2026

Prospectus

MOGELIJK ZAKELIJKE HYPOTHEKEN FONDS 22

9 November 2026

CONCEPT

Verder met
vastgoedfinanciering

mogelijk

Inhoud

1. Belangrijke informatie 6
   1.1. Waarschuwing 6
   1.2. Additionele informatieverplichtingen 6
   1.3. Toepasselijk recht 6
   1.4. Potentiële beleggers 7
   1.5. Over het Fonds en de Beheerder 7
   1.6. Essentiële beleggersinformatie 8
2. Risicofactoren 9
   2.1. Risico met betrekking tot Participaties 9
   2.2. Risico met betrekking tot het Fonds 10
3. Marktomstandigheden 12
   3.1. Markttrends en groei 12
   3.2. Regulering en Toezicht 12
   3.3. Risico -Rendement 12
4. Beleggingsdoel en beleggingsbeleid 12
   4.1. Beleggingsrichtlijnen 12
   4.2. Vervroegde aflossing 14
   4.3. Acceptatiecriteria 14
   4.4. Afwijking van acceptatiecriteria 15
   4.5. Inrichting leningenportefeuille 15
   4.6. Procedure voor wijziging van het beleggingsbeleid 16
5. Het Fonds 16
   5.1. Naam en datum van oprichting 16
   5.2. Structuur Fonds 16
   5.3. Rol van de Beheerder en Stichting ten opzichte van het Fonds 16
6. De Beheerder 17
   6.1. Algemene informatie 17
   6.2. Beloningsbeleid 18
   6.3. Het bestuur van de Beheerder 19
   6.4. Verdere functies binnen de Beheerder 21
   6.5. Transacties met verbonden partijen 22
   6.6. Groepsstructuur Beheerder 22
7. De Bewaarder 22
8. Accountant en adviseurs 23
   8.1. Accountant 23
   8.2. Juridisch adviseur 23
   8.3. Belastingadviseurs 23
   8.4. IT 23
9. Participatie in het fonds 23
   9.1. Participanten 23
   9.2. Inschrijving 23
   9.3. Commitment Agreement 24
   9.4. Uitgifte 24
   9.5. Register van Participanten 24
   9.6. Waardering 24
   9.7. Uitkering 25
   9.8. Inkoop Participaties 26
   9.9. Participantenvergadering 27
   9.10. Stem-en vergaderrechten 27
   9.11. Aansprakelijkheid 27
   9.12. Rapportage 28
   9.13. Ontbinding Fonds 28
10. Kosten en financiële informatie 29
   10.1. Financiële gegevens en beleggingsrendement 29

10.2. Historische financiële informatie Fonds 31
11. Fiscale positie 31
11.1. Inleiding 31
11.2. Fiscale aspecten Fonds 31
11.3. BTW 32
11.4. Fiscale behandeling participerende natuurlijke personen 32
11.5. Fiscale behandeling van participerende rechtspersonen 32
11.6. Wijziging van de Fondsvoorwaarden 33
11.7. Verklaring van de Beheerder 33
11.8. Prospectus 34
11.9. Regelgeving 34
11.10. Corporate Governance Code 34
11.11. SFDR en Taxonomy 35
11.12. Belangenconflicten 35
11.13. Klachtenregeling 35
11.14. Overeenkomsten met verbonden partijen 36
11.15. Geschillen 36
12. Artikel 23 AIFMD informatiememorandum + SFDR disclosure 37

In het prospectus hebben de hieronder dik gedrukte woorden de volgende betekenis:

"AFM" betekent Stichting Autoriteit Financiële Markten;

"**AIFMD**" betekent 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 deze luidt van tijd tot tijd;

"**Beheerder**" betekent Mogelijk Fondsenbeheer B.V., een besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid opgericht naar Nederlands recht met statutaire zetel te Breukelen en kantoorhoudende aan de Amerlandseweg 2, 3621ZC Breukelen, Nederland. Afhankelijk van de context zal iedere verwijzing naar de Beheerder in dit Prospectus een verwijzing zijn naar (i) de Beheerder die optreedt ten behoeve en voor rekening van de Stichting in verband met het Fonds in overeenstemming met de Fondsvoorwaarden of (ii) de Beheerder die optreedt als zodanig in overeenstemming met de Fondsvoorwaarden;

"**Beheervergoeding**" betekent de periodieke vergoeding die door het Fonds aan de Beheerder verschuldigd is voor het beheer van het Fonds, zoals nader omschreven in paragraaf 10.1.3 van dit Prospectus en artikel 17.1 van de Fondsvoorwaarden;

"Bewaarder" betekent de onafhankelijke bewaarder in de zin van artikel 4:62m lid 1 Wft die belast is met de bewaring van de activa van het Fonds en daarvoor een vergunning heeft als bedoeld in artikel 2:3g lid 1 Wft, zijnde CSC Depositary B.V., een besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid opgericht naar Nederlands recht, met statutaire zetel te Amsterdam en kantoorhoudende aan de Woudenbergseweg 11, 3953 ME Maarsbergen, Nederland;

"**Closing**" betekent 31 december 2026 of een door de Beheerder in zijn discretie te bepalen andere dag;

"Commitment" betekent het bedrag van minimaal EUR 25.000 waartoe de Participant zich heeft verplicht te investeren in het Fonds, zoals vermeld in zijn Commitment Agreement.

"**Commitment Agreement**" betekent de overeenkomst tussen een Participant, de Beheerder en de Stichting waarin de Participant zich verplicht van tijd tot tijd bedragen maximaal tot de hoogte van de Commitment in het Fonds te storten op basis van een of meer betalingsverzoek(en);

“Fonds” betekent de overeenkomst van geheel eigen aard (*sui generis*) met betrekking tot het vermogen, waarvan het juridisch eigendom berust bij de Stichting (ten economische behoeve van de Participanten), bestaande uit:

(a) de goederen van het Fonds; en

(b) de fondsverplichtingen,

waarin gelden en andere goederen worden gevraagd en verkregen ter collectieve belegging onder de naam Mogelijk Zakelijke Hypotheken Fonds 22 om de Participanten in de opbrengst daarvan te doen delen;

“Fondsvoorwaarden" betekent de voorwaarden van beheer en bewaring met betrekking tot het Fonds (zoals van tijd tot tijd gewijzigd);

"**Gewone Meerderheid**" betekent Participanten die gezamenlijk meer dan 50% van de Participaties houden;

“**Instapvergoeding**” betekent de vergoeding die elke nieuwe Participant aan Beheerder betaald, zijnde een percentage van het Commitment, te weten (i) 1,25% van de Commitment indien de Commitment van de desbetreffende Participant lager is dan EUR 100.000 en (ii) 1% van de Commitment indien de Commitment van de desbetreffende Participant EUR 100.000 of hoger is.

“Kapitaalinleg” betekent het bedrag dat een Participant heeft betaald ter voldoening van een betalingsverzoek van de Beheerder;

“Lening” betekent een door het Fonds uitgegeven lening in overeenstemming met de beleggingsrichtlijnen en beleggingsrestricties van het Fonds;

“Leningnemer” betekent iedere natuurlijke persoon handelend in de uitoefening van een beroep of bedrijf, rechtspersoon, personenvennootschap of andere juridische entiteit die als schuldenaar, hoofdelijk schuldenaar of medeschuldenaar partij is bij een Lening die door de Stichting, handelend in haar hoedanigheid van juridisch eigenaar van de activa van het Fonds, namens en voor rekening en risico van het Fonds wordt verstrekt, en die de Lening uitsluitend aanwendt voor zakelijke doeleinden, waaronder begrepen de financiering of herfinanciering van vastgoed met een zakelijke bestemming of een daarmee naar het oordeel van de Beheerder vergelijkbaar zakelijk karakter;

“Participanten” betekent de economisch gerechtigden tot het Fonds, ook aangeduid als belegger;

"**Participantentransactie**" betekent een transactie waarbij (i) een Participant, zijnde een rechtspersoon, zijn Participaties volledig overdraagt naar zijn enig aandeelhouder, niet zijnde een rechtspersoon of (ii) een Participant, zijnde een natuurlijk persoon, zijn Participaties volledig overdraagt naar de rechtspersoon waarvan hij enig aandeelhouder is;

“Participaties” betekent de evenredige delen waarin de economische gerechtigdheid van de Participanten tot het Fonds is verdeeld;

“**Prospectus**” betekent dit prospectus, inclusief de bijlagen;

“**Stichting**” betekent de houder van het juridisch eigendom van de activa van het Fonds, zijnde Stichting Mogelijk Zakelijke Hypotheken Fonds 22, een stichting opgericht naar Nederlands recht, statutair gevestigd in Breukelen en kantoorhoudende aan de Amerlandseweg 2, 3621ZC Breukelen, Nederland. Tenzij uit de context anders blijkt, betekent een verwijzing naar de Stichting in dit Prospectus de Stichting die optreedt als juridisch eigenaar van de activa van het Fonds met betrekking tot het Fonds overeenkomstig de Fondsvoorwaarden;

“Totale Kapitaalinleg" betekent het totale bedrag dat de Participanten hebben betaald ter voldoening van betalingsverzoeken van de Beheerder;

"Transactieprijs" betekent de prijs waartegen een Participantentransactie geschiedt, zijnde het bedrag van de oorspronkelijke inleg zoals deze bij toetreding door de vervreemdende Participant is voldaan;

“Uitgifteprijs” betekent de prijs waartegen een Participatie wordt uitgegeven, zijnde EUR 1.000 op Closing, en op elk moment daarna de waarde van een Participatie;

“Waarderingsdatum" betekent de laatste dag van een half jaar of iedere andere door de Beheerder of de Participantenvergadering te bepalen dag;

“Intrinsieke Waarde per Participatie” betekent de Intrinsieke Waarde van het Fonds gedeeld door het aantal uitstaande Participaties;
"Intrinsieke Waarde van het Fonds" betekent de intrinsieke waarde van het vermogen behorende tot het Fonds zijnde het saldo van de nominale waarden van de goederen van het Fonds en de Fondsverplichtingen, zoals van tijd tot tijd bepaald per een Waarderingsdatum op basis van Artikel 11 van de fondsvoorwaarden;

“**Website**”: betekent de door de Beheerder ten behoeve van de door hem beheerde Fondsen onderhouden website: www.mogelijk.nl/investeren/fondsbeleggen; en

“**Wft**” betekent de Wet op het financieel toezicht, zoals van tijd tot tijd gewijzigd.

1. Belangrijke informatie

1.1. Waarschuwing

Een beslissing om in het Fonds te beleggen dient te worden gebaseerd op bestudering van het gehele Prospectus. Beleggen in het Fonds brengt risico's met zich. Beleggers kunnen hun inleg geheel of gedeeltelijk verliezen. Potentiële beleggers dienen dan ook goed kennis te nemen van de volledige inhoud van dit Prospectus en de Fondsvoorwaarden. Een belegging in het Fonds is niet geschikt voor beleggers die hun inleg op korte termijn nodig kunnen hebben.

Niemand is gemachtigd in verband met de aangeboden Participaties informatie te verschaffen of verklaringen af te leggen die niet in het Prospectus zijn opgenomen. Het Prospectus houdt als zodanig geen aanbod in van enig financieel instrument of een uitnodiging tot het doen van een aanbod tot koop of tot het nemen van enig financieel instrument anders dan de aangeboden Participaties in het Fonds, noch een aanbod van enig financieel instrument of uitnodiging tot het doen van een aanbod tot koop of tot het nemen van enig financieel instrument aan een persoon in een jurisdictie waar dit volgens de aldaar geldende regelgeving niet geoorloofd is.

Participaties in het Fonds zijn niet overdraagbaar, behoudens door middel van inkoop door het Fonds. Inkoop is uitsluitend mogelijk in twee gevallen: (i) een Participantentransactie, waarbij een Participant zijn volledige Participaties en overblijvend commitment overdraagt aan een nieuwe Participant door middel van gelijktijdige inkoop en uitgifte, en (ii) bij overlijden van een Participant, waarbij diens rechtsopvolgers een inkoopverzoek kunnen indienen. In beide gevallen heeft de Beheerder volledige discretionaire bevoegdheid en is hij niet verplicht aan een verzoek tot inkoop te voldoen. De nadere voorwaarden voor dergelijke inkoop zijn uitgewerkt in Artikel 14 van de Fondsvoorwaarden en paragraaf 9.8 van dit Prospectus.

Het Fonds biedt de Participaties uitsluitend aan in Nederland.

1.2. Additionele informatieverplichtingen

Dit Prospectus is opgesteld met inachtneming van de aanvullende informatieverplichtingen voor aanbieding aan niet-professionele beleggers, zoals neergelegd in artikel 4:37p van de Wft, in samenhang met artikel 115x en artikel 118, tweede en derde lid, van het Besluit gedragstoezicht financiële ondernemingen Wft. De structuur en inhoud van dit Prospectus, waaronder de afzonderlijke paragrafen over kosten en risico's, zijn daarop afgestemd.

Opgemerkt zij dat de aanbieding van de Participaties in het Fonds **niet** onder de reikwijdte van de Prospectus Verordening vallen. Dit Prospectus is dan ook **niet** opgesteld met inachtneming van de eisen uit hoofde van de Prospectus Verordening. De Participaties zijn **niet** toegelaten tot de handel op een gereglementeerde markt of andere markt in financiële instrumenten.

1.3. Toepasselijk recht

Op het Prospectus is slechts het Nederlandse recht van toepassing. De bijlagen en de door middel van verwijzing opgenomen informatie worden steeds geacht integraal deel uit te maken van het Prospectus. Tot het moment van deelname zijn er geen rechten aan het Prospectus te ontlenen.

De rechtsbetrekkingen tussen de Beheerder, de Stichting en de Participanten op grond van het Prospectus en de Fondsvoorwaarden, zijn uitsluitend onderworpen aan Nederlands recht.

Alle geschillen, geschillen over het bestaan en de geldigheid daaronder begrepen, die ontstaan in verband met het Prospectus en de Fondsvoorwaarden of uit daarop voortbouwende rechtsbetrekkingen, zullen Partijen trachten in eerste instantie op te lossen met behulp van mediation conform het reglement van de Mediatorsfederatie Nederland te Rotterdam, zoals dat luidt op de aanvangsdatum van de mediation.

Indien het onmogelijk gebleken is een geschil als hiervoor bedoeld op te lossen met behulp van mediation, zal dat geschil worden beslecht door arbitrage overeenkomstig het Reglement van het Nederlands Arbitrage Instituut. Verdere informatie hierover staat in artikel 27.3 van de Fondsvoorwaarden.

1.4. Potentiële beleggers

Natuurlijke personen en rechtspersonen kunnen besluiten om in het Fonds te beleggen. De minimuminvestering in het Fonds bedraagt EUR 25.000. Als een Participant woonachtig of fiscaal gevestigd is in een jurisdictie waarin op grond van toepasselijke wet- of regelgeving, toezichtrechtelijke vereisten of distributiebeperkingen een hogere minimuminvestering geldt, bedraagt de minimale investering het voor die jurisdictie vereiste hogere bedrag, zijnde ten minste EUR 100.000 (o.a voor participanten in België, en Duitsland geldt een minimuminvestering van EUR 200.000.) Alvorens een potentiële belegger wordt toegelaten tot het Fonds, dient de Beheerder de identiteit van de belegger te verifiëren en onderzoek te verrichten naar de herkomst van de inleg conform de Wwft. Na succesvolle afronding van deze toelatingsprocedure wordt een Commitment Agreement gesloten en kan de belegger overgaan tot het doen van zijn inleg.

Voor het Fonds geldt een eenmalige Instapvergoeding die door elke nieuwe Participant betaald moet worden. De Instapvergoeding bedraagt:

(i) 1,25% van de Commitment indien de Commitment van de desbetreffende Participant lager is dan EUR 100.000; en

(ii) 1% van de Commitment indien de Commitment van de desbetreffende Participant EUR 100.000 of hoger is.

1.5. Over het Fonds en de Beheerder

De informatie in deze paragraaf dient slechts als inleiding te worden beschouwd op de rest van het Prospectus. Een beslissing om in het Fonds te beleggen dient te worden gebaseerd op bestudering van het gehele Prospectus.

1.5.1. Het Fonds

Het Fonds is alternatieve beleggingsinstelling (abi) in de zin van artikel 4 lid 1 onder a van de AIFMD van het closed-end type. De precontractuele informatie met betrekking tot het Fonds uit hoofde van artikel 23 AIFMD is te vinden in het artikel 23 Informatiememorandum.

Het Fonds is geen rechtspersoon, maar een overeenkomst *sui generis* onderworpen aan de Fondsvoorwaarden. Het Fonds is gestructureerd als een fonds voor gemene rekening naar Nederlands recht en is fiscaal transparant.

Het Fonds is opgericht per 17 september 2026. Omdat het Fonds op de datum van dit prospectus nog geen volledig boekjaar heeft afgesloten, is nog geen historische financiële informatie van het Fonds beschikbaar, anders dan voor zover uitdrukkelijk in dit prospectus vermeld.
De inschrijving voor het Fonds start vanaf 9 november 2026. De inschrijving van het Fonds sluit op 31 december 2026 of zoveel eerder ter discretie van Beheerder. Participanten dienen de opgevraagde gelden uiterlijk op 7 januari 2027 te storten. De gestorte gelden renderen vanaf 25 februari 2027. Op de Website is een registratieformulier beschikbaar waar belangstellenden zich kunnen aanmelden voor deelname in het Fonds.

Het Fonds kwalificeert verder als een 'leninginitiërende abi' in de zin van artikel 4 lid 1 onder as van de AIFMD. Het juridisch eigendom van het vermogen van het Fonds berust bij Stichting Mogelijk Zakelijke Hypotheken Fonds 22 (de Stichting) ten economische behoeve van de Participanten. De Stichting is een entiteit als bedoeld in artikel 4:37j lid 1 van de Wft. De LEI-code van de Stichting is 724500054S44W5U71A29. Elke Participatie vertegenwoordigt een evenredig aandeel in de economische gerechtigdheid tot het Fonds.

Het Fonds verstrekt via de Stichting leningen aan derden ter financiering van vastgoed voor zakelijk gebruik. Het Fonds en de Beheerder stelt voorwaarden waaraan de Leningnemer, het vastgoedobject en de lening dienen te voldoen. De Leningnemer betaalt maandelijks rente over de lening aan het Fonds.

Iedere Lening wordt verzekerd met een eersterangs hypotheekrecht op de te financieren onroerende zaak. Dit hypotheekrecht wordt beheerst door Nederlands recht. Als de te financieren onroerende zaak is gelegen in het buitenland wordt een met een Nederlands hypotheekrecht vergelijkbaar zekerheidsrecht de onroerende zaak gevestigd. Dit zekerheidsrecht wordt beheerst door het recht van het land waar de onroerende zaak is gelegen. Het is namelijk niet mogelijk een Nederlands hypotheekrecht te vestigen op onroerende zaken die buiten Nederland zijn gelegen.

Een belegging in het Fonds brengt verschillende risico's met zich. Zo zijn uitkeringen en terugbetaling van de inleg zijn niet gegarandeerd. De belegger kan minder terugkrijgen dan hij heeft ingelegd. Daarnaast zijn de Participaties in het Fonds niet vrij verhandelbaar. Inkoop van de Participaties door de Beheerder is slechts toegestaan in uitzonderlijke omstandigheden, waarvoor een belegging in het Fonds *de facto* illiquide is en een Participant niet zomaar kan uittreden. In paragraaf 2 worden de risicofactoren van het Fonds beschreven.

Beleggen in het Fonds brengt kosten met zich, die in paragraaf 10 nader zijn gewerkt. Dit betreft onder meer een eenmalige Instapvergoeding.

1.5.2. De Beheerder

Het Fonds wordt beheerd en bestuurd door Mogelijk Fondsenbeheer B.V. (de Beheerder). De Beheerder beschikt over een vergunning voor het beheren van beleggingsinstellingen als bedoeld in artikel 2:65 Wft. De LEI-code van de Beheerder is 724500QUKOMK9QD5PH29. De bestuurders van de Beheerder zijn de heer Eggink, de heer Van der Hoeden, mevrouw Fledderus en T. Bernert. De enig aandeelhouder van de Beheerder is Mogelijk Holding B.V. De accountant van de Beheerder is Grant Thornton Audit en Assurance B.V. De contactgegevens van het Fonds en van de Beheerder zijn: Amerlandseweg 2, 3621 ZC, Breukelen, telefoon:0346-264664,e-mail:fondsbeleggen@mogelijk.nl,website: www.mogelijk.nl/investeren/fondsbeleggen.

1.6. Essentiële beleggersinformatie

Voor het Fonds is een document essentiële-informatiedocument (EID) opgesteld met informatie over het Fonds, de kosten en de aan deelname verbonden risico's. Deze documenten zijn verkrijgbaar via de Website.

2. Risicofactoren

Aan het beleggen in het Fonds zijn risico's verbonden. Hierna worden risicofactoren vermeld die voor beleggers van betekenis kunnen zijn in het licht van de gevolgen en de waarschijnlijkheid dat die risico's zich zullen voordoen. Deze opsomming is niet uitputtend. Er worden geen garanties gegeven dat de diverse beleggingsdoelstellingen zullen worden gerealiseerd. De waarde van de beleggingen van het Fonds kan zowel stijgen als dalen. Als gevolg daarvan kan een Participant mogelijk minder terugkrijgen dan hij heeft ingelegd of deze inleg zelfs geheel verliezen.

Als een risico zich voordoet, kan dat voor een (potentiële) Participant een nadelige invloed hebben op het te ontvangen rendement. De hieronder beschreven risico's zijn geordend naar belangrijkheid op basis van de omvang en relevantie van de risico's voor het Fonds en de Participanten.

Daarnaast kunnen zich risico's voordoen die thans nog onbekend zijn of die op dit moment als niet-materieel worden aangemerkt, maar die later alsnog een wezenlijk nadelig effect kunnen hebben op het Fonds, het rendement of de terugbetaling van de inleg.

De risico's worden als volgt ingedeeld:

- Risico met betrekking tot de Participaties:
  - Rendementsrisico
  - Liquiditeitsrisico

- Risico's met betrekking tot het Fonds

  - Debiteurenrisico
  - Concentratierisico
  - Marktrisico
  - Waarderingsrisico
  - Wet- en regelgevingsrisico
  - Kostenrisico
  - Operationeel risico en afhankelijkheid van de Beheerder
  - Risico van verlenging van de looptijd

Het Fonds maakt geen gebruik van hefboomfinanciering voor rekening en risico van Participanten. Het Fonds leent geen financiële instrumenten in of uit.

2.1. Risico met betrekking tot Participaties

2.1.1. Rendements risico

De maandelijkse of periodieke uitkeringen en de terugbetaling van de inleg zijn niet gegarandeerd. Het rendementsrisico houdt verband met de prestaties van de leningenportefeuille, de hoogte van de kosten, eventuele afwaarderingen op uitstaande Leningen en de mogelijkheid dat de feitelijke opbrengsten van het Fonds lager uitvallen dan verwacht. Indien uitkeringen aan Participanten plaatsvinden terwijl de opbrengsten van het Fonds achterblijven bij de verwachtingen, kan dit leiden tot erosie van het fondsvermogen en daarmee tot een lagere uiteindelijke terugbetaling aan Participanten.

2.1.2. Liquiditeitsrisico

Als Participant loopt u een liquiditeitsrisico. Het closed-end karakter van het Fonds brengt mee dat de inleg voor een langere periode, minimaal vijf (5) jaar, wordt vastgezet en dat inkoop van de Participatie door het Fonds slechts zeer beperkt mogelijk is.

Participaties zijn niet vrij te verhandelen en er bestaat geen liquide markt. Inkoop van Participaties is enkel mogelijk indien wordt voldaan aan de in de Fondsvoorwaarden opgenomen voorwaarden, zie ook paragraaf 9.8 van dit

Prospectus. Deze voorwaarden zijn beperkt tot zeer specifieke situaties. Als geen van deze omstandigheden zich voordoet is het niet mogelijk om Participaties te laten inkopen.

Dit betekent dat een Participant mogelijk langer aan het Fonds verbonden blijft dan gewenst en dat gedurende deze periode geen beschikking mogelijk is over (een deel van) het ingelegde vermogen. Het liquiditeitsrisico kan ertoe leiden dat Participaties moeten worden aangehouden tot het einde van de looptijd van het Fonds. In dat geval bestaat het risico dat bij beëindiging van het Fonds minder wordt terugontvangen dan de oorspronkelijke inleg en dat (een deel van) het door de Participant ingelegde kapitaal verloren gaat.

2.2. Risico met betrekking tot het Fonds

2.2.1. Debiteurenrisico

Het debiteurenrisico betreft het risico dat een Leningnemer of andere tegenpartij van het Fonds geheel of gedeeltelijk niet, dan wel niet tijdig, aan zijn financiële verplichtingen jegens het Fonds voldoet. Het uitblijven van rente- of aflossingsbetalingen kan rechtstreeks leiden tot lagere uitkeringen aan Participanten en tot (gedeeltelijk) verlies op de betreffende Lening. Indien in een dergelijk geval tot uitwinning van de gevestigde zekerheden wordt overgegaan, bestaat het risico dat de opbrengst daarvan niet toereikend is om de volledige vordering van het Fonds te voldoen. Daarnaast bestaat het risico dat het feitelijke aflossingsgedrag van Leningnemers afwijkt van de aannames die ten grondslag liggen aan de rendementsprognose van het Fonds. Indien Leningnemers hun Leningen vervroegd aflossen, bestaat het risico dat het Fonds de vrijgekomen middelen niet tegen vergelijkbare voorwaarden en rentetarieven kan herbeleggen in nieuwe Leningen (herbeleggingsrisico), hetgeen een negatief effect kan hebben op het rendement van het Fonds. Indien aflossingen later plaatsvinden dan verwacht of geheel uitblijven, kan dit leiden tot een verslechtering van de liquiditeitspositie van het Fonds en tot lagere uitkeringen aan Participanten.

2.2.2. Concentratierisico

Het concentratierisico betreft het risico dat het Fonds in onevenredige mate is blootgesteld aan bepaalde soorten beleggingen, sectoren, geografische markten, Leningnemers of vastgoedtypen, waardoor ongunstige ontwikkelingen binnen een specifieke markt of categorie een disproportioneel negatief effect kunnen hebben op het Fonds, het rendement en de terugbetaling aan Participanten.
Het Fonds belegt volgens haar beleggingsbeleid uitsluitend in zakelijke Leningen die zijn gedekt door hypotheken op commercieel vastgoed in Nederland, België en Duitsland. Daarnaast kan het Fonds beleggen in vergelijkbare Leningen die betrekking hebben op vastgoed in Curaçao, Bonaire, Oostenrijk en Luxemburg. Door deze focus is het Fonds geconcentreerd blootgesteld aan ontwikkelingen in de markt voor commercieel vastgoed.

Indien zich ongunstige ontwikkelingen voordoen binnen deze markt, zoals dalende vastgoedwaarden, verslechterde economische omstandigheden of een verminderde vraag naar commercieel vastgoed, kan dit een negatieve invloed hebben op de waarde van het vastgoed waarop de hypothecaire zekerheden ten behoeve van het Fonds zijn gevestigd. Indien het Fonds in een dergelijk geval overgaat tot uitwinning van het recht van hypotheek, bijvoorbeeld omdat een Leningnemer niet aan zijn betalingsverplichtingen voldoet, bestaat het risico dat de verkoopopbrengst van het vastgoed lager uitvalt dan de uitstaande vordering van het Fonds. Dit kan een negatief effect hebben op het rendement van het Fonds en ertoe leiden dat een Participant bij beëindiging van het Fonds minder terugontvangt dan de oorspronkelijke inleg en dat (een deel van) het ingelegde kapitaal verloren gaat.

2.2.3. Marktrisico

Het Fonds is blootgesteld aan marktrisico. Dit betreft het risico dat de markt voor commercieel vastgoed of een relevante categorie van beleggingen daalt, waardoor de waarde van de onderliggende zekerheden en de prijsstelling van nieuwe of bestaande Leningen negatief worden beïnvloed. Ongunstige marktomstandigheden kunnen leiden tot lagere opbrengsten, een toename van wanbetalingen en een daling van het rendement van het Fonds.
Het Fonds loopt tevens inflatierisico, aangezien stijgende inflatie een negatieve invloed kan hebben op de reële opbrengst van de belegging en op de financierbaarheid en exploitatie van het onderliggende vastgoed. Indien transacties, betalingen of leveringen via systemen of derden plaatsvinden, bestaat daarnaast afwikkelingsrisico. Voor zover het Fonds belegt in of zekerheden verkrijgt met blootstelling buiten de eurozone, is het Fonds tevens blootgesteld aan wisselkoersrisico.

De waarde van het vastgoed dat als onderpand dient voor de door het Fonds verstrekte Leningen is afhankelijk van ontwikkelingen op de vastgoedmarkt, renteontwikkelingen en de algemene economische situatie. Een verslechtering van deze omstandigheden kan leiden tot een daling van de waarde van het onderpand.

Daarnaast kunnen ongunstige marktomstandigheden leiden tot lagere dan verwachte huuropbrengsten voor de Leningnemer. Dit kan tot gevolg hebben dat Leningnemers minder goed in staat zijn om aan hun rente- en aflossingsverplichtingen jegens het Fonds te voldoen, waardoor het debiteurenrisico toeneemt.

Hoewel een waardedaling van het onderliggende vastgoed niet direct hoeft te leiden tot een lagere waarde van de Participaties zolang de Leningnemer zijn verplichtingen blijft nakomen, bestaat het risico dat bij aanhoudend ongunstige marktomstandigheden betalingsproblemen ontstaan. In dat geval kan dit een negatief effect hebben op het rendement van het Fonds en kan het ertoe leiden dat een Participant bij beëindiging van het Fonds minder terugontvangt dan de oorspronkelijke inleg en dat (een deel van) het ingelegde kapitaal verloren gaat.

2.2.4. Waarderingsrisico

De door het Fonds verstrekte Leningen worden gewaardeerd op de uitstaande hoofdsom, vermeerderd met opgelopen maar nog niet uitgekeerde rente en eventueel verminderd met noodzakelijke afwaarderingen. Er bestaat geen actieve markt voor deze Leningen. De waardering is daardoor afhankelijk van schattingen en aannames van de Beheerder. Het risico bestaat dat de werkelijke waarde van de Leningen lager is dan de boekwaarde, bijvoorbeeld als gevolg van verslechterde kredietwaardigheid van Leningnemers of een daling van de waarde van het onderliggende vastgoed. Dit kan ertoe leiden dat de Waarde van een Participatie lager uitvalt dan op basis van de meest recente waardering werd verwacht.

2.2.5. Wet- en regelgevingsrisico

Wijzigingen in toepasselijke wet- en regelgeving, waaronder toezichtrechtelijke, civielrechtelijke en fiscale wet- en regelgeving, kunnen een negatieve invloed hebben op het Fonds, de Beheerder, de kostenstructuur, de verhandelbaarheid van Participaties en het nettorendement voor Participanten. Daarnaast kan onzekerheid over de fiscale behandeling van het Fonds, de Participaties of de daaruit voortvloeiende opbrengsten een nadelig effect hebben op het rendement van het Fonds en de positie van de Participanten.

2.2.6. Kostenrisico

Het Fonds is blootgesteld aan het risico dat de feitelijke kosten van het Fonds hoger uitvallen dan voorzien ten tijde van de opstelling van dit Prospectus. Onvoorziene of niet eerder inbegrepen kosten, waaronder kosten in verband met juridische procedures, uitwinning van zekerheden, wijzigingen in wet- en regelgeving of andere buitengewone omstandigheden, kunnen een negatief effect hebben op het rendement van het Fonds en daarmee op de uitkeringen aan Participanten. Voor zover dergelijke kosten niet worden gedekt door de Beheervergoeding, komen deze ten laste van het vermogen van het Fonds.

2.2.7. Operationeel risico en afhankelijkheid van de Beheerder

Het Fonds is voor het dagelijks beheer, het portefeuillebeheer, het kredietbeheer, de administratie en de naleving van wet- en regelgeving volledig afhankelijk van de Beheerder. Indien de Beheerder zijn taken niet naar behoren uitvoert, bijvoorbeeld als gevolg van operationele fouten, ontoereikende interne procedures, het uitvallen van IT-systemen, personeelsverloop of het verlies van de vergunning als bedoeld in artikel 2:65 Wft, kan dit een negatief effect hebben op het Fonds, de leningenportefeuille en het rendement voor Participanten. In geval van faillissement, ontbinding of terugtrekking van de Beheerder wordt het Fonds ontbonden, tenzij tijdig een vervangende Beheerder wordt benoemd. Er bestaat geen zekerheid dat een geschikte opvolger tijdig beschikbaar is.

2.2.8. Risico van verlenging van de looptijd

Het Fonds heeft een beoogde looptijd van vijf jaar. De Beheerder heeft echter de bevoegdheid om deze looptijd te verlengen met maximaal twee jaar indien hij dat in het beste belang van het Fonds en de Participanten acht. Een

dergelijke verlenging kan ertoe leiden dat een Participant langer aan het Fonds verbonden blijft dan oorspronkelijk voorzien en gedurende die verlengde periode geen beschikking heeft over het ingelegde vermogen.



3. Marktomstandigheden

Het overzicht hieronder is bedoeld om een beeld te geven van de marktontwikkelingen die invloed kunnen hebben op het Fonds.

3.1. Markttrends en groei

De markt voor private credit en niet-bancaire vastgoedfinanciering is de afgelopen jaren in omvang toegenomen. Deze ontwikkeling hangt onder meer samen met strengere bancaire kapitaaleisen, een grotere behoefte aan alternatieve financieringsbronnen en een toenemende belangstelling van beleggers voor vastrentende en hypothecair gedekte beleggingen. Marktontwikkelingen kunnen invloed hebben op de beschikbaarheid van geschikte beleggingen, de prijsstelling van leningen en het risicoprofiel van het Fonds.

3.2. Regulering en Toezicht

De markt waarin het Fonds opereert staat onder toenemend toezicht en is onderhevig aan nationale en Europese regelgeving. Voor het Fonds en de Beheerder zijn onder meer de Wft, de AIFMD en de daarop gebaseerde uitvoeringsregelgeving relevant. Wijzigingen in deze regelgeving kunnen gevolgen hebben voor de wijze waarop het Fonds wordt beheerd, voor de kostenstructuur en voor de informatieverplichtingen richting beleggers.

3.3. Risico -Rendement

Het beoogde rendement van het Fonds hangt samen met de rente op de door het Fonds verstrekte leningen, de kwaliteit van de onderliggende zekerheden, het niveau van wanbetalingen, de kosten van het Fonds en de algemene marktomstandigheden. Een hoger beoogd rendement gaat in beginsel gepaard met een hoger risico. Er bestaat geen garantie dat het beoogde rendement wordt gerealiseerd.

4. Beleggingsdoel en beleggingsbeleid

4.1. Beleggingsrichtlijnen

De Stichting verstrekt namens het Fonds uitsluitend Leningen ten behoeve van de financiering van vastgoed met een zakelijke bestemming, met een primaire focus op Nederland, België en Duitsland. Daarnaast kan de Stichting namens het Fonds ook Leningen verstrekken die betrekking hebben op vastgoed in Curaçao, Bonaire, Oostenrijk en Luxemburg. Maximaal 50% van de uitstaande hoofdsom van de Leningen mag zien op vastgoed gelegen buiten Nederland. De Leningen mogen door Leningnemers uitsluitend worden aangewend voor de financiering van zakelijk vastgoed in de volgende categorieën: winkelpanden, bedrijfsruimten, woningen bestemd voor verhuur, agrarisch vastgoed, horecagelegenheden, kantoorruimten, recreatiewoningen en zorgvastgoed.

Bij de samenstelling van de Leningen-portefeuille streeft de Beheerder naar een passende en evenwichtige spreiding over de hiervoor genoemde verschillende landen, vastgoedcategorieën, Leningnemers etc. ter beperking van concentratierisico's, maar bevat geen vaste kwantitatieve concentratielimieten per land, type vastgoed en type land, behoudens de reeds in de vorige paragraaf benoemde 50%-limiet op vastgoed gelegen buiten Nederland. Deze spreiding draagt eraan bij dat tegenvallende resultaten van een individuele Lening, Leningnemer, vastgoedcategorie of geografische regio minder impact hebben op het totale resultaat van het Fonds, waarmee de belangen van Participanten worden beschermd.

Potentiële Leningnemers dienen hiervoor een financieringsaanvraag in bij de Beheerder, waarbij het vastgoedobject waarvoor financiering wordt verlangd door de potentiële Leningnemer ter toetsing wordt voorgelegd bij Beheerder. Via een 'quick scan' wordt een eerste analyse gedaan of het vastgoedobject überhaupt voor financiering in aanmerking komt. Indien het vastgoedobject initieel lijkt te passen binnen de doelstellingen en criteria van het Fonds en de Leningnemer ook de procedure wenst te vervolgen, wordt het lening-aanvraag traject gecontinueerd.

Voorafgaand aan de daadwerkelijke verstrekking van een Lening beoordeelt de Beheerder de kredietwaardigheid van de Leningnemer, de kwaliteit en waarde van het onderliggende vastgoed, de financieringsstructuur en de voorwaarden van de betreffende Lening. In paragraaf 4.4 (Acceptatiecriteria) wordt dit nader toegelicht.

Indien Beheerder namens het Fonds besluit dat de Lening kan worden verstrekt, ontvangt de potentiële Leningnemer hiertoe een offerte. Indien de potentiële Leningnemer de offerte accepteert worden de afspraken vastgelegd in een tussen het Fonds en Leningnemer te sluiten lening- en hypotheekakte. Partijen bij deze overeenkomst zijn Leningnemer en de Stichting (namens het Fonds) als geldgever en houder van het hypotheekrecht. Leningnemer is de (hoofdelijk) aansprakelijke partij voor de hypothecaire verplichtingen. Iedere Lening heeft een looptijd gelijk aan de einddatum van het Fonds, en kent maandelijkse renteverplichtingen, welke worden ontvangen door het Fonds.

Iedere Lening voor een te financieren onroerende zaak in Nederland wordt verzekerd met een eersterangs hypotheekrecht op de te financieren onroerende zaak wat wordt beheerst door Nederlands recht.

Indien de Lening ziet op een vastgoedobject gelegen in het buitenland wordt er een zekerheidsrecht gevestigd op het vastgoedobject dat naar aard en strekking een economisch en juridisch vergelijkbare functie vervult als het Nederlands hypotheekrecht. Dit zekerheidsrecht wordt beheerst door het recht van het land waar het vastgoedobject is gelegen. De Beheerder zal uitsluitend financieringen verstrekken indien naar haar oordeel een zekerheidsstructuur kan worden gevestigd die wat betreft economische functie en beoogde bescherming voor het Fonds in belangrijke mate vergelijkbaar is met een Nederlands hypotheekrecht. Daarbij wordt onder meer beoordeeld of het zekerheidsrecht een rechtstreekse verhaalsmogelijkheid op het vastgoed biedt, voldoende rangbescherming kent en juridisch afdwingbaar is onder het toepasselijke recht. De exacte inhoud, omvang en afdwingbaarheid van dergelijke zekerheidsrechten kunnen per jurisdictie verschillen.

De Beheerder laat zich bij de vestiging van dergelijke zekerheidsrechten bijstaan door lokale juridische adviseurs om vast te stellen dat een geldig en afdwingbaar zekerheidsrecht wordt verkregen naar het toepasselijke recht.

Indien een Leningnemer in gebreke blijft met betrekking tot de betaling van de maandelijkse aan de Lening verschuldigde renteverplichtingen, heeft Beheerder namens het Fonds de mogelijkheid om tot executoriale verkoop over te gaan van het gefinancierde object, ter volledige aflossing van de Lening. De kosten die samenhangen met de uitwinning van zekerheden worden gedragen door de Beheerder en zijn begrepen in de beheervergoeding. Niettemin kunnen verschillen in lokale wet- en regelgeving, procedures en doorlooptijden ertoe leiden dat een buitenlandse zekerheid later of voor een lager bedrag wordt uitgewonnen dan bij een vergelijkbare Nederlandse zekerheidsstructuur.

Het Fonds zal geen gebruik maken van hefboomfinanciering.

4.2. Vervroegde aflossing

Een Lening kan niet voor het einde van de looptijd van de desbetreffende Lening van maximaal vijf (5) jaar zonder aflossingsvergoeding worden afgelost. Zo is vervroegde aflossing alleen toegestaan indien er geen betalingsachterstanden bestaan, daarnaast is een aflossingsvergoeding verschuldigd. Deze aflossingsvergoeding is bedoeld om het Fonds te compenseren voor het verlies van toekomstige rente-inkomsten als gevolg van de vervroegde beëindiging van de Lening.

Indien binnen 36 maanden na het verstrekken van een Lening aan een Leningnemer wordt afgelost, geldt een aanvullende vergoeding die onder meer bestaat uit:

- het bedrag aan rente dat is verschuldigd tot de rentebetaaldatum in de derde daaropvolgende maand;
- een opslag van 1% van de initiële hoofdsom van de Lening per resterend jaar van de looptijd;
- een vergoeding gebaseerd op een vergelijkingsrente, zijnde de rente die op het moment van vervroegde aflossing geldt voor een nieuwe lening met een zoveel mogelijk vergelijkbare resterende rentevaste periode en, voor zover relevant, vergelijkbare kenmerken als de vervroegd afgeloste Lening; en
- eventueel nog verschuldigde kosten, vertragingsrente en/of boeterente.

In alle overige gevallen bestaat de aflossingsvergoeding uit het bedrag aan rente dat door het Fonds zou zijn ontvangen over het vervroegd afgeloste bedrag gedurende de periode die start na de datum van het vervroegd afgeloste bedrag en die eindigt aan het einde van de oorspronkelijke Looptijd.

De aflossingsvergoeding komt ten goede aan het Fonds en draagt eraan bij dat de negatieve impact van vervroegde aflossingen op het rendement van het Fonds wordt beperkt.

4.3. Acceptatiecriteria

De Beheerder heeft acceptatiecriteria vastgesteld die de kaders bepalen waarbinnen Leningen door het Fonds kunnen worden verstrekt. Deze criteria hebben tot doel een beheerste, gespreide en kwalitatief verantwoorde leningenportefeuille te realiseren en te waarborgen dat iedere Lening past binnen het beleggingsbeleid en het risicoprofiel van het Fonds.

Voor het verstrekken van een Lening gelden de volgende criteria:

- Het desbetreffende vastgoedobject wordt uitsluitend voor zakelijke doeleinden gebruikt;
- Voorafgaand aan de verstrekking van een Lening vindt een naar het oordeel van de Beheerder passende validatie plaats van de waarde van het te financieren vastgoed. Afhankelijk van de aard, omvang, locatie en het risicoprofiel van de voorgenomen Lening kan deze validatie worden uitgevoerd door een vastgoedspecialist van de Beheerder, een NRVT-geregistreerde taxateur of met behulp van daartoe bestemde validatietooling. De validatie verschaft voldoende inzicht in de marktwaarde, uitgangspunten, aannames, risico's en kenmerken van het vastgoed en vormt een toereikende grondslag voor de kredietbeoordeling. Indien de validatie naar het oordeel van de Beheerder niet passend, betrouwbaar of volledig is, wordt de Lening niet verstrekt;
- Indien de Beheerder een taxatierapport verlangt, is dit rapport op de datum van verstrekking van de Lening niet ouder dan zes (6) maanden en opgesteld overeenkomstig de maatstaven van het NRVT Register Bedrijfsmatig Vastgoed. Voor buiten Nederland gelegen vastgoed dient het rapport te voldoen aan vergelijkbare maatstaven en te zijn opgesteld door een door de Beheerder geselecteerde erkende taxateur;
- De Leningnemer heeft geen (negatieve)registratie bij het Bureau Krediet Registratie;
- De lening kan gedurende de looptijd van maximaal vijf (5) jaar niet boetevrij worden afgelost en;
- De loan-to-value van de portefeuille bedraagt maximaal 65%

Een Lening wordt uitsluitend aan een Leningnemer verstrekt indien de Lening, de Leningnemer en het met de Lening te financieren vastgoed door de Beheerder zijn beoordeeld en goedgekeurd.

4.4. Afwijking van acceptatiecriteria

Ten behoeve van de beoordeling van financieringsaanvragen heeft Beheerder ten gunste van Fonds acceptatiecriteria vastgesteld. Deze acceptatiecriteria vormen de kaders waarbinnen Leningen door het Fonds kunnen worden verstrekt en zijn gericht op het realiseren van een beheerste, gespreide en kwalitatief verantwoorde Leningen-portefeuille en te waarborgen dat iedere Lening past binnen het beleggingsbeleid en het risicoprofiel van het Fonds. De materiele acceptatiecriteria zijn opgenomen in dit Prospectus.

De nadere praktische uitvoering van deze acceptatiecriteria, waaronder operationele beoordelingsmethodieken, interne procedures en werkinstructies voor de uitvoering van het acceptatieproces is vastgelegd in een interne Fonds Acceptatie Gids (FAG). Deze gids dient uitsluitend als intern uitvoeringsdocument voor medewerkers van de Beheerder ten aanzien van het beoordelen van de kredietwaardigheid van de Leningnemer, de kwaliteit en waarde van het onderpand, de financieringsstructuur (waaronder Loan-to-Value-limieten), wettelijke en compliance vereisten, spreidings- en concentratiecriteria. Deze FAG vormt geen onderdeel van dit Prospectus.

Voor het verstrekken van een Lening past Beheerder, namens het Fonds de volgende relevante en materiele criteria toe:

- voorafgaand aan de verstrekking van een Lening vindt een naar het oordeel van de Beheerder passende validatie plaats van de waarde van het te financieren vastgoed. Afhankelijk van de aard, omvang, locatie en het risicoprofiel van de voorgenomen Lening kan deze validatie worden uitgevoerd door een vastgoedspecialist van de Beheerder, een NRVT-geregistreerde taxateur of met behulp van daartoe bestemde validatietooling. De validatie verschaft voldoende inzicht in de marktwaarde, uitgangspunten, aannames, risico's en kenmerken van het vastgoed en vormt een toereikende grondslag voor de kredietbeoordeling. Indien de validatie naar het oordeel van de Beheerder niet passend, betrouwbaar of volledig is, wordt de Lening niet verstrekt; Indien de Beheerder een taxatierapport verlangt, is dit rapport op de datum van verstrekking van de Lening niet ouder dan zes (6) maanden en opgesteld overeenkomstig de maatstaven van het NRVT Register Bedrijfsmatig Vastgoed. Voor buiten Nederland gelegen vastgoed dient het rapport te voldoen aan vergelijkbare maatstaven en te zijn opgesteld door een door de Beheerder geselecteerde erkende taxateur.
- De Nederlandse Leningnemer heeft geen (negatieve) BKR-registratie, of daarmee vergelijkbare notering; Indien de Leningnemer gevestigd is in een land waar geen BKR-registratie bestaat, beoordeelt de Beheerder de kredietwaardigheid aan de hand van een daarmee vergelijkbare kredietregistratie, i nsolventieregisters, gerechtelijke registers en/of kredietinformatiediensten die in de betreffende jurisdictie gebruikelijk zijn. De Beheerder vergewist zich ervan dat geen sprake is van betalingsachterstanden, wanbetaling, insolventieprocedures of andere negatieve kredietvermeldingen die naar aard en ernst vergelijkbaar zijn met een negatieve BKR-registratie.
- De Lening kan uitsluitend vervroegd worden afgelost onder de voorwaarden zoals beschreven in paragraaf 4.2 worden afgelost;
- De maximale Loan-to-Value van de totale Leningen-portefeuille van het Fonds mag het niveau van 65% niet overstijgen;
- Het Fonds heeft geen duurzaamheidsdoelstelling. De Beheerder hanteert uitsluitend als beleidsmatige doelstelling dat Leningnemers worden gestimuleerd om het te financieren vastgoedobject, voor zover redelijkerwijs mogelijk, gedurende de looptijd van de Lening qua energielabel te verbeteren naar energielabel C. Vastgoedobjecten zonder energielabel C komen derhalve voor financiering in aanmerking en aan het niet beschikken over of niet behalen van energielabel C zijn geen gevolgen voor de verstrekking of voortzetting van de Lening verbonden.

4.5. Inrichting leningenportefeuille

Bij de inrichting van de Leningen-portefeuille draagt de Beheerder (en in het bijzonder de afdeling Riskmanagement) zorg voor een adequate spreiding ter beperking van concentratierisico's, onder meer ten aanzien van de omvang van individuele Leningen, het type vastgoed dat wordt gefinancierd, de sector, de Leningnemer en de geografische ligging van het onderpand. Hiertoe vindt vanaf opbouw van de Leningen-portefeuille van het Fonds, en vervolgens doorlopend monitoring plaats om overschrijding van concentratielimieten te voorkomen.

4.6. Procedure voor wijziging van het beleggingsbeleid

De Beheerder kan voorstellen om het beleggingsbeleid van het Fonds te wijzigen indien zij van oordeel is dat dit noodzakelijk of wenselijk is, onder meer met het oog op een zorgvuldige uitoefening van haar taken als Beheerder van dit Fonds. De Beheerder zal slechts in bijzondere of onvoorziene gevallen van deze wijzigingsbevoegdheid gebruik willen maken, gezien het feit dat (i) het merendeel van de Leningen van het Fonds wordt verstrekt in het eerste kwartaal na sluiting van de inschrijving van het Fonds, waardoor wijziging van het beleggingsbeleid op een later moment niet nodig zal zijn, (ii) het beleggingsbeleid (acceptatiebeleid) van het Fonds vóór de opening van het Fonds wordt vastgesteld, en (iii) de Leningen in beginsel niet tussentijds kunnen worden afgelost.

Daarbij beoordeelt de Beheerder bij elke eventuele voorgenomen wijziging of deze wijziging:

- past binnen de doelstelling en het algemene risicoprofiel van het Fonds;
- verenigbaar is met de aard en kenmerken van een leninginitiërend fonds; en
- geen afbreuk doet aan de belangen van de Participanten.

Bij deze beoordeling betrekt de Beheerder de mogelijke gevolgen voor kredietrisico's, concentratierisico's, zekerhedenstructuur en de verwachte kasstromen uit de door het Fonds geïnitieerde Leningen.

Een wijziging waardoor het beleggingsbeleid van het Fonds wordt gewijzigd, wordt niet ingevoerd voordat één (1) maand is verstreken na bekendmaking van de wijziging op de Website www.mogelijk.nl/investeren/fondsbeleggen. Binnen deze periode van één maand kunnen Participanten de Beheerder verzoeken om hun Participatie in te kopen. Zie paragraaf 9.8 van dit Prospectus voor meer informatie over deze procedure.

5. Het Fonds

5.1. Naam en datum van oprichting

Het Fonds draagt de naam Mogelijk Zakelijke Hypotheken Fonds 22 opgericht op 17 september 2026 met een looptijd van in principe vijf (5) jaar, tenzij het Fonds eerder wordt ontbonden in lijn met de Fondsvoorwaarden. Het Fonds wordt geacht te zijn gevestigd ten kantore van de Beheerder.

5.2. Structuur Fonds

Het Fonds is gestructureerd als een fonds voor gemene rekening naar Nederlands recht en is fiscaal transparant. Het is geen rechtspersoon, maar een overeenkomst tussen de Beheerder en de Stichting, te weten de Fondsvoorwaarden. Op grond van de Fondsvoorwaarden worden door de Beheerder voor rekening en risico van de Participanten gelden belegd in vermogenswaarden die op naam van de Stichting voor de Participanten worden bewaard. Elk van de Participanten onderwerpt zich door het ondertekenen van de *Commitment Agreement* aan de bepalingen van Fondsvoorwaarden en verklaart dat deze in alle opzichten voor zich verbindend. Alle Participanten zijn naar rato van het aantal door hen gehouden Participaties gerechtigd tot het vermogen van het Fonds.

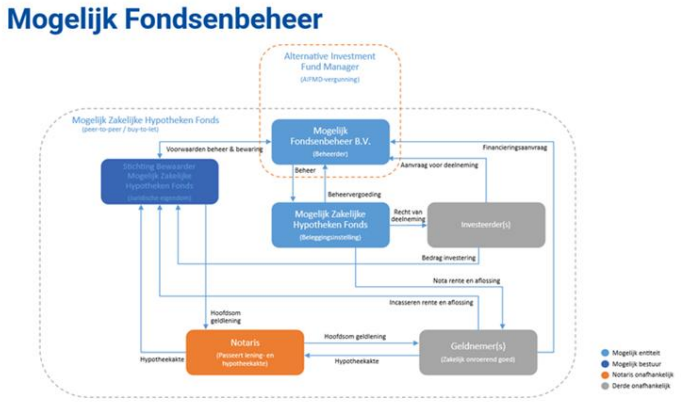
5.3. Rol van de Beheerder en Stichting ten opzichte van het Fonds

De Beheerder verantwoordelijk voor het dagelijks beheer van het Fonds. De Beheerder neemt alle feitelijke beslissingen over het aangaan van Leningen, waaronder de beoordeling van de Leningnemer en het vastgoed, het voeren van de administratie, het incasseren van rente en aflossing en het uitvoeren van het kredietbeheer. De Beheerder handelt daarbij op basis van een volmacht van de Stichting die de Stichting aan hem heeft verleend om in naam van de Stichting op te treden.

De Stichting is de juridisch eigenaar van alle bezittingen van het Fonds en houdt deze op eigen naam, maar voor rekening en risico van de Participanten. Dat betekent dat de Leningen juridisch worden aangegaan (verstrekt) op naam van de Stichting en dat ook de hypothecaire zekerheden op naam van de Stichting worden gevestigd.

Alle fondsverplichtingen, waaronder de Leningen, worden aangegaan op naam van de Stichting, waarbij uitdrukkelijk wordt vermeld dat zij handelt in haar hoedanigheid van juridisch eigenaar van de activa van het Fonds.

De Participanten zijn op hun beurt economisch gerechtigd tot het Fonds, naar verhouding van het aantal Participaties dat zij houden.



6. De Beheerder

6.1. Algemene informatie

Het Fonds wordt beheerd en bestuurd door Mogelijk Fondsenbeheer B.V. (de Beheerder). De Beheerder is opgericht op 22 december 2021, en op diezelfde datum ingeschreven bij de Kamer van Koophandel onder nummer 84839953. Haar statutaire vestigingsplaats is Amerlandseweg 2 te Breukelen, Nederland.

De Beheerder beschikt over een vergunning van de AFM voor het beheren van beleggingsinstellingen als bedoeld in artikel 2:65 Wft. Het Fonds valt onder de werking van deze vergunning en is op het moment van aanbieden als zodanig bij de AFM geregistreerd. Een afschrift van de vergunning is de op de Website van de Beheerder verkrijgbaar. Daarnaast kunnen Participanten, op verzoek per e-mail (fondsbeleggen@mogelijk.nl), een afschrift van de vergunning van de Beheerder verkrijgen.

Van de informatie over de Beheerder die op grond van enig wettelijk voorschrift in het Handelsregister opgenomen dient te worden, kan kosteloos, op verzoek per e-mail, afschrift worden gekregen (fondsbeleggen@mogelijk.nl).

De Beheerder is, met inachtneming van de Fondsvoorwaarden en de toepasselijke wet- en regelgeving, belast met het beheer van het Fonds, waaronder mede begrepen het portefeuillebeheer en het risicobeheer. Tot de taken van de Beheerder behoren onder meer:

- voorts onder meer het aangaan en beheren Leningen en het anderszins beleggen van de goederen van het Fonds, in overeenstemming met de beleggingsrichtlijnen en acceptatierestricties;
- het apart zetten van activa voor redelijke reserves, verwachte risico's en werkkapitaal;
- het voeren van de administratie van de Leningen en het bijhouden van de administratie van de Participanten;
- het uitvoeren van het kredietbeheer;
- het uitvoeren en monitoren van customer due diligence voor iedere Participant en Leningnemer;
- het incasseren van rente en aflossing op de Leningen; en
- het sluiten van overeenkomsten met betrekking tot de verplichtingen van het Fonds, waaronder het vestigen van zekerheden zoals pand- en hypotheekrechten.

De Beheerder is voorts bevoegd, voor zover passend binnen zijn beheerstaak, overeenkomsten aan te gaan en derden in te schakelen, zoals consultants, adviseurs, advocaten, accountants en overige dienstverleners, ten behoeve van de uitvoering van zijn werkzaamheden.

Naast het Fonds, heeft de Beheerder de volgende Fondsen onder beheer:

- Stichting Bewaarder Mogelijk Zakelijke Hypotheken Fonds 2
- Stichting Bewaarder Mogelijk Zakelijke Hypotheken Fonds 3
- Stichting Bewaarder Mogelijk Zakelijke Hypotheken Fonds 4
- Stichting Bewaarder Mogelijk Zakelijke Hypotheken Fonds 5
- Stichting Bewaarder Mogelijk Zakelijke Hypotheken Fonds 6
- Stichting Bewaarder Mogelijk Zakelijke Hypotheken Fonds 7
- Stichting Bewaarder Mogelijk Zakelijke Hypotheken Fonds 8
- Stichting Bewaarder Mogelijk Zakelijke Hypotheken Fonds 9
- Stichting Bewaarder Mogelijk Zakelijke Hypotheken Fonds 10
- Stichting Bewaarder Mogelijk Zakelijke Hypotheken Fonds 11
- Stichting Bewaarder Mogelijk Zakelijke Hypotheken Fonds 12
- Stichting Bewaarder Mogelijk Zakelijke Hypotheken Fonds 13
- Stichting Bewaarder Mogelijk Zakelijke Hypotheken Fonds 14
- Stichting Bewaarder Mogelijk Zakelijke Hypotheken Fonds 15
- Stichting Bewaarder Mogelijk Zakelijke Hypotheken Fonds 16
- Stichting Bewaarder Mogelijk Zakelijke Hypotheken Fonds 17
- Stichting Mogelijk Zakelijke Hypotheken Fonds 18
- Stichting Mogelijk Zakelijke Hypotheken Fonds 19
- Stichting Mogelijk Zakelijke Hypotheken Fonds 20
- Stichting Mogelijk Zakelijke Hypotheken Fonds 21

6.2. Beloningsbeleid

6.2.1. Beschrijving beloningsbeleid

Werknemers in dienst bij de Beheerder ontvangen een vast salaris. Korn Ferry is aangesteld om namens Mogelijk de functies binnen Mogelijk te beoordelen volgens de HAY methode, en de functies te plaatsen in een functiematrix met bijbehorende salarisschalen. Salarisontwikkeling binnen de functie is afhankelijk van de jaarlijkse indexatie en van de eindejaar beoordeling. Om de salarisverhoging te bepalen wordt gebruik gemaakt van een beoordelingstabel. Bij doorgroei naar een functie in een schaal hoger, wordt het salaris verhoogd met een vast percentage, conform het geldende personeelshandboek van de Beheerder. De bestuurders van de Beheerder, zie paragraaf 6.3, zijn verantwoordelijk voor het toekennen van beloningen en uitkeringen.

De Beheerder beschouwt de beschreven beloningswijze als beheerst; perverse prikkels die leiden tot ongewenste en onverantwoorde risico's voor de (de solliditeit van de) van de Beheerder en het klantbelang in de weg staan worden te allen tijde voorkomen. De Beheerder is zich bewust van de verschillende regels omtrent beloningen die op haar rusten uit hoofde (onder meer) van de AIFMD en de Uitvoeringsverordening, de Wft, de *Guidelines on sound remuneration policies under the AIFMD* van ESMA en de Uitvoeringsverordening (artikel 43 lid 1 sub b en artikel 61 lid 3 sub d) en de verschillende openbaarmakingsverplichtingen ten aanzien van de beloningen.

Er is geen sprake van variabele c.q. discretionaire bonussen. Wel kunnen werknemers met een arbeidsovereenkomst met een dochterbedrijf van Mogelijk Holding B.V. deelnemen aan een personeel participatieplan. Een werknemer ontvangt hiertoe aan het eind van het kalender jaar- na een geheel dienstjaar- een personeelsparticipatie ter waarde van EUR 4.000,-, tenzij de directie een ander bedrag vaststelt. De personeelsparticipatie komt enkel tot uitkering nadat Mogelijk is verkocht aan een derde partij.

De Beheerder stelt het beloningsbeleid vast op basis met inachtneming van wet- en regelgeving en waarin risico-, compliance- en belangenconflictaspecten expliciet worden meegewogen. Het beleid wordt formeel vastgesteld door het bestuur van Beheerder, en minimaal jaarlijks geëvalueerd en geactualiseerd.

De Beheerder beschikt niet over een beloningscommissie. Gezien de omvang en aard van de organisatie zijn deze functies in dit kader belegd bij het volledige bestuursorgaan. Alle taken met betrekking tot beloning worden uitgevoerd door het bestuur conform interne governanceprocedures en wettelijke vereisten.

Het actuele beloningsbeleid is beschikbaar via de Website van de Beheerder. Op verzoek kan kosteloos per e-mail een afschrift kan worden verkregen (fondsbeleggen@mogelijk.nl).

6.3. Het bestuur van de Beheerder

Als dagelijks beleidsbepalers/ bestuurders van Beheerder fungeren:

- CEO: F.J. Eggink
- CCO: D.J van der Hoeden
- COO: R. Fledderus
- CFRO: T. Bernert

Alle bestuurders zijn als dagelijks beleidsbepaler van de Beheerder geschikt en betrouwbaar bevonden door de AFM. Voor zover hun bekend, is de informatie in overeenstemming met de werkelijkheid en zijn er geen gegevens weggelaten waarvan de vermelding de strekking van dit prospectus zou wijzigen.

De bestuurders hebben de volgende managementervaring en expertise:

6.3.1. De heer F.J. Eggink (CEO) 1981

- **Algemeen Directeur – Mogelijk Vastgoedfinancieringen (2021 – heden)**
  Verantwoordelijk voor strategische koers, risicobeheer, compliance, marketing, technologie en HR. Initiatiefnemer voor uitbreiding van het aanbod via een fonds en interne optimalisaties zoals insourcing en migraties.
- **Directeur Nederland – Funding Circle Nederland (2020)**
  Eindverantwoordelijk voor de Nederlandse activiteiten en besluitvorming omtrent sluiting van NL en Duitsland in het belang van continuïteit.
- **Diverse managementfuncties – Nationale Nederlanden**
  Leidinggegeven aan afdelingen Sales, Marketing, Productmanagement, IT, Pricing en Claims Operations. Betrokken bij splitsing ING Banking/Insurance (2011-2012) en integratie NN en Delta Lloyd (2017).
- **Manager – ING Insurance Services**
  Verantwoordelijk voor multidisciplinair team en implementatie van NPS als KPI binnen ING Group.

De Heer Eggink's expertisegebieden zijn Governance, risk & compliance, strategische bedrijfsvoering, ketenmanagement, marketing, technologie, HR-transformatie en change management.

6.3.2. De heer D.J. Van der Hoeden (CCO) 1965

- **Chief Commercial Officer – Mogelijk Vastgoedfinancieringen (2020 – heden)**
  Verantwoordelijk voor commerciële strategie, productontwikkeling en institutionele oplossingen. Realiseerde de Buy-to-Let propositie (EUR 230 mio+ AUA), het Mogelijk Zakelijk Hypothekenfonds (EUR 100 mio+ AUM in 5 fondsen) en de eerste publieke securitisatie van de Buy-to-Let portefeuille (Vecht Residential 2023-1).
- **Directievoorzitter – NIBC Markets NV (2016 –** 2018)
  Leidde en transformeerde de zelfstandige investment banking dochter van NIBC met een team van ruim 100 medewerkers. Verantwoordelijk voor strategie, commerciële activiteiten, HR, audit en contacten met toezichthouders (AFM en DNB)
- **Ruim 20 jaar Investment Banking – ABN AMRO en andere onderdelen**

Brede bancaire ervaring in binnen- en buitenland, met focus op internationale institutionele markten en vastgoedfinanciering.

De heer van der Hoeden's expertisegebieden zijn vastgoedfinanciering (institutioneel en mkb), securitisaties, fondsstructuren, investment banking, governance en commerciële strategie.

6.3.3. Mevrouw R. Fledderus (COO) 1984

- **Chief Operational Officer- Mogelijk Vastgoedfinancieringen (november 2024- heden)** Verantwoordelijk voor alle operationele processen met als doel een integere, beheerste, consistente, efficiënte, klantvriendelijke en robuuste bedrijfsvoering te borgen, en verbeteringen door te voeren die dit ondersteunen.
- **Afdelingshoofd / Kwartiermaker – Uitvoeringsorganisatie Herstel Toeslagenaffaire (2021 – 2024)**
  Verantwoordelijk voor het opzetten en inrichten van een nieuwe afdeling en voor de uitvoering van nieuwe regelingen.
- **Business Consultant / Projectleider – Appo (2020 – 2022)**
  Richtte een centrale customer supportafdeling in en ontwikkelde de visie, roadmap en implementatie. Verantwoordelijk voor organisatiebrede afstemming en realisatie van verbeterinitiatieven.
- **Interim Manager Lening Operatie – Mogelijk (2021)**
  Professionaliseerde en herstructureerde de afdeling Lening Operatie. Aansturing van de afdeling en verantwoordelijk voor procesoptimalisatie en kwaliteitsverbetering.
- **Interim Manager / Kwartiermaker – Nederlandse Kampeer Club (2020).**
  Opgezet en ingericht contact- en servicecenter. Verantwoordelijk voor implementatie van nieuwe processen en dienstverlening.
- **Manager Klantbediening Particulieren Schade – Nationale Nederlanden (2017 – 2020).** Verantwoordelijk voor klantcontactcentrum en backoffice. Verantwoordelijk voor professionalisering van klantbediening en operationele verbeteringen.
- **Executive Business Consultant – Atos Consulting & Voogt Pijl & Partners (2008 – 2017).** Uitvoering van veranderprogramma's binnen overheid en financiële sector. Expertise in lean management, procesontwerp, strategieontwikkeling en programmamanagement

Mevrouw Fledderus' expertisegebieden zijn strategisch inzicht combineren met uitvoeringskracht en het kunnen realiseren van organisatorische groei, professionalisering en duurzame verbeterresultaten.

6.3.4. De heer T. Bernert (CFRO) (1978)

- **Chief People Officer & Head of HR Transformation,** 2023–2025 – Americana Restaurants: verantwoordelijk voor post-IPO governance, organisatiebrede transformatie, datagedreven sturing, business continuity, operational resilience en versterking van governance- en risicostructuren binnen een internationale organisatie.
- **Chief Risk Officer & Executive Committee Member,** 2018–2023 – ING Romania: eindverantwoordelijk voor de riskfunctie binnen een gereguleerde bancaire omgeving, waaronder credit risk, ALM, operationeel risico, compliance, governance, risicobeheersing en aansturing van een internationale risk-organisatie.
- **Group Head of Capital Management / Co-Treasurer**, 2016–2018 – ING Group: verantwoordelijk voor groepsbreed kapitaalmanagement, treasury, fundingstrategieën, balansoptimalisatie, solvabiliteit, liquiditeit en afstemming met toezichthouders zoals ECB, DNB, Bundesbank en BaFin.
- **Managing Director Balance Sheet Management**, 2014–2016 – Scotiabank: verantwoordelijk voor de wereldwijde inrichting van balance sheet management, ALM, liquiditeitsmanagement, IRRBB, FX, data- en rapportage-infrastructuur en balanssturing op groepsniveau.

De heer Bernerts expertisegebieden zijn diepgaande kennis op het gebied van risk management, treasury, kapitaal- en liquiditeitsbeheer, governance, toezichtrelaties, balanssturing en organisatiebrede transformatie binnen complexe financiële en gereguleerde ondernemingen.

6.3.5. Duur benoeming

De bestuurders van de Beheerder zijn benoemd zonder een vooraf bepaalde einddatum van hun mandaat. Dit betekent dat hun aanstelling voor onbepaalde tijd geldt, tenzij zij aftreden, worden ontslagen of anderszins hun functie beëindigen conform de statuten van de Beheerder en toepasselijke wet- en regelgeving.

6.3.6. Vergoeding bestuurders

De bestuurders van de Beheerder ontvangen uitsluitend een vaste geldelijke vergoeding. Er is geen sprake van variabele beloning, prestatie-afhankelijke vergoedingen, of voordelen in natura. Er bestaan geen arbeidsovereenkomsten tussen bestuurders en het Fonds of haar dochterondernemingen die voorzien in uitkeringen bij beëindiging van het dienstverband. Er zijn derhalve geen afspraken of regelingen getroffen die leiden tot beëindigingsvergoedingen.

Geen van de genoemde bestuurders beschikt over (directe of indirecte) aandelen, participaties of andere vermogensrechten en/ of belangen in het Fonds.

6.4. Verdere functies binnen de Beheerder

Verder zijn de volgende functies binnen het bedrijf van de Beheerder van belang: de financiële functie onder aansturing van de financiële manager, de portefeuillebeheer functie onder aansturing van de manager portefeuillebeheer, de riskfunctie onder aansturing van riskmanager en de compliance functie onder aansturing van de Directeur Legal & Compliance.

Financiële Functie

De waardering van de activa vindt plaats door de afdeling finance van de Beheerder overeenkomstig de waarderingsmethodieken, gedragslijnen en procedures zoals deze zijn opgenomen in het beleid “financiële procedures en maatregelen”. Deze waarderingstaak wordt exclusief uitgevoerd door werknemers met een financiële rol/functie, welke werknemers niet (ook) belast zijn met werkzaamheden die zien op portefeuillebeheer.

Risk Functie

De Beheerder heeft in lijn met artikel 15 van de AIFMD een passend en evenredig risicobeheersysteem geïmplementeerd om alle relevante risico’s die verbonden zijn aan de beleggingsstrategieën van het Fonds en waaraan deze blootstaat of kan blootstaan, effectief te identificeren, meten, beheersen en monitoren.

Voor het verstrekken van Leningen door het Fonds heeft de Beheerder beleggingsbeleid en acceptatiecriteria opgesteld waarin de kaders staan opgenomen welke leningen wel door het Fonds verstrekt mogen worden en welke niet. De afdeling ‘Underwriting’ toetst voorafgaande aan de verstrekking van een lening per leningaanvraag of de lening, de Leningnemer, het onderliggende vastgoed en de zekerheden voldoen aan het beleggingsbeleid, de acceptatiecriteria en het risicoprofiel van het Fonds.

Portefeuillebeheer Functie

De manager portefeuillebeheer van de Beheerder is verantwoordelijk voor de operationele werkzaamheden verbonden aan portefeuillebeheer en streeft ernaar dat het Fonds voldoende activa behaalt met als doel de afgegeven prognosticeerde uitkering te behalen. Daardoor zorgt de manager portefeuillebeheer dat de fondsinschrijvingen van de Participanten, de hoogte van de Participatie tijdig en naar behoren wordt geregistreerd in het afgescheiden elektronische systeem van de Beheerder (lees: de digitale omgeving (portal) van de Beheerder). Ook houdt de manager portefeuillebeheer het totaaloverzicht bij van iedere portefeuilletransactie door het Fonds opdat gewaarborgd wordt dat elke transactie waarbij het Fonds betrokken zijn, kan worden gereconstrueerd, onder meer voor wat betreft de oorsprong, de betrokken partijen, de aard en de tijd en de plaats.

Compliance Functie

De primaire taak van compliance is om te monitoren of er wordt voldaan aan de op de Beheerder en het Fonds gestelde wettelijke vereisten, maatregelen, gedragslijnen en procedures. De afdeling compliance is niet inhoudelijk betrokken bij de dagelijkse werkzaamheden van de Beheerder c.q. de diensten of taken die zij uitvoert. Om te borgen

dat de bedrijfsvoering blijft voldoen aan de geldende (en toekomstige) regelgeving, laat de Beheerder zich hierbij informeren/adviseren door haar vaste juridisch adviseur: Van Doorne.

6.5. Transacties met verbonden partijen

Beheerder heeft als uitgevende instelling van het Fonds een factoringarrangement gesloten met de factoring entiteit Mogelijk Plus B.V. (een aan de Beheerder gelieerde vennootschap). Dit arrangement strekt ertoe het risico op te vangen dat één of meer Leningnemer(s) de maandelijkse renteverplichtingen uit hoofde van de door het Fonds verstrekte financiering(en) niet, niet volledig of niet tijdig voldoet aan het Fonds. In een dergelijk geval neemt Mogelijk Plus B.V. de desbetreffende vorderingen tijdelijk over, waardoor het Fonds niet onmiddellijk wordt geconfronteerd met een liquiditeitstekort als gevolg van betalingsachterstanden van Leningnemers. Dit factoringarrangement biedt aldus een tijdelijke buffer van maximaal negen (9) maanden, gedurende welke periode Mogelijk Plus B.V. de betalingsachterstand voorfinanciert. Na afloop van deze periode dient de achterstand alsnog te worden ingelopen, dan wel worden verdere incasso- of verhaalmaatregelen getroffen. Het factorloon dat aan Mogelijk Plus B.V. verschuldigd is voor deze dienstverlening maakt onderdeel uit van de Beheervergoeding die door het Fonds aan de Beheerder wordt betaald. Het factoringarrangement beperkt het kortetermijnliquiditeitsrisico voor het Fonds, maar heft het onderliggende kredietrisico op de Leningnemers niet op.

6.6. Groepsstructuur Beheerder

De 100% aandeelhouder van de Beheerder is Mogelijk Holding B.V. Mogelijk Holding B.V. fungeert als holdingmaatschappij binnen de Mogelijk groep. De holding houdt alle aandelen in Mogelijk Fondsenbeheer B.V., alsmede in andere operationele entiteiten binnen de groep. Via deze dochtervennootschappen worden de activiteiten op het gebied van vastgoedfinanciering, fondsbeheer en aanverwante dienstverlening uitgevoerd. Mogelijk Holding B.V. vervult geen operationele rol in het Fonds en is niet betrokken bij het dagelijkse beheer daarvan. Mogelijk Holding B.V. heeft als aandeelhouder en bestuurder Capestone Holding B.V. welke entiteit geen aandeelhouders heeft met een belang van meer dan 25%. Als Pseudo Ubo's van Mogelijk Holding B.V. worden aangemerkt: de bestuurders D.J. Van der Hoeden, R. Fledderus, F.J. Eggink, T. Bernert.

De LEI-code van de Beheerder is: 724500QUKOMK9QD5PH29. De contactgegevens van het Fonds en van de Beheerder zijn: Amerlandseweg 2, 3621 ZC, Breukelen, telefoon: 0346-264664, e-mail: fondsbeleggen@ mogelijk.nl, website: www.mogelijk.nl/investeren/fondsbeleggen.

7. De Bewaarder

De bewaarder van het Fonds is CSC Depositary B.V. (hierna te noemen: de "Bewaarder"), een besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid, statutair gevestigd te Amsterdam en kantoorhoudende te (3953 ME) Maarsbergen, Woudenbergseweg 11, opgericht op 3 januari 2014 en ingeschreven in de Kamer van Koophandel onder nummer 59654546 met LEI-code 724500A0KSE3J5WPUV41, en houder van een vergunning als bedoeld in artikel 2:3g, eerste lid, Wft.

Van de informatie over Bewaarder die op grond van enig wettelijk voorschrift in het Handelsregister opgenomen dient te worden, kan kosteloos, op verzoek per e-mail (fondsbeleggen@mogelijk.nl), afschrift worden gekregen.

Tussen de Beheerder, de Bewaarder en het Fonds is een schriftelijke overeenkomst van bewaarneming afgesloten zoals bedoeld in artikel 21 lid 2 van de AIFMD. Op verzoek kan per e-mail een afschrift van deze overeenkomst worden verkregen door een e-mail te sturen aan: fondsbeleggen@mogelijk.nl. De Bewaarder vervult een onafhankelijke rol ten opzichte van de Beheerder en is belast met het toezicht op de vermogensbestanddelen van het Fonds in het belang van de beleggers. De Bewaarder is geen partij bij de Fondsvoorwaarden.

Op hoofdlijnen bevat de overeenkomst van bewaarneming de volgende elementen.

- De taken van de Bewaarder zijn erop gericht te waarborgen dat het beheer van het Fonds plaatsvindt in overeenstemming met de Fondsvoorwaarden, het beleggingsbeleid, de acceptatiecriteria en voorgestelde wijzingen van het beleid en de toepasselijke wet- en regelgeving. In dat kader houdt de Bewaarder toezicht

op alle relevante kasstromen van het Fonds, controleert zij de aanwezigheid en eigendomstitels van de activa waarin het Fonds belegt en ziet zij toe op een correcte uitvoering van het beheer door de Beheerder.
- De activa van het Fonds worden juridisch gescheiden gehouden van het vermogen van de Beheerder en de Bewaarder. Geldmiddelen van het Fonds worden aangehouden op bankrekeningen op naam van de betrokken Stichting. Voor activa waarvoor geen fysieke bewaring mogelijk is, controleert de Bewaarder de eigendom en aanwezigheid aan de hand van relevante documentatie en administratieve vastleggingen.
- De Bewaarder bewaart de activa van het Fonds niet op basis van een fiduciaire of vertrouwensrelatie (zoals een trust- of escrowstructuur) met het Fonds of met derden. Indien en voor zover activa of geldmiddelen van het Fonds worden aangehouden bij derden, geschiedt dit in de normale uitoefening van hun werkzaamheden. De Bewaarder blijft in dat geval verantwoordelijk voor het toezicht op de bewaring van de activa overeenkomstig artikel 21 AIFMD.
- De Bewaarder is aansprakelijk voor verliezen die door het Fonds of de beleggers worden geleden, voor zover deze verliezen het gevolg zijn van het niet of niet naar behoren nakomen van haar verplichtingen uit hoofde van de AIFMD, indien en voor zover sprake is van opzet of nalatigheid aan de zijde van de Bewaarder. Deze aansprakelijkheid blijft bestaan, ook indien de Bewaarder werkzaamheden geheel of gedeeltelijk heeft uitbesteed. De Beheerder en de Bewaarder zijn juridisch en functioneel onafhankelijk van elkaar.

8. Accountant en adviseurs

8.1. Accountant

De resultaten van de Beheerder en het door Beheerder beheerde Fonds worden wettelijk gecontroleerd door accountant Grant Thornton Audit en Assurance B.V. Grant Thornton Audit en Assurance B.V. is lid van Grant Thornton International Ltd (Grant Thornton International). Grant Thornton Audit en Assurance B.V. is ingeschreven bij het handelsregister van de Kamer van Koophandel Den Haag onder nummer 28105565.

8.2. Juridisch adviseur

Het Fonds heeft zich bij de structurering van het Fonds en de opstelling van dit Prospectus en de Fondsvoorwaarden laten adviseren door het advocatenkantoor Van Doorne N.V. Van Doorne N.V. is niet verantwoordelijk voor de inhoud van dit Prospectus.

8.3. Belastingadviseurs

Van Doorne N.V. verleent waar gevraagd belastingadvies aan de Beheerder met betrekking tot het Fonds, zolang dit de onafhankelijkheid van Van Doorne N.V. niet schaadt.

8.4. IT

Mogelijk Technologies B.V. ondersteunt bij de benodigde IT-infrastructuur van de Beheerder en bij het operationeel functioneren van de IT-systemen van de Beheerder.

9. Participatie in het fonds

9.1. Participanten

Elke Participant is economisch tot het Fonds gerechtigd naar verhouding van het aantal Participaties dat de desbetreffende Participant houdt. Alle voor- en nadelen die economisch aan het Fonds zijn verbonden, komen ten gunste respectievelijk ten laste van elke Participant. Een Participant is echter niet aansprakelijk voor de fondsverplichtingen en/of overige verplichtingen van de Beheerder of het Fonds en draagt in ieder geval niet verder in de verliezen van het Fonds dan tot het bedrag van het Commitment van de desbetreffende Participant.

9.2. Inschrijving

Als een belegger wil investeren in het Fonds, dan meldt deze beleggers zich aan via een online registratie, waarbij dient te worden aangegeven voor welk bedrag de beleggers wenst te participeren.

De Beheerder verricht onder meer ten aanzien van iedere kandidaat participant cliëntenonderzoek volgens de artikelen 3 tot en met 11 en 33 uit de Wwft, alvorens de zakelijke relatie wordt aangegaan.

9.3. Commitment Agreement

De deelname in het Fonds wordt vastgelegd door het aangaan van een Commitment Agreement. De Commitment Agreement wordt aangegaan door de nieuwe Participant, de stichting en de Beheerder. Ook bij verhoging van het Commitment van een Participant, dient een nieuwe Commitment Agreement gesloten te worden.

Elke Participant is een Instapvergoeding verschuldigd en deze Instapvergoeding dient uiterlijk vier (4) weken na de factuurdatum te voldoen. De Instapvergoeding bedraagt (i) 1,25% van de Commitment indien de Commitment van de desbetreffende Participant lager is dan EUR 100.000 en (ii) 1% van de Commitment indien de Commitment van de desbetreffende Participant EUR 100.000 of hoger is.

9.4. Uitgifte

Op verzoek van de Beheerder, stort een Participant, na het tekenen van de Commitment Agreement, zijn Commitment in het Fonds – dit wordt de Kapitaalinleg genoemd – en krijgt daarvoor in ruil Participaties. Elke Participatie wordt uitgegeven tegen de meest recente Uitgifteprijs ter hoogte van de Kapitaalinleg. Op de Participaties is Nederlands recht van toepassing. Elk Participatie geeft recht op een evenredig deel in de winst en het Fondsvermogen.

De Participaties luiden op naam en de waarde ervan wordt uitgedrukt in euro's. Het ingelegde bedrag per Participant (Kapitaalinleg) mag nooit minder bedragen dan EUR 25.000. Als een Participant woonachtig of fiscaal gevestigd is in een jurisdictie waarin op grond van toepasselijke wet- of regelgeving, toezichtrechtelijke vereisten of distributiebeperkingen een hogere minimuminvestering geldt, bedraagt de minimale investering het voor die jurisdictie vereiste hogere bedrag, zijnde ten minste EUR 100.000. O.a voor participanten in België en Duitsland geldt een minimale Kapitaalinleg van EUR 100.000. De Participaties worden uitgegeven tegen Uitgifteprijs. De Uitgifteprijs is de prijs waartegen een Participatie wordt uitgegeven.

De Participaties zijn niet toegelaten tot de handel op een gereglementeerde markt of andere markt in financiële instrumenten.

De voorwaarden waaronder de Participaties worden uitgegeven zijn opgenomen in de Fondsvoorwaarden. Op de Participaties is Nederlands recht van toepassing.

9.5. Register van Participanten

De Beheerder houdt een register van Participanten bij, waarin de namen en adresgegevens van alle Participanten zijn opgenomen, onder vermelding van de aanduidingen van hun Participaties, de datum van verkrijging van de Participaties en het bedrag dat in het Fonds is ingebracht of moet worden ingebracht als tegenprestatie voor een Participatie.

9.6. Waardering

9.6.1. Waardering

De Beheerder stelt ten minste eenmaal per half jaar, per de Waarderingsdatum (zijnde de laatste dag van een half jaar), de Intrinsieke Waarde van het Fonds en de Intrinsieke waarde per Participatie vast.
De aarde van het Fonds is het saldo van de nominale waarden van de goederen van het Fonds en de fondsverplichtingen. De Leningen worden gewaardeerd op de uitstaande hoofdsom, vermeerderd met de opgelopen maar nog niet uitgekeerde rente en eventueel verminderd met noodzakelijke afwaarderingen conform de geldende verslaggevingsrichtlijnen (RJ 290). De waarde van een Participatie wordt bepaald door de waarde van het Fonds te delen door het totaal aantal op dat moment uitstaande Participaties. De waarde van het Fonds en de waarde van een Participatie worden uitgedrukt in euro en binnen zes weken aan de Participanten bekendgemaakt.

De Beheerder kan de vaststelling van de waarde van het Fonds en/of de aarde van een Participatie schorsen indien (a) de gebruikelijke communicatie- of berekeningsfaciliteiten niet meer functioneren, (b) politieke, economische,

militaire of monetaire omstandigheden de waardering verhinderen, en/of (c) een besluit tot ontbinding van het Fonds is genomen. In deze omstandigheden kan de Beheerder tevens de uitgifte van Participaties opschorten.

In beginsel is er geen sprake van een risico op een onjuist berekende intrinsieke waarde en derhalve geen aanleiding voor een compensatiemechanisme voor Participanten ter zake van een dergelijke onjuistheid.

9.6.2. Maandelijkse opgave

De Beheerder publiceert ten behoeve van de Participanten maandelijks een opgave met toelichting van de hieronder genoemde op zijn Website, waarbij tussen de tijdstippen van opstelling een periode van ten minste een week ligt. De opgave is bevat ten minste de volgende gegevens:

a. de totale waarde van de beleggingen van het Fonds;
b. een overzicht van de samenstelling van de beleggingen;
c. het aantal uitstaande rechten van deelneming; en
d. de meest recente bepaalde intrinsieke waarde van de rechten van deelneming, onder vermelding van het moment waarop de bepaling van de intrinsieke waarde plaatsvond.

Aan de Participanten in het Fonds wordt, op verzoek per e-mail (fondsbeleggen@mogelijk.nl), een afschrift van bovenstaande opgave verstrekt.

9.7. Uitkering

Het Fonds genereert inkomsten uit de rente op de door het Fonds verstrekte Leningen, alsmede uit eventuele overige opbrengsten en ontvangsten (hierna gezamenlijk: de "**Opbrengsten**"). Deze Opbrengsten zijn, na aftrek van (i) verplichtingen van het Fonds en (ii) overige vergoedingen, kosten en uitgaven als genoemd in Artikel 17.4 van de Fondsvoorwaarden, beschikbaar voor uitkering aan de Participanten. Hieronder wordt uiteengezet op welke wijze en onder welke voorwaarden uitkeringen aan de Participanten plaatsvinden.

9.7.1. Periodieke uitkeringen

Het Fonds keert maandelijks Opbrengsten uit aan de Participanten, naar evenredigheid van hun Participaties. Deze uitkeringen bedragen maximaal 6,5% van de Kapitaalinleg van de desbetreffende Participant op jaarbasis. De eerste maandelijkse uitkering vindt niet eerder plaats dan op de eerste dag na het verstrijken van een volledige kalendermaand volgend op een periode van acht (8) weken na Closing. Dit betekent dat een Participant gedurende de eerste weken na toetreding nog geen uitkering ontvangt. Bij elke uitkering ontvangen de Participanten een kennisgeving van de Beheerder. De Beheerder kan voorts, met inachtneming van de Fondsvoorwaarden en de dwingende bepalingen van Nederlands recht, besluiten tot tussentijdse uitkeringen aan de Participanten.

De betaalbaarstelling van uitkeringen aan de Participanten, de samenstelling van de uitkering en de wijze van betaalbaarstelling worden door de Beheerder bekend gemaakt op de Website en/of aan het (e-mail)adres van iedere Participant.

9.7.2. Herinvestering van aflossingen en discretionaire bevoegdheden

De door het Fonds ontvangen aflossingen op Leningen worden in beginsel door het Fonds geherinvesteerd in nieuwe Leningen, tenzij de Beheerder anders besluit. De Beheerder beschikt in dit verband over een discretionaire bevoegdheid om te bepalen of ontvangen aflossingen opnieuw worden belegd. Daarnaast heeft de Beheerder de discretionaire bevoegdheid om Opbrengsten geheel of gedeeltelijk toe te voegen aan het vermogen van het Fonds in plaats van deze uit te keren aan de Participanten. De Beheerder zal van deze bevoegdheid gebruikmaken indien hij dit in het belang van het Fonds en de Participanten noodzakelijk of wenselijk acht.

9.7.3. Uitkeringen bij ontbinding en vereffening

Bij ontbinding en vereffening van het Fonds worden de opbrengsten van de vereffening en alle resterende activa aangewend ter voldoening van de hieronder beschreven verplichtingen, in de volgende volgorde van prioriteit.

Allereerst worden de crediteuren van het Fonds voldaan. Dit omvat: (i) de voldoening van de schulden en verplichtingen van het Fonds, (ii) de kosten van vereffening, hetzij door betaling ervan of door het creëren van een redelijke voorziening voor de betaling ervan, en (iii) het vormen van redelijke reserves voor de betaling van kosten, schulden en andere (vaststaande of voorwaardelijke) verplichtingen van het Fonds.

Nadat alle crediteuren zijn voldaan, worden de resterende opbrengsten uitgekeerd aan de Participanten volgens de onderstaande watervalmethode:

(i) Eerst komt 100% van de uitkering toe aan de Participanten, in evenredigheid van hun Participaties, totdat elke Participant in totaal uitkeringen heeft ontvangen ter hoogte van zijn volledige Kapitaalinleg (i.e. terugbetaling van de inleg). De Participanten ontvangen dus eerst hun inleg terug voordat verdere uitkeringen plaatsvinden.

(ii) Vervolgens komt 100% van de uitkering toe aan de Participanten, totdat elke Participant in totaal een uitkering heeft ontvangen die gezamenlijk 6,50% op jaarbasis bedragen van de Totale Kapitaalinleg.

Daarna wordt het resterende bedrag verdeeld: 90% komt toe aan de Participanten en 10% aan de Beheerder. Dit laatste betreft de zogenoemde *carried interest* ofwel de prestatievergoeding van de Beheerder.
De opbrengsten zullen binnen een redelijke termijn worden uitgekeerd aan de Participanten overeenkomstig bovengenoemde watervalmethode.

De betaalbaarstelling van uitkeringen aan de Participanten, de samenstelling van de uitkering en de wijze van betaalbaarstelling worden door de Beheerder bekend gemaakt op de Website en/of aan het (e-mail)adres van iedere Participant.

9.8. Inkoop Participaties

Participaties zijn niet overdraagbaar, behoudens door middel van inkoop door het Fonds zoals hieronder beschreven, zie ook Artikel 14 van de Fondsvoorwaarden. De Beheerder mag van de voorwaarden in Artikel 14 van de Fondsvoorwaarden afwijken indien toezichtrechtelijke, fiscale en/of juridische redenen of omstandigheden dit vereisen.

9.8.1. Participantentransactie

De Beheerder kan, naar eigen discretie en onder door hem te stellen voorwaarden, een Participantentransactie faciliteren. Een dergelijke transactie houdt in dat een vervreemdende Participant zijn volledige aantal Participaties en het 'overblijvende commitment' (*i.e.* dat gedeelte van de Commitment van de Participant dat nog niet door de Beheerder is opgevraagd door middel van een of meer betalingsverzoeken) overdraagt aan een verwervende Participant, door middel van gelijktijdige inkoop en uitgifte van een gelijk aantal Participaties. Een Participantentransactie is mogelijk per iedere eerste werkdag van het kalenderkwartaal.

De transactie dient in ieder geval te voldoen aan de toepasselijke wet- en regelgeving, mag geen negatieve fiscale gevolgen hebben voor het Fonds en geschiedt tegen de oorspronkelijke uitgifteprijs zoals deze bij toetreding door de vervreemde Participant is voldaan. De verwervende Participant dient te voldoen aan alle toepasselijke KYC-, AML- en CDD-vereisten. De betaling van de inkoopprijs en de uitgifteprijs verloopt via het Fonds, waarbij op de inkoopprijs een inkoopvergoeding van EUR 1.000 (exclusief btw) in mindering wordt gebracht. De verwervende Participant is daarnaast een instapvergoeding verschuldigd naar rato van de resterende beleggingsperiode. De ingekochte Participaties vervallen door verkrijging door het Fonds.

9.8.2. Overlijden van een Participant

In geval van overlijden van een Participant kunnen diens rechtsopvolgers onder algemene titel de Beheerder verzoeken de door hen gehouden Participaties in te kopen door middel van een inkoopverzoek. Het inkoopverzoek dient uiterlijk 15 dagen voorafgaand aan de beoogde handelsdag door de Beheerder te zijn ontvangen. De beoogde handelsdag is de eerste werkdag die plaatsvindt na een periode van 15 dagen na een Waarderingsdatum, of iedere andere door de Beheerder te bepalen dag.

De Beheerder heeft bij de beoordeling van een dergelijk inkoopverzoek volledige discretionaire bevoegdheid en is niet verplicht het verzoek te honoreren. De Beheerder zal in ieder geval niet tot inkoop overgaan indien er onvoldoende liquide middelen beschikbaar zijn, er na inkoop onvoldoende werkkapitaal beschikbaar blijft, of de inkoop anderszins nadelige gevolgen heeft voor het Fonds en/of de overige Participanten. Indien het verzoek geheel of gedeeltelijk wordt gehonoreerd, vindt inkoop plaats op de relevante handelsdag na ontvangst van het inkoopverzoek tegen de Inkoopprijs zijnde de Intrinsieke Waarde per Participatie zoals bepaald op de meest recente Waarderingsdatum, verminderd met een inkoopvergoeding van EUR 2.000 (exclusief btw). De ingekochte Participaties vervallen door verkrijging door het Fonds.

De Beheerder verwerkt transacties in Participaties onverwijld in het register van Participanten.

9.9. Participantenvergadering

Vergaderingen van deelnemers worden gehouden in de gevallen voorzien in de Fondsvoorwaarden en in ieder geval wanneer de jaarrekening ter vaststelling voorligt of wanneer een besluit van de deelnemers is vereist. De oproeping voor een vergadering van deelnemers geschiedt ten minste veertien (14) dagen voor de aanvang van de vergadering op de website van de Beheerder.

De Beheerder zal in ieder geval jaarlijks een oproep doen voor een Participantenvergadering binnen zes (6) maanden na afloop van het boekjaar van het Fonds; op deze vergadering zal de jaarrekening van het Fonds door de Participanten worden vastgesteld.

9.10. Stem-en vergaderrechten

Aan een Participatie zijn gelijke stem en vergaderrechten verbonden. Iedere Participatie geeft recht op één stem in de vergadering van Participanten, naar evenredigheid van de Kapitaalinleg van de desbetreffende Participant. Er zijn geen bijzondere rechten, beperkingen of preferente stemrechten die afwijken van de standaardregeling zoals vastgelegd in de statuten.

Jaarlijks, binnen zes maanden na afloop van het boekjaar, roept de Beheerder een Participantenvergadering bijeen ter vaststelling van de jaarrekening. Op de agenda staan in ieder geval het jaarverslag van de Beheerder en de vaststelling van de jaarrekening. Vaststelling van de jaarrekening strekt de Beheerder tot decharge, tenzij de vergadering een voorbehoud maakt.

Verder zijn de navolgende onderwerpen onderworpen aan een (voorafgaand) besluit van de Participantenvergadering:

- vaststelling van de jaarrekening en verlening van decharge aan de Beheerder;
- wijziging van de duur van het Fonds;
- benoeming van een opvolgende Beheerder;
- ontslag van de Beheerder; en
- wijziging van specifieke voorwaarden waaronder de beleggingsrichtlijnen en beleggingsrestricties.

Besluiten van de Participanten worden genomen met een Gewone Meerderheid van de uitgebrachte stemmen, tenzij de Fondsvoorwaarden anders bepalen. Een uitzondering geldt voor de vaststelling van de jaarrekening, hetgeen een besluit vereist met meer dan 50% van de uitgebrachte stemmen. De Beheerder kan bepalen dat stemmen ook buiten de Participantenvergadering kunnen worden uitgebracht, per post, per e-mail of langs andere elektronische weg.

Een oproeping voor een vergadering van Participanten in het Fonds gebeurt ten minste veertien (14) dagen voor de aanvang van die vergadering en de oproep wordt geplaatst op de Website van de Beheerder.

9.11. Aansprakelijkheid

De Participanten zijn niet aansprakelijk voor de verplichtingen van het Fonds. De Participanten kunnen niet meer verliezen dan het bedrag dat zij bij de uitgifte van hun Participaties hebben moeten betalen.

9.12. Rapportage

De Participanten zullen kort na de Closing van het Fonds een eerste rapportage ontvangen met belangrijke informatie over de door het Fonds verstrekte Leningen en de daarmee gefinancierde vastgoedobjecten. Daarnaast stelt de Beheerder maandelijks op hoofdlijnen informatie over het Fonds beschikbaar ten behoeve van de Participanten, welke informatie toegankelijk is via de Website: https://www.mogelijk.nl/investeren/Fondsbeleggen.

De Beheerder zal vijf (5) maanden na het eind van elk boekjaar aan elke Participant de jaarrekening van het Fonds voor dat jaar beschikbaar stellen, bestaande uit ten minste een winst- en verliesrekening, een balans en een toelichting daarbij. Deze stukken zijn ook beschikbaar op de Website van de Beheerder en worden, op verzoek, kosteloos aan Participanten verstrekt.

9.13. Ontbinding Fonds

Het Fonds wordt opgeheven en vereffend op de wijze en onder de voorwaarden die in de Fondsvoorwaarden zijn opgenomen.

9.13.1. Ontbinding

Het Fonds wordt ontbonden bij het intreden van een van de volgende gebeurtenissen:

1. Einde looptijd: Het Fonds heeft een duur van vijf (5) jaar vanaf Closing. De Beheerder kan deze termijn verlengen met maximaal twee (2) jaar indien hij dat in het beste belang van het Fonds en de Participanten acht. Bij het einde van de (eventueel verlengde) duur wordt het Fonds ontbonden.
2. Faillissement van het Fonds.
3. Faillissement, ontbinding, ontslag of terugtrekking van de Beheerder of de Stichting, tenzij tijdig een vervangende Beheerder of Stichting is benoemd in overeenstemming met de Fondsvoorwaarden. Indien niet binnen tien (10) weken na defungeren een opvolger is benoemd, wordt het Fonds ontbonden, tenzij de Participantenvergadering besluit tot verlenging van die termijn.
4. Onvoldoende partijen: wanneer er niet ten minste één Beheerder en één Participant is.
5. Op voorstel hiertoe van de Beheerder, goedgekeurd door een Gewone Meerderheid (meer dan 50%) van de Participanten.
6. Herfinanciering van de portefeuille door een beleggingsinstelling beheerd door de Beheerder, met een geprognosticeerd rendement dat niet lager is dan dat van het Fonds, mits de Participanten kunnen participeren zonder Instapvergoeding.
7. Herfinanciering op andere wijze, indien de Beheerder dat in het beste belang van het Fonds en de Participanten acht.
8. Overige gronden zoals elders in de Fondsvoorwaarden vermeld.

Het Fonds kan niet worden ontbonden op andere gronden dan hierboven vermeld. Het overlijden, faillissement of de ontbinding van een individuele Participant vormt geen reden voor ontbinding van het Fonds.

9.13.2. Vereffening

Bij ontbinding zal de Beheerder (of een door de Participantenvergadering aangewezen vereffenaar) de activa van het Fonds op ordelijke wijze vereffenen. De opbrengsten worden in de volgende volgorde van prioriteit aangewend:

1. Eerst aan crediteuren:
    - voldoening van de schulden en verplichtingen van het Fonds;
    - betaling van de vereffeningskosten of het vormen van een redelijke voorziening daarvoor; en
    - het vormen van redelijke reserves voor overige (vaststaande of voorwaardelijke) verplichtingen.
2. Daarna aan de Participanten, volgens de zogenaamde watervalmethode:
    (i) eerst 100% aan de Participanten naar evenredigheid van hun Participaties, totdat elke Participant zijn volledige Kapitaalinleg heeft terugontvangen;
    (ii) vervolgens 100% aan de Participanten, totdat zij gezamenlijk een rendement van 6,5% op jaarbasis over de Totale Kapitaalinleg hebben ontvangen; en
    (iii) daarna 90% aan de Participanten en 10% aan de Beheerder (de zogenaamde "carried interest").

Er wordt een redelijke termijn gegund voor de ordelijke vereffening, teneinde mogelijke verliezen te minimaliseren. De bepalingen van de Fondsvoorwaarden blijven gedurende de gehele vereffeningsperiode van kracht. De Beheerder ontvangt gedurende de vereffeningsperiode een Beheervergoeding, berekend over de meest recent vastgestelde Waarde van het Fonds

10. Kosten en financiële informatie

10.1. Financiële gegevens en beleggingsrendement

Deze sectie bevat de financiële informatie met betrekking tot het Fonds. Waar van toepassing worden zowel de financiële gegevens van het Fonds als die van de Beheerder opgenomen.

10.1.1. Financiële informatie Fonds

De looptijd van het Fonds bedraagt in principe 5 jaar, tenzij deze overeenkomstig de Fondsvoorwaarden wordt verlengd of het Fonds eerder wordt opgeheven door de Beheerder. Omdat het Fonds op de datum van dit Prospectus nog geen volledig boekjaar heeft afgesloten, is slechts beperkte of geen historische financiële informatie van het Fonds beschikbaar. Voor zover prognoses of modelmatige berekeningen zijn opgenomen, zijn deze gebaseerd op aannames die onzekerheden bevatten.

10.1.2. Vermogensstructuur

Het vermogen van het Fonds wordt gevormd door de Kapitaalinleg van de Participanten, de opbrengsten uit de beleggingen van het Fonds, de overige activa alsmede de daaruit voortvloeiende verplichtingen. Het Fonds maakt geen gebruik van externe financiering; het Fonds belegt uitsluitend met eigen vermogen.

10.1.3. Vergoedingen, kosten en uitgaven

Als tegenprestatie voor het beheer en andere diensten, betaalt het Fonds (en derhalve indirect de Participanten) aan de Beheerder een Beheervergoeding ter hoogte van 0,7%⁄12 per maand, berekend over de Totale Kapitaalinleg.

De Beheervergoeding is verschuldigd met ingang van de eerste dag na Closing, en zal verschuldigd zijn gedurende de gehele looptijd van het Fonds, met inbegrip van de periode van ontbinding en vereffening van het Fonds.

De Beheervergoeding is vooraf (op de eerste werkdag van de maand) betaalbaar en wordt geïnd op een door de Beheerder in zijn discretie te bepalen dag, en de eventuele betaling voor een periode van minder dan een maand zal in evenredigheid met het werkelijke aantal dagen tijdens die periode worden aangepast.

De Beheervergoeding dekt de volgende (bedrijfs)kosten van de Beheerder:

a. personeelskosten;
b. reis- en verblijfskosten;
c. huur;
d. kantoorbenodigdheden;
e. IT;
f. kosten die rechtstreeks verband houden met (het uitgeven van) de Leningen of andere investeringen van het Fonds;
g. administratiekosten ten aanzien van de Leningen;
h. honoraria van door de Beheerder met betrekking tot het Fonds aangestelde dienstverleners;
i. kosten in verband met de vorming van het Fonds, met inbegrip van de kosten van oprichting van het Fonds, de Beheerder en de Stichting, ondersteunings- en adviseurskosten;
j. kosten van de Stichting (inclusief bankkosten);
k. administratiekosten ten aanzien van het Fonds;
l. boekhoudkosten, honoraria van accountants, bankkosten en (fiscaal)juridische kosten;
m. kosten van verzekeringen;
n. kosten voor het bijeenbrengen van het eigen vermogen van het Fonds; en
o. marketing- en communicatiekosten.

p. kosten factoring

De Beheervergoeding (en dus indirect: alle hierboven genoemde kosten) wordt in mindering gebracht op het beheerde vermogen van het Fonds.

Kosten van oprichting
De kosten van oprichting van het Fonds bedragen naar inschatting maximaal EUR 150.000. Daarbij gaat het onder meer om accountantskosten, juridische advieskosten, het inrichten van de Bewaarder en de oprichting van de Stichting. De Beheervergoeding die door het Fonds aan de Beheerder wordt betaald, dekt deze kosten. De Beheervergoeding (en dus indirect: de kosten voor oprichting) wordt in mindering gebracht op het beheerde vermogen.

Doorlopende kosten
Voor het beheer van het Fonds, de bewaring van de activa, de accountant, het toezicht (i.e. de toezichtkosten van de AFM zijn op beheerdersniveau, pro-rata verdeeld per fonds) en de marketing wordt geschat dat de kosten circa EUR 75.000 per jaar zijn. De Beheervergoeding die door het Fonds aan de Beheerder wordt betaald, dekt deze kosten. De Beheervergoeding wordt in mindering worden gebracht op het beheerde vermogen van het Fonds.

Overige kosten
Het Fonds maakt geen transactiekosten en ook de Beheerder maakt geen transactiekosten voor het Fonds.

10.1.4. Beleggingen
Het vermogen van het Fonds wordt belegd in Leningen. Elke Leningnemer dient rente over de Lening te betalen aan het Fonds.

De Leningen worden gewaardeerd op de uitstaande hoofdsom, vermeerderd met de opgelopen maar nog niet uitgekeerde rente, en eventueel verminderd met noodzakelijke afwaarderingen overeenkomstig de geldende verslaggevingsrichtlijnen (RJ 290).

10.1.5. Rendementsprognose
Het Fonds streeft naar een gemiddeld rendement voor de Participanten van 6,5% op jaarbasis, berekend over de gehele looptijd van het Fonds. Deze prognose is gebaseerd op het huidige beleggingsbeleid, de verwachte kasstromen uit de portefeuille van zakelijke hypotheken en de aannames zoals beschreven in dit Prospectus.

De prognose houdt onder meer rekening met:
- de verwachte rente-inkomsten op uitstaande zakelijke hypotheken;
- de gemiddelde loan-to-value (LTV) positie van de totale portefeuille van het Fonds;
- de verwachte kosten en reserveringen, waaronder beheer- en structureringskosten;
- een verondersteld niveau van wanbetaling en aflossingen;
- de marktomstandigheden op de zakelijke vastgoed- en kredietmarkt.

Aan het einde van de looptijd van het Fonds wordt het verschil berekend tussen het werkelijk behaalde rendement (na aftrek van de Beheervergoeding) en het geprognosticeerde rendement. Indien sprake is van overwinst, komt 90% daarvan ten goede aan de Participanten en 10% aan de Beheerder (de zogenaamde "*carried interest*"). Dit is verder beschreven in paragraaf 19.4 van de Fondsvoorwaarden

10.1.6. Belangrijke aannames en onzekerheden
De hierboven genoemde rendementsprognose is niet gegarandeerd. Werkelijke resultaten kunnen afwijken als gevolg van onder andere:
- veranderingen in rentestanden en inflatie;
- wijzigingen in de waardeontwikkeling van het onderliggende vastgoed;
- aflossingsgedrag van de Leningnemers en het niveau van betalingsachterstanden;

- macro-economische ontwikkelingen of regelgeving die van invloed kunnen zijn op zakelijke kredietverlening; en
- onvoorziene en niet inbegrepen kosten van het Fonds.

10.1.7. Geen garantie op resultaat

Participanten dienen er rekening mee te houden dat investeren in zakelijke hypotheken risico's met zich meebrengt. Hoewel het Fonds een zorgvuldig risicobeheer hanteert en streeft naar stabiele rendementen, kan geen enkele zekerheid worden gegeven over het daadwerkelijk te realiseren resultaat. De waarde van de Participaties kan fluctueren en in het verleden behaalde resultaten bieden geen garantie voor de toekomst.

10.1.8. Financiële informatie Beheerder

De Beheerder wordt op de volgende manier bezoldigd:

- Instapvergoeding (zie paragraaf 9.3 Fondsvoorwaarden)
  Eenmalige vergoeding van:
  - 1,25% van de Commitment van de nieuwe Participant indien de Commitment van de desbetreffende Participant lager is dan EUR 100.000; en
  - 1% van de Commitment van de nieuwe Participant indien de Commitment van de desbetreffende Participant EUR 100.000 of hoger is.
- Beheervergoeding: 0,7% ⁄ 12 per maand, berekend over de Totale Kapitaalinleg (te ontvangen van het Fonds)
- Overwinst: aan het einde van de looptijd ontvangt de Beheerder, na het doorlopen van de watervalmethode, 10% van het positieve verschil tussen het werkelijk behaalde rendement (na aftrek van de Beheervergoeding) en het geprognosticeerde rendement (de zogenaamde "carried interest"). De resterende 90% van de overwinst komt ten goede aan de Participanten. De uitkering van de overwinst vindt plaats overeenkomstig de vereffeningsprocedure zoals beschreven in paragraaf 9.13.2.
- Aanvullende inkomsten: De Beheerder ontvangt daarnaast van Leningnemers administratiekosten en een afsluitprovisie over de leensom. Dit zijn geen kosten die door de Participanten worden betaald.

10.2. Historische financiële informatie Fonds

Voor het Fonds is historische financiële informatie bij het opmaken van het Prospectus niet beschikbaar. Financiële verslaggeving wordt opgesteld per einde van het kalenderjaar waarin het Fonds gestart is. De jaarrekening en halfjaarcijfers van het Fonds dienen steeds tot en met 30 juni respectievelijk 31 december te worden afgesloten.

11. Fiscale positie

11.1. Inleiding

Deze fiscale paragraaf bevat een beknopte beschrijving van de Nederlandse fiscale aspecten die op het Fonds en op beleggers van toepassing kunnen zijn. Deze beschrijving is algemeen van aard, gebaseerd op de wetgeving en praktijk zoals deze geldt op de datum van dit prospectus en houdt geen rekening met de individuele omstandigheden van een belegger.

De volgende samenvatting van de Nederlandse fiscale aspecten is gebaseerd op de Nederlandse wetgeving, het beleid en de jurisprudentie van kracht zijn op de datum van uitgifte van dit Prospectus. Toekomstige wetswijzigingen, al dan niet met terugwerkende kracht, en de interpretatie en toepassing daarvan kunnen deze samenvatting ongeldig maken. De volgende samenvatting is niet bedoeld als een uitputtende beschrijving van alle fiscale overwegingen die voor een Participant relevant kunnen zijn. Beleggers dienen hun professionele belastingadviseurs te raadplegen over de fiscale gevolgen van het verwerven, aanhouden en vervreemden van Participaties.

11.2. Fiscale aspecten Fonds

Het Fonds is of beoogt een transparant fonds te zijn als bedoeld in artikel 2.14bis van de Wet Inkomstenbelasting 2001. Dat wil zeggen dat voor fiscale doeleinden de belastingheffing plaatsvindt op het niveau van de Participanten en niet op het niveau van het Fonds zelf. De bezittingen en schulden alsmede de opbrengsten en uitgaven,

onderscheidenlijk kosten, van het Fonds worden toegerekend aan de Participanten, naar verhouding van het aantal Participaties dat zij houden. Het in verhouding toegerekende resultaat maakt deel uit van de belastbare winst en/of het vermogen van de betreffende Participant, als deze belastingplichtig is.

Als het Fonds leningen verstrekt aan Leningnemers waarop rente wordt ontvangen, kan bronbelasting worden ingehouden in het land waar de financiële instrumenten zijn uitgegeven of in het land waar het vastgoed in gelegen waarop het recht van hypotheek is gevestigd. In beginsel zal de bronheffing worden ingehouden tegen het nationale tarief van het betreffende bronland. Indien tussen Nederland en het betreffende bronland een verdrag ter voorkoming van dubbele belasting gesloten is en het verdragstarief lager is dat het nationale tarief zal veelal namens de Participant hier een beroep op worden gedaan. Voorwaarde is dan wel dat de betreffende Participant gerechtigd het verdrag toe te passen. Indien meer bron belasting is ingehouden dan het verdragstarief zal het verschil namens deze Participant worden teruggevorderd. Welk tarief uiteindelijk van toepassing is zal afhangen van de fiscale status van de Participant, of Nederland met het betreffende land een verdrag ter voorkoming van dubbele belasting gesloten heeft en wat hierin bepaald is. Het bronbelasting risico zal economisch zoveel mogelijk bij de Leningnemer worden gelegd.

11.3. BTW

De beheersdiensten die de Beheerder verricht aan het Fonds zijn vrijgesteld van omzetbelasting/btw en derhalve is de Beheervergoeding is vrijgesteld van btw. Voor de Beheerder betekent dit dat zij btw op kosten toerekenbaar aan de beheersdiensten die zij voor het Vastgoedfonds verricht, niet in aftrek kan brengen.

11.4. Fiscale behandeling participerende natuurlijke personen

Indien een natuurlijke persoon die woonachtig is in Nederland als Participant deelneemt in het Fonds en de deelname in het Fonds niet behoort tot het vermogen van een onderneming of tot het “resultaat uit overige werkzaamheden”, zal de Participatie in beginsel worden belast als “inkomen uit sparen en beleggen” (Box 3). In box 3 wordt thans niet de werkelijke opbrengst belast, maar wordt belasting geheven over een veronderstelt (forfaitair) rendement over de waarde van de bezittingen en schulden van de Participant per 1 januari van het belastingjaar. De waarde bezittingen en schulden van het Fonds worden in dit kader toegerekend aan de Participanten, naar verhouding van het aantal Participaties dat zij houden. De maandelijks uitgekeerde prognose-uitkering wordt niet afzonderlijk in box 3 belast, maar maakt deel uit van de waardering van het vermogen.

11.5. Fiscale behandeling van participerende rechtspersonen

11.5.1. Vennootschapsbelasting

Bij rechtspersonen die aan de Nederlandse vennootschapsbelasting zijn onderworpen en die niet zijn vrijgesteld, zal het inkomen uit de Participatie in de belastingheffing worden betrokken. De vennootschapsbelasting wordt geheven de opbrengsten en uitgaven, onderscheidenlijk kosten, van het Fonds naar verhouding van het aantal Participaties dat zij houden.

11.5.2. Bronbelasting/ inhouding

Het Fonds houdt geen Nederlandse dividendbelasting in op de maandelijkse prognose-uitkeringen.

11.5.3. Erf-en schenkbelasting

Participaties in het Fonds worden voor de heffing van erf- en schenkbelasting gewaardeerd tegen de waarde in het economisch verkeer op het moment van de verkrijging.

11.5.4. Geen fiscale woonplaats in Nederland

Elke Participant dient te voldoen aan de lokale fiscale wet- en regelgeving. Voor het kunnen naleven van CRS/FATCA-informatie-uitwisselingsverplichtingen van de Beheerder en/of het Fonds met belastinginstanties en/of verbonden financiële instellingen dient de Participant op verzoek (nadere) informatie te verstrekken.

11.5.5. Bekendgemaakte aanpassingen belastingstelsel

Op de datum van dit Prospectus zijn de volgende officieel bekendgemaakte aanpassingen in het toepasselijke belastingstelsel, voor zover voor deelnemers van rechtstreeks belang, relevant:

- Invoering Wet werkelijk rendement box 3 per 1 januari 2028 - Met het voorstel voor een nieuw stelsel voor box 3 wil het kabinet o.a. belasting heffen over de echte inkomsten uit vermogen (het werkelijke rendement). Bijvoorbeeld over ontvangen rente, dividend, huur en pacht.

- Mogelijke aanpassing fiscale begrippen fonds voor gemene rekening en transparant fonds per 1 januari 2028.

Juridische aspecten en overige informatie

11.6. Wijziging van de Fondsvoorwaarden

De Fondsvoorwaarden kunnen in beginsel te allen tijde worden gewijzigd met schriftelijke toestemming van de Beheerder en goedkeuring van een Gewone Meerderheid van de Participanten.

De Beheerder kan de Fondsvoorwaarden zonder nadere toestemming van Participanten wijzigen voor zover de wijziging geen wezenlijk nadelige invloed heeft op de rechten en verplichtingen van de Participanten, tenzij een Gewone Meerderheid van de Participanten – of een individuele Participant die aantoont dat de wijziging een wezenlijk negatieve invloed heeft op zijn belang – binnen tien (10) werkdagen na kennisgeving bezwaar maakt.

Voorts kan de Beheerder de Fondsvoorwaarden zonder nadere toestemming wijzigen (i) ter reflectie van de uitgifte van of toelating tot Participaties, (ii) ter naleving van toepasselijke wet- en regelgeving of overheidsvoorschriften (waaronder wijzigingen ter behoud van de fiscale transparantie van het Fonds), of (iii) ter correctie van dubbelzinnigheden of tegenstrijdigheden, voor zover dit laatste geen nadelige invloed heeft op de belangen van de Participanten.

Elk voorstel tot wijziging van de Fondsvoorwaarden wordt bekendgemaakt op de Website van de Beheerder en daar toegelicht. Voor zover de uiteindelijke wijziging afwijkt van het bekendgemaakte voorstel, wordt ook de definitieve wijziging op de Website van de Beheerder bekendgemaakt en toegelicht.

Een wijziging waardoor rechten of zekerheden van Participanten worden verminderd of lasten aan hen worden opgelegd, wordt niet ingeroepen voordat één (1) maand is verstreken na bekendmaking van de wijziging.

Een wijziging waardoor het beleggingsbeleid van het Fonds wordt gewijzigd, wordt niet ingevoerd voordat één (1) maand is verstreken na bekendmaking van de wijziging. Binnen deze periode van één maand kunnen Participanten onder de gebruikelijke voorwaarden uit het Fonds treden.

Op verzoek, wordt aan een Participant kosteloos een afschrift van de Fondsvoorwaarden verstrekt.

11.7. Verklaring van de Beheerder

Het Prospectus is tot stand gekomen onder de verantwoordelijkheid van de Beheerder van het Fonds. De Beheerder, Mogelijk Fondsenbeheer B.V. en de bewaarder voldoen aan de bij of krachtens de wet gestelde regels en ook het Prospectus voldoet aan de bij of krachtens de wet gestelde regels, alsmede aan de in het Besluit Gedragstoezicht financiële ondernemingen Wft gestelde regels.

De in dit Prospectus opgenomen gegevens zijn, voor zover aan de Beheerder redelijkerwijs bekend had kunnen zijn, in overeenstemming met de werkelijkheid en er zijn geen gegevens weggelaten waarvan vermelding de strekking van het Prospectus zou wijzigen.

11.8. Prospectus

Dit prospectus is opgesteld in de Nederlandse taal en met inachtneming van de Top-Up-regels voor aanbieding aan niet-professionele beleggers, zoals neergelegd in artikel 4:37p van de Wet op het financieel toezicht, in samenhang met artikel 115x en artikel 118, tweede en derde lid, van het Besluit gedragstoezicht financiële ondernemingen Wft. Het Prospectus dient te worden gelezen in samenhang met de Fondsvoorwaarden en de overige documenten waarnaar in dit Prospectus wordt verwezen. Aan het Prospectus kunnen geen andere rechten worden ontleend dan die welke uit de wet, de Fondsvoorwaarden en de overige toepasselijke documentatie voortvloeien.

Gedurende de geldigheidsduur van dit Prospectus liggen de volgende documenten ter inzage bij de Beheerder en zijn deze, voor zover van toepassing, beschikbaar via de Website van de Beheerder:

- de Fondsvoorwaarden
- de statuten van de Stichting
- de vergunning van de Beheerder
- de jaarrekening, de halfjaarcijfers en de overige documenten waarnaar in dit prospectus wordt verwezen.

Aan eenieder wordt op verzoek per e-mail (fondsbeleggen@mogelijk.nl) kosteloos een afschrift van de Fondsvoorwaarden verstrekt. Aan deelnemers in het Fonds wordt op verzoek tegen ten hoogste de kostprijs een afschrift verstrekt van de vergunning van de Beheerder, van een eventueel ontheffingsbesluit van de AFM en van andere wettelijk voorgeschreven documenten voor zover van toepassing.

11.9. Regelgeving

De Fondsvoorwaarden en het Fonds worden beheerst door Nederlands recht.

Het Fonds en de Beheerder vallen onder toezicht van de Stichting Autoriteit Financiële Markten (AFM) en dienen daarmee te voldoen aan de eisen uit de volgende wet- en regelgeving:

- AIFMD (Alternative Investment Fund Managers Directive): Europese richtlijn voor beheerders van alternatieve beleggingsinstellingen, die eisen stelt aan onder meer risicobeheer, transparantie, rapportage en beleggersbescherming;
- Wet op het financieel toezicht (Wft): Nederlandse wetgeving die aanvullende eisen stelt aan het beheer van beleggingsinstellingen, waaronder vergunningplicht, compliance, en rapportageverplichtingen;
- Wet ter voorkoming van witwassen en financieren van terrorisme (Wwft): Regels voor het uitvoeren van cliëntenonderzoek en het monitoren van transacties ter voorkoming van witwassen en terrorismefinanciering; en
- Uitvoeringsverordeningen: Specifieke Europese regels die voortvloeien uit de AIFMD en de Wft.

Wijzigingen in wet- en regelgeving kunnen van invloed zijn op het rendement en de activiteiten van het Fonds. Bijvoorbeeld, ongunstige wijzigingen in de AIFMD, de Wft of fiscale wetgeving kunnen een drukkend effect hebben op het rendement van het Fonds of kunnen leiden tot aanvullende verplichtingen of beperkingen voor het Fonds en de Beheerder. De Beheerder onderneemt die acties die nodig zijn om blijvende naleving van de toepasselijke wet- en regelgeving te waarborgen.

De Beheerder heeft procedures en systemen ingericht om te waarborgen dat het Fonds en de Beheerder blijvend voldoen aan deze regelgeving. Dit betekent onder meer dat het Fonds onderworpen is aan toezicht, periodieke rapportageverplichtingen heeft richting de AFM, en dat er eisen gelden aan het risicobeheer, compliance en transparantie richting beleggers.

11.10. Corporate Governance Code

Uit de Nederlandse Corporate Governance Code volgt dat deze niet van toepassing is op niet-beursgenoteerde beleggingsinstellingen. Als gevolg hiervan valt het Fonds buiten de reikwijdte van de Code en wordt de Code derhalve niet toegepast.

11.11. 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.

De verdere precontractuele informatie uit hoofde van SFDR is te vinden in het artikel 23 Informatiememorandum

11.12. Belangenconflicten

De Beheerder heeft een 'Beleid Belangenverstrengeling'. In dit Beleid Belangenverstrengeling heeft Beheerder onder meer opgenomen dat zij integer, zorgvuldig en in het belang van Participanten handelt. Ook is hierin opgenomen dat zij zich niet inlaat met praktijken die de belangen van Participanten of de belangen en/of het imago van de bedrijfstak kunnen schaden. De Beheerder zal Participanten onder gelijke omstandigheden zoveel mogelijk gelijk behandelen. Ook zal de Beheerder de Participanten te allen tijde billijk behandelen. Bij ieder besluit maakt de Beheerder een afweging of de gevolgen van het besluit niet onbillijk zal zijn ten opzichte van de Participanten. Indien voor een specifieke groep Participanten een bijzondere regeling geldt, dan wordt dit in het Prospectus beschreven. De Beheerder zal Participanten met een vaste frequentie op tijdige, juiste en volledige wijze informeren over financiële en andere relevante ontwikkelingen in het Fonds.

Op het moment van opstellen van dit Prospectus verklaren de bestuurders van de Beheerder dat zij geen persoonlijke of zakelijke belangen hebben die strijdig zijn met de belangen van het Fonds of haar Participanten. Eventuele toekomstige belangenconflicten zullen onverwijld worden geïdentificeerd, gedocumenteerd en gemeld aan de Participanten, waarbij passende maatregelen worden genomen om deze te mitigeren.

Er zijn geen personen of entiteiten die rechtstreeks of middellijk een belang in het kapitaal of de stemrechten van het Fonds bezitten dat krachtens het nationale recht van het Fonds moet worden aangemeld. Indien dergelijke personen of belangen in de toekomst ontstaan, zal hiervan onverwijld melding worden gemaakt conform de geldende regelgeving.

11.13. Klachtenregeling

Een klacht over het Fonds, over de Beheerder of over het gedrag van een persoon die over het Fonds informatie geeft of het product verkoopt namens de Beheerder, kan bij de Beheerder worden ingediend: Mogelijk Fondsenbeheer B.V., Amerlandseweg 2, 3621 ZC Breukelen of via het online klachtenformulier op mogelijk.nl/service/klachtenregeling. U kunt ook telefonisch contact opnemen via 0346 – 264 664 of een e-mail sturen aan fondsbeleggen@mogelijk.nl. Beheerder is tevens aangesloten bij het Klachteninstituut Financiële Dienstverlening (KIFID).

11.14. Overeenkomsten met verbonden partijen

In de twee jaar voorafgaand aan de publicatie van dit Prospectus zijn door het Fonds en/of de Beheerder geen belangrijke overeenkomsten gesloten die niet in het kader van de normale bedrijfsuitoefening zijn aangegaan. Alle overeenkomsten die zijn gesloten, zijn onderdeel van de reguliere bedrijfsvoering van het Fonds en bevatten geen bepalingen die afwijken van hetgeen gebruikelijk is binnen de sector.

11.15. Geschillen

Er zijn geen gegevens over eventuele overheidsingrepen, rechtszaken of arbitrages (met inbegrip van dergelijke procedures die, naar weten van het Fonds, hangende zijn of kunnen worden ingeleid) over een periode van ten minste de voorafgaande twaalf maanden, welke een invloed van betekenis kunnen hebben of in een recent verleden hebben gehad op de financiële positie of de rentabiliteit van het Fonds en/of de groep.

12. Artikel 23 AIFMD informatiememorandum + SFDR disclosure

ARTIKEL 23 AIFMD INFORMATIEMEMORANDUM

INZAKE

MOGELIJK ZAKELIJKE HYPOTHEKEN FONDS 22

*Dit informatiememorandum (het "**Informatiememorandum**") wordt verstrekt aan potentiële beleggers in Mogelijk Zakelijke Hypotheken Fonds 22 (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 financiëledienstensector, 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 van 9 november 2026 (de "**Voorwaarden**"), het 'top-up for retail' prospectus betreffende het Fonds (het "**Prospectus** en het Essentiële-informatiedocument betreffende het Fonds (het **"EID"** en tezamen met de Voorwaarden, het Prospectus 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 naam van de abi* *2. de beleggingsstrategie en -doelstellingen van de abi,* *3. inlichtingen over de vestigingsplaats van eventuele masterfondsen,* *4. en over de vestigingsplaats van de onderliggende fondsen als de abi een fonds van fondsen is,* *5. een beschrijving van de soorten activa waarin de abi mag beleggen,* *6. de technieken die het daarbij mag toepassen en alle daarmee gepaard gaande risico's,* *7. van eventuele van toepassing zijnde beleggingsbeperkingen,* *8. de omstandigheden waaronder de abi hefboomfinanciering mag gebruiken,* *9. de toegestane soorten en bronnen van hefboomfinanciering en de daarmee gepaard gaande risico's,* *10. van beperkingen op het gebruik van hefboomfinanciering,* *11. regelingen voor zekerheden en hergebruik van activa, en* *en van de maximale hefboomfinanciering waarvoor de abi-beheerder voor de abi recht heeft op gebruik.*
1. Dit is beschreven in artikel 2.1 van de Voorwaarden (Naam). 2. 3.3, artikel 4 en Annex I van de Fonds Voorwaarden (*Beleggingsrichtlijnen en beleggingsrestricties).* 3. en 4. Niet van toepassing. 5. Dit is beschreven in artikel 3.3 en Annex I van de Voorwaarden (*Beleggingsrichtlijnen en beleggingsrestricties).* 6. Dit is beschreven in Annex I van de Voorwaarden (*Beleggingsrichtlijnen en beleggingsrestricties)* en het overzicht van risico's als in hoofdstuk 2 van het Prospectus opgenomen.

7. Dit is beschreven in Annex I van de Voorwaarden (*Beleggingsrichtlijnen en beleggingsrestricties).*
8. Niet van toepassing, zie ook artikel 7.4 van de Voorwaarden (*Het Fonds*).
9 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 artikel 24.5 van de Voorwaarden (Toepasselijkheid en wijziging van de Voorwaarden) en in paragraaf 4.6 van het Prospectus. Wijziging van de Voorwaarden, waaronder de beleggingsrichtlijnen en beleggingsrestricties, zijn onderworpen aan een (voorafgaand) besluit van de Participantenvergadering met een Gewone Meerderheid. Een wijziging waardoor het beleggingsbeleid van het Fonds wordt gewijzigd, wordt niet ingevoerd voordat één (1) maand is verstreken na bekendmaking van de wijziging op de website van de Beheerder. Binnen deze periode van één maand kunnen Participanten onder de gebruikelijke voorwaarden (zie artikel 14 van de Voorwaarden) uit het Fonds treden.

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.

Iedere rechtsbetrekking tussen de Beheerder en een Participant is uitsluitend onderworpen aan Nederlands recht.

Alle geschillen, geschillen over het bestaan en de geldigheid daaronder begrepen, die ontstaan in verband met de Voorwaarden of uit daarop voortbouwende rechtsbetrekkingen, zullen Partijen trachten in eerste instantie op te lossen met behulp van mediation conform het reglement van de Mediatorsfederatie Nederland te Rotterdam, zoals dat luidt op de aanvangsdatum van de mediation. Indien het onmogelijk gebleken is een geschil als hiervoor bedoeld op te lossen met behulp van mediation, zal dat geschil worden beslecht door arbitrage overeenkomstig het Reglement van het Nederlands Arbitrage Instituut, zie artikel 27.3 van de Voorwaarden (*Arbitrage*).

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 D.J. van der Hoeden en mevrouw R.

Fledderus-ter Wal en de heer T. Bernert. 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 11, 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.

3. **Grant Thornton Audit en Assurance B.V.**, 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 Mogelijk Zakelijke Hypotheken Fonds 22**, 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. De rechten van Participanten zijn uitgebreid beschreven in de Voorwaarden en het Prospectus. 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.

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, van de bestaande terugbetalingsregelingen met beleggers en van de mogelijkheid tot, en de voor waarden voor, het gebruik van overeenkomstig artikel 16, lid 2 ter van de AIFMD, gekozen instrumenten voor liquiditeitsbeheer

Participaties in het Fonds zijn niet overdraagbaar, behoudens door middel van inkoop door het Fonds. Inkoop is uitsluitend mogelijk in twee gevallen: (i) een Participantentransactie, waarbij een Participant zijn volledige Participaties en overblijvend commitment overdraagt aan een nieuwe Participant door middel van gelijktijdige inkoop en uitgifte, en (ii) bij overlijden van een Participant, waarbij diens rechtsopvolgers een inkoopverzoek kunnen indienen. In beide gevallen heeft de Beheerder volledige discretionaire bevoegdheid en is hij niet verplicht aan een verzoek tot inkoop te voldoen. De nadere voorwaarden voor dergelijke inkoop zijn uitgewerkt in Artikel 14 van de Fondsvoorwaarden. Aangezien het Fonds van het closed-end type is, zijn de verplichtingen ter zake van het selecteren van liquiditeitsbeheermiddelen als bedoeld in artikel 16 lid 2 ter van de AIFMD niet van toepassing op het Fonds.

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*) en artikel 17 van de Voorwaarden (*Vergoedingen, kosten en uitgaven).*

Artikel 23(1)(i bis)

Een lijst van vergoedingen, kosten en uitgaven die worden gedragen door de abi-beheerder in verband met de werking van de abi en die direct of indirect aan de abi moeten worden toegewezen;

Dit is beschreven in artikel 17.1.4 van de Voorwaarden (Vergoedingen, kosten en uitgaven).

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.

Dat is 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.

Participanten leggen 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, zie artikel 9.2 van de Voorwaarden (*Closing*). Elke Participant dient een instapvergoeding te betalen, die door de Beheerder gefactureerd zal worden aan de Participant.

De Beheerder doet Betalingsverzoeken met een betalingstermijn van ten minste vijf (5) Werkdagen, zie artikelen 12.2 en 12.3 van de Voorwaarden (*Commitments, betalingen en uitgiftes)*. De minimale eerste inleg bedraagt EUR 25.000 per Participant, zie artikel 3.4 van de Voorwaarden (*Minimuminvestering*), met dien verstande dat op grond van de (fiscale) woonplaats van een Participant een minimale eerste inleg van EUR 100.000 kan gelden.

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 Intrinsieke Waarde van een Participatie wordt ten minste één keer per half jaar vastgesteld per de Waarderingsdatum en wordt binnen zes (6) weken aan de Participanten bekend gemaakt, zie 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.* - de samenstelling van de portefeuille van geïnitieerde leningen; - alle vergoedingen, kosten en uitgaven die direct of indirect zijn gedragen door de beleggers, en wel eens per jaar; - elke moederonderneming, dochteronderneming of special purpose vehicle die in verband met de beleggingen van de abi is gebruikt door of namens de abi-beheerder, en wel eens per jaar. *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 16.2 van de Voorwaarden (*Informatieverstrekking*) aan de Participanten te verstrekken informatie en, wanneer nodig, op *ad hoc* basis. De verstrekte informatie zal in lijn zijn met de vereisten zoals opgenomen in artikel 108 van de Gedelegeerde Verordening (No 231/2013) bij AIFMD. 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.