

Januari
2026

Mogelijk Zakelijke Hypotheeken Fonds

Zet uw vermogen voor u aan het werk

RECLAME

Verder met
vastgoedfinanciering

 **mogelijk**

Voorwoord

Verder met vastgoedfinanciering

Wie een vermogen heeft opgebouwd, wilt in de eerste plaats zijn kapitaal behouden, bij voorkeur ondersteund door sterke zekerheden. Geld op de bank laten staan, brengt vandaag nauwelijks iets op. Beleggen op de beurs voelt voor velen dan weer te onzeker en past niet altijd bij een zorgvuldig opgebouwd vermogen. Investeren in vastgoed biedt voordelen, maar brengt ook zorgen met zich mee: onderhoud, mogelijke problemen met huurders en uiteenlopende bijkomende kosten maken het vaak een arbeidsintensieve investering. In deze brochure ontdekt u wat het Mogelijk Zakelijke Hypotheken Fonds u kan bieden op het vlak van zekerheden en rendement.

Kenmerken van fondsbeleggen

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

Inleggen kan vanaf € 100.000,-

Investerders kunnen met een bedrag vanaf € 100.000,- instappen in een fonds. Met het gezamenlijk ingelegde kapitaal verstrekt het fonds zakelijke hypotheeklen aan ondernemers. Elke financiering is daarbij gewaarborgd door het eerste hypotheekrecht.

In deze brochure leest u voor wie beleggen in fondsen bijzonder interessant kan zijn, hoe de uitkering van de opbrengsten verloopt en hoe de fondsen precies zijn opgebouwd. Elk fonds heeft zijn eigen kenmerken, onder meer op het vlak van looptijd en verwacht rendement.

Voor de specifieke eigenschappen en bijkomende informatie over het meest actuele fonds verwijzen we u graag door naar mogelijk.be/investeren/fondsbeleggen. Ook de **fondsvoorwaarden** en het **EID (Essentieel Informatiedocument)** vindt u op de website via mogelijk.be/voorwaarden/fondsvoorwaarden, of scan de QR code onderaan deze pagina.

Heeft u vragen of wilt u overleggen, maak dan gerust een afspraak of bel **03 388 03 03**. Wij staan met plezier voor u klaar.

Met vriendelijke groet,

Tina Beckers
Relatiemanager Investerders



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 dieper in te gaan op één of meerdere onderwerpen.

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 investering?

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 | Kredietrisico wordt overgenomen door Mogelijk Plus.

P 11 | Welke voorwaarden gelden voor de kredietnemer?

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 kredietnemer 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. Dat kan op twee manieren, afhankelijk van hoeveel betrokkenheid, spreiding en gemak u wenst.

Wie rechtstreeks investeert, houdt zelf de touwtjes in handen. U kunt rechtstreeks een zakelijke hypotheek aan een ondernemer verstrekken. De ondernemer kan zich volledig

focussen op zijn onderneming, terwijl u als investeerder maandelijks rente en eventuele tussentijdse aflossingen ontvangt.

Beleggen via een Mogelijk Zakelijke Hypotheken Fonds is passiever van aard. Uw kapitaal wordt gespreid over meerdere zakelijke hypotheeken, wat zorgt voor risicospreiding, gemak en ontzorging. Deze aanpak spreekt vooral investeerders aan die hun vermogen willen laten renderen zonder zich actief bezig te houden met individuele financieringen.

De investeringsopties naast elkaar

Rechtstreekse financiering

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

U heeft het eerste hypotheekrecht

U kunt uw investering overdragen aan een volgende 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 Hypotheken Fonds

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

Het fonds heeft het eerste hypotheekrecht

Uw inleg staat voor minstens 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, soorten projecten en type debiteur.
- Monitoren van de portefeuille.
- Maandelijks incassering bij kredietnemers en maandelijks uitkering aan fondsbeleggers.
- Halfjaarlijkse rapportage voor participanten.
- Organiseren participantenvergadering en presenteren jaarcijfers.
- Financiële administratie.

Kredietnemers kunnen enkel onder strikte voorwaarden aflossen binnen het Mogelijk Zakelijke Hypotheken Fonds. Mocht er tijdens de looptijd toch een aflossing plaatsvinden, dan gaat het fondsteam zich inspannen om voor een vervangende investeerder 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 investering?

De minimale investering is € 100.000,- en uw investering staat voor langere tijd vast.

Wat is de looptijd van een fonds?

De looptijd van elk fonds is 5 jaar. De beheerder kan deze periode indien nodig maximaal met 2 jaar verlengen, bijvoorbeeld wanneer dit in het belang van het fonds en de participanten is.

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

Afwikkeling fonds

Nadat de looptijd van het fonds is verstreken, start de periode van afwikkeling. De beheerder richt zich in deze periode op het innen van de leningen waarin is geïnvesteerd. Tegelijk wordt de eerste analyse gemaakt van het werkelijk behaalde rendement en wordt bepaald wanneer de terugbetaling van de investering, geheel of gedeeltelijk, kan starten.

Voor de liquidatie van het fonds moeten alle leningen zijn afgelost en de eventuele winstuitkering volledig zijn uitgekeerd aan de participanten.

Wat voor panden worden gefinancierd door het fonds?

Het Mogelijk Zakelijke Hypotheken Fonds financiert zakelijke hypotheke van ondernemers in Nederland. Ook panden uit België, Duitsland, Bonaire of Curaçao zijn 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, landbouwvastgoed en herbestemmingsprojecten. Het leenbedrag 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 eerste hypotheekrecht.

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

Een vastgoedfonds bezit vastgoed. Bij de berekening van het rendement wordt ook rekening gehouden met de verwachte waardeinstijging van het vastgoed. Die waardeinstijging is onzeker. Het Mogelijk Zakelijke Hypotheken Fonds is anders. De fondsen bieden een lager rendement dan een gemiddeld vastgoedfonds, maar biedt 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 waardeinstijging van het onderliggende vastgoed. De gemiddelde maximale LTV van 65% op portefeuilleniveau maakt dat het effect van een eventuele waardedaling van een van de panden 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 hangt vooral af van de rente die op dat moment aan de kredietnemer kan worden aangerekend. Uw investering gaat 8 weken na sluitingsdatum (Closing) van het fonds renderen. De eerste uitbetaling gebeurt 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 risicoloos. Zo zijn er aan investeren in het Mogelijk Zakelijke Hypotheken Fonds naast financiële kansen, ook financiële risico's verbonden. Mogelijk doet zijn best om deze risico's te beperken, maar ook een fondsbelegging zal nooit zonder risico zijn. Wij vinden het belangrijk u te wijzen op de mogelijke risico's van investeren in een fonds. Het overzicht van de belangrijkste risico's – met de uitleg wat wij hieronder verstaan – vindt u in deze brochure op pagina 19.

Kredietrisico wordt overgenomen door Mogelijk Plus

Om u als investeerder de zekerheden te geven dat het fonds maandelijks rente ontvangt op de verstrekte leningen, werkt Mogelijk met een factoringarrangement. Betaalt de kredietnemer de maandelijkse rente niet, dan neemt Mogelijk Plus de betaling hiervan over voor een maximumperiode van 9 maanden. Dit geeft Mogelijk Fondsenbeheer genoeg tijd om tot een oplossing met de kredietnemer te komen of in het uiterste 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 kredietnemer?

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

- Het betreft een pand voor zakelijk (eigen) gebruik.
- Voor een Nederlands pand legt de kredietnemer een zakelijk taxatierapport voor volgens de maatstaven van het NRVV (Nederlands Register Vastgoed Taxateurs). Voor Belgisch vastgoed wordt gewerkt met door Mogelijk geselecteerde, erkende schatters.
- De Nederlandse kredietnemer heeft geen negatieve BKRregistratie en de Belgische geen negatieve CKP-registratie.
- De lening kan niet voor het einde van de rentevaste looptijd kostenvrij 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 pand en het leenbedrag.

Hoe werkt investeren in een fonds?

Investeren in het Mogelijk Zakelijke Hypotheken Fonds kan makkelijk. U meldt zich aan via [Mogelijk.be](https://mogelijk.be) en geeft aan hoeveel u wenst te investeren. 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 om uw investering te storten.

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

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

De route naar uw fondsbelegging

01

Aanmelden

U meldt zich gemakkelijk aan via mijn.mogelijk.be en bepaalt welk bedrag u wilt investeren. (vanaf € 100.000,-)

02

Bevestiging aanmelden

U ontvangt per e-mail bevestiging van ontvangst van de aanmelding. In die mail worden 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 document digitaal kunt ondertekenen of indien 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**Storting gelden**

Na het (digitaal) ondertekenen van de overeenkomst ontvangt u de bevestiging voor deelname en ontvangt u de betaalinstructions voor de storting van uw investering. Nadat u de volledige inleg heeft overgeboekt, ontvangt u een ontvangstbevestiging. Daarbij wordt aangegeven wanneer uw investering 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 zakendoen. Dat geldt voor de ondernemers die op zoek zijn naar financiering, maar net zo goed voor de investeerders die wilt instappen in het fonds.
- U bent in bezit van een EU-identiteitsbewijs.
- U bent in staat om in één keer € 100.000,-.
- U kunt toelichten wat de herkomst is van dit vermogen.
- U kunt uw investering voor langere tijd vastzetten.
- U bent niet belastingplichtig in de Verenigde Staten.

Kunnen participaties worden overgedragen?

In basis is het Mogelijk Zakelijke Hypotheken Fonds een fonds met een vaste looptijd. Na uw investering hoeft u er niets meer mee te doen en na vijf jaar ontvangt u het geïnvesteerde bedrag weer terug. Er zijn 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 een besloten vennootschap (bv) of andersom. Hieronder leggen wij u uit hoe dit in zijn werk gaat.

Regeling bij overlijden

Uw erfgenamen kunnen ervoor kiezen om uw deelname in het fonds te laten doorlopen tot het einde van de looptijd. Vanaf Fonds 18 kunnen uw erfgenamen bij

overlijden, indien gewenst, ook uw volledige deelname aanbieden voordat de looptijd is afgerond. Per kwartaal bekijken we deze overdrachtsverzoeken 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 winstuitkering (90% van de totale winst) gaat aan het einde van de looptijd naar de investeerder die op dat moment in het fonds zit.

Overdracht van participaties tussen privé en vennootschap

Vanaf Fonds 18 is het mogelijk om tijdens de looptijd van het betreffende fonds uw deelname over te dragen van privé naar een vennootschap waarvan u enige aandeelhouder bent, of andersom. Deze flexibiliteit sluit aan bij situaties waarin uw persoonlijke of fiscale situatie kan veranderen. Uw overdrachtsverzoek wordt beoordeeld en uitgevoerd zodra een overnemer is gevonden. Hierna kunt u uw deelname voortzetten in de structuur die op dat moment het beste 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 het doorrekenen van kosten aan participanten geldt het volgende:

- Uitstappende participant: vaste uitstapvergoeding van € 2.000,-.
- Instappende participant: instapvergoeding volgens het toen geldende standaardtarief, aangepast op pro rata basis voor de resterende looptijd van het fonds (afgerond op volledige resterende jaren).

Wanneer de participatie wordt overgedragen van bv naar privé (UBO) of omgekeerd betaalt de uitstappende investeerder een vaste vergoeding van € 1.000,-. De instappende participant betaalt de hiervoor genoemde instapkosten.

Wat gebeurt er als de kredietnemer 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 kredietnemer alleen onder

strikte voorwaarden is toegestaan, zodat de impact voor de investeerders zo beperkt mogelijk blijft. Indien een debiteur aflost vanwege de verkoop van het onderpand, zal het fondsteam zich inspannen om een nieuwe lening toe te voegen, zodat de stabiliteit van het fonds behouden blijft.

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 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. Meer uitleg vindt u op pagina 23 (kostenrisico's).

Hoe is de structuur van het fonds ingericht?

Het Mogelijk Zakelijke Hypotheken Fonds is een 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 onderworpen is aan de Nederlandse vennootschapsbelasting en niet wordt beschouwd als een entiteit die belasting betaalt op winst, inkomen of vermogen in enige andere jurisdictie. Mogelijk Plus is de entiteit die de rentebetaling tijdelijk overneemt, wanneer een kredietnemer 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 in overeenstemming met 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.

Relatiemanager Investeerders

Tina Beckers



“Investeren in het Mogelijk Zakelijke Hypotheken Fonds is bij uitstek geschikt voor behoudsgezinde 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 investering nemen wij het werk volledig uit handen. 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.”

- Tina Beckers, Relatiemanager Investeerders

Wat zijn de inkomsten voor de beheerder van het fonds?

Naast de eenmalige instapvergoeding en de beheervergoeding ontvangt Mogelijk Fondsenbeheer B.V. van de kredietnemer administratiekosten en een afsluitprovisie over het leenbedrag. Daarnaast heeft Mogelijk Fondsenbeheer B.V. recht op 10% van de 'winstuitkering' wanneer het fonds een hoger werkelijk rendement (na aftrek van de beheervergoeding) behaalt dan het aangegeven voorspelde 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 over de goedkeuring van de jaarstukken en de vrijstelling van de fondsbeheerder. Tijdens de vergadering worden de cijfers verder toegelicht en worden een aantal panden 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: Risico's

Bijlage: Risico's

Aan investeringen in het fonds zijn financiële kansen, maar ook financiële risico's verbonden. Mogelijk doet zijn best 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 verduidelijking nodig hebben, 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 hetzelfde aantal participaties uit te geven aan nieuwe investeerders. 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 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, wat negatieve effecten kan hebben op de waarde van vastgoed. Dit leidt tot een lagere waarde van het onderpand op de leningen. Ook kunnen gewijzigde marktomstandigheden leiden tot lagere huuropbrengsten dan verwacht voor de verhuurder, wat kan leiden tot een kredietrisico. Wanneer de waarde van het onroerend goed daalt en de huur lager uitvalt, vormt dit een risico. Dit hoeft echter niet direct voelbaar te zijn voor een investeerder, zolang de kredietnemer de afgesproken rentelasten blijft betalen.

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 minimaal 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 gewaarborgd.

Laag risico

Kredietrisico (laag risico)

Als kredietnemers 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 geïnvesteerd.

Verkoop/Executierisico (laag risico)

Hoewel het fonds bij het verstrekken van de leningen gemiddeld een maximale LTV van 65% hanteert, kan de waarde van een onderpand dalen door ontwikkelingen op de vastgoedmarkt en/of door economische omstandigheden.

Wanneer bij verkoop blijkt dat de verkoopprijs van het onderpand lager is dan het uitstaande leenbedrag plus rente, aflossingen en overige vorderbare kosten, wordt het verschil in mindering gebracht op de waarde van een participatie.

Renterisico (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 voorspelde rente. Dit zou kunnen leiden tot een lagere rentabiliteit van de participaties.

In de voorwaarden voor de kredietnemer is echter opgenomen dat wanneer hij/zij 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 kredietnemer, zijn mede afhankelijk van de inflatie. Het risico bestaat dat bij dalende inflatie de renteopbrengsten voor het fonds lager zijn dan voorspeld. Een hogere inflatie zorgt door middel van een indexatieclausule in de huurcontracten voor hogere huuropbrengsten.

Risico op beperkt 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 rente-inkomsten 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. Ook bestaat het risico dat het Mogelijk Zakelijke Hypotheken Fonds genoodzaakt zal zijn kosten te maken die niet voorzien zijn en daarom 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 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 volgens de fondsvoorwaarden hoofdzakelijk in leningen die gedekt zijn door hypotheekleningen 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 voor het fonds is schade aan of het volledig verlies 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 kredietnemer verplicht een brand- en aansprakelijkheidsverzekering afgesloten te hebben met een dekking tegen brand en ontploffing.

Maar ondanks deze verplichting kan het voorkomen dat de kredietnemer deze verplichting niet nakomt, bijvoorbeeld doordat de premie niet tijdig wordt betaald. Hierdoor kan er geen of onvoldoende dekking zijn voor eventuele schade, waardoor het fonds risico loopt op de waarde van het onderpand ten opzichte van de uitstaande lening. Om dit risico te beperken, heeft het fonds een secundaire brandverzekering afgesloten, waarop bij verkoop aanspraak kan worden gemaakt.

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



Meer informatie?

Contacteer ons 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.be

**Verder met
vastgoedfinanciering**