

ARTIKEL 23 AIFMD INFORMATIEMEMORANDUM

INZAKE

MOGELIJK ZAKELIJKE HYPOTHEKEN FONDS 18

19-12-2025

Dit informatiememorandum (het “**Informatiememorandum**”) wordt verstrekt aan potentiële beleggers in Mogelijk Zakelijke Hypotheken Fonds 18 (het “**Fonds**”) in overeenstemming met (i) artikel 23 van de Richtlijn 2011/61/EU van het Europees Parlement en de Raad van de Europese Unie van 8 juni 2011 inzake beheerders van alternatieve beleggingsinstellingen, zoals van tijd tot tijd gewijzigd (“**AIFMD**”), (ii) Verordening (EU) 2019/2088 van het Europees Parlement en de Raad van de Europese Unie van 27 november 2019 betreffende informatieverschaffing over duurzaamheid in de financiële dienstensector, zoals deze luidt van tijd tot tijd, (“**SFDR**”) waaronder tevens vallen de gedelegeerde handelingen uit hoofde van SFDR, en (iii) de Verordening (EU) 2020/852 van 18 juni 2020 betreffende de totstandbrenging van een kader ter bevordering van duurzame beleggingen, zoals van tijd tot tijd gewijzigd (“**Taxonomy**”).

Dit Informatiememorandum dient te worden gelezen in samenhang met de voorwaarden van beheer en bewaring inzake het Fonds 18 - augustus 2025 (de “**Voorwaarden**”), de fondsbrochure betreffende het Fonds (“**Brochure**”) en het Essentiële-informatiedocument betreffende het Fonds (het “**EID**” en tezamen met de Voorwaarden en de Brochure, de “**Fondsdocumenten**”, zoals van tijd tot tijd gewijzigd).

AIFMD vereist dat de Beheerder bepaalde informatie, zoals beschreven in artikel 23 van de AIFMD, verstrekt aan de beleggers in het Fonds, vooraleer zij in het Fonds beleggen. In gevallen waarin de Beheerder heeft vastgesteld dat de vereiste informatie reeds is opgenomen in de Fondsdocumenten of anderszins beschikbaar is voor de beleggers, bevat dit Informatiememorandum informatie over de vindplaats van die informatie in de Fondsdocumenten of in een eventuele andere informatiebron, al naar gelang het geval. In het geval dat een beschrijving in dit Informatiememorandum in strijd is met de beschrijving de Fondsdocumenten, prevaleren de Fondsdocumenten.

Onderstaande artikelverwijzingen verwijzen naar de relevante AIFMD-artikelen. Termen met een hoofdletter in dit Informatiememorandum hebben dezelfde betekenis als in de Fondsdocumenten, tenzij anders vermeld. Iedere verwijzing naar de “abi” is een verwijzing naar het Fonds.

ARTIKEL 23 AIFMD

Artikel 23(1)(a) AIFMD

Een beschrijving van:

1. de beleggingsstrategie en -doelstellingen van de abi,
2. inlichtingen over de vestigingsplaats van eventuele masterfondsen,
3. en over de vestigingsplaats van de onderliggende fondsen als de abi een fonds van fondsen is,
4. een beschrijving van de soorten activa waarin de abi mag beleggen,
5. de technieken die het daarbij mag toepassen en alle daarmee gepaard gaande risico's,
6. van eventuele van toepassing zijnde beleggingsbeperkingen,
7. de omstandigheden waaronder de abi hefboomfinanciering mag gebruiken,
8. de toegestane soorten en bronnen van hefboomfinanciering en de daarmee gepaard gaande risico's,
9. van beperkingen op het gebruik van hefboomfinanciering,
10. regelingen voor zekerheden en hergebruik van activa, en
11. en van de maximale hefboomfinanciering waarvoor de abi-beheerder voor de abi recht heeft op gebruik.

1. Dit is beschreven in artikel 3.3 en Annex I van de Voorwaarden (*Beleggingsrichtlijnen en beleggingsrestricties*).
- 2 en 3. Niet van toepassing.
4. Dit is beschreven in Annex I van de Voorwaarden (*Beleggingsrichtlijnen en beleggingsrestricties*).
5. Dit is beschreven in Annex I van de Voorwaarden (*Beleggingsrichtlijnen en beleggingsrestricties*) en het overzicht van risico's is op pagina 19 t/m 23 van de Brochure (*Bijlagen Risico's*) opgenomen.
6. Dit is beschreven in Annex I van de Voorwaarden (*Beleggingsrichtlijnen en beleggingsrestricties*).
7. Dit is beschreven in artikel 7.4 van de Voorwaarden (*Het Fonds*).

8 t/m 11. Niet van toepassing.

Artikel 23(1)(b) AIFMD

Een beschrijving van de procedures waarmee de abi zijn beleggingsstrategie, zijn beleggingsbeleid of beide kan wijzigen.

Dit is beschreven in 20.2.5 sub e. van de Voorwaarden (*Stem- en vergaderrechten*). Wijziging van de Voorwaarden, waaronder de beleggingsrichtlijnen en beleggingsrestricties, zijn onderworpen aan een (voorafgaand) besluit van de Participantenvergadering met een Gewone Meerderheid.

Artikel 23(1)(c)

Een beschrijving van de voornaamste juridische implicaties van de contractuele verhouding die wordt aangegaan voor investeringen, met inbegrip van informatie over de rechterlijke bevoegdheid, de toepasselijke wetgeving en het al dan niet bestaan van rechtsinstrumenten die voorzien in de erkenning en de tenuitvoerlegging van beslissingen op het grondgebied waarop de abi is gevestigd.

De Leningen waarin het Fonds zal beleggen, worden beheerst door Nederlands recht. De Voorwaarden en de overeenkomst met de Bewaarder worden eveneens beheerst door Nederlands recht en geschillen die mochten ontstaan over de uitleg of uitvoering worden beslecht naar Nederlands recht. De Beheerder, de Stichting en de Bewaarder zijn rechtspersonen opgericht onder Nederlands recht. In het geval er een geschil ontstaat, zoals een geschil met een Leningnemer of de Bewaarder, worden die geschillen beslecht door de Nederlandse rechter naar Nederlands recht.

Artikel 23(1)(d)

1. de identiteit van de abi-beheerder,
2. de identiteit van de bewaarder,
3. de identiteit van de auditor,
4. de identiteit van andere dienstverleners van de abi,
5. alsmede een beschrijving van hun taken en de rechten van de beleggers

1. **Mogelijk Fondsenbeheer B.V.**, een besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid, is statutair gevestigd te Breukelen en kantoorhoudende te (3621 ZC) Breukelen, Amerlandseweg 2, opgericht op 22 december 2021 en ingeschreven in de Kamer van Koophandel onder nummer 84839953 met LEI-code 724500QUKOMK9QD5PH29.

De Beheerder is belast met het beheer van het Fonds. De Beheerder beschikt over een vergunning van de AFM voor het beheren van beleggingsinstellingen als bedoeld in artikel 2:65 Wft. De rechten en verplichtingen van de Beheerder worden beheerst door de Voorwaarden. Het beleid binnen de Beheerder wordt bepaald door de heer F.J. Eggink, de heer F.R. de Vries, de heer D.J. van der Hoeden en mevrouw R. Fledderus-ter Wal. Deze personen zijn getoetst op geschiktheid en betrouwbaarheid overeenkomstig de artikelen 4:9 en 4:10 Wft.

2. **CSC Depositary B.V.**, een besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid, is statutair gevestigd te Utrecht en kantoorhoudende te (3953 ME) Maarsbergen, Woudenbergseweg 13, opgericht op 3 januari 2014 en ingeschreven in de Kamer van Koophandel onder nummer 59654546 met LEI-code 724500A0KSE3J5WPUV41.

De Bewaarder heeft een vergunning als bedoeld in artikel 2:3g, eerste lid, Wft van de AFM verleend gekregen, op grond waarvan het de Bewaarder is toegestaan op te treden als bewaarder van het Fonds. Het beleid binnen de Bewaarder wordt bepaald door mevrouw M.V.M. Hartskeerl, de heer H.H. Visscher en de heer P.C. Whelan. Deze personen zijn conform de eisen van artikel 2:3i Wft getoetst op geschiktheid en betrouwbaarheid overeenkomstig de artikelen 4:9 en 4:10 Wft. De Beheerder heeft met betrekking tot het Fonds een bewaarnemingsovereenkomst gesloten met de Bewaarder. De Bewaarder is geen partij bij de Voorwaarden.

De taken van de Bewaarder, artikel 21 AIFMD, zijn geformuleerd vanuit de doelstelling dat het belang van de investeerders bewaakt moet worden. Het zwaartepunt van de werkzaamheden van de Bewaarder ligt in het

houden van toezicht op de Beheerder; de Bewaarder ziet erop toe dat de Beheerder handelt conform de Voorwaarden en de bepalingen bij of krachtens de relevante wet- en regelgeving. De taken van de Bewaarder vallen uiteen in de volgende drie deelgebieden

- toezicht houden op alle relevante kasstromen van het Fonds;
- controleren van de aanwezigheid van eigendomstitels betreffende gedane investeringen door het Fonds; en
- toezicht houden op het beheer van het Fonds conform alle afspraken met de investeerders van het Fonds.

De Bewaarder is aansprakelijk voor door het Fonds en investeerders geleden verliezen voor zover zij die ondervinden doordat de Bewaarder zijn verplichtingen uit hoofde van AIFMD met opzet of door nalatigheid niet naar behoren nakomt, ook indien de Bewaarder de bewaring geheel of gedeeltelijk aan een derde heeft uitbesteed. De Beheerder en de Bewaarder zijn juridisch onafhankelijk van elkaar.

3. **Grant Thornton**, verzorgt en controleert de jaarrekening van Mogelijk Fondsenbeheer B.V. en het Fonds, zie artikel 18 van de Voorwaarden (*Boekjaar, verslaglegging*).

4. Andere relevante partijen en dienstverleners zijn:

- **Stichting Bewaarder Mogelijk Zakelijke Hypotheken Fonds**, een stichting opgericht naar Nederlands recht met statutaire zetel te Breukelen, Nederland en gevestigd aan de Amerlandseweg 2, 3621 ZC te Breukelen, Nederlanden. De Stichting treedt op als de entiteit die de juridisch eigendom houdt van de activa van het Fonds als bedoeld in artikel 4:37j lid 1 Wft.
- **Mogelijk Technologies B.V.**, een besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid, statutair gevestigd te Breukelen, Nederland, kantoorhoudende aan de Amerlandseweg 2, 3621 ZC, Breukelen, Nederland. Mogelijk Technologies B.V. is ingeschakeld voor de ontwikkeling, licensering en onderhoud van maatwerksoftware (zoals CRM-systemen), technisch beheer van IT-systemen, gebruik van tools voor versiebeheer en deployment, ondersteuning via servicedesk, probleemoplossing en incidentafhandeling en technische ondersteuning bij dataverzameling, datawarehouseontwikkeling en rapportage aan toezichthouders.

5. Zie onder 1. t/m 4. hierboven.

6. De rechten van Participanten zijn uitgebreid beschreven in de Voorwaarden. De Participanten hebben in beginsel geen rechtstreekse (contractuele) aanspraken jegens dienstverleners van het Fonds en de Beheerder.

Artikel 23(1)(e)

Een beschrijving van de manier waarop de abi-beheerder voldoet aan de vereisten van artikel 9, lid 7 van de AIFMD.

De Beheerder voldoet aan de vereisten van artikel 9 lid 7 AIFMD door over bijkomend eigen vermogen te beschikken dat mogelijke beroepsaansprakelijkheidsrisico's als gevolg van beroepsnalatigheid kan dekken.

Artikel 23(1)(f)

een beschrijving van:

1. *alle in bijlage I vermelde beheertaken die de abi-beheerder gedelegeerd heeft;*
2. *van alle door de bewaarder gedelegeerde bewaringstaken;*
3. *de identificatie van de delegatieverkrijger; en*
4. *eventuele belangenconflicten die uit dergelijke delegaties kunnen voortvloeien.*

1. t/m 4. De Beheerder en Bewaarder kunnen bepaalde beheer- of bewaartaken delegeren met inachtneming van de Fondsdocumenten en de toepasselijke wet- en regelgeving. De Beheerder hanteert en handhaaft organisatorische en administratieve regelingen om belangenconflicten te onderkennen, voorkomen, beheersen

en controleren zodat deze belangenconflicten geen schade toebrengen aan de belangen van Fonds en van de Participanten in het Fonds. Zie ook pagina 21 van de Brochure (*Belangenconflicten (gemiddeld risico)*).

Artikel 23(1)(g)

Een beschrijving van de procedure voor de waardering van de abi en van de prijsstellingsmethodiek voor de waardering van activa, inclusief de methoden die gebruikt worden voor moeilijk te waarderen activa overeenkomstig artikel 19 AIFMD.

Dit is beschreven in artikel 11 van de Voorwaarden (*Waardering*).

Artikel 23(1)(h)

Een beschrijving van het beheer van het liquiditeitsrisico van de abi, inclusief de terugbetalingsrechten onder zowel normale als uitzonderlijke omstandigheden, en de bestaande terugbetalingsregelingen met beleggers.

Dit is beschreven in artikel 13 van de Voorwaarden (*Overdracht van participaties*), artikel 14 van de Voorwaarden (*Inkoop van participatie*), pagina 14 Brochure (*Wat als u als belegger uw geld weer liquide wil maken?*) en op pagina 20 van de Brochure (*Liquiditeitsrisico (hoog risico)*).

Het Fonds is *closed-end*. Tussentijds uitstappen is beperkt toegestaan. Participanten in het Fonds kunnen hun participaties in een beperkt aantal gevallen (overlijden, liquidatie van de rechtspersoon, situaties waarbij overdracht van participaties is gewenst van zakelijke deelname naar privé deelname (alleen UBO) of omgekeerd laten inkopen door het Fonds tegen uitgifte van eenzelfde hoeveelheid Participaties aan een Verwervende Participant.

Artikel 23(1)(i)

Een beschrijving van alle vergoedingen, kosten en uitgaven en van de maximumbedragen die direct of indirect ten laste komen van de beleggers.

Dit is beschreven in artikel 9.3 van de Voorwaarden (*Closing*), artikel 17 van de Voorwaarden (*Vergoedingen, kosten en uitgaven*) en pagina 4 van de Brochure (*Kosten*).

Artikel 23(1)(j)

Een beschrijving van de wijze waarop de abi-beheerder een billijke behandeling van beleggers waarborgt, wanneer een belegger een voorkeursbehandeling ten deel valt of het recht op een voorkeursbehandeling verwerft, een beschrijving van deze voorkeursbehandeling, het type beleggers dat een dergelijke voorkeursbehandeling verwerft en indien van toepassing hun juridische of economische banden met de abi of de abi-beheerder.

De Beheerder zal de Participanten onder gelijke omstandigheden zoveel mogelijk gelijk behandelen. Tevens zal de Beheerder de Participanten billijk behandelen. Bij ieder besluit maakt de Beheerder een afweging of de gevolgen van een besluit niet onbillijk zal zijn ten opzichte van de Participanten. De Beheerder zal Participanten met een vaste frequentie op tijdige, juiste en volledige wijze informeren over financiële en andere relevante ontwikkelingen in het Fonds. Participanten vallen geen voorkeursbehandeling ten deel en verwerven geen rechten op een voorkeursbehandeling.

Artikel 23(1)(k)

Het meest recente jaarverslag als bedoeld in artikel 22 AIFMD.

Nog niet beschikbaar. Artikel 18.2 van de Voorwaarden (*Boekjaar, verslaglegging*) bepaalt dat de Beheerder vijf (5) maanden na het eind van elk boekjaar aan elke Participant de jaarrekening van het Fonds voor dat jaar beschikbaar stelt, bestaande uit ten minste een winst- en verliesrekening, een balans en een toelichting daarbij.

Artikel 23(1)(l)

De procedure en voorwaarden voor de uitgifte en de verkoop van rechten van deelneming of aandelen.

Met inachtneming van artikel 9.1 van de Voorwaarden (*Closing*) leggen Participanten hun Commitment vast door het aangaan van een Commitment Agreement conform het model in Annex 2 van de Voorwaarden (*Model Commitment Agreement*). Het aangaan van een Commitment Agreement door een nieuwe Participant vereist voorafgaande schriftelijke toestemming van de Beheerder, artikel 9.2 van de Voorwaarden (*Model Commitment Agreement*).

De Beheerder doet Betalingsverzoeken met een betalingstermijn van ten minste vijf (5) Werkdagen, artikelen 12.2 en 12.3 van de Voorwaarden (*Commitments, betalingen en uitgaves*). De minimale eerste inleg bedraagt EUR 100.000 per Participant, artikel 3.4 van de Voorwaarden (*Aanbiedingsbeperking*).

Deze stappen zijn tevens schematisch weergegeven op pagina 12 en 13 van de Brochure (*De route naar uw fondsbelegging*).

Artikel 23(1)(m)

De meest recente intrinsieke waarde van de abi of de meest recente marktprijs van het recht van deelneming of het aandeel in de abi overeenkomstig artikel 19 AIFMD.

De meest recente Waarde van een Participatie wordt ten minste één keer per half jaar vastgesteld per de Waarderingsdatum en binnen zes (6) weken aan de Participanten bekend gemaakt conform artikel 11.1 van de Voorwaarden (*Waardering*).

Artikel 23(1)(n)

Voor zover beschikbaar, het in het verleden behaalde rendement van de abi.

Nog niet beschikbaar.

Artikel 23(1)(o)

De identiteit van de prime broker, een beschrijving van alle materiële regelingen tussen de abi en zijn prime brokers en van de manier waarop belangenconflicten in dit verband beheerd worden, de bepaling in het contract met de bewaarder over de mogelijkheid tot overdracht en hergebruik van de activa van de abi, en informatie over elke eventuele overdracht van aansprakelijkheid aan de prime broker.

Niet van toepassing.

Artikel 23(1)(p) / Artikel 23 (4) en (5)

Een beschrijving van de wijze en het tijdstip waarop de krachtens artikel 23 lid 4 en lid 5 AIFMD vereiste informatie zal worden bekendgemaakt, te weten:

Artikel 23 lid 4 AIFMD:

- *het percentage abi-activa waarvoor bijzondere regelingen gelden vanwege de illiquide aard ervan;*
- *eventuele nieuwe regelingen voor het beheer van de liquiditeit van de abi;*
- *het huidige risicoprofiel van de abi en de risicobeheersystemen waarmee de abi-beheerder deze risico's beheert.*

Artikel 23 lid 5 AIFMD:

- *eventuele wijzigingen in de maximale hefboomfinanciering die hij voor de abi mag gebruiken, alsook alle eventuele rechten op hergebruik van zekerheden of alle eventuele garanties die in het kader van de hefboomfinancieringsregeling zijn verleend;*
- *het totale bedrag van de door de abi gebruikte hefboomfinanciering.*

De informatie als bedoeld in artikel 23 lid 4 AIFMD zal worden verstrekt als onderdeel van de overeenkomstig artikel 16 van de Voorwaarden (*Informatieverstrekking*) aan de Participanten te verstrekken informatie en, wanneer nodig, op *ad hoc* basis.

Artikel 23 lid 5 AIFMD is niet relevant aangezien het Fonds geen gebruik maakt van hefboomfinanciering.

Artikel 23(2)

De abi-beheerder stelt de beleggers, voordat zij in de abi beleggen, in kennis van elke eventuele door de bewaarder getroffen regeling waarmee deze zich overeenkomstig artikel 21, lid 13, AIFMD contractueel van aansprakelijkheid kwijt.

Op de datum van dit Informatiememorandum, zijn er geen dergelijke regelingen getroffen door de Bewaarder.

SFDR EN TAXONOMY

Op grond van SFDR en Taxonomy gelden er verplichtingen voor de Beheerder met betrekking tot informatieverstrekking over duurzaamheid in de financiële sector. De SFDR beoogt de informatieverstrekking aan eindbeleggers, over de effecten op duurzaamheid door het beleggingsbeleid en de beleggingsbeslissingen door financiële marktpartijen, te verbeteren. Op dit moment maakt duurzaamheid echter nog geen onderdeel uit van het bedrijfsmodel van de Beheerder en duurzaamheidsrisico's worden nog niet geïntegreerd in de beleggingsbeslissingsprocedure.

Een "duurzaamheidsrisico" is volgens artikel 2 sub 22 van SFDR een gebeurtenis of omstandigheid op ecologisch, sociaal of governance gebied die, indien ze zich voordoet, een werkelijk of mogelijk wezenlijk negatief effect op de waarde van de belegging kan veroorzaken. De Beheerder verklaart hierbij dat:

- a. hij ongunstige effecten van beleggingsbeslissingen op duurzaamheidsfactoren niet in aanmerking neemt, en niet voornemens is dit te doen, aangezien de Leningnemer beter in staat is en meer gebaat is bij het nemen van de relevante duurzaamheidsbeslissingen met betrekking tot zijn object.
- b. hij duurzaamheidsrisico's niet relevant acht in het kader van beleggingsbeslissingen, aangezien de Leningnemer beter in staat is en meer gebaat is bij het nemen van de relevante duurzaamheidsbeslissingen met betrekking tot zijn object. Opgemerkt zij dat duurzaamheidsrisico's uiteraard wel impact kunnen hebben op (de waarde van) het object van de Leningnemer.
- c. de waarschijnlijke effecten van duurzaamheidsrisico's op het rendement van de Fondsen worden door de Beheerder niet beoordeeld. De onderliggende beleggingen van dit financiële product (*i.e.* het Fonds) houden geen rekening met de EU-criteria voor ecologisch duurzame economische activiteiten.
