\*\* Informatie hieronder genoemd is niet van toepassing!! \*\*\*\*\*

Nadere informatie over de uitgevende instelling

De uitgevende instelling is een [rechtsvorm], opgericht op [datum] en gevestigd in [(statutaire) vestigingsplaats] [<<indien van toepassing>> onder het KvK-nummer [...]]. Het adres van de uitgevende instelling is [straat+nummer, plaats, land indien anders dan Nederland]. De website van de uitgevende instelling is [webadres].

De uitgevende instelling wordt [bestuurd/beheerd] door [naam/namen van de bestuurders/beheerders] .

\*\*\*\*\*

De uitgevende instelling heeft de volgende handelsnamen: MGF IV B.V. en/of Meerdervoort Garantiefonds IV B.V.

De uitgevende instelling verhandelt de volgende [producten/merken]: niet van toepassing

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

Dit zijn de belangrijkste activiteiten van de uitgevende instelling:  
aankoop, exploitatie, renovatie, verhuur en het beheer van vastgoed.

#### Nadere informatie over de risico's

Leegstandsrisico: het risico bestaat dat één of meerdere huurders van de Objecten haar huurcontract opzegt. In dat geval dient er door de vastgoedbeheerder een nieuwe huurder gezocht te worden. Hier kan enige tijd mee gepaard gaan of er zelfs toe leiden dat er geen huurder gevonden kan worden omdat marktomstandigheden gewijzigd zijn. Dit kan ertoe leiden dat er mogelijk (tijdelijk) een lager of geheel geen rendement op het ingelegde vermogen kan worden gerealiseerd hetgeen tot gevolg kan hebben dat de Uitgevende Instelling niet of niet volledig kan voldoen aan de verplichtingen jegens de Obligatiehouders.

Markt- en restwaarderisico: Het markt- en restwaarde risico is een van de belangrijkste factoren. Een wijziging in de marktomstandigheden kan van invloed zijn op de waardeontwikkeling van onroerend goed. Het marktrisico ziet op het algemene economische klimaat waarin de onroerendgoedmarkt zich bevindt. Het economische klimaat is zowel van invloed op de vraag naar en het aanbod van het onroerend goed op zowel de markt van koop en verkoop als op de verhuurmarkt. Negatieve ontwikkelingen op de onroerendgoedmarkt kunnen ertoe leiden dat de verkoopwaarde en/of de verhuurwaarde van de Objecten daalt. Dit betekent dat uw inleg na verkoop van de portefeuille mogelijk niet volledig kan worden terugbetaald.

Wet- en regelgeving risico: een onzekere factor is de invloed van de politiek, de wetgeving en de rechtspraak. Onder politieke risico's worden mede verstaan risico's met betrekking tot stabiliteit en legitimiteit van politieke instituten, ordelijke opvolging van de politiek leiders, transparantie bij de economische besluitvorming, nationale veiligheid en geopolitieke risico's. Deze risico's kunnen direct invloed hebben op de verhuur- en verkoopmogelijkheden van de Objecten. Daarmee hebben zij ook invloed op het uiteindelijke rendement op de Obligaties. In de toekomst kunnen zich wijzigingen in wet- en regelgeving voordoen die kunnen leiden tot onvoorziene kosten voor de Uitgevende Instelling, hetgeen ten nadele kan komen van het rendement voor de Obligatiehouders. Wijzigingen of aanscherpingen van wet- en regelgeving op het gebied van onder meer huur en huurbescherming, milieu- en bodemverontreiniging, bestemmingsplannen, inrichtingseisen en veiligheidsvoorschriften alsmede bedoelde politieke risico's kunnen directe invloed hebben op de verhuur- en verkoopmogelijkheden van de Objecten en daarmee op het rendement van de Uitgevende Instelling. Dit betekent dat door wijzigingen in de overheidsregulering op de woningmarkt lagere rendementen kunnen worden behaald dan vooraf ingeschat.

COVID-19: De recente ontwikkelingen van de uitbraak van het virus hebben tot op heden (22-6-2020) niet geleid tot dalende prijzen in de categorie woningen waarin MGF IV zal beleggen. Ook hebben andere lopende fondsen van Meerdervoort (MGF III, MGF XL etc.) geen problemen met huurbetalingen van huurders. Alle rentes zijn tot op heden correct en op tijd betaald. De maatregelen van de regering hebben een (ten minste maar mogelijk langer) negatief effect op de economie. Het is op dit moment onduidelijk of dit ook zal leiden tot dalende prijzen van woningen. Het risico bestaat dat de prijzen van woningen tijdens een recessie zullen dalen. Dit kan een impact hebben op de hoogte van de huurprijzen. Ook kan dit leiden tot betalingsproblemen van huurders wanneer zij bijvoorbeeld hun baan verliezen en meer wisselingen van huurders wat meer kosten met zich meebrengt voor het fonds.

Belangenconflicten: het is toegestaan voor de toezichthouder (Stichting Obligatiehouders MGF IV) om te investeren in MGF IV. Meerderevoort geeft daar zelfs de voorkeur aan. Bestuursleden worden geselecteerd uit de pool obligatiehouders van het fonds. Dit kan er echter toe leiden dat sommige bestuursleden wél en andere bestuursleden geen obligaties in het fonds bezitten. Meerderevoort vindt het een pré dat de onafhankelijke stichting bestaat uit obligatiehouders van het fonds omdat dit juist de onafhankelijkheid waarborgt. Toch kan dit leiden tot belangenconflicten aangezien bestuursleden zelf een wisselend financieel eigen belang hebben ten aanzien van het succes van het fonds. Dit risico is echter beperkt aangezien de uiteindelijke zeggenschap bij de uitgevende instelling zelf ligt.

Vervroegde aflossing: er is sprake van het risico op vervroegde aflossing omdat de initiatiefnemers zich in de fondsdocumentatie het recht voorbehouden om het fonds eerder geheel of gedeeltelijk te verkopen. Dit betekent voor u als belegger dat de looptijd dan wellicht korter is dan voorzien en het totale rendement door de kortere looptijd lager uitvalt.

Rangorde uitbetaling: uitkering van het rendement gebeurt allereerst aan de obligatiehouders, pas daarna zullen de rest van de crediteuren worden 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 in dat geval de maandelijkse rente deels of geheel niet betaald kan worden.

In geval van faillissement hebben de volgende uitkeringen voorrang op de uitbetaling van het rendement op de obligaties: geen (de obligatiehouders worden als eerste uitgekeerd vanwege de hypothecaire zekerheid).

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 relatief klein is waardoor bij tegenvallende resultaten de uitgevende instelling mogelijk snel niet meer aan haar verplichtingen op de obligaties zal kunnen voldoen. Aangezien er geen garanties zijn voor grote waardedalingen van het vastgoed (huurwoningen) lijkt het risicoprofiel in dat opzicht op het risicoprofiel van aandelen.

#### Nadere informatie over de besteding van de opbrengst

De totale opbrengst van de aanbieding bedraagt € 12.500.000,-. De minimale opbrengst is 1 tranche ad € 2.500.000,-. (Toelichting: wanneer er op minder dan € 2.500.000,- wordt ingeschreven tijdens de 1<sup>e</sup> emissiefase c.q. tranche 1 gaat het fonds niet van start. Peildatum is 30 oktober 2020, 4 maanden na aanvang emissie 1<sup>e</sup> tranche. Als er dan voor minder dan 100 obligaties zijn ingeschreven ontvangt iedereen binnen 5 werkdagen na 1 november zijn geld vermeerderd met eventueel verschuldigde rente terug.

De opbrengst wordt gebruikt voor het verwerven van woningen c.q appartementen bestemd voor de verhuur in het doelsegment, zijnde woningen met een aankoop prijs tussen € 160.000,- en € 240.000,- met huurprijzen tussen de € 1.000,- en € 1.600,- per maand. Naast huurwoningen kan het fonds ook investeren in zorgwoningen of zorg gerelateerd vastgoed. Van de opbrengst wordt ca 2% van de fondsgrootte gebruikt voor kosten voor verkoop.

De opbrengst is voldoende voor de aankoop van de woningen en de bijkomende kosten.

De uitgevende instelling heeft naast de kosten met betrekking tot de investering geen andere kosten.

Nadere informatie over het rendement

Het rendement wordt uitgekeerd in de vorm van rente.

De rente bedraagt 4,7% per jaar.

De belegger ontvangt de rente maandelijks.

Vóór de eerste uitbetalingsdatum van de rente maakt het fonds nog geen winst. Aangezien de woningen gefaseerd worden aangekocht, is er bij elke aankoop telkens sprake van een periode van circa 6 weken waarin de aangekochte woning wordt gerenoveerd en verhuurd. Tijdens deze 6 weken zijn renteuitkeringen aan obligatiehouders dus kosten, die zijn begroot. Deze renteuitkeringen zijn tijdens de genoemde 6 weken voorafgaand aan elke aankoop een 'verliespost'. Zodra de woning is verhuurd wordt er winst gemaakt. Tijdens de emissiefase wordt het rendement (de rente op de obligaties) gedeeltelijk vergoed uit het fondsvermogen. Hiermee is rekening gehouden in de fondsbegroting.

Nadere informatie over de financiële situatie van de uitgevende instelling

De uitgevende instelling is actief sinds 01-07-2020. De volgende financiële informatie is de meest recent beschikbare informatie.

Balans

De datum van deze informatie is 22 juni 2020.

Het eigen vermogen bedraagt € 250.000,- en bestaat uit: € 250.000,- in de vorm van agio.

Het vreemd vermogen bedraagt € 0,- en bestaat uit: n.v.t.

De verhouding eigen vermogen/vreemd vermogen is 100 : 0. Na de uitgifte van de obligaties is deze verhouding 100 : 0.

Het werkkapitaal bedraagt € 250.000,- en bestaat uit: Agiostortingen ter grootte van totaal € 250.000,-

Het bedrag aan uitstaande leningen is € 0. [Dit betreft leningen die de aanbieder/uitgevende instelling indien deze niet de aanbieder is op [datum/data] afgelost moet hebben. Deze informatie is niet van toepassing.



### Zekerheden

De uitgevende instelling heeft zekerheden en garanties verleend aan de obligatiehouders voor een bedrag van 140% van de totale koopsommen vermeerderd met aankoopkosten waarvoor een 1<sup>e</sup> hypothecaire inschrijving wordt gevestigd bij de verkrijging van het vastgoed. In de praktijk strekt deze garantie tot maximaal de marktwaarde van het vastgoed minus de verkoopkosten..

### Resultatenrekening

De volgende informatie ziet op de periode vóór 1 juli 2020 en is de meest recent beschikbare informatie.

De omzet voor deze periode bedraagt € 0,00  
De operationele kosten over deze periode bedragen € 0,00  
De overige kosten over deze periode bedragen € 0,00  
De netto winst over deze periode bedraagt € 0,00

De volgende informatie ziet op de situatie na uitgifte van de obligaties.

De opbrengst van de aanbieding is naar verwachting € 12.500.000,-  
Het bedrag aan eigen vermogen dat daarnaast wordt ingebracht, is € 250.000,- en bestaat uit:

- Agiostortingen van in totaal € 250.000,-

Er wordt geen additionele financiering aangetrokken voor een bedrag van N.V.T.

Na de uitgifte van de obligaties is de verhouding eigen vermogen:vreemd vermogen 100:0.

Na de uitgifte van de obligaties bedraagt het werkkapitaal € 12.750.000,00 en bestaat uit:

- Obligo 12.5 MIO en Agio € 250.000,-

### Nadere informatie over de aanbieding en inschrijving

De aanbiedingsperiode begint op 01-jul-2020 en eindigt op 30-jun-2021.

De aanbiedingsperiode kan korter zijn afhankelijk van de belangstelling en uitgifte van de obligaties.

De uitgifteperiode van de obligaties ligt tussen 1-jul-2020 en 1-jul-2021.

Het fonds gaat van start (startdatum) zodra de eerste 100 obligaties zijn uitgegeven.

Beleggers dienen zich op de volgende manier in te schrijven: het invullen van een obligatieovereenkomst.