

Mogelijk Zakelijke Hypotheken Fonds Fonds 18

**Zet uw
vermogen
voor u aan
het werk**

Voorwoord

Fonds 18

Verder met vastgoedfinanciering

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. Investeren in vastgoed kent zo zijn voordelen, maar onderhoud, perikelen met huurders en alle bijkomende kosten maken de belegging arbeidsintensief. Lees in deze brochure verder wat het Mogelijk Zakelijke Hypotheken Fonds u aan zekerheden en rendement kan geven.

Kenmerken van fondsbeleggen

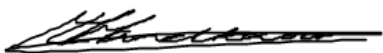
- Aantrekkelijk geprognosticeerd rendement.
- Belegging staat voor tenminste vijf jaar vast.
- Beperkte uitstap- en overdrachtmogelijkheden.
- Gespreid, divers vastgoed als onderpand.
- Gemak, na inleg hoeft u niets meer te doen.
- Een degelijk alternatief voor beleggen in een vastgoedfonds.

Inleggen kan vanaf € 100.000

Investeerders kunnen met een inleg vanaf € 100.000,- instappen in een fonds. Met het totaal ingelegde kapitaal in een fonds worden zakelijke hypotheeklen 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 de opbrengsten en hoe de fondsen gestructureerd zijn. Elk fonds heeft haar eigen kenmerken als het gaat om looptijd en geprognosticeerde uitkering. Voor de specifieke kenmerken en overige informatie ten aanzien van het meest actuele fonds verwijzen we naar de website mogelijk.nl/investeren/fondsbeleggen. Ook de fondsvoorwaarden en het EID (Essentiële Informatie Document) zijn te vinden op de website; mogelijk.nl/voorwaarden/fondsvoorwaarden of scan 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 - Wiegman
Fondsmanager



Mogelijk Zakelijke Hypotheken Fonds 18

Beheerder	Mogelijk Fondsenbeheer B.V.
Externe bewaarder	CSC Depositary B.V.
Stichting	Stichting Mogelijk Zakelijke Hypotheken Fonds 18
Specificaties fonds	
Instapgrens	€ 100.000,-
Geprognosticeerde uitkering	6,25%
Looptijd	Vijf jaar
Periodieke uitkering	Maandelijks

Mogelijk Plus arrangement: Bij onverhoopt uitblijven van maandelijks rentebetaling door geldnemers neemt Mogelijk Plus tijdelijk die betalingen over (maximaal 9 maanden) zodat het fonds geen debiteurenrisico loopt. Dit arrangement biedt de investeerders aanvullende zekerheid dat het fonds maandelijks rente over de verstrekte leningen ontvangt.

Note: Het verschil tussen het werkelijke rendement (na aftrek van de beheervergoeding) en het geprognosticeerde rendement komt aan het einde van de looptijd voor 90% ten goede aan de participanten. 10% is voor Mogelijk Fondsenbeheer B.V. .

Kosten

Beheervergoeding	0,7% per jaar over de inleg (al verwerkt in periodieke uitkering)
Instapvergoeding	Eenmalig 1% over de inleg. Hiervoor ontvangt u een factuur

Planning

Start inschrijving	19 Januari 2026
Sluiting inschrijving	27 Februari 2026
Overboeken gelden	Uiterlijk 6 maart 2026, eerder mag ook
Start renderen inleg	8 weken na sluiting fonds

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 investeerder 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.

P 06 | Rechtstreeks investeren of fondsbeleggen?

P 08 | Wat mag u van Mogelijk verwachten wanneer u instapt in het Mogelijk Zakelijke Hypotheken Fonds?

P 08 | Wat is de minimale inleg?

P 08 | Wat is de looptijd van een fonds?

P 09 | Wat voor panden worden gefinancierd door het fonds?

P 09 | Wat maakt investeren in het Mogelijk Zakelijke Hypotheken Fonds anders dan investeren in een vastgoedfonds?

P 10 | Welk rendement kunt u verwachten?

P 10 | Wat zijn de risico's?

P 11 | Debiteurenrisico wordt overgenomen door Mogelijk Plus.

P 11 | Welke voorwaarden gelden voor de geldnemer?

P 11 | Hoe werkt investeren in een fonds?

P 14 | Zijn er voorwaarden voor deelname voor investeerders?

P 14 | Kunnen participaties worden overgedragen?

P 15 | Wat gebeurt er als de geldnemer zijn zakelijke hypotheek tussentijds wil aflossen?

P 15 | Wat kost beleggen in het Mogelijk Zakelijke Hypotheken Fonds?

P 18 | Wat zijn de inkomsten voor de beheerder van het fonds?

P 18 | Hoe informeert Mogelijk haar investeerders?

P 19 | Bijlage: Risico's.



Rechtstreeks investeren of fondsbeleggen?

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. Als investeerder in het fonds belegt u passiever in zakelijke hypotheek dan bij rechtstreeks investeren. U zit als investeerder zelf aan de knoppen. U kunt rechtstreeks een zakelijke hypotheek aan een ondernemer verstrekken. De onder-

nemer kan verder met ondernemen en u ontvangt iedere maand uw rente en eventuele tussentijdse aflossingen. Er is echter ook een groep investeerders die op zoek is naar spreiding, gemak en ontzorging. Voor deze groep is investeren in een Mogelijk Zakelijke Hypotheek Fonds een interessante mogelijkheid om hun vermogen te laten renderen.

De investeringsopties naast elkaar

Rechtstreekse financiering

U bent verstrekker van de lening, uw naam staat op de akte

U heeft het recht van eerste hypotheek

U kunt uw investering overdragen aan een opvolgende investeerder

U krijgt af en toe te maken met tussentijdse aflossingen

Komt er een tussentijdse aflossing, dan kunt u op dat moment weer kiezen wat u met die gelden gaat doen

U zit zelf aan de knoppen: u kiest voor één lening, een specifiek object, één debiteur.

Mogelijk Zakelijke Hypotheek Fonds

Het fonds is verstrekker van de lening, de akte staat op naam van het fonds

Het fonds heeft het recht van eerste hypotheek

Uw inleg staat voor tenminste vijf jaar vast. Er zijn beperkte mogelijkheden tot overdracht (zie uitleg op pagina 14)

U krijgt niet te maken met tussentijdse aflossingen op uw investering

Nadat u uw gelden heeft overgemaakt, hoeft u niets meer te doen

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 participanten.
- Zorgen voor voldoende spreiding in type vastgoed, soort object en type debiteur.
- Monitoren van de portefeuille.
- Maandelijkse incassering bij geldnemers en maandelijkse uitkering aan fondsbeleggers.
- Halfjaarlijkse rapportage voor participanten.
- Organiseren participantenvergadering en presenteren jaarcijfers.
- Financiële administratie.

Aflossen door geldnemer 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.

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.

Het fonds financiert alle soorten zakelijk vastgoed, van kantoren en bedrijfspanden, winkels en supermarkten tot logistiek, hotels, horecaketens, gemengd gebruik, agrarisch vastgoed en transformatie.

Afwikkeling fonds

Nadat de looptijd van het fonds is verstreken start de periode van afwikkeling. De Beheerder richt zich hierbij op het doen aflossen van de leningen waarin is belegd. In deze fase wordt ook gestart met de eerste analyse van het door het fonds werkelijk behaalde rendement, en het moment waarop met terugbetaling van de inleg (geheel of gedeeltelijk) kan worden gestart. Voor liquidatie van het fonds dienen alle leningen te zijn afgelost en de overwinst te zijn uitbetaald.

Wat voor panden worden gefinancierd door het fonds?

Het Mogelijk Zakelijke Hypotheken Fonds financiert zakelijke hypotheekleningen 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 portefeuille-niveau. Het fonds krijgt daarbij het recht van eerste hypotheek.

Wat maakt investeren 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 waardevermeerdering van het vastgoed. Die waardevermeerdering 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 hypothecaire leningen. Het rendement van een fonds is hierdoor niet (mede) afhankelijk van de waardevermeerdering 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 investeerders beperkt is.



Het verschil tussen het werkelijke rendement en het geprognosticeerde rendement komt aan het einde van de looptijd voor 90% ten goede aan de participanten.

Welk rendement kunt u verwachten?

De prognose uitkering wordt per fonds bepaald en is vooral afhankelijk van de rente die wij op dat moment kunnen berekenen aan de kant van de geldnemer.

Uw inleg gaat 8 weken na sluitingsdatum (Closing) van het fonds renderen. De eerste uitbetaling vindt plaats na één volledige kalendermaand. Wij keren maandelijks uit tot maximaal het niveau van de geprognosticeerde uitkering (waarin de beheervergoeding al is verwerkt).

Het verschil tussen het werkelijke rendement (na aftrek van de beheervergoeding) en het geprognosticeerde rendement komt aan het

einde van de looptijd voor 90% ten goede aan de participanten. 10% is voor Mogelijk Fondsenbeheer B.V.

Wat zijn de risico's?

Geen enkele investering is risiceloos. Zo zijn er aan investeren 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 investeren in een fonds. Het overzicht van de belangrijkste risico's - met de uitleg wat wij hieronder verstaan - hebben wij in deze brochure op pagina 19 opgenomen.

Debiteurenrisico wordt overgenomen door Mogelijk Plus

Om u als investeerder de zekerheid te bieden dat het fonds maandelijks rente over de verstrekte leningen ontvangt, werkt Mogelijk met een factoringarrangement. Betaalt de geldnemer de maandelijkse 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.

Welke voorwaarden gelden voor de geldnemer?

Het fonds hanteert voorwaarden waaraan de geldnemer, 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 geldnemer 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 geldnemer 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 investeren in een fonds?

Investeren 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.

Nadat toestemming is verleend door de fondsbeheerder, ontvangt u een overeenkomst (Commitment Agreement) voor digitale ondertekening. In deze overeenkomst zijn de fondsvoorwaarden opgenomen.

Na ondertekening ontvangt u van ons de betaal instructies voor het overboeken van uw inleg.

Uw inleg gaat 8 weken na sluitingsdatum van het fonds renderen.

De eerste uitbetaling vindt plaats na een volledige kalendermaand nadat uw inleg is gaan renderen.

De route naar uw fondsbelegging

01

Aanmelden

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

02

Bevestiging aanmelden

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.

**03****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.

04**Controle documenten
en bevestiging**

De aangeleverde informatie wordt gecontroleerd door het fondsteam waarna u na akkoord een overeenkomst (Commitment Agreement) ontvangt ter (digitale) ondertekening.

05**Overboeken gelden**

Na het (digitaal) ondertekenen van de overeenkomst ontvangt u de bevestiging voor deelname en ontvangt u de betaal instructies voor het overboeken van uw inleg. Nadat u de volledige inleg heeft overgeboekt ontvangt u een ontvangstbevestiging. Daarbij wordt aangegeven wanneer uw inleg gaat renderen en wanneer de eerste uitbetaling plaatsvindt. Daarna wordt op iedere eerste werkdag uitgekeerd.

Zijn er voorwaarden voor deelname voor investeerders?

- 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 investeerders die in willen stappen in het fonds.
- 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 investering voor langere tijd vastzetten.
- U bent niet belastingplichtig in de Verenigde Staten.
- U bent fiscaal inwoner van Nederland.

Kunnen participaties worden overgedragen?

In basis is het Mogelijk Zakelijke Hypotheken Fonds een fonds met een vaste looptijd. Na uw inleg heeft u er geen omkijken meer naar en na vijf jaar ontvangt u uw inleg weer terug. Er is vanaf Fonds 18 echter een tweetal situaties waarbij een participatie kan worden overgedragen gedurende de looptijd van het fonds. Dit geldt in het geval van overlijden van de participant of wanneer men zou willen overstappen van participatie vanuit privé naar bv over andersom. Hieronder leggen wij u uit hoe dit in zijn werk gaat.

Regeling bij overlijden

Uw erfgenamen kunnen ervoor kiezen de participatie te laten doorlopen tot het einde van de looptijd. Vanaf Fonds 18 kunnen uw erfgenamen bij overlijden, indien gewenst,

ook uw volledige participatie aanbieden voordat de looptijd van het fonds is afgerond. Per kwartaal bekijken we deze verzoeken van overdracht om vervolgens op zoek te gaan naar een overnemende investeerder. De overdracht verloopt als volgt:

- Mogelijk zoekt eerst binnen het actieve fonds naar een investeerder die de participatie wil overnemen.
- Vervolgens wordt gekeken binnen het bredere netwerk van fondsparticipanten.
- Indien nodig wordt de participatie opengesteld voor een nieuwe geïnteresseerde investeerder.

Mogelijk voert hierbij een inspanningsverplichting uit. De overwinst (90% van de totale overwinst) komt aan het einde van de looptijd toe aan de investeerder die op dat moment in het fonds zit.

Overdracht van participaties tussen privé en bv

Vanaf Fonds 18 is het mogelijk om tijdens de looptijd van het betreffende fonds een participatie over te dragen van privé naar bv (waarvan enig aandeelhouder) of andersom. Deze flexibiliteit sluit aan bij de praktijk waarin de persoonlijke of fiscale situatie van u als investeerder kan veranderen. Een verzoek tot overdracht wordt beoordeeld en vervolgens administratief uitgevoerd zodra een vervangende participant is gevonden. Hierna kunt u uw deelname voortzetten in de structuur die op dat moment het best bij uw situatie past.

De flexibiliteit sluit aan bij de praktijk waarin de persoonlijke of fiscale situatie van u als investeerder kan veranderen.

Kosten

Bij een overdracht van participaties worden kosten in rekening gebracht.

Voor de doorberekening van kosten aan participanten geldt het volgende:

- Uitstappende participant: vaste uitstapvergoeding van EUR 2.000.
- Instappende participant: op basis van het aldan geldende standaardtarief instapvergoeding, gecorrigeerd met pro rata looptijd van het fonds (afgerond op aantal volledige resterende jaren).

Wanneer de participatie wordt overgedragen van BV naar privé (UBO) of omgekeerd geldt dat aan de uitstappende participant een vaste vergoeding in rekening wordt gebracht van EUR 1.000. De instappende participant betaalt de hiervoor genoemde instapkosten.

Wat gebeurt er als de geldnemer 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 geldnemer 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.

Wat kost investeren 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 de geprognosticeerde uitkering. De instap- en beheervergoeding kunnen per fonds verschillen en worden direct bij lancering van elk nieuw fonds (en dus voordat de investeerders instappen), gecommuniceerd (op de website en in de specifieke fonds-informatie). 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 23 (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 rente-betaling tijdelijk overneemt, wanneer een geldnemer in gebreke zou blijven. Hierdoor kan het fonds de prognose uitkering 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 juridische entiteit die de activa houdt.

Beheerder

De beheerder is verantwoordelijk voor het beheer en voor de uitvoer van de operationele taken van het fonds. De beheerder is geregistreerd bij de AFM. De beheerder heeft een AFM-vergunning op grond 2:65 Wft. De regels waaraan het fonds zich aan heeft te houden, zijn onder meer vastgelegd in de fondsvoorwaarden.

Mogelijk Fondsenbeheer B.V.

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

Stichting

Stichting Mogelijk Zakelijke Hypotheken

Fonds Per fonds wordt een eigen stichting opgericht. (met toevoeging van het specifieke fondsnummer). De stichting houdt kantoor op Amerlandseweg 2, 3621 ZC te Breukelen.

Externe Bewaarder

CSC Depositary B.V., een besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid, is statutair gevestigd te Utrecht en kantoorhoudende te (3953 ME) Maarsbergen, Woudenbergseweg 13, opgericht op 3 januari 2014 en ingeschreven in de Kamer van Koophandel onder nummer 59654546 met LEI-code 724500AOKSE3J5WPUV41. De volgende taken worden uitgevoerd: toezicht houden op alle relevante kasstromen van het Fonds; controleren van de aanwezigheid van eigendomstitels betreffende gedane investeringen door het Fonds; toezicht houden op het beheer van het Fonds conform alle afspraken met de investeerders van het Fonds.

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.

Fondsmanager

Miranda Landkroon - Wiegmans



“Investeren in het Mogelijk Zakelijke Hypotheken Fonds is bij uitstek geschikt voor behoudende investeerders 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 u 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 geldnemer 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 participanten 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.

blijven. Mogelijk Fondsenbeheer B.V. zorgt elk 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. 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.

Hoe informeert Mogelijk haar beleggers?

Ondanks dat u als investeerder niets hoeft te doen, is het wel fijn om op de hoogte te

Bijlagen: Risiko's

Bijlage: Risiko's

Aan investeringen 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 investeerders (een deel van) hun inleg verliezen. Als hierover vragen zijn of zaken dienen verduidelijking, dan staat ons fondsteam uiteraard voor u klaar.



Gemiddeld risico

Liquiditeitsrisico (gemiddeld risico)

In het Mogelijk Zakelijke Hypotheken Fonds zet u uw geld voor een langere periode vast. Tussentijds uitstappen is beperkt mogelijk. Participanten in het fonds kunnen hun participaties beperkt overdragen. 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.

Dit zorgt ervoor dat de "liquiditeit" van de participaties in het fonds beperkt is. Participanten dienen zich bij het investeren in de participaties goed bewust te zijn van de hiervoor geschetste kenmerken en het bijbehorende risico dat een participant langer gebonden is dan verwacht of op enig moment gewenst.

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 investeerder, 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.

Laag risico

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 investering 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 de prognose rente. Dit zou kunnen leiden tot een lagere rentabiliteit van de participaties.

In de voorwaarden voor de geldnemer is echter opgenomen dat wanneer lening-nemer 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 lening-nemer, 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 geldnemer verplicht een opstal- en aansprakelijkheidsverzekering afgesloten te hebben met een dekking tegen brand en ontploffing.

Maar ondanks deze verplichting kan blijken dat de geldnemer 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 schadevoorval voordoet dat niet verzekerd is, zal dat leiden tot onvoorziene kosten wat een negatief effect zal hebben op het rendement voor de participanten indien de geldnemer 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 investeren in zakelijke hypotheke.

Mogelijk Fondsenbeheer B.V.

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

Stichting 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 BV. Inbreuk is niet toegestaan.

Deze brochure is een uiting van Mogelijk Fondsenbeheer B.V. over het Mogelijk Zakelijke 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.

mogelijk.nl

**Verder met
vastgoedfinanciering**