

Essentiële-informatiedocument **United Growth MKB Fonds II**

Doel

Dit document geeft u essentiële informatie over dit beleggingsproduct. Het is geen marketingmateriaal. Deze informatie is wettelijk voorgeschreven om u te helpen de aard, de risico's, de kosten, de mogelijke winsten en verliezen van dit product te begrijpen en u te helpen het met andere producten te vergelijken.

Product

Productnaam	United Growth MKB Fonds II
PRIIP-ontwikkelaar	United Growth Fondsbeheer B.V.
Website	www.unitedgrowth.nl
Bel voor meer informatie	(085) 760 25 77
Bevoegde autoriteit	Autoriteit Financiële Markten (AFM)
Productiedatum EID	1 maart 2026

WAARSCHUWING: U STAAT OP HET PUNT EEN PRODUCT TE KOPEN DAT NIET EENVOUDIG EN MISSCHIEN MOEILIK TE BEGRIPEN IS.

Wat is dit voor product?

Soort

Het United Growth MKB Fonds II ("**Fonds**") is een fonds voor gemene rekening (FGR) naar Nederlands recht, welke wordt beheerd door de Voorwaarden van Beheer en Juridisch Eigendom ("**Voorwaarden**"). Het Fonds is een beleggingsinstelling in de zin van artikel 1:1 van de Wet op het financieel toezicht. De beheerder van het Fonds is United Growth Fondsbeheer B.V. ("**Beheerder**"). De juridisch eigenaar van het Fonds is Stichting United Growth MKB Fonds ("**Juridisch Eigenaar**").

Looptijd

Het Fonds kent een looptijd van in beginsel 5 jaar met de mogelijkheid tot verlenging met maximaal 2 keer één jaar. Het Fonds kwalificeert als een closed-end beleggingsinstelling. Beheerder kan het Fonds enkel opheffen indien alle deelnemingen zijn gesloten. De Voorwaarden zijn te vinden bijlage 2 van het Informatiememorandum ("**IM**").

Doelstellingen

- Het Fonds verstrekt zakelijke leningen met hypothecaire zekerheid aan ondernemers en vastgoedbeleggers, gericht op stabiele rendementen en een gedegen risicobeheer.
- Het Fonds heeft als doel om zakelijke leningen op te nemen. Hiervan wordt beoogd, na de eerste twee maanden van het Fonds, een vaste maandelijkse uitkering te doen. Eventuele rendementen boven 6% blijven in het Fonds en worden aan het einde van de looptijd uitgekeerd.
- Door een solide combinatie van hypothecaire dekking en private borgstellingen biedt het Fonds een stabiele investering met beperkt risico. Naast de financiële doelstelling draagt het Fonds bij aan de groei van het midden- en kleinbedrijf (MKB), de ruggengraat van de Nederlandse economie. De aanbevolen investeringsperiode bedraagt vijf (5) jaar.
- Het Fonds bouwt een portefeuille op van leningen met hypothecaire zekerheid aan ondernemers en vastgoedbeleggers in Nederland, waarbij de maximale Loan-to-Value 75% bedraagt. De focus ligt op directe zakelijke leningen aan bedrijven met een bewezen trackrecord en solide financiële positie. De bemiddelaar van het Fonds houdt zich bezig met het werven van potentiële leningnemers, het uitvoeren van due diligence en het begeleiden van de onderhandelingen over de voorwaarden van de leningen. Hierbij wordt een strikte kredietanalyse gehanteerd en een gestructureerd selectieproces om stabiele rendementen te realiseren met een sterk risicobeheer. Voor meer informatie over de strategie wordt u verwezen naar het informatiememorandum.
- Elke maand wordt een uitkering gedaan. De uitkering vindt plaats door inkoop van participaties door het Fonds. Het aantal participaties dat wordt ingekocht is gelijk aan de hoogte van de uitkering. Uitkering geschiedt uitsluitend indien de liquiditeit van het Fonds dit toelaat. Is de liquiditeit onvoldoende voor de periodieke uitkering, dan wordt dit het rendement gedeeltelijk (naar rato) of niet uitgekeerd. Het restant van deze uitkering wordt beoogd uit te keren op de eerst mogelijke volgende Handelsdag.
- De basisvaluta van het Fonds is de euro (EUR), en alle investeringen, leningen en rendementen worden uitsluitend in EUR uitgegeven en verrekend. Aangezien het Fonds zich richt op de Nederlandse markt en uitsluitend leningen opgenomen die zijn verstrekt aan in Nederland gevestigde ondernemers en vastgoedbeleggers, is er geen blootstelling aan vreemde valuta. Nadere informatie omtrent de doelstellingen van het Fonds en de risico's in dat verband is vervat in het IM van het Fonds.

Retailbeleggersdoelgroep

Een investeerder dient voor minimaal € 100.000 deel te nemen in het Fonds. Het product is vooral geschikt voor beleggers:

- die enige tot aanzienlijke ervaring hebben met beleggen;
- die bereid zijn om het risico van (aanzienlijke) waardevermindering te nemen en dat risico ook kunnen dragen;
- die geen onmiddellijke inkomsten uit deze belegging nodig hebben;
- die voornemens zijn hun belegging in het Fonds voor langere tijd aan te houden.

Wat zijn de risico's en wat kan ik ervoor terugkrijgen?

Risico-indicator



De samenvattende risico-indicator (SRI) is een richtlijn voor het risiconiveau van dit product ten opzichte van andere producten. De indicator laat zien hoe groot de kans is dat beleggers verliezen lijden met dit product wegens kredietrisico of doordat er geen geld voor betaling is. De productontwikkelaar heeft dit product ingedeeld in klasse 6 uit 7; dat is de op één na hoogste risicoklasse. Deze risicoklasse is mede tot stand gekomen doordat dit een categorie 1 Eid betreft, aangezien er geen representatieve benchmarkdata beschikbaar is over een periode van 10 jaar. Klasse 6 betekent dat de potentiële verliezen op toekomstige prestaties worden geschat als hoog, en dat de kans dat u niet kan worden uitbetaald vanwege een slechte markt heel groot is. Omdat de terugbetaling van uw inleg afhankelijk is van de mate waarin leningnemers hun verplichtingen nakomen, loopt u het risico (een deel van) uw belegging te verliezen.

Prestatiescenario's (eenmalige inleg)

De onderstaande tabel toont hoeveel u kunt terugkrijgen bij uw investering in het Fonds wanneer deze wordt aangehouden voor 1 en 5 jaar (aanbevolen periode van bezit). Wat u uiteindelijk ontvangt hangt af van de toekomstige marktprestaties. De marktontwikkelingen in de toekomst zijn onzeker en kunnen niet nauwkeurig worden voorspeld. De markten kunnen zich in de toekomst heel anders ontwikkelen. De weergegeven scenario's zijn illustraties op basis van prestaties in het verleden en bepaalde aannamen.

Aanbevolen periode van bezit:	5 jaar	Aanbevolen periode van bezit ▾	
Voorbeeld belegging:	EUR 10.000	Als u uitstapt na 1 jaar	Als u uitstapt na 5 jaar
Minimaal	Er is geen minimaal gegarandeerd rendement. U kunt uw belegging geheel of gedeeltelijk verliezen.		
Ongunstig scenario	Wat kunt u terugkrijgen na kosten	€ 10.524	€ 13.412
	Gemiddeld rendement per jaar	5,2%	5,2%
Gematigd scenario	Wat kunt u terugkrijgen na kosten	€ 10.623	€ 14.055
	Gemiddeld rendement per jaar	6,2%	6,2%
Gunstig scenario	Wat kunt u terugkrijgen na kosten	€ 10.722	€ 14.723
	Gemiddeld rendement per jaar	7,2%	7,2%

De weergegeven bedragen zijn inclusief alle kosten van het Fonds zelf maar mogelijk niet inclusief alle kosten die u betaalt aan uw adviseur of distributeur. In de bedragen is geen rekening gehouden met uw persoonlijke fiscale situatie, die eveneens van invloed kan zijn op hoeveel u terugkrijgt.

Wat gebeurt er als het Fonds niet kan uitbetalen?

Als het Fonds aan het einde van de looptijd op verzoek van een participant deelnemingsrechten heeft ingekocht dan bestaat het risico dat het Fonds niet (geheel) voldoet aan de verplichting om het aan die participant verschuldigde bedrag uit te betalen. Het verlies dat in dat geval ontstaat is niet gedekt door een compensatie- of waarborgregeling. Meer informatie daarover vindt u in de Voorwaarden van het Fonds.

Wat zijn de kosten?

De persoon die u adviseert over dit product of u dit product verkoopt, brengt u mogelijk andere kosten in rekening. In dat geval verstrekt deze persoon u informatie over deze kosten en over de gevolgen ervan voor uw belegging.

Kosten in de loop van de tijd

De tabellen geven de bedragen weer die uit uw belegging worden gehaald om verschillende soorten kosten te dekken. Deze bedragen variëren naargelang hoeveel u belegt, hoe lang u de belegging aanhoudt en hoe goed het Fonds presteert. De hier weergegeven bedragen zijn illustraties op basis van een voorbeeld van een beleggingsbedrag en verschillende mogelijke beleggingsperiodes. We gaan ervan uit dat:

- Het eerste jaar u geen rendement maakt;
- Voor de andere perioden van bezit gaan we ervan uit dat het product presteert zoals in het gematigde scenario;
- € 10.000 wordt belegd.

Kostentabel	Als u uitstapt na 1 jaar	Als u uitstapt na 5 jaar
Totale kosten	€ 95	€ 549
Effect van de kosten per jaar*	0,95%	0,95%

*Dit illustreert hoe de kosten elk jaar gedurende de periode van bezit uw rendement doen dalen. Hieruit blijkt bijvoorbeeld dat als u uitstapt na de aanbevolen periode van bezit, uw gemiddelde rendement per jaar wordt geraamd op 5,8% vóór de kosten en 4,8% na de kosten.

Samenstelling van de kosten

Soort kosten	Type kosten	Beschrijving	Als u uitstapt na 1 jaar
Eenmalige kosten	Instapkosten	U betaalt geen instapkosten bij het Fonds.	-
	Uitstapkosten	U betaalt geen uitstapkosten bij het Fonds.	-
Lopende kosten	Beheerkosten en andere administratie- of exploitatiekosten	0,85% van de waarde van uw belegging per jaar. Eventuele onderliggende productkosten zijn hierin opgenomen, met uitzondering van transactiekosten die hieronder zullen worden opgenomen.	€ 85
	Transactiekosten	0,10% van de waarde van uw belegging per jaar. Dit is een schatting van de kosten die ontstaan wanneer we de onderliggende beleggingen voor het Fonds kopen en verkopen. Het feitelijke bedrag zal variëren naargelang hoeveel er gekocht of verkocht wordt.	€ 10
Incidentele kosten	Prestatievergoeding	Het Fonds rekent geen prestatievergoeding.	-

Hoe lang moet ik het houden en kan ik er eerder geld uit halen?

Minimaal vereiste periode van bezit: 5 jaar

Beheerder vereist een investeringsperiode minimaal van 5 jaar. Deze vereiste periode van bezit is de minimale periode waarin de beleggingsstrategie van het Fonds het beste tot zijn recht komt en er voldoende tijd is om de beoogde rendementen te behalen. Beheerder heeft de mogelijkheid om deze periode maximaal 2 keer met één jaar te verlengen. Participanten kunnen hun participaties uitsluitend terug verkopen aan het Fonds zelf en kunnen deze niet aan derden overdragen. Beleggers dienen voor ten minste € 100.000 deel te nemen in het Fonds. Daarbij mag het totale fondsvermogen, aangezien Beheerder onderhevig is aan de voorwaarden van het light regime, niet hoger uitvallen dan € 500 miljoen.

Hoe kan ik een klacht indienen?

Een klacht over het Fonds of Beheerder kan als volgt worden ingediend:

- via de website: www.unitedgrowth.nl
- via e-mail: fonds@unitedgrowth.nl

Het streven is om uw klacht binnen twee weken in behandeling te nemen.

Andere nuttige informatie

Voor meer informatie over het product verwijzen wij u naar het IM, de Voorwaarden en indien beschikbaar de recente jaarverslagen van het Fonds. Hierin kunt u meer informatie vinden over de beleggingsdoelstellingen, het rendement, de risico's en de kosten van het Fonds. Deze documenten zijn per e-mail kosteloos op te vragen bij Beheerder.

Daarnaast wordt u verwezen naar Beheerder voor de prestaties en eerdere prestatiescenario's van het Fonds sinds de start in 2026.