

Het Mogelijk Zakelijke Hypotheeken Fonds

Zet uw vermogen voor u aan het werk



Let op!

U belegt buiten AFM-toezicht.

Geen vergunningplicht voor deze activiteit.



FASTGOED FINANCIEREN



mogelijk.nl



Voorwoord

Wie vermogen heeft opgebouwd, is op zoek naar kapitaalbehoud, bij voorkeur geborgd met zekerheden. Geld op de bank laten staan levert weinig op. Geld beleggen op de aandelenbeurs biedt lang niet iedereen het juiste comfort dat past bij zorgvuldig opgebouwd vermogen. Beleggen in vastgoed kent zo zijn voordelen, maar onderhoud, perikelen met huurders en alle bijkomende kosten maken de belegging arbeidsintensief. Bij Mogelijk financieren investeerders het zakelijk vastgoed van ondernemers. Dat kan middels een rechtstreekse financiering of u kunt beleggen in het Mogelijk Zakelijke Hypotheken Fonds waarbij meerdere beleggers gezamenlijk het vastgoed van meerdere ondernemers financieren.

Kenmerken van fondsbeleggen

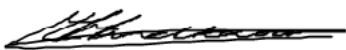
- ✓ Aantrekkelijk geprognosticeerd rendement
- ✓ Belegging staat voor tenminste vijf jaar vast
- ✓ Gespreid, divers vastgoed als onderpand
- ✓ Gemak, na inleg hoeft u niets meer te doen
- ✓ Een degelijk alternatief voor beleggen in een vastgoedfonds.

Inleggen kan vanaf € 100.000

Beleggers kunnen met een inleg vanaf € 100.000,- instappen in een fonds. Met het totaal ingelegde kapitaal in een fonds worden zakelijke hypotheek aan ondernemers verstrekt. Iedere financiering is geborgd met het recht van eerste hypotheek. In deze brochure vindt u informatie over voor wie fondsbeleggen bij uitstek interessant kan zijn, hoe het werkt met het uitkeren van rendement en hoe de fondsen gestructureerd zijn. Elk fonds heeft haar eigen kenmerken als het gaat om looptijd en geprognosticeerd rendement. Voor de specifieke kenmerken en overige informatie ten aanzien van het meest actuele fonds, verwijzen we naar de website www.mogelijk.nl/fondsbeleggen. Ook de fondsvoorwaarden en het EID (Essentiële Informatie Document) zijn te vinden op de website; www.mogelijk.nl/voorwaarden/fondsvoorwaarden of klik op de QR code onderaan deze pagina.

Heeft u vragen of wilt u overleggen, maak dan gerust een afspraak of bel 0346 - 264 664. Wij staan met plezier voor u klaar.

Met vriendelijke groet,



Miranda Landkroon - Wiegmans
Fondsmanager





Inhoud

We vertellen u graag meer over het Mogelijk Zakelijke Hypotheken Fonds. In deze brochure geven we antwoord op de vragen die u als potentiële belegger kunt hebben. Uiteraard staan wij u graag te woord om antwoord te geven op andere vragen of om op één of meerdere onderwerpen dieper in te gaan.

Rechtstreeks investeren of fondsbeleggen?	6
Wat mag u van Mogelijk verwachten wanneer u instapt in het Mogelijk Zakelijke Hypotheken Fonds?	6
Wat is de minimale inleg?	6
Wat is de looptijd van een fonds?	7
Wat voor panden worden gefinancierd door het fonds?.....	7
Wat maakt beleggen in het Mogelijk Zakelijke Hypotheken Fonds anders dan beleggen in een vastgoedfonds?	7
Welk rendement kunt u verwachten?	7
Wat zijn de risico's?	8
Debiteurenrisico wordt overgenomen door Mogelijk Plus	8
Welke voorwaarden gelden voor de leningnemer?	8
Hoe werkt fondsbeleggen bij Mogelijk?	8
Zijn er voorwaarden voor deelname voor beleggers?	9
Wat als u als belegger uw geld weer liquide wil maken?	9
Wat gebeurt er als de leningnemer zijn zakelijke hypotheek tussentijds wil aflossen?	9
Wat kost beleggen in het Mogelijk Zakelijke Hypotheken Fonds?	9
Wat zijn de inkomsten voor de beheerder van het fonds?	11
Hoe informeert Mogelijk haar beleggers?	11
Meer weten over Mogelijk?	12
Bijlage: Risico's	13

Vanuit het Mogelijk Zakelijke Hypotheken Fonds worden diverse zakelijke panden van ondernemers gefinancierd. Bent u op zoek naar diversiteit, spreiding, gemak, ontzorging én een aantrekkelijk rendement, dan is fondsbeleggen een interessante mogelijkheid voor u om uw vermogen te laten renderen.

Rechtstreeks investeren of fondsbeleggen?

Bij Mogelijk is het uitgangspunt dat private investeerders het vastgoed van ondernemers financieren. Bij de rechtstreekse financiering is het patroon van de leningen altijd in beweging, net zoals de ondernemer die de lening heeft afgesloten. U zit als investeerder zelf aan de knoppen.

U kunt rechtstreeks een zakelijke hypotheek aan een ondernemer verstrekken. De ondernemer kan verder en u ontvangt iedere maand uw rendement en eventuele tussentijdse aflossingen. Er is echter ook een groep investeerders die op zoek is naar spreiding, gemak en ontzorging. Voor deze groep is beleggen in een Mogelijk Zakelijke Hypotheken Fonds een interessante mogelijkheid om hun vermogen te laten renderen.

De investeringsopties naast elkaar

Rechtstreekse financiering	Fondsbeleggen
U bent verstrekker van de lening, uw naam staat op de akte	Het fonds is verstrekker van de lening, de akte staat op naam van het fonds
U heeft het recht van eerste hypotheek	Het fonds heeft het recht van eerste hypotheek
U kunt uw investering overdragen aan een opvolgende investeerder	Uw inleg staat voor tenminste vijf jaar vast
U krijgt af en toe te maken met tussentijdse aflossingen	U heeft niet te maken met tussentijdse aflossingen op uw investering
Komt er een tussentijdse aflossing, dan kunt u op dat moment weer kiezen wat u met die gelden gaat doen	Nadat u uw gelden heeft overgemaakt, hoeft u niets meer te doen
U zit zelf aan de knoppen: u kiest voor één lening, een specifiek object, één debiteur.	U hoeft niet te kiezen welk pand u wilt financieren. Het fonds zorgt voor een goede spreiding over type vastgoed, regio's en type debiteur.

Wat u van Mogelijk mag verwachten wanneer u instapt in het Mogelijk Zakelijke Hypotheken Fonds?

Mogelijk is er om partijen bij elkaar te brengen en te ontzorgen in het totale traject. Hieronder vindt u een overzicht van de werkzaamheden van het Mogelijk team als het gaat om fondsbeleggen.

- ✓ Selectie en beoordeling van vastgoed en debiteur
- ✓ Registreren van fondsbeleggers
- ✓ Zorgen voor voldoende spreiding in type vastgoed, soort object en type debiteur
- ✓ Monitoren van de portefeuille
- ✓ Maandelijkse incassering bij leningnemer en uitbetaling van rendement aan fondsbeleggers
- ✓ Halfjaarlijkse rapportage voor fondsbeleggers
- ✓ Organiseren participantenvergadering en presenteren jaarcijfers
- ✓ Financiële administratie.

Aflossen door leningnemer is slechts onder strikte voorwaarden toegestaan binnen het Mogelijk Zakelijke Hypotheken Fonds. Mocht er tijdens de looptijd een aflossing plaatsvinden, dan gaat het fondsteam zich inspannen om voor een vervangende post te zorgen om de totale portefeuille aan te vullen, zodat dit een zo beperkt mogelijke invloed heeft op het uiteindelijke rendement na looptijd.

Wat is de minimale inleg?

De minimale inleg is € 100.000,- en uw belegging staat voor langere tijd vast. In de toekomst behoort een lagere inleg wellicht ook tot de mogelijkheden.

Wat is de looptijd van een fonds?

De looptijd van elk fonds is 5 jaar en deze periode mag door de beheerder in totaal met maximaal 2 jaar worden verlengd. Dit kan gedaan worden wanneer dit voor het fonds en dus voor de participanten een verstandige keuze is.

Gedurende de looptijd is het fonds gesloten voor nieuwe inschrijvingen en overdracht van inschrijvingen van de ene op de andere persoon of entiteit is niet mogelijk. Het is dus niet mogelijk om tussentijds te wisselen van entiteit vanuit waar u belegt (privé naar zakelijk of van een bv naar een andere bv). Er is gekozen voor de beperking qua overdracht vanuit fiscale redenen. Zo voorkomen wij dat het fonds belastingplichtig zou worden vanaf 2025.

Wat voor panden worden gefinancierd door het fonds?

Het Mogelijk Zakelijke Hypotheken Fonds financiert zakelijke hypotheeklen van ondernemers in Nederland. Objecten uit België, Duitsland en objecten op Bonaire of Curaçao zijn ook welkom in het fonds. Dit komt de spreiding ten goede. Het fonds financiert alle soorten zakelijk vastgoed, van kantoren en bedrijfspanden, winkels en supermarkten tot logistiek, hotels, horecaketens, gemengd gebruik, agrarisch vastgoed en transformatie. De leensom ten opzichte van de waarde van het pand (Loan-to-Value) is in het fonds gemiddeld maximaal 65% op portefeuilleniveau. Het fonds krijgt daarbij het recht van eerste hypotheek.

Wat maakt beleggen in het Mogelijk Zakelijke Hypotheken Fonds anders dan beleggen in een vastgoedfonds?

Een vastgoedfonds bezit vastgoed. In de rendementsberekening van een vastgoedfonds zit ook de beoogde waar-

devermeerdering van het vastgoed. Die waardestijging is onzeker. Het Mogelijk Zakelijke Hypotheken Fonds is anders. De fondsen bieden een lager rendement dan een gemiddeld vastgoedfonds maar naar verwachting minder fluctuaties ten aanzien van het verwachte rendement. Dat komt omdat een fonds geen vastgoed bezit maar enkel gevuld is met zakelijke hypotheeklen. Het rendement van een fonds is hierdoor niet (mede) afhankelijk van de waardestijging van het onderliggende vastgoed. De gemiddelde maximale LTV van 65% op portefeuilleniveau maakt dat het effect van een eventuele waardedaling van een van de objecten voor de beleggers beperkt is.

Welk rendement kunt u verwachten?

Het geprognosticeerd rendement wordt per fonds bepaald en is vooral afhankelijk van de rente die wij op dat moment kunnen berekenen aan de kant van de leningnemer.

Het uitgangspunt is dat wij voor het eerst rendement uitkeren aan de fondsbeleggers na het verstrijken van een volledige kalendermaand volgend op een periode van 8 weken na sluitingsdatum (*Closing*) van het fonds. We keren de ontvangen rente maandelijks uit tot maximaal het niveau van het geprognosticeerd rendement (waarin de beheervergoeding al is verwerkt). Het verschil tussen het werkelijke rendement (na aftrek van de beheervergoeding) en het geprognosticeerd rendement komt aan het einde van de looptijd voor 90% ten goede aan de participanten. 10% is voor Mogelijk Fondsenbeheer B.V.

De leensom ten opzichte van de waarde van het pand (Loan-to-Value) is gemiddeld maximaal 65% op portefeuilleniveau

Wat zijn de risico's?

Geen enkele belegging is risicoloos. Zo zijn er aan beleggen in het Mogelijk Zakelijke Hypotheken Fonds naast financiële kansen, ook financiële risico's verbonden. Mogelijk doet er veel aan om deze risico's te beperken, maar ook een fondsbelegging zal nooit zonder risico zijn. Wij vinden het belangrijk u te attenderen op de mogelijke risico's van beleggen in een fonds. Het overzicht van de belangrijkste risico's - met de uitleg wat wij hieronder verstaan - hebben wij in deze brochure op pagina 13 opgenomen.

Debiteurenrisico wordt overgenomen door Mogelijk Plus

Om u als belegger de zekerheid te bieden dat het fonds maandelijks rente over de verstrekte leningen ontvangt, werkt Mogelijk met een factoringarrangement. Betaalt de geldnemer de maandelijks rente niet, dan neemt Mogelijk Plus de betaling hiervan voor een maximum periode van 9 maanden over. Dit geeft Mogelijk Fondsenbeheer genoeg tijd om tot een oplossing met de geldnemer te komen dan wel in een uiterst geval de lening op te eisen en een verkoop van het onderpand te realiseren. Uit de verkoopopbrengst wordt altijd eerst de lening van het fonds terugbetaald.

Liquide reservering bekijken?
Scan de QR code



Welke voorwaarden gelden voor de leningnemer?

Het fonds hanteert voorwaarden waaraan de leningnemer, het object en de lening dienen te voldoen. De volgende basisvoorwaarden gelden in ieder geval:

- ✓ Het betreft een object voor zakelijk (eigen) gebruik
- ✓ Voor een Nederlands object overlegt de leningnemer een zakelijk taxatierapport volgens de maatstaven van het NRVt (Nederlands Register Vastgoed Taxateurs). Voor Belgisch vastgoed wordt gewerkt met door Mogelijk geselecteerde, erkende schatters
- ✓ De leningnemer heeft geen negatieve BKR-registratie
- ✓ De lening kan niet voor het einde van de rentevaste looptijd boetevrij worden afgelost
- ✓ De maximale Loan-to-Value van de totale portefeuille mag het niveau van gemiddeld 65% niet overstijgen
- ✓ Rentes zijn afhankelijk van de actuele rentes in de markt, het soort object en de hoogte van de lening.

Hoe werkt fondsbeleggen bij Mogelijk?

Beleggen in het Mogelijk Zakelijke Hypotheken Fonds kan makkelijk. U meldt zich aan via [Mogelijk.nl](https://mogelijk.nl) en geeft aan welke inleg u wenst te doen. Instappen kan vanaf € 100.000,-. U ontvangt hiervan een bevestiging per e-mail. In deze mail staan ook de vervolgstappen en de planning. Zo vragen wij om een online identificatie en hebben wij inzicht nodig in de herkomst van de gelden. Ons fondsteam staat voor u klaar om u te ondersteunen waar nodig. Is uw registratie compleet, dan is het aan de beheerder om toestemming te verlenen voor deelname.

U krijgt van de beheerder bevestiging en de oproep om de gelden over te boeken. Wij werken ernaar toe dat de inleg 8 weken na sluitingsdatum van het fonds gaat renderen. De eerste uitbetaling is na een eerste volledige kalendermaand na deze 8 weken.



De route naar uw fondsbelegging

1

Aanmelden

U meldt zich gemakkelijk aan via mogelijk.nl en bepaalt uw inleg (vanaf € 100.000,-).

2

Bevestiging aanmelding

U ontvangt per e-mail bevestiging van ontvangst van de aanmelding met in de mail ook de vervolgstappen uitgelegd. Wij vragen u om een digitale identificatie en een verklaring van de herkomst van uw gelden.

3

Ondertekenen en uploaden documenten

U krijgt toegang tot een beveiligde omgeving waar u documenten digitaal kunt ondertekenen of als gewenst kunt downloaden, printen, ondertekenen, scannen en weer kunt uploaden.

4

Controle documenten en bevestiging

De documenten worden door ons team gecontroleerd. Wanneer compleet en akkoord, dan ontvangt u de bevestiging van de beheerder met daarin de melding wanneer u de gelden mag gaan overmaken.

5

Overboeken gelden

U maakt de gelden over. U ontvangt hiervan de bevestiging en melding vanaf wanneer uw gelden gaan renderen (8 weken na de sluitingsdatum van het fonds). Wij zullen voor het eerst rendement uitkeren aan de fondsbeleggers na het verstrijken een volledige kalendermaand volgend op een periode van 8 weken na sluitingsdatum (*Closing*) van het fonds. Het rendement wordt daarna maandelijks uitgekeerd.

- ✓ U bent in bezit van een EU identiteitsbewijs
- ✓ U bent in staat om in één keer € 100.000,- in te leggen
- ✓ U kunt overleggen wat de herkomst is van dit vermogen
- ✓ U kunt uw belegging voor langere tijd vastzetten
- ✓ U bent niet belastingplichtig in de Verenigde Staten.

Wat als u als belegger uw geld weer liquide wil maken?

In het Mogelijk Zakelijke Hypotheken Fonds zet u uw geld voor een langere periode vast. Tussentijds uitstappen is niet mogelijk. Uw participatie is niet vrij overdraagbaar wat betekent dat u deze dus niet aan een ander kunt verkopen. Participanten in het fonds kunnen de eerste vijf jaar nadat ze zijn ingestapt hun participaties niet overdragen aan anderen of aanbieden aan het fonds om terug te kopen. Loopt een fonds langer dan vijf jaar, dan kan de beheerder van het fonds ervoor kiezen de participaties in te kopen en tegelijkertijd eenzelfde hoeveelheid participaties uit te geven aan een nieuwe participant.

Lees meer over de fondsstructuur op pagina 10.

Wat gebeurt er als de leningnemer zijn zakelijke hypotheek tussentijds wil aflossen?

De leningen die vanuit het fonds gefinancierd worden, zijn in de basis aflossingsvrij. Dit houdt het fonds stabiel. Dit betekent dus dat aflossen door de leningnemer alleen onder strikte voorwaarden is toegestaan, op een manier die voor de investeerders zo beperkt mogelijk impact heeft. Mocht er vanwege verkoop van het onderpand afgelost worden, zal het fondsteam zich inspannen om een nieuwe lening toe te voegen aan het fonds, om de stabiliteit zoveel mogelijk vast te houden.

Zijn er voorwaarden voor deelname voor beleggers?

Het is belangrijk om te weten met wie we zaken doen. Dat geldt voor de ondernemers die op zoek zijn naar financiering maar net zo goed voor de beleggers die in willen stappen in het fonds.

- ✓ U bent in bezit van een Nederlandse of Belgische bankrekening (IBAN)

Wat kost beleggen in het Mogelijk Zakelijke Hypotheken Fonds?

Voor het Mogelijk Zakelijke Hypotheken Fonds geldt een eenmalige instapvergoeding. De beheerder (Mogelijk Fondsenbeheer B.V.) brengt daarnaast jaarlijks kosten in rekening bij het fonds als beheervergoeding. De beheervergoeding is al verrekend in het geprognosticeerd

rendement. De instap- en beheervergoeding kunnen per fonds verschillen en worden direct bij lancering van elk nieuw fonds (en dus voordat de fondsbeleggers instappen), gecommuniceerd (op de website en in de specifieke fondsinformatie).

Alle operationele kosten die in de voorwaarden worden genoemd, worden gedragen door de beheerder. Eventuele onvoorziene niet genoemde kosten komen voor rekening van het fonds. Zie voor uitleg pagina 13 (kostenrisico's).

Hoe is de structuur van het fonds ingericht?

Het Mogelijk Zakelijke Hypotheken Fonds is fonds voor gemene rekening (FGR) onder Nederlands recht en een beleggingsfonds in de zin van artikel 1:1 van de Wet op het financieel toezicht (Wft). Het Fonds is of beoogt te zijn een besloten fonds voor gemene rekening dat niet is onderworpen aan Nederlandse vennootschapsbelasting en niet wordt beschouwd als een entiteit onderworpen aan belasting op winsten, inkomsten of vermogen in enige andere jurisdictie. Mogelijk Plus is de entiteit die de rentebetaling tijdelijk overneemt, wanneer een geldnemer in gebreke zou blijven. Hierdoor kan het fonds de prognose rendementen blijven uitkeren (uitgaande van vol belegd fonds).

Mogelijk Fondsenbeheer B.V. treedt op als 'beheerder' van het fonds. Stichting Mogelijk Zakelijke Hypotheken Fonds (met toevoegen van het specifieke fondsnummer) is de 'bewaarder' van het fonds.

Beheerder: De beheerder is verantwoordelijk voor het beheer en voor de uitvoer van de operationele taken van het fonds.

Mogelijk Fondsenbeheer B.V. De beheerder is gevestigd te Breukelen en houdt kantoor op Amerlandseweg 2, 3621 ZC te Breukelen.

Bewaarder: De bewaarder heeft tot doel de goederen van het fonds te bewaren en het juridisch eigendom hiervan te houden. Per fonds wordt een eigen stichting opgericht. **Stichting Bewaarder Mogelijk Zakelijke Hypotheken Fonds (met toevoeging van het specifieke fondsnummer)**. De bewaarder houdt kantoor op Amerlandseweg 2, 3621 ZC te Breukelen.

Accountant: **Grant Thornton**, kantoorhoudende op Gedempte Zalmhaven 4 E, 3011 BT Rotterdam.

Fiscaal en juridisch adviseur: **Van Doorne N.V.**, kantoorhoudende op Jachthavenlaan 121, 1081 KM te Amsterdam.

Fondsmanagement: **Miranda Landkroon - Wiegmans**

De beheerder is geregistreerd bij de AFM. De beheerder maakt gebruik van het registratieregime uit hoofde van artikel 2:66a Wft. De regels waaraan het fonds zich aan heeft te houden, zijn onder meer vastgelegd in de fondsvoorwaarden.

"Beleggen in het Mogelijk Zakelijke Hypotheken Fonds is bij uitstek geschikt voor behoudende beleggers die hun geld voor langere tijd willen laten renderen en kapitaalbehoud belangrijker vinden dan maximaal rendement. Mogelijk ontzorgt maximaal; na het storten van uw inleg heeft u er geen omkijken meer naar. Wij beoordelen de hypotheekaanvragen namens het fonds en zorgen dat uw rendement ontvangt. Uw geld wordt geïnvesteerd in de financiering van hoogwaardig, kwalitatief vastgoed."

Miranda Landkroon-Wiegmans, fondsmanager



Wat zijn de inkomsten voor de beheerder van het fonds?

Naast de eenmalige instapvergoeding en de beheervergoeding ontvangt Mogelijk Fondsenbeheer B.V. van de leningnemer administratiekosten en een afsluitprovisie over de leensom. Daarnaast heeft Mogelijk Fondsenbeheer B.V. recht op 10% van de 'overwinst' wanneer het fonds een hoger werkelijk rendement (na aftrek van de beheervergoeding) behaalt dan het aangegeven geprognosticeerd rendement aan het einde van de looptijd.

Let op: de specifieke percentages voor instap- en beheervergoeding kunnen per fonds verschillen en worden direct bij de lancering van elk nieuw fonds (en dus voordat de fondsbeleggers instappen), gecommuniceerd (op de website en in de specifieke fondsinformatie). Zo heeft u voorafgaand aan uw beslissing om deel te nemen volledig inzicht in de kosten.



Hoe informeert Mogelijk haar beleggers?

Ondanks dat u als belegger niets hoeft te doen, is het wel fijn om op de hoogte te blijven. Mogelijk Fondsenbeheer B.V. zorgt elk half jaar voor een overzicht van:

- ✓ De samenstelling en omvang van de leningen van het fonds
- ✓ De waarde van het fonds
- ✓ Het aantal uitstaande participaties
- ✓ De waarde van een participatie.

Binnen zes maanden na het einde van het boekjaar wordt een jaarlijkse participantenvergadering gehouden waar u van harte welkom bent. Wij vragen u om voorafgaand online of tijdens de vergadering uw stem uit te brengen inzake de goedkeuring van de jaarstukken en de decharge van de fondsbeheerder. Tijdens de vergadering worden de cijfers verder toegelicht en wordt een aantal objecten uitgelicht ter illustratie.

Daarnaast zal de beheerder contact met u opnemen wanneer er over zaken beslist moet worden waarbij volgens de fondsvoorwaarden toestemming van de participanten moet worden verkregen.

Meer weten over Mogelijk?

Mogelijk Vastgoedfinancieringen is in 2016 opgericht. Investeerders financieren ondernemers die zakelijk vastgoed willen kopen. Het proces om investeerders en ondernemers aan elkaar te koppelen - het zogenaamde Ondernemershypothek platform - is tot in de finesses geautomatiseerd. Publiek beschikbare informatie over panden, investeerders en ondernemers wordt direct in het proces ingebracht en verwerkt tot het niveau dat Mogelijk eigenlijk al op het moment van aanmelding weet of ze een pand zouden kunnen financieren.

Directie bestaat uit Folkert Eggink (CEO), Dirk Jan van der Hoeden (CCO), Ferry de Vries (CFO) en Rolien Fledderus (COO). Folkert Eggink heeft ruime platformervaring opgedaan bij het beursgenoteerde FundingCircle waar hij directeur Nederland was en heeft bancaire ervaring dankzij werkzaamheden voor Nationale Nederlanden en ING. Dirk Jan van der Hoeden heeft ruime bancaire ervaring in diverse disciplines, maar vooral vastrentende kapitaalmarkten bij ABN Amro en als CEO bij SNS Securities. Ferry de Vries heeft ervaring opgedaan als CFO bij private equity owned bedrijven in software en marketing en heeft ervaring bij Rabobank en Gilde Investment Management. Rolien Fledderus heeft uitgebreide ervaring in het opzetten en leiden van organisaties met een focus op procesinrichting en procesoptimalisatie.

Mogelijk Vastgoedfinancieringen is in 2016 opgericht. Tijdens de kredietcrisis ontstond bij kopers van zakelijk vastgoed een behoefte aan een andere wijze van financieren omdat de banken nagenoeg niet meer financierden. In die tijd ontstond het idee van peer-to-peer financieringen. Vermogende investeerders financieren ondernemers die zakelijk vastgoed willen kopen. Dit nam direct een grote vlucht, steeds meer ondernemers en investeerders melden zich aan.

Naast het rechtstreekse financieringsmodel werd Mogelijk steeds vaker benaderd door beleggers om residentieel vastgoed voor de verhuur te kunnen (her-) financieren: hiervoor is de Verhuurhypothek in het leven geroepen. Financiering van deze BTL panden (Buy to Let) wordt samen met een grote Angelsaksische zakenbank verzorgd. Hiervoor heeft Mogelijk in 2020 een model opgezet waarin zowel eigen (directe) originering van BTL-hypotheken als originering via tussenpersonen (indirect) kan worden gebruikt. Mogelijk is in deze de dienstverlener die vraag en aanbod bij elkaar brengt.

In 2022 is het Mogelijk Zakelijke Hypotheken Fonds toegevoegd aan het productportfolio.

Mogelijk heeft sinds 3 juli 2024 een nieuwe meerderheidsaandeelhouder. Cape Investment Partners draagt bij aan de verdere groei en ambities van Mogelijk als hét toonaangevende vastgoedfinancieringsplatform van Nederland. Twee van de oprichters, Maarten Rövekamp en Pablo de Loor, blijven als aandeelhouders betrokken bij Mogelijk.

Tot slot

In deze brochure heeft u antwoorden kunnen vinden op de vragen die komen kijken bij een eventuele belegging in het Mogelijk Zakelijke Hypotheken Fonds. Wilt u inzoomen op een van de behandelde onderwerpen, dan verwijzen we u graag naar mogelijk.nl/investeren/fondsbeleggen waar u meer informatie, veelgestelde vragen en uitleganimaties vindt. Hier kunt u ook de gedetailleerde fondsvoorwaarden inzien, de resultaten van de eerdere fondsen bekijken en u kunt zich direct aanmelden voor het meest actuele fonds.

Heeft u nog vragen of komt u graag even langs op kantoor om kennis te maken, neem dan contact op via 0346 - 264 664 of fondsbeleggen@mogelijk.nl. Wij staan met plezier voor u klaar! Wij organiseren ook regelmatig kennissessies specifiek over fondsbeleggen. U bent ook hier van harte welkom.



Bijlage: Risico's

Aan beleggingen in het fonds zijn financiële kansen, maar ook financiële risico's verbonden. Mogelijk doet er veel aan om deze risico's te beperken, maar ook een fondsbelegging zal nooit zonder risico zijn. Overweegt u om deel te nemen aan één van onze fondsen, dan raden wij u aan ook de risico's goed te overwegen. We tonen een overzicht van risico's die zich zouden kunnen voordoen. Wij kunnen echter geen uitspraak doen over de mate van waarschijnlijkheid dat deze omstandigheden zich daadwerkelijk zouden voordoen. Het is belangrijk te realiseren dat het intreden van één of meer van deze risico's invloed kan hebben op de financiële positie van het fonds en daarmee op de waarde van de participaties. In het meest ongunstige scenario bestaat zelfs de mogelijkheid dat beleggers (een deel van) hun inleg verliezen. Als hierover vragen zijn of zaken dienen verduidelijking, dan staat ons fondsteam uiteraard voor u klaar.



Liquiditeitsrisico (hoog risico)

In het Mogelijk Zakelijke Hypotheken Fonds zet u uw geld voor een langere periode vast. Tussentijds uitstappen is niet mogelijk. Uw participatie is niet vrij overdraagbaar wat betekent dat u deze dus niet aan een ander kunt verkopen. Participanten in het fonds kunnen de eerste vijf jaar nadat ze zijn ingestapt hun participaties niet overdragen aan anderen of aanbieden aan het fonds om terug te kopen. Loopt een fonds langer dan vijf jaar, dan kan de beheerder van het fonds ervoor kiezen de participaties in te kopen en tegelijkertijd eenzelfde hoeveelheid participaties uit te geven aan een nieuwe participant.

Bovenstaande zorgt ervoor dat de "liquiditeit" van de participaties in het fonds zeer beperkt is. Participanten dienen zich bij het beleggen in de participaties goed bewust te zijn van de hiervoor geschetste kenmerken en bijbehorende risico dat een participant langer gebonden is dan verwacht of op enig moment gewenst. Een investering in de participaties is daarmee een illiquide belegging.



Marktrisico (gemiddeld risico)

Marktrisico is een belangrijke factor in de waardeontwikkeling van vastgoed. De waardeontwikkeling van vastgoed is in het algemeen afhankelijk van de ontwikkelingen op de vastgoedmarkt en de economische omstandigheden. Het risico bestaat dat de omstandigheden op de vastgoedmarkt of de economische ontwikkelingen zullen verslechteren, hetgeen negatieve effecten zal hebben op de waarde van vastgoed. Dit leidt tot een lagere waarde van het onderpand op de leningen. Ook kunnen gewijzigde marktomstandigheden leiden tot lager dan verwachte huuropbrengsten voor de verhuurder hetgeen een debiteurenrisico tot gevolg heeft. Wanneer de waarde van het onroerend goed verslechtert en huur lager uitvalt, dan is dit een risico is, maar dit hoeft niet direct voelbaar te zijn voor een belegger, zolang de debiteur zijn afgesproken rentelasten blijft voldoen.

Belangenconflicten (gemiddeld risico)

Belangenconflicten kunnen een negatief effect hebben op zowel de rentabiliteit als de waardeontwikkeling van de participaties. Er zouden belangenconflicten kunnen ontstaan tussen de beheerder en de aan de beheerder gelieerde ondernemingen die operationeel ondersteunen: Mogelijk B.V., Mogelijk Plus B.V. en Mogelijk Technologies B.V. De aandelen van deze entiteiten zijn in bezit van dezelfde moedermaatschappij Mogelijk Holding B.V. als die van de beheerder Mogelijk Fondsenbeheer B.V.

Indien de beheerder net voldoende capaciteit aanwendt om haar werkzaamheden op een marginaal voldoende niveau uit te voeren, kan dit leiden tot een minder dan optimaal rendement op de participaties als gevolg van hogere exploitatiekosten, minder uitstaande leningen, meer wanbetalingen. Het kostenvoordeel voor Mogelijk Holding staat daarbij haaks op het belang van de Beheerder om een optimaal resultaat te behalen voor de participanten.

Door jaarlijkse toetsing van de tarieven en het afleggen van verantwoording aan de vergadering van participanten wordt voldoende transparantie en marktconformiteit geborgd.



Debiteurenrisico (laag risico)

Als geldnemers de maandelijkse rente niet (volledig) betalen aan het fonds, dalen de inkomsten van het fonds en daarmee het rendement. Dit wordt tijdelijk (maximaal 9 maanden) opgevangen door een factoringarrangement via Mogelijk Plus.

Algemeen beleggingsrisico (laag risico)

Participanten moeten zich realiseren dat een belegging in het fonds risico's met zich meebrengt. Er is geen gegarandeerd rendement van het fonds. Het rendement op de participaties kan zowel hoger als lager uitvallen dan geprognosticeerd. De resultaten zijn mede afhankelijk van keuzes die de beheerder maakt binnen het kader van het beleggingsbeleid. Participanten kunnen in het uiterste geval minder terugkrijgen dan zij hebben ingelegd.

Uitwinnings/Executierisico (laag risico)

Ondanks dat het fonds bij het aangaan van de leningen gemiddeld een maximum LTV van 65% hanteert, kan de waarde als gevolg van eerder beschreven ontwikkelingen op de vastgoedmarkt en/of economische omstandigheden van een onderpand dalen en blijkt bij uitwinning dat de verkoopprijs van het onderpand lager is dan de uitstaande leensom plus rente en aflossingen en overige vorderbare kosten. Het verschil komt dan in mindering op de waarde van een participatie.

Rente risico (laag risico)

Mochten er nieuwe leningen worden toegevoegd aan het fonds (door tussentijdse aflossing van een lening) dan staat de rente van nieuwe leningen nog niet vast en kan die door ongunstige rentebewegingen significant lager zijn dan het geprognosticeerde rendement. Dit zou kunnen leiden tot een lagere rentabiliteit van de participaties. In de voorwaarden voor de leningnemer is echter opgenomen dat wanneer leningnemer wil aflossen, hij/zij verplicht is de resterende rente volledig te vergoeden. Hiermee vervalt het risico op een lagere rentabiliteit.

Inflatierisico (laag risico)

De ontwikkeling van de rente, maar ook eventuele huuropbrengsten voor de leningnemer, zijn mede afhankelijk van de inflatie. Het risico bestaat dat bij dalende inflatie de renteopbrengsten voor het fonds lager zijn dan geprognosticeerd. Een hogere inflatie zorgt door middel van een indexatieclausule in de huurcontracten voor hogere huuropbrengsten.

Risico op gering aanbod leningen (laag risico)

Alhoewel het fonds meer dan voldoende interessante aanvragen voor fondsleningen aangeboden krijgt, kan dit periodiek sterk wijzigen. Zo zouden bijvoorbeeld grote institutionele banken een groter deel van de bedrijfsmatige hypothecaire leningen aantrekken, waardoor onvoldoende geschikte leningen voor de beheerder resteren. Dit zou kunnen leiden tot onvoldoende rentebaten om het prognose rendement uit te kunnen keren.

Kostenrisico's (laag risico)

Het risico bestaat dat de kosten van het fonds in werkelijkheid hoger zullen uitvallen. Tevens bestaat het risico dat het Mogelijk Zakelijke Hypotheken Fonds genoodzaakt zal zijn kosten te maken die niet voorzien zijn en derhalve niet staan beschreven in de fondsvoorwaarden. De beheerder heeft het recht (niet de plicht) eventuele extra kosten in rekening te brengen bij het fonds, wat een negatief effect zal hebben op zowel de rentabiliteit van de participaties. Voorbeelden van mogelijke kostenafwijkingen zijn onvoorziene juridische kosten, hoger dan verwachte toezichtkosten en onvoorziene exploitatiekosten.

Concentratierisico (laag risico)

Het fonds belegt conform de fondsvoorwaarden hoofdzakelijk in leningen die gedekt zijn door hypotheken die in de breedste zin te maken hebben met commercieel vastgoed. Hieruit vloeit een bepaalde concentratie voort. Door deze concentratie is het fonds gevoelig voor ontwikkelingen in de markt voor commercieel vastgoed.

Risico onverzekerbare schade (laag risico)

Een risico vormt schade aan of het volledig tenietgaan van het vastgoed door externe factoren, zoals brand, ontploffing, terroristische aanslag of natuurgeweld. Hierdoor kan het vastgoed niet voor de beoogde waarde worden verkocht. Voor het vastgoed is de leningnemer verplicht een opstal- en aansprakelijkheidsverzekering afgesloten te hebben met een dekking tegen brand en ontploffing.

Maar ondanks deze verplichting kan blijken dat de leningnemer in gebreke is gebleven dit te doen of dat bijvoorbeeld premies niet tijdig zijn betaald, waardoor er geen/niet voldoende dekking blijkt te zijn voor de schade. Hierdoor loopt het fonds risico op de waarde van het onderpand ten opzichte van de uitstaande leensom. Ter dekking van dit risico heeft het fonds een secundaire opstalverzekering afgesloten waar bij eventuele uitwinning aanspraak op kan worden gedaan.

Echter, bepaalde risico's, zoals bijvoorbeeld schade ten gevolge van natuurrampen of terroristische aanslagen, zijn niet verzekerd. Indien zich een schadevalvoorzijnd doet dat niet verzekerd is, zal dat leiden tot onvoorziene kosten wat een negatief effect zal hebben op het rendement voor de participanten indien de leningnemer niet aan zijn rente- en aflossingsverplichtingen kan voldoen en de waarde van het onderpand bij uitwinning te laag blijkt te zijn.

Meer informatie?

Neem contact met ons op en wij vertellen u graag meer over uw opties om te beleggen in het Mogelijk Zakelijke Hypotheken Fonds

Mogelijk Fondsenbeheer B.V.

Amerlandseweg 2
3621 ZC Breukelen
T +31 346 264 664
E info@mogelijk.nl
KvK: 84839953

Stichting Bewaarder Mogelijk Zakelijke Hypotheken Fonds

Amerlandseweg 2
3621 ZC Breukelen
T +31 346 264 664
KvK: 84839899

Disclaimer

Mogelijk Fondsenbeheer B.V. wenst hypotheeknemers en hypotheekgevers bij de totstandkoming van een geldleenovereenkomst/hypotheekakte ten aanzien van bedrijfsmatig onroerend goed ingevolge artikel 7:425 Burgerlijk Wetboek te faciliteren. Mogelijk Fondsenbeheer B.V. geeft geen advies aan hypotheeknemers en hypotheekgevers. Mogelijk Fondsenbeheer B.V. adviseert partijen om slechts een verantwoord deel van (hun) vermogen te investeren/ te lenen. Mogelijk Fondsenbeheer B.V. is geen beleggingsonderneming en geen beleggingsadviseur. De uitingen van Mogelijk Fondsenbeheer B.V. zijn uitdrukkelijk geen beleggingsadviezen, maar zijn vrijblijvende aanbiedingen. Alle intellectuele eigendomsrechten en andere rechten met betrekking tot de aangeboden informatie (waaronder alle teksten, grafisch materiaal en logo's) zijn eigendom van Mogelijk Fondsenbeheer B.V. Inbreuk is niet toegestaan. Deze brochure is een uiting van Mogelijk Fondsenbeheer B.V. over het Mogelijk Zakelijk Hypotheken Fonds. Niets uit deze uitgave mag overgenomen worden zonder uitdrukkelijke schriftelijke toestemming van Mogelijk Fondsenbeheer B.V. Aan informatie uit deze brochure kunnen geen rechten worden ontleend. Mogelijk Fondsenbeheer B.V. maakt een voorbehoud voor de juistheid en compleetheid van de informatie in deze brochure.

Voor meer informatie: www.mogelijk.nl