
INFORMATIEMEMORANDUM

AANBIEDING PARTICIPATIES INZAKE SOLIDA RESIDENTIAL

Dit Informatiememorandum wordt gepubliceerd in verband met de aanbieding en uitgifte van Participaties in het Fonds van EUR 10.000,- elk. De beoogde omvang van deze aanbieding van Participaties bedraagt 557 Participaties en derhalve EUR 5.570.000.

De Participaties worden aangeboden en uitgegeven ten behoeve van Solida Residential, een Nederlandse beleggingsinstelling in de vorm van een fonds voor gemene rekening onder beheer van Solida Investments B.V., een uitgezonderde beheerder van een alternatieve beleggingsinstelling, gevestigd in Helmond.



18 april 2025

**Let op! U belegt buiten AFM-toezicht.
Geen vergunningplicht voor deze activiteit.**



INHOUDSOPGAVE

HOOFDSTUK 1 BELANGRIJKE INFORMATIE.....	4
HOOFDSTUK 2 DEFINITIES	10
HOOFDSTUK 3 DOELSTELLING, BELEGGINGSBELEID EN – STRATEGIE.....	17
HOOFDSTUK 4 MARKTKENMERKEN EN OMSCHRIJVING VASTGOED-OBJECTEN	22
HOOFDSTUK 5 HET FONDS, BEHEER EN GOVERNANCE	25
HOOFDSTUK 6 DE PARTICIPATIES	37
HOOFDSTUK 7 RISICOFACTOREN.....	46
HOOFDSTUK 8 FINANCIËLE KENMERKEN	59
HOOFDSTUK 9 FISCALE ASPECTEN	72
HOOFDSTUK 10 BETROKKEN PARTIJEN	77
HOOFDSTUK 11 INFORMATIEVERSTREKKING	79

HOOFDSTUK 1

BELANGRIJKE INFORMATIE



HOOFDSTUK 1 BELANGRIJKE INFORMATIE

1.1. Algemeen

De Participaties worden aangeboden en uitgegeven uitsluitend voor en ten behoeve van het Fonds. De Beheerder treedt onder een in artikel 13.7 van de Fondsvoorwaarden separaat verstrekte volmacht bij de uitgifte op als gevolmachtigde van de Juridisch Eigenaar en wordt in de Overeenkomst van Beheer en Bewaring belast met de verantwoordelijkheid voor de informatieverstrekking richting beleggers, inclusief dit Informatiememorandum. De Beheerder zal in beginsel tevens als contactpersoon voor beleggers fungeren. Voor verzoeken tot inschrijving in het Fonds dienen beleggers zich rechtstreeks tot de Beheerder te wenden.

Mogelijke houders van Participaties worden er met nadruk op gewezen dat aan iedere vorm van investeren financiële risico's zijn verbonden. Zij dienen dan ook goed kennis te nemen van de volledige inhoud van dit Informatiememorandum, waaronder maar niet beperkt tot de risicofactoren die zijn beschreven in Hoofdstuk 7 (*Risicofactoren*). Deze belegging is gericht op beleggers die op zoek zijn naar een belegging in residentiële en commerciële Vastgoed-objecten gelegen in Nederland. het Fonds heeft in principe een looptijd van zeven (7) jaar (behoudens een verlengmogelijkheid krachtens de Fondsvoorwaarden), hetgeen een meerjarige beleggingshorizon van een belegger vereist. Bij enige onduidelijkheid of twijfel dient een belegger zich te wenden tot een beleggingsadviseur, zodat een afgewogen oordeel kan worden gevormd over de inhoud en betekenis van dit Informatiememorandum en hoe dit zich verhoudt tot haar persoonlijke situatie. De Beheerder geeft geen beleggingsadvies.

De informatie in dit Informatiememorandum geeft de situatie weer op de datum van dit Informatiememorandum, tenzij uitdrukkelijk anders aangegeven. Voor de goede orde merkt de Beheerder op dat zij er niet voor kan instaan dat de in dit Informatiememorandum vermelde informatie ook op een later tijdstip dan de datum van dit Informatiememorandum nog juist is.

Beleggers mogen voor het nemen van hun beleggingsbeslissing niet vertrouwen op enig ander document of andere uitdrukking, met inbegrip van maar niet beperkt tot brochures, presentaties, folders of mondelinge verklaringen, anders dan dit Informatiememorandum, inclusief de Bijlagen, en de documenten die op de Website worden gepubliceerd als bedoeld in de Paragrafen 11.2 en 11.4.

Noch het Informatiememorandum, noch enig ander document uitgegeven in verband met de Participaties dient te worden opgevat als een aanbeveling om tot de aankoop van Participaties over te gaan. Iedere belegger die overweegt in de Participaties te beleggen, dient zelfstandig onderzoek te doen naar het Fonds.

1.2. Verantwoordelijkheidsverklaringen

1.2.1. Verklaring van de Beheerder en de Administrateur

Uitsluitend de Beheerder is verantwoordelijk voor de juistheid en volledigheid van de gegevens in dit Informatiememorandum. De Beheerder garandeert dat de gegevens in dit Informatiememorandum naar beste weten in overeenstemming zijn met de werkelijkheid en dat geen gegevens zijn weggelaten waarvan de vermelding de strekking van dit Informatiememorandum zou wijzigen.

Alle informatie van derden, voor zover in dit Informatiememorandum opgenomen, is correct weergegeven en er zijn, voor zover de Beheerder en de Administrateur (waar relevant) weten en hebben kunnen opmaken uit door de betrokken derden gepubliceerde informatie, geen feiten

weggelaten waardoor de weergegeven informatie onjuist of misleidend zou worden.

Bij de samenstelling van de beleggersdocumentatie hebben de Beheerder en de Juridisch Eigenaar zich laten adviseren door financiële, juridische en fiscale adviseurs, zoals vermeld in Hoofdstuk 11 (*Betrokken Partijen*). De verantwoordelijkheid van deze adviseurs (uitsluitend tegenover het Fonds) is beperkt tot het terrein van hun expertise en tot het onderwerp van hun advies.

1.2.2. Verantwoordelijkheid voor het opstellen en de controle van de Jaarrekening

Binnen zes (6) maanden na afloop van ieder boekjaar legt de Beheerder de jaarrekening van het Fonds ter goedkeuring voor aan de Participantenvergadering, samen met het jaarverslag.

De Jaarrekening zal op een nog nader te bepalen moment worden opgesteld en gecontroleerd door een door de Beheerder te benoemen accountant. De accountant zal dan omtrent zijn onderzoek verslag uitbrengen aan de Beheerder en zal de uitslag van zijn onderzoek in een verklaring weergeven.

1.3. Prognoses

Dit Informatiememorandum bevat uitspraken die verwachtingen uitspreken voor de toekomst, onder meer met betrekking tot de financiële positie van het Fonds, het rendement en de verwachte ontwikkeling van de beleggingen van het Fonds en de uitvoering van de visie en beleggingsdoelstelling en -strategie van de Beheerder ("**Toekomstgerichte verklaringen**"). Toekomstgerichte verklaringen worden verstrekt om potentiële Participanten de kans te geven de achterliggende gedachten en verwachtingen van de Beheerder met betrekking tot de toekomst van het Fonds te begrijpen, zodat zij dergelijke redeneringen kunnen gebruiken als een factor bij het doen van een belegging in het Fonds.

De in dit Informatiememorandum opgenomen verwachtingen, veronderstellingen, analyses, berekeningen, opmerkingen en prognoses worden uitsluitend voor informatiedoeleinden verstrekt. Ze zijn niet geverifieerd en er is geen oordeel afgegeven door een erkende (register)accountant. De in dit Informatiememorandum opgenomen Toekomstgerichte verklaringen zijn geen garantie voor toekomstige prestaties of voor het rendement op de Participaties die in het Fonds worden gehouden. Er mag niet overmatig worden vertrouwd op deze Toekomstgerichte verklaringen. Dergelijke Toekomstgerichte verklaringen houden noodzakelijkerwijs bekende en onbekende risico's en onzekerheden in, die ertoe kunnen leiden dat de werkelijke prestaties en financiële resultaten in toekomstige perioden wezenlijk verschillen van eventuele voorspellingen van toekomstige prestaties of resultaten, uitgedrukt of geïmpliceerd door dergelijke Toekomstgerichte verklaringen.

Hoewel de Toekomstgerichte verklaringen in dit Informatiememorandum gebaseerd zijn op wat de Beheerder ten tijde van de datum van dit Informatiememorandum redelijke veronderstellingen acht, kan er geen garantie worden gegeven dat de Toekomstgerichte verklaringen nauwkeurig zullen blijken te zijn, aangezien de werkelijke resultaten en toekomstige gebeurtenissen wezenlijk kunnen verschillen van die welke in dergelijke Toekomstgerichte verklaringen. De Beheerder of het Fonds zijn niet verplicht om Toekomstgerichte verklaringen bij te werken als de omstandigheden of de schattingen of meningen van de Beheerder zouden veranderen. Voor zover praktisch haalbaar zal de Beheerder trachten om de Participanten te informeren over materiële wijzigingen via een door de Beheerder acceptabel geacht medium.

1.4. De aanbieding van de Participaties

1.4.1. Minimum investering

Voor elke EUR 10.000,- Gecommitteerd Bedrag waarop is ingeschreven, wordt door het Fonds één Participatie uitgegeven. Toetreding tot het Fonds is in beginsel alleen mogelijk indien een Participant minimaal vijftientig (25) Participaties verkrijgt met een gezamenlijk Gecommitteerd Bedrag van in totaal EUR 250.000,- met dien verstande dat de afname van minder dan 25 Participaties per Participant is toegestaan indien in familieverband door ouders en hun kind(eren) in rechte lijn tezamen in totaal 10 of meer Participaties worden afgenomen, onder de voorwaarde dat deze 10 Participaties slechts door de ouders en hun kind(eren) in rechte lijn kunnen worden afgenomen door middel van een investeringsvehikel dat de ouders en hun kind(eren) hebben opgericht ten behoeve van hun investering in het Fonds, welk vehikel als Participant van het Fonds zal worden aangemerkt en derhalve ook de houder van deze Participaties zal zijn. De Beheerder heeft de discretionaire bevoegdheid om van de minimale afnameplicht van vijftientig Participaties af te wijken, met dien verstande dat het absolute minimum altijd 10 Participaties zal zijn met een gezamenlijk Gecommitteerd Bedrag van EUR 100.000.

1.4.2. Verkoop en overdrachtsbeperkingen

De afgifte en verspreiding van dit Informatiememorandum alsmede het aanbieden, verkopen en leveren van Participaties kan in bepaalde jurisdicties onderworpen zijn aan (wettelijke) beperkingen. Het Fonds verzoekt personen die in het bezit komen van dit Informatiememorandum zich op de hoogte te stellen van die beperkingen en zich daaraan te houden. Het Fonds, de Beheerder, noch de Juridisch Eigenaar aanvaardt aansprakelijkheid voor enige schending van enige zodanige beperking door wie dan ook, ongeacht of deze een mogelijke houder van Participaties is of niet. Dit Informatiememorandum houdt als zodanig geen aanbod in van enig effect of een uitnodiging tot het doen van een aanbod tot koop van enig effect aan een persoon in enige jurisdictie waar dit volgens de aldaar geldende wet- en regelgeving niet is geoorloofd.

1.4.3. Europese Economische Ruimte (EER)

De Participaties worden uitsluitend aan het publiek in Nederland aangeboden en niet in enige andere lidstaat van de EER.

1.4.4. Verenigde Staten van Amerika

De Participaties zijn en zullen niet worden geregistreerd onder 'the Securities Act of 1933' of onder het relevante recht van enige staat van de Verenigde Staten van Amerika. De Participaties zullen niet - direct of indirect - worden aangeboden, uitgegeven, verkocht, verpand, geleverd of overgedragen in of naar de Verenigde Staten van Amerika.

1.5. Toezicht door de AFM

Het Fonds kwalificeert als alternatieve beleggingsinstelling (abi) in de zin van de AIFM-Richtlijn. Voor het beheren van een abi geldt voor de Beheerder in beginsel een vergunningplicht zoals bedoeld in artikel 2:65 Wft. Ter zake deze vergunningplicht maakt de Beheerder echter gebruik van uitzondering voor kleine beheerders van beleggingsinstellingen (het AIFM Richtlijn-registratieregime) als bedoeld in artikel 2:66a Wft. De Beheerder is derhalve ingeschreven in het register van de AFM voor uitgezonderde beheerders, te raadplegen via de website van de AFM.

In verband met de aanbieding respectievelijk uitgifte van de Participaties wordt geen prospectus algemeen verkrijgbaar gesteld dat onderworpen is aan goedkeuring van de AFM zoals bedoeld in artikel 5:3 Wft jo artikel 3 lid 1 jo. artikel 20 lid 1 Prospectusverordening. De aanbieding van de Participaties valt namelijk onder een uitzondering op de prospectusplicht, zoals nader beschreven in Paragraaf 6.16.

1.6. Openbaarmakingsverklaringen van de Beheerder onder de SFDR en Taxonomie Verordening

Het Fonds valt binnen de reikwijdte van artikel 6 SFDR en artikel 7 van de Taxonomie Verordening. De onderliggende beleggingen van dit financiële product houden geen rekening met de EU-criteria voor ecologisch duurzame economische activiteiten.

De Beheerder promoot met haar beheerportefeuilles dan ook geen ecologische en/of sociale kenmerken ("lichtgroene beleggingen" zoals bedoeld in artikel 8 SFDR) en is ook niet expliciet gericht op het opnemen van duurzame beleggingen ("donkergroene beleggingen" zoals bedoeld in artikel 9 SFDR).

1.6.1. Integratie van duurzaamheidsrisico's in beleggingsbeslissingsprocedures

De Beheerder erkent dat gebeurtenissen of omstandigheden op ecologisch, sociaal of governance gebied, indien ze zich voordoen, een werkelijk of mogelijk wezenlijk negatief effect op de waarde van de belegging kunnen veroorzaken. Daarom houdt de Beheerder rekening met deze duurzaamheidsrisico's bij het evalueren van investeringsmogelijkheden voor Vastgoed-objecten en het beheer daarvan.

Duurzaamheidsrisico's maken daarmee onderdeel uit van het selectie- en due diligence proces van de Beheerder, alsmede van het risicobeheerbeleid. De duurzaamheidsrisico's die zich voor het Fonds kunnen voordoen, alsmede de mogelijke impact daarvan op het rendement, worden verder beschreven in Paragraaf 7.5 van het Informatiememorandum. De wijze waarop de Beheerder duurzaamheidsrisico's in het selectie- en due diligenceproces van het Fonds integreert wordt nader beschreven in Paragraaf 3.4 van het Informatiememorandum.

1.6.2. Integratie van duurzaamheidsrisico's in het beloningsbeleid

Bij het toekennen van variabele beloningen aan medewerkers, worden de prestatiecriteria voor individuele medewerkers in ogenschouw genomen. De wijze waarop duurzaamheidsrisico's worden geanalyseerd in het due diligence- en selectiebeleid, voor zover van toepassing voor de functie van de betreffende medewerker, zal van invloed zijn op de vaststelling of aan de voorgenoemde prestatiecriteria is voldaan.

1.6.3. Geen belangrijke verklaring (PAI verklaring) inzake negatieve gevolgen voor de duurzaamheid

Op het gebied van duurzaamheid volstaat de Beheerder met het beoordelen van de impact van duurzaamheidsrisico's op het door haar beheerde Vastgoed-objecten op de manier zoals hierboven beschreven onder 1.6.1 (*Integratie van duurzaamheidsrisico's in beleggingsbeslissingsprocedures*) en onder 3.4 van dit Informatiememorandum.

De Beheerder houdt dus niet gericht rekening met wat de effecten van beleggingsbeslissingen (zouden) kunnen zijn op ecologische, sociale en werkgelegenheidszaken, eerbiediging van de

mensenrechten, en bestrijding van corruptie en omkoping (de zogenaamde “duurzaamheidsfactoren” zoals bedoeld in artikel 4 lid 1 a SFDR) en stelt daarom niet jaarlijks een zogenoemde “principal adverse sustainability impact statement” (hierna: “PAI”) op. Dit om de volgende redenen:

- De benodigde informatie om de verplichtingen die met een PAI gepaard gaan op een betekenisvolle wijze na te komen, is vooralsnog niet beschikbaar binnen de Beheerder. Er zouden dus maatregelen genomen moeten worden om een PAI te kunnen publiceren en de daaruit voortvloeiende verplichtingen gestand te doen. De eventuele toegevoegde waarde voor de (potentiële) Participanten in het Fonds van het afgeven van een PAI, staat in geen verhouding tot de kosten, hoeveelheid tijd en aandacht die met het opstellen en bijhouden van die verklaring gemoeid zullen zijn.
- De beleggingsstrategie met betrekking tot het Fonds is gericht op Vastgoed-objecten. Dit type activa leent zich in beperkte mate voor het aandacht schenken aan (en het beperken van) ongunstige effecten op duurzaamheidsfactoren.
- De beleggers in het Fonds hebben als doelstelling vermogensbehoud of vermogensgroei en hebben vooralsnog niet bij de Beheerder aangegeven belang te hechten aan een PAI.

Een heroverweging van het voorgaande kan onder verschillende omstandigheden aan de orde komen, bijvoorbeeld wanneer het opstellen van een PAI minder bezwaarlijk wordt dan nu het geval is, of indien blijkt dat het merendeel van de Participanten verzoekt om een PAI.

1.7. Overige

Op dit Informatiememorandum is Nederlands recht van toepassing. Het Informatiememorandum wordt aan (potentiële) Participanten uitsluitend ter beschikking gesteld in de Nederlandse taal. Hetzelfde geldt voor het essentiële informatiedocument (Eid).

De Jaarrekeningen zullen steeds verkrijgbaar zijn via de Website.

HOOFDSTUK 2

DEFINITIES



HOOFDSTUK 2 DEFINITIES

Begrippen met een hoofdletter die in dit Informatiememorandum die zijn opgenomen hebben, tenzij uit de context uitdrukkelijk anders blijkt, de volgende betekenis (gedefinieerde begrippen in het enkelvoud hebben dezelfde betekenis in het meervoud en vice versa).

Aanvangsdatum	de datum waarop het Fonds aanvangt, welke datum door de Beheerder zal worden vastgesteld en welke zal liggen ten minste vijf (5) Werkdagen na het eerste Stortingsverzoek;
Activa	de goederen (zaken en vermogensrechten) waarvan Juridisch Eigenaar de juridische eigendom houdt of de rechthebbende is, maar uitsluitend voor en ten behoeve van het Fonds. De Activa wordt periodiek op "fair value basis" vastgesteld;
Administrateur	NPEX B.V., die door de Beheerder is ingeschakeld om voor en ten behoeve van het Fonds (i) de financiële- en beleggersadministratie, (ii) het Participantenportaal, en (iii) het CDD proces, te faciliteren;
Administratie Vergoeding	de vergoeding die krachtens de Administratie Overeenkomst is overeengekomen tussen de Administrateur en de Beheerder in het kader van de uitvoering van de activiteiten zoals in voorgenoemde overeenkomst uiteengezet;
Administratie Overeenkomst	de overeenkomst die is gesloten tussen de Beheerder en de Administrateur op 16 april 2025 in het kader van de te leveren administratiewerkzaamheden door de Administrateur ten behoeve van het Fonds;
AFM	de Stichting Autoriteit Financiële Markten;
AIFM Richtlijn	Richtlijn 2011/61/EU inzake beheerders van alternatieve beleggingsinstellingen, zoals gewijzigd, aangevuld of vervangen van tijd tot tijd;
Beheerder	de beheerder van het Fonds in de zin van artikel 1:1 Wft, te weten Solida Investments B.V., een besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid naar Nederlands recht, statutair gevestigd te Helmond aan Steenovenweg 5 (5708 HN) en ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 85862037;
Begeleidingsvergoeding	heeft de betekenis zoals opgenomen in Paragraaf 8.4 (c) van dit Informatiememorandum;
Beleggingsbeleid	het beleggingsbeleid van het Fonds, zoals uitgewerkt in

	Hoofdstuk 3;
Bestuur	het statutaire bestuur van de Beheerder;
Bijlage	een bijlage behorende bij dit Informatiememorandum;
Boekjaar	het boekjaar van het Fonds, dat gelijk is aan het kalenderjaar;
Commitment Periode	de periode vanaf de Aanvangsdatum tot de datum twaalf (12) maanden na de Aanvangsdatum;
Eerste Closing	het moment waarop de eerste Participant(en) tot het Fonds zullen toetreden en waarop deze Participanten ook hun eerste Kapitaalstorting zullen doen;
Eigen Vermogen	het vermogen van het Fonds dat is ingebracht door de Participanten;
Emissievergoeding	een bedrag overeenkomstig aan 2% over EUR 10,000,- per uit te geven Participatie;
EUR	euro, het wettelijk betaalmiddel van de Europese Monetaire Unie;
Exploitatiekosten	alle kosten die samenhangen met het beheer van de Activa en het Fonds, waaronder (niet limitatief) vastgoedbeheer, onderhoud, belastingen, administratieve en operationele kosten van het Fonds, Managementvergoeding en rente voor de financiering, zoals verder uiteengezet in de Fondsvoorwaarden;
Exploitatieresultaat	het saldo van alle inkomsten uit de exploitatie van de Activa (voornamelijk bestaande uit huurinkomsten) en de Exploitatiekosten van het Fonds;
Externe Financier	de verstrekker(s) van de Externe Financiering;
Externe Financiering	de door een of meer Externe Financier(s) verstrekte financiering van de Vastgoed-objecten;
Fonds	het fonds voor gemene rekening genaamd "Solida Residential" zoals overeengekomen onder de Overeenkomst van Beheer en Bewaring;
Fondsvermogen	de Activa en Passiva samen;
Fondsvoorwaarden	de voorwaarden zoals opgenomen in de Overeenkomst van Beheer en Bewaring;

Gecommitteerd Bedrag	het totaalbedrag dat een Participant bereid is en heeft verklaard te investeren in het Fonds door in te schrijven op Participaties;
Gekwalificeerde Meerderheid	meer dan 67% van de Stemmen, berekend als op de Participantenvergadering geldig uitgebrachte instemmende Stemmen als percentage van het totaal aantal Stemmen;
Gewone Meerderheid	meer dan 50% van de Stemmen, berekend als op de Participantenvergadering geldig uitgebrachte instemmende Stemmen als percentage van het totaal aantal Stemmen;
Hoofdstuk	een hoofdstuk van dit Informatiememorandum;
Huurder	natuurlijke of rechtspersonen die onder de voorwaarden zoals opgenomen in de huurovereenkomst, zoals aangegaan door de Juridisch Eigenaar in opdracht van het Fonds (waarbij de Beheerder krachtens de door de Juridisch Eigenaar in de Fondsvoorwaarden verstrekte volmacht de huurovereenkomst namens de Juridisch Eigenaar zal tekenen), en in ruil voor een bepaalde (maandelijkse) vergoeding, gebruik maakt van (een deel) van één of meer van de Activa van het Fonds;
Informatiememorandum	dit informatiememorandum, inclusief de Bijlagen;
Inschrijfformulier	het inschrijfformulier waarmee aspirant-beleggers zich inschrijven op de Participaties ter verkrijging ervan, zoals opgenomen als <u>Bijlage II</u> ;
Intrinsieke Waarde	de intrinsieke waarde van het Fonds, die wordt berekend door de Activa te verminderen met de Passiva, met inachtneming van artikel 8.8 van dit Informatiememorandum;
IRR	<i>internal rate of return</i> over de Kapitaalstortingen;
Investeringsperiode	de termijn waarin het Fonds Vastgoedobjecten verwerft, welke periode aanvangt per de datum van de Eerste Closing en voortduurt tot de datum waarop tenminste 80% van het gezamenlijke Gecommitteerd Bedrag van alle Participanten tezamen door het Fonds is geïnvesteerd;
Jaarrekening	de jaarrekening van het Fonds, met inbegrip van de balans en de winst- en verliesrekening, een vermogensmutatie-overzicht, een kasstroomoverzicht, de grondslagen voor financiële verslaggeving en de toelichting daarop, alsmede het verslag over enig Boekjaar;
Juridisch Eigenaar	de juridische entiteit die belast is met het houden van de vermogensbestanddelen van het Fonds, zijnde Stichting

	Juridisch Eigenaar Solida Residential, een stichting naar Nederlands recht, statutair gevestigd te Helmond, met adres: Steenovenweg 5, 5708 HN te Helmond en ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 85865230;
Kapitaalstorting	de feitelijke bijdrage van een Gecommitteerd Bedrag door een Participant aan het Fonds naar aanleiding van één of meer Stortingsverzoeken;
Managementvergoeding	<p>een jaarlijkse vergoeding van:</p> <p>(i) 0,53% van het door de Participanten bijeengebrachte vermogen. Deze vergoeding dekt de kosten het beheer van het Fonds. Hieronder worden alle handelingen verstaan die nodig zijn om het Fonds te laten functioneren, zoals de contacten met de bank, de financiële en Participantenadministratie, het risicobeheer en de contacten met de Participanten; en</p> <p>(ii) 0,27% van het door de Participanten bijeengebrachte vermogen voor de kosten van het (strategische) vastgoedbeheer van de Vastgoed-objecten.</p> <p>De Managementvergoeding zal jaarlijks worden geïndexeerd conform de CPI-index in overeenstemming met de Fondsvoorwaarden.</p>
Opvolgende Closing	de door de Beheerder overeenkomstig het bepaalde in deze Fondsvoorwaarden vast te stellen datum waarop de Beheerder (i) nieuwe Participanten kan toelaten, of (ii) bestaande Participanten kan toestaan extra Participaties te nemen;
Overeenkomst van Beheer en Bewaring	de overeenkomst zoals die tussen de Beheerder en Juridisch Eigenaar wordt overeengekomen, waarin de voorwaarden zijn overeengekomen waaronder het vermogen van het Fonds ter collectieve belegging van eigen en vreemd vermogen ten titel van beheer wordt gehouden, zoals opgenomen in <u>Bijlage I</u> , zoals gewijzigd, aangevuld of vervangen van tijd tot tijd;
Paragraaf	een paragraaf van dit Informatiememorandum;
Participant	een houder van Participaties, die daarmee tevens deelgerechtigde is met betrekking tot het gemeenschappelijke vermogen van het Fonds;

Participantenvergadering	De vergadering van de Participanten in het Fonds overeenkomstig de Fondsvoorwaarden;
Participatie	de aan zijn/haar inleg evenredige aanspraak van een Participant op het aandeel in het gemeenschappelijk vermogen dat binnen het Fonds aanwezig is;
Passiva	de verplichtingen die Juridisch Eigenaar op diens naam maar ten behoeve van het Fonds, al dan niet vertegenwoordigd door de Beheerder, aangaat ten laste van het afgescheiden vermogen van het Fonds;
Performance Uitkering	De winstdeling die de Beheerder ontvangt bij de verkoop van (een deel van) de Vastgoed-objecten en zoals verder toegelicht in Paragraaf 6.11 van dit Informatiememorandum;
Prospectusverordening	Verordening (EU) 2017/1129 van het Europees Parlement en de Raad van 14 juni 2017 betreffende het prospectus dat moet worden gepubliceerd wanneer effecten aan het publiek worden aangeboden of tot de handel op een gereguleerde markt worden toegelaten en tot intrekking van Richtlijn 2003/71/EG, zoals gewijzigd, aangevuld of vervangen van tijd tot tijd;
Register van Participanten	het register dat wordt gehouden door de Administrateur waarin de namen, adressen en bankrekeningnummers van de Participanten, het aantal van de door de Participanten gehouden Participaties alsmede de aanduiding van die Participaties zijn ingeschreven;
Rentevergoeding	drie procent (3%) per jaar over de op de desbetreffende Opvolgende Closing te betalen (aanvullende) Kapitaalstorting, welke rente per rente accumuleert op basis van een jaar van driehonderdzesentwintig (360) dagen;
Stemmen	iedere Participatie geeft recht op één stem;
SFDR	de Europese verordening (EU) 2019/2088 inzake de informatieverschaffing over duurzaamheid in de financiële dienstensector, zoals gewijzigd, aangevuld of vervangen van tijd tot tijd (<i>Sustainable Finance Disclosure Regulation</i>);
Stortingsverzoek	Een door de Beheerder aan de Participanten gericht verzoek tot het doen van een Kapitaalstorting, onder vermelding van (i) het bedrag van de betreffende Kapitaalstorting, (ii) de datum waarop het bedrag voldaan dient te zijn, (iii) de bankrekening waarop het bedrag overgemaakt dient te worden en (iv) het doel waarvoor de

	betreffende storting wordt aangewend als bedoeld in artikel 11.2 van de Fondsvoorwaarden;
Structurerings- en acquisitievergoeding	2,5% van de aankoopwaarde van de Vastgoed-objecten (inclusief kosten voor de eventuele verbouwing) plus 20% over het verschil van: <ul style="list-style-type: none"> (i) de aankoopwaarde van de Vastgoed-objecten (inclusief kosten voor de eventuele verbouwing); en (ii) de marktwaarde van de Vastgoed-objecten in verhuurde staat na eventuele verbouwing;
Taxateur	Een erkend taxateur die door het Fonds is dan wel van tijd tot tijd wordt ingeschakeld voor het taxeren van (delen van) de Vastgoed-objecten;
Taxonomie Verordening	De Europese Verordening 2020/852 betreffende de totstandbrenging van een kader ter bevordering van duurzame beleggingen, zoals gewijzigd, aangevuld of vervangen van tijd tot tijd;
Uitgifteprijs	De uitgifteprijs van een Participatie na de Commitment Periode die gelijk is aan de Intrinsieke Waarde van een Participatie, tenzij de Beheerder met in achtneming van Artikel 2.3.2. van de Fondsvoorwaarden met de betreffende Participant een andere uitgifteprijs overeenkomt;
Uitkeringsrendement	het periodiek aan Participanten uit te keren rendement uit het Exploitatieresultaat;
Vastgoed-objecten	de registergoederen die vallen binnen de reikwijdte van het Beleggingsbeleid en zoals door het Fonds reeds verworven of te verwerven;
Verkooprendement	het periodiek aan Participanten uit te keren rendement uit het resultaat van de verkoop van (een deel van) de Vastgoed-objecten;
Website	http://www.solidainvestments.nl ;
Werkdag	een werkdag, niet zijnde een zaterdag of zondag, waarop de banken in Nederland open zijn;
Wft	De Wet op het financieel toezicht zoals deze luidt op de datum van het Informatiememorandum, zoals gewijzigd, aangevuld of vervangen van tijd tot tijd.

HOOFDSTUK 3

DOELSTELLING, BELEGGINGSBELEID EN – STRATEGIE



HOOFDSTUK 3 DOELSTELLING, BELEGGINGSBELEID EN – STRATEGIE

3.1 Doelstelling

Het doel van het Fonds is het beleggen van vermogen in registergoederen, meer specifiek de Vastgoed-objecten, teneinde de Participanten in de opbrengst van de beleggingen te doen delen, één en ander in de ruimste zin van het woord. Daaronder wordt begrepen het verkrijgen, vervreemden en bezwaren van de onroerende zaken en andere goederen van het Fonds, alsmede het aangaan en voortzetten van geldleningsovereenkomsten en het verstrekken van garanties en zekerheden.

3.2 Beleggingsbeleid en -strategie

De beleggingsstrategie van het Fonds is het realiseren van zowel Uitkeringsrendement, als Verkooprendement onder zo gunstig mogelijke marktcondities.

De Beheerder voert deze strategie uit middels haar Beleggingsbeleid dat gericht is op het aankopen en doorvoeren van waarde-optimalisatie van zoveel mogelijk reeds verhuurde Vastgoed-objecten in de residentiële en commerciële sector. Het Fonds streeft ernaar om minimaal 75% van het Gecommitteerd Bedrag van alle Participanten gezamenlijk te investeren in residentiële Vastgoed-objecten, waarvan een substantieel deel in het lagere segment (waaronder appartement complexen en kamerverhuurpanden). Het overige deel van het Gecommitteerd Bedrag van alle Participanten gezamenlijk (namelijk maximaal 25%) zal conform dit streven geïnvesteerd worden in commerciële Vastgoed-objecten.

3.3 Beleggingscriteria- en restricties

De Beheerder hanteert een aantal criteria bij het maken van investerings- en desinvesteringsbeslissingen voor het Fonds.

Geografie

Het Fonds zal geen Vastgoed-objecten verwerven dat buiten Nederland is gelegen.

Het Fonds zal met name Vastgoed-objecten verwerven in Zuid Nederland (Zeeland, Noord-Brabant, Limburg en de zuidelijke delen van Zuid Holland en Gelderland). De Beheerder kan overigens wel besluiten buiten deze deelgebieden in Nederland te verwerven, mits het beoogde Vastgoed-object in Nederland gelegen is en voldoet aan de overige eisen zoals opgenomen in het Beleggingsbeleid.

Aantal Vastgoed-objecten en concentratie

Het Fonds beoogt 10-15 Vastgoed-objecten te verwerven.

Het Fonds zal maximaal 25% van het Gecommitteerd Bedrag van alle Participanten gezamenlijk alloceren voor de aankoop van één Vastgoed-object.

Type Vastgoed-objecten

Het Fonds zal met name residentiële Vastgoed-objecten verwerven. Het Fonds heeft de doelstelling om minimaal 75% van het Gecommitteerd Bedrag van alle Participanten gezamenlijk te investeren in residentiële Vastgoed-objecten. De overige maximaal 25% van het Gecommitteerd Bedrag van alle Participanten gezamenlijk kan geïnvesteerd worden in commerciële Vastgoed-objecten.

De Beheerder zal bij de verwerving van commerciële Vastgoed-objecten de voorkeur geven aan commerciële Vastgoed-objecten die verbonden zijn met de aankoop van residentiële Vastgoed-objecten (bijvoorbeeld een winkel in de plint van een appartementencomplex).

Het Fonds zal ten behoeve van spreiding en om haar rendementsdoelstellingen te realiseren in verschillende typen residentiële Vastgoed-objecten investeren: vrije sector woningen, gereguleerde huur en kamerverhuur. Hierbij zal de Beheerder voor de verhouding van deze verschillende type residentiële Vastgoed-objecten een afweging maken op basis van de geldende marktcondities ten tijde van de te maken investering of verkoop van de relevante Vastgoed-object(en).

Het Fonds zal met name gehele (reeds verhuurde) appartementen- en kamerverhuurcomplexen verwerven, individuele Vastgoed-objecten die reeds in verhuurde staat zijn of waren en gehele portefeuilles van (andere) beleggers met optimalisatiemogelijkheden.

Het Fonds zal geen Vastgoed-objecten verwerven waarbij sprake is van illegale situaties (zoals bijvoorbeeld illegale splitsing en illegale verhuursituaties). Tijdens (de uitvoering van) het due diligence proces zal hieraan aandacht worden besteed.

Het Fonds zal niet investeren in stand-alone horeca, kerken, golfbanen, recreatieparken, hotelkamers of stand-alone parkings.

Aanvangsrendement

Het Fonds zal met name investeren in objecten met een hoger dan voor dat type Vastgoed-objecten gemiddeld aanvangsrendement. Dit wordt gerealiseerd door tegen een gunstige koopsom de Vastgoed-objecten te verwerven. Daarnaast zullen de mogelijkheden tot huuroptimalisatie geïnventariseerd worden op grond van toetsing van de actuele huren aan de markthuur en optimalisatie in gebruik, allen binnen de wettelijke kaders.

Het Fonds zal geen Vastgoed-objecten met een lager bruto aanvangsrendement na optimalisatie dan 4% verwerven.

Waardevermeerdering

Het Fonds geeft de voorkeur aan het investeren in Vastgoed-objecten waar door het Fonds waarde aan kan worden toegevoegd, door middel van optimalisatie binnen bestaande contouren, eenvoudige of complexe waarde-toevoeging.

Optimalisatie binnen bestaande contouren betreft huuroptimalisatie, ruimteoptimalisatie, optimalisatie in gebruik en van mogelijkheden binnen geldende regelgeving. Het Fonds heeft als doelstelling circa 65% van de Vastgoed-objecten binnen bestaande contouren te optimaliseren.

Eenvoudige waarde-toevoeging betreft wijziging van het gebruik binnen huidige planologische mogelijkheden van de relevante Vastgoed-objecten. Het Fonds heeft als doelstelling circa 25% van de Vastgoed-objecten op deze wijze te optimaliseren.

Complexe waarde-toevoeging betreft wijziging van het gebruik buiten de huidige planologische mogelijkheden van de relevante Vastgoed-objecten. Hierbij geldt als voorwaarde dat slechts zal worden overgegaan tot een investering in een Vastgoed-object waarbij complexe waarde-toevoeging tot de opties behoort, als de aankoop van het betreffende Vastgoed-object zal plaatsvinden onder voorbehoud van de benodigde wijzigingen van het Vastgoed-object om de complexe waarde-toevoeging te kunnen realiseren. Het Fonds heeft als doelstelling circa 10% van de Vastgoed-objecten op deze wijze te optimaliseren.

Bij het toepassen van de bovengenoemde strategieën tot waardevermeerdering zal de Beheerder maatregelen trachten te nemen om de risico's die gepaard gaan met de beoogde waardevermeerdering te mitigeren. De risico's die hierbij zouden kunnen spelen zijn beperkingen in de planologische mogelijkheden of het niet verkrijgen van de benodigde vergunningen. Deze risico's worden gemitigeerd door de aankoop van een Vastgoed-object onderhevig te maken aan het voorbehoud van onherroepelijke wijziging van gebruik en/of te besluiten tot aankoop van Vastgoed-objecten die ook zonder wijzigingen courant (kunnen) zijn.

Gunstige koopsom

De Beheerder zal zich met name richten op de verwerving van Vastgoed-objecten voor het Fonds die tegen een gunstige koopsom (inclusief eventuele verbouwkosten) verworven kunnen worden. Het Fonds heeft als doelstelling de Vastgoed-objecten gemiddeld minimaal 8,7% onder de getaxeerde marktwaarde te verwerven.

Het Fonds zal geen Vastgoed-objecten verwerven waarvan de koopsom meer dan 5% boven de getaxeerde marktwaarde ligt, tenzij het Fonds ondanks de beoogde verwerving van de Vastgoed-objecten gemiddeld tegen een koopsom van minimaal 8,7% onder de getaxeerde marktwaarde heeft verworven.

3.4 Integratie van duurzaamheidsrisico's in de beleggingsbeslissingsprocedure

De Beheerder onderscheidt de volgende type elementen die een duurzaamheidsrisico kunnen vormen ten aanzien van het Fonds:

- Milieurisico's;
- Sociale risico's; en
- Governance risico's.

De Beheerder integreert deze duurzaamheidsrisico's op de volgende wijze in haar beleggingsbeslissingen-proces:

Milieurisico's: Ten aanzien van milieurisico's wordt onderscheid gemaakt tussen fysieke risico's, transitierisico's en reputatierisico's. De Beheerder inventariseert voorafgaand aan het ondertekenen van een voorlopige koopovereenkomst het energielabel (indien beschikbaar), relevante informatie uit publieke bronnen en verricht een inspectie ter plaatse om potentiële duurzaamheidsrisico's in kaart te brengen, zoals de geografische ligging. Indien voorafgaand aan het aangaan van een voorlopige koopovereenkomst een taxatierapport beschikbaar is, zal door de Beheerder gereflecteerd worden op de daarin opgenomen duurzaamheidsparagraaf.

Sociale risico's: De Beheerder inventariseert voorafgaand aan het ondertekenen van de koopovereenkomst de situatie met de Huurders. Hierbij wordt de hoogte van de huur in relatie tot de markt beoordeeld en wordt door middel van een fysieke inspectie waar mogelijk de gezondheidssituatie beoordeeld. Waar nodig zal de Beheerder aanpassingen doorvoeren aan de huurovereenkomsten of verbeteringen realiseren in de Vastgoed-objecten.

Governance risico's: De Beheerder zal zich houden aan alle geldende wet- en regelgeving alsmede de afspraken zoals vastgelegd in de fondsdocumentatie op het gebied van governance. Ten aanzien van de Vastgoed-objecten zelf is een risico op het gebied van governance naar het oordeel van de Beheerder niet aan de orde gelet op de aard van deze *asset class*.

Bij het maken van de investeringsbeslissing zal de Beheerder de impact van de uitkomsten van de

inventarisatie meewegen. Indien de milieurisico's, sociale risico's en governance risico's naar discretie van de Beheerder een substantiële negatieve impact hebben op de waarde(ontwikkeling) van de beoogde Vastgoed-objecten, zal de Beheerder dit meewegen in het bepalen van het (uiteindelijke) bod dat voor een potentiële investering wordt uitgevaardigd, of wordt besloten om niet te investeren in het betreffende Vastgoed-object.

Na verwerving van de Vastgoed-objecten zal de Beheerder de duurzaamheidsrisico's periodiek inventariseren en waar nodig hierop actie ondernemen.

3.5 Wijziging van het Beleggingsbeleid

Op grond van de Fondsvoorwaarden zoals opgenomen in 15.12 van de Overeenkomst van Beheer en Bewaring kan het Beleggingsbeleid alleen worden gewijzigd met de voorafgaande goedkeuring van de Participantenvergadering bij Gekwalificeerde Meerderheid.

In het geval van een wijziging worden door de Beheerder en de Stichting Juridische Eigenaar gewijzigde Fondsvoorwaarden vastgesteld waarin de wijzigingen zijn opgenomen. Een voorgenomen wijziging van het Beleggingsbeleid wordt bekend gemaakt per e-mail aan het e-mailadres dat iedere Participant aan de Beheerder middels het Inschrijfformulier ter beschikking heeft gesteld, alsmede op de Website. De wijziging van het Beleggingsbeleid wordt pas ingevoerd nadat één (1) maand verstreken is sinds de dagtekening van de aan de Participanten verzonden mededeling.

3.6 Hefboomfinanciering

Op het niveau van het Fonds beoogt de Beheerder gebruik te maken van hefboomfinanciering. Deze Externe Financiering zal worden aangetrokken van een of meer Externe Financiers om (een gedeelte van) de aankoopprijs van één of meer Activa van het Fonds te kunnen financieren en de verhouding eigen vermogen en vreemd vermogen ter financiering van een dergelijke aankoop te kunnen realiseren onder zulk gunstige mogelijke voorwaarden. Een Externe Financier kan zowel een reguliere (groot)bank gevestigd in Nederland of een andere lidstaat van de Europese Unie zijn, als een derde partij die op andere wijze kapitaal ter beschikking stelt onder overeenkomstige voorwaarden, zoals een debt fund.

De Externe Financiering zal altijd onder marktconforme voorwaarden worden overeengekomen door de Beheerder met de Externe Financier(s). De Beheerder beoogt onder de volgende voorwaarden de Externe Financiering aan te trekken:

- Hoofdsom circa EUR 7,18 miljoen, hetgeen 60% van de taxatiewaarde van de Vastgoed-objecten bedraagt;
- Geen aflossingsverplichtingen gedurende de looptijd;
- Op non-recourse basis.

De Beheerder is ten tijde van de datum van distributie van dit Informatiememorandum in gesprek met diverse potentiële Externe Financiers die aan hebben gegeven positief te staan tegenover het verstrekken van een Externe Financiering conform bovenstaande condities. De Beheerder zal op basis van de definitieve voorwaarden waaronder deze Externe Financiers zullen financieren de keuze maken voor de voor het Fonds meest gunstige condities. De uiteindelijke condities zijn onderhavig aan de op het moment van verstrekken van de financiering marktcondities.

HOOFDSTUK 4

MARKTKENMERKEN EN OMSCHRIJVING VASTGOED-OBJECTEN



HOOFDSTUK 4 MARKTKENMERKEN EN OMSCHRIJVING VASTGOED-OBJECTEN

4.1.1 Economische ontwikkelingen in Nederland in algemene zin

De Nederlandse economie heeft zich de afgelopen jaren gematigd ontwikkeld¹. Volgens het Centraal Planbureau (CPB) groeide het bruto binnenlands product (bbp) met 0,9% in 2024, na een korte recessie in 2023². Voor 2025 wordt een economische groei van 1,9% verwacht, gevolgd door 1,5% in 2026. Deze groei wordt voornamelijk aangedreven door hogere consumentenbestedingen, aangezien de loonstijging de aanhoudend hoge inflatie overtreft.

De arbeidsmarkt blijft krap, met een werkloosheidspercentage van 3,9% in 2025. De hoge loongroei in 2024 en 2025 ondersteunt de koopkrachtontwikkeling. In 2024 stijgt de koopkracht in doorsnee met 2,5%, gevolgd door een stijging van 1,1% in 2025. Alle groepen profiteren, maar werkenden zien een grotere toename dan uitkeringsgerechtigden en gepensioneerden³.

De inflatie blijft een aandachtspunt. In 2025 wordt een gemiddelde inflatie van 3,2% verwacht, mede door de aanhoudende loonstijgingen en effecten van beleidsmaatregelen zoals btw-verhogingen.

De overheidsfinanciën verslechteren op de middellange termijn, met een verwacht begrotingstekort van 2,6% van het bbp in 2025. Dit komt doordat de overheidsuitgaven sneller stijgen dan de inkomsten, mede door lastenverlichtingen en oplopende kosten voor zorg en sociale zekerheid.

Ondanks de gematigde economische groei en aanhoudende inflatie, blijft de Nederlandse economie veerkrachtig, ondersteund door een sterke arbeidsmarkt en positieve koopkrachtontwikkelingen.

4.1.2 Residentiële Vastgoed-objecten

Algemeen

Het woningtekort in Nederland blijft een urgent probleem. In 2024 is het tekort gestegen naar 4,9% van de totale woningvoorraad, wat neerkomt op een tekort van ongeveer 390.000 woningen. Het kabinet streeft ernaar om jaarlijks 100.000 nieuwe woningen te bouwen om dit tekort terug te dringen. Het kabinet streeft ernaar om tot en met 2030 circa 900.000 woningen bij te bouwen om aan de groeiende vraag te voldoen. Echter, de haalbaarheid van dit doel staat ter discussie vanwege diverse uitdagingen, waaronder stikstofbeperkingen, inflatie, stijgende rente en tekorten aan bouwmaterialen en arbeidskrachten. Deze factoren leiden tot vertragingen en hogere kosten in de bouwsector, waardoor de bouwproductie achterblijft terwijl de vraag naar woningen blijft toenemen⁴.

Koopwoningen

De prijzen van bestaande koopwoningen blijven stijgen. In januari 2025 waren de prijzen gemiddeld 11,5% hoger dan in dezelfde maand een jaar eerder⁵. Voor heel 2025 voorspelt de Rabobank een gemiddelde prijsstijging van 8,6%, terwijl ABN AMRO en ING respectievelijk een stijging van 7% en 5,5% verwachten⁶. Deze prijsstijgingen worden mede gedreven door hogere lonen en een aanhoudend woningtekort.

Daarnaast wordt verwacht dat het aantal woningverkoppen in 2025 zal toenemen. ING voorspelt een stijging van 10% in het aantal transacties, ondanks de aanhoudende krapte op de woningmarkt.

¹ Bron: <https://www.cpb.nl/raming-februari-2025-cep-2025>

² Bron: <https://www.cpb.nl/sites/default/files/omnidownload/CPB-Raming-Concept-Macro-Economische-Verkenning-2025.pdf>

³ Bron: https://www.cpb.nl/augustusraming-2024-cmev-2025?utm_source=chatgpt.com

⁴ Bron: <https://www.rijksoverheid.nl/onderwerpen/volkshuisvesting/nieuwe-woningen>

⁵ Bron: <https://www.volkshuisvestingnederland.nl/actueel/nieuws/2024/07/12/seinen-op-groen-om-jaarlijks-100.000-nieuwe-woningen-te-bouwen>

⁶ Bron: <https://www.cbs.nl/nl-nl/nieuws/2025/08/koopwoningen-in-januari-11-5-procent-dunder-dan-jaar-eerder>

⁷ Bron: <https://www.businessinsider.nl/huizenprijzen-stijgen-in-2025-gemiddeld-met-bijna-9-verwacht-rabobank/>

Huurwoningen

De huurwoningmarkt toont positieve signalen voor beleggers. Ondanks eerdere onzekerheden door regelgeving en fiscale aanpassingen, is de markt nu gestabiliseerd. De rente is gestabiliseerd en de regelgeving is uitgekristalliseerd, waardoor er meer duidelijkheid is voor investeerders. Dit heeft geleid tot hernieuwde interesse van grote institutionele beleggers in de huurwoningmarkt. De voortdurende schaarste aan huurwoningen zorgt voor een laag leegstandsrisico en stabiele rendementen¹⁵.

Daarnaast zijn er aanwijzingen dat de markt voor huurwoningen aantrekkelijk blijft voor beleggers. De stabilisatie van de rente en de duidelijkheid over regelgeving hebben bijgedragen aan een hernieuwde interesse van institutionele beleggers in de Nederlandse huurwoningmarkt.

Samengevat blijft de Nederlandse woningmarkt gekenmerkt door een significant tekort aan woningen, stijgende prijzen en een krappe markt. Overheidsmaatregelen en economische ontwikkelingen zullen bepalend zijn voor de toekomstige dynamiek van zowel de koop- als huurmarkt¹⁶.

De woninghuren waren in juli 2024 gemiddeld 5,4% hoger dan in juli 2023, wat de grootste huurstijging sinds 1993 markeert¹⁸. Deze stijgingen correleren met de inflatie, aangezien huurprijzen vaak worden geïndexeerd op basis van de consumentenprijsindex (CPI)¹⁹. In 2024 bedroeg de inflatie gemiddeld 3,3%, lager dan de 3,8% van het voorgaande jaar²⁰. Historisch gezien bieden beleggingen in huurwoningen een zekere bescherming tegen inflatie, aangezien huurprijsstijgingen de inflatie doorgaans overtreffen.

4.1.3 Lokale vastgoedmarkt in de geografische regio's in het beleggingsbeleid

Algemeen

In het vierde kwartaal van 2024 zijn de huurprijzen in de vrije sector in vrijwel alle Nederlandse provincies gestegen. Drenthe en Flevoland kenden de grootste stijgingen, met een toename van meer dan 10% op jaarbasis. Noord-Holland blijft de duurste provincie om te huren, met gemiddelde huurprijzen hoger dan €20 per vierkante meter. Ondanks deze stijgingen liggen de huurprijzen in provincies buiten de Randstad nog steeds onder het landelijk gemiddelde, wat de betaalbaarheid in deze gebieden ten goede komt.

Specifiek in Noord-Brabant steeg de gemiddelde huurprijs per vierkante meter in het tweede kwartaal van 2024 met 8,1% naar €16,35. In Limburg was er een stijging van 4,3% naar €14,27 per vierkante meter²¹. Zeeland zag een toename van 3,5%, resulterend in een gemiddelde huurprijs van €13,72 per vierkante meter.

Krimpgebieden en gebieden met een beperkte bevolkingsgroei

De markt voor huurwoningen in krimpgebieden en gebieden met een beperkte bevolkingsgroei is gezond. Veel krimpgebieden krimpen niet meer²². Onder andere de trend om thuis te werken na de coronapandemie heeft hieraan bijgedragen.

Uit eigen onderzoek op basis van data uit het CBS²⁴ blijkt dat de behoefte aan woningen niet afneemt in krimpgebieden. Zelf in gemeentes waar de bevolking is gekrompen, is het aantal huishoudens op

¹⁵ Bron: <https://outlook.achmearealestate.nl/2025-2027/wonen>

¹⁶ Bron: <https://www.ing.nl/zakelijk/sector/real-estate/facts-figures-real-estate-woningen>

¹⁸ Bron: <https://www.cbs.nl/nl-nl/nieuws/2024/36/grootste-huurstijging-in-ruim-30-jaar>

¹⁹ Bron: <https://pma-realestate.nl/jaarljkse-huurinverhoging-2024/>

²⁰ Bron: <https://www.cbs.nl/nl-nl/nieuws/2025/03/inflatie-3-3-procent-in-2024>

²¹ Bron: <https://www.pararius.nl/nieuws/schaarste-op-vrije-sector-huurmarkt-neemt-toe>

²² Bron: <https://fd.nl/samenleving/1439069/krimpregio-s-verloft-van-stigma-dankzij-thuiswerkers-en-gunstige-huizenprijzen>

²⁴ Bron: <https://opendata.cbs.nl/statline/#/CBS/nl>

peil gebleven of zelfs gegroeid. Het aantal eenpersoonshuishoudens is hier debet aan. Derhalve is er veel behoefte aan betaalbare woonruimte voor eenpersoonshuishoudens, in de vorm van kleinere (sociale) woningen en kamers.

De markt voor verhuurd vastgoed in krimpgebieden heeft daarnaast enkele andere voordelen:

- Door de lagere koopsommen is bij een betaalbaar huurniveau nog een aantrekkelijk duurzaam rendement te realiseren;
- Door te investeren in sociale huurwoningen is het risico op neerwaartse druk op de huren door strengere regulering van het middensegment beperkt. De huren zijn immers reeds streng gereguleerd;
- Uit eigen ervaring is de bezettingsgraad hoog en zijn het aantal huurmutaties beperkt;
- De WOZ waarde is laag, waardoor in het huidige belastingstelsel de vermogensrendementsheffing (box 3) verlaagd kan worden met beleggingen in deze gebieden;
- Het rendement uit verhuur is relatief hoog door de gunstige verhouding tussen koopsom en huurstream.

HOOFDSTUK 5 HET FONDS, BEHEER EN GOVERNANCE

5.1. Het Fonds

5.1.1. Algemeen

Het Fonds is geen rechtspersoon, maar betreft een vermogen waarin ter collectieve belegging gevraagde of verkregen gelden of andere goederen zijn of worden opgenomen teneinde de Participanten in de opbrengst te doen delen, overeenkomstig het bepaalde in de Fondsvoorwaarden.

De Fondsvoorwaarden zijn van toepassing op de rechtsverhouding tussen de Beheerder, de Juridisch Eigenaar en een Participant en creëren geen overeenkomst tussen de Participanten onderling en beogen niet (anderszins) een samenwerking tussen de Participanten. De Participanten hebben uit hoofde van hun participatie in het Fonds geen rechten en verplichtingen jegens elkaar.

De Participanten kunnen hun vorderingen uit hoofde van de Fondsvoorwaarden uitsluitend verhalen op het Fondsvermogen.

5.1.2. Doel

Zie voor de doelomschrijving van het Fonds de beschrijving zoals opgenomen in paragraaf 3.1 van dit Informatiememorandum.

5.1.3. Looptijd

Het Fonds wordt aangegaan voor een duur van zeven (7) jaar, waarbij de mogelijkheid bestaat voor de Beheerder om naar eigen discretie de looptijd van het Fonds te verlengen met twee keer één (1) kalenderjaar.

Voor zover de Beheerder voornemens is de looptijd van het Fonds te verlengen nadat de voorgenoemde verlengingen van twee keer één (1) kalenderjaar hebben plaatsgevonden, is het de Beheerder slechts toegestaan tot een dergelijke verlenging over te gaan met voorafgaande instemming van de Gewone Meerderheid van de Participantenvergadering.

5.1.4. Toetreding tot het Fonds en inbreng

Toetreding tot het Fonds op grond van de Fondsvoorwaarden vindt plaats per de Eerste Closing of per een Opvolgende Closing.

De Beheerder mag met inachtneming van de Fondsvoorwaarden uitsluitend Participanten tot het Fonds toelaten die door ondertekening van een Inschrijfformulier verklaren (i) te zijn gebonden aan de Fondsvoorwaarden en (ii) zich in te schrijven op Participaties vertegenwoordigende een bepaald Gecommitteerd Bedrag zoals is opgenomen in het Inschrijfformulier en dat ten minste gelijk is aan een Gecommitteerd Bedrag van EUR 250.000, tenzij de Beheerder – geheel naar eigen oordeel – vrijstelling verleent van voormeld minimum bedrag, met dien verstande dat deze vrijstelling niet in strijd mag zijn met de toepasselijke wet- en regelgeving en dat het minimum aan Gecommitteerd Bedrag per Participant te allen tijde niet lager mag zijn dan EUR 100.000.

Vanaf het moment van de ondertekening van het Inschrijfformulier is de Participant gebonden aan de Fondsvoorwaarden, behoudens de acceptatie van de Beheerder van de Participant als Participant (zoals hieronder benoemd).

Toetreding als Participant tot het Fonds is verder uitsluitend mogelijk:

- (i) na acceptatie van het Inschrijfformulier door middel van een (elektronische) bevestiging daarvan door de Beheerder; en
- (ii) nadat – op de Eerste Closing of een Opvolgende Closing – het verschuldigde bedrag van het eerste Stortingsverzoek dan wel – na de Commitment Periode – de Uitgifteprijs van de uit te geven Participaties door de Juridisch Eigenaar is ontvangen door bijschrijving van het relevante bedrag op de bankrekening van de Juridisch Eigenaar ten behoeve van het Fonds. Zie hiervoor in meer detail Paragraaf 6.3 van dit Informatiememorandum.

5.1.5. Bestuur en vertegenwoordiging

De Beheerder treedt onder een in artikel 13.7 van de Fondsvoorwaarden separaat verstrekte volmacht op als gevolmachtigde van de Juridisch Eigenaar. De Beheerder is overeenkomstig de bepalingen van de Overeenkomst van Beheer en Bewaring belast met het beheer van het Fonds en is bevoegd, voor rekening van de Participanten (i) de goederen die tot het Fonds (gaan) behoren te beheren, (ii) over de goederen die tot het Fonds (gaan) behoren te beschikken en (iii) verplichtingen voor het Fonds aan te gaan. Tevens draagt de Beheerder de verantwoordelijkheid voor de informatieverstrekking richting beleggers.

Het Fonds wordt bestuurd door de Beheerder. Het bestuur wordt indirect gevormd door de volgende natuurlijk personen:

- Christiaan Crouwers als rechtsgeldig vertegenwoordiger van Helinium Capital B.V.;
- Mark van der Pol als rechtsgeldig vertegenwoordiger van Aude Audenda Holding B.V.; en
- Robbie van den Oetelaar als rechtsgeldig vertegenwoordiger van Vigoro B.V.

Helinium Capital B.V. wordt vertegenwoordigd door Christiaan Crouwers. Christiaan Crouwers heeft meer dan 20 jaar ervaring met investeringen in bedrijven en vastgoed in Nederland en het buitenland. Na zijn studie bedrijfskunde in Nijmegen heeft hij bedrijven bijgestaan bij hun investeringen in onder andere vastgoed in diverse buitenlandse markten. Daarna heeft hij zelf met twee partners een investeringsfonds opgericht dat participeert in MKB bedrijven. Hij heeft zich vervolgens als adviseur gespecialiseerd in het herstructureren van bedrijven in de vastgoedketen: architecten, ingenieursbureaus, aannemerij en vastgoedontwikkelaars en -beleggers. Hij heeft hier bijgedragen aan de herstructurering van vastgoedportefeuilles van EUR 20 miljoen en EUR 1 miljard. Voordat hij Solida Investments B.V. startte was hij werkzaam op het gebied van portfolio management bij een grote Nederlandse private equity firma. Christiaan Crouwers heeft een vastgoedportefeuille opgebouwd in de regio Rijnmond. Christiaan Crouwers houdt zich binnen de Beheerder als Chief Finance and Risk Officer (CFRO) bezig met strategie, financiering, compliance, risk management en finance.

Aude Audenda Holding B.V. wordt vertegenwoordigd door Mark van der Pol. Mark van der Pol is ondernemer en heeft een vastgoedportefeuille in Brabant, Limburg en Gelderland die vanaf 2005 is opgebouwd. Hij studeerde bedrijfseconomie in Tilburg en heeft daarna diverse bedrijven opgericht, onder andere in de media. Naast het beheren van zijn eigen portefeuille begeleidt en adviseert hij andere startende en meer ervaren beleggers met het uitbreiden en optimaliseren van hun portefeuille. Mark van der Pol houdt zich binnen de Beheerder als Chief Investor Relations Officer (CIRO) en Chief Operations Officer (COO) bezig met investor relations, financiering en aansturing beheerders en aannemers.

Vigoro B.V. wordt vertegenwoordigd door Robbie van den Oetelaar. Robbie van den Oetelaar is een all-round vastgoed professional met meer dan 10 jaar ervaring als makelaar en taxateur gespecialiseerd in beleggingsvastgoed. Hij heeft na zijn studie vastgoed & makelaardij bij diverse organisaties taxaties verzorgt van verhuurd vastgoed. Daarnaast leidde hij andere taxateurs op bij de Academie voor Vastgoed. Hij is mede-eigenaar van een makelaarskantoor waarbij hij zich tot voor kort specialiseerde in de aankoop van verhuurd vastgoed voor beleggers. Hij is teruggetreden als makelaar en taxateur om zich op Solida Investments te kunnen richten. Robbie van den Oetelaar houdt zich binnen de Beheerder als Chief Investments Officer (CIO) bezig met de sourcing, selectie, onderhandelingen en verwerving van de Vastgoed-objecten t.b.v. de fondsen die worden beheerd door de Beheerder.

5.1.6. Vergadering van Participanten

Krachtens de Fondsvoorwaarden, organiseert de Beheerder telkens uiterlijk zes (6) maanden na afloop van het boekjaar de jaarlijkse Participantenvergadering. De Beheerder doet de oproep voor een Participantenvergadering uiterlijk tien (10) werkdagen voor de beoogde datum van de Participantenvergadering schriftelijk en vergezeld van de agenda en de ter Participantenvergadering te bespreken stukken.

Alle Participantenvergaderingen worden in Nederland op een door de Beheerder te bepalen datum en plaats gehouden.

Tijdens de Participantenvergadering worden in ieder geval de volgende twee onderwerpen behandeld:

- verslag van de Beheerder omtrent de gang van zaken van het Fonds gedurende het afgelopen boekjaar en het daarin gevoerde bestuur en beheer; en
- het verlenen van decharge aan de Beheerder en de Juridisch Eigenaar voor de vervulling van hun taak over het voorgaande boekjaar.

5.1.7. Besluitvorming binnen het Fonds

In de Participantenvergadering is iedere Participant gerechtigd tot het uitbrengen van zijn stemmen.

Een Participant kan zich in de Participantenvergadering laten vertegenwoordigen door een vertegenwoordiger. Uiterlijk drie (3) werkdagen voor de datum van de Participantenvergadering dient elke Participant schriftelijk aan de Beheerder mede te delen of hij aanwezig zal zijn bij de vergadering en wie namens hem ter vergadering zal verschijnen.

Alle besluiten kunnen worden genomen met een Gewone Meerderheid, met uitzondering van de volgende besluiten die slechts kunnen worden genomen met Gekwalificeerde Meerderheid:

- benoeming en vervanging van de Beheerder;
- benoeming en vervanging van de Juridisch Eigenaar;
- wijzigingen in het beleggingsbeleid van het Fonds;
- wijziging van de Fondsvoorwaarden die voorafgaande goedkeuring van de Participantenvergadering behoeven; en
- ontbinding van het Fonds,

allen in overeenstemming met de Fondsvoorwaarden.

Besluiten kunnen ook buiten vergadering worden genomen mits de Beheerder hiervan kennis neemt en het aantal stemmen ten gunste van het desbetreffende voorstel is uitgebracht overeenkomstig de voorwaarden van de Overeenkomst van Beheer en Bewaring.

5.1.8. Ontbinding en vereffening van het Fonds

Het Fonds wordt overeenkomstig de Overeenkomst van Beheer en Bewaring in de volgende omstandigheden ontbonden:

- (i) bij besluit van de Participantenvergadering, met een Gekwalificeerde Meerderheid;
- (ii) indien er geen Participanten meer zijn; of
- (iii) bij besluit van de Beheerder indien de maximale termijn als bedoeld in de Fondsvoorwaarden is afgelopen.

De vereffening van het Fonds geschiedt door de Beheerder. De Beheerder zal zich inspannen om het Fondsvermogen zo spoedig als redelijkerwijze mogelijk is te vereffenen. Indien het Fonds echter wordt ontbonden wegens faillissement of opheffing van de Beheerder, zal de Participantenvergadering een andere partij aanwijzen die als vereffenaar zal optreden.

De Fondsvoorwaarden blijven tijdens de vereffening voor zover mogelijk van kracht. De vereffening van het Fonds vindt plaats volgens een vereffeningplan, waarin mogelijke strategieën voor de vereffening worden uiteengezet. Het vereffeningplan wordt door de Beheerder aan de Participanten voorgelegd binnen een jaar na het ontbindingsbesluit door de Participantenvergadering (zoals hierboven genoemd onder (i)) of door de Beheerder (zoals hierboven genoemd onder (iii)) en behoeft de goedkeuring van de Participantenvergadering bij Gewone Meerderheid binnen drie maanden na de indiening van het plan. Indien het Fonds wordt ontbonden en er geen vereffeningplan is ingediend of vastgesteld, zal de vereffenaar aanvangen met de vereffening van het Fondsvermogen in overeenstemming met de bepalingen uit artikel 22.3 van de Overeenkomst van Beheer en Bewaring.

Het saldo wordt na de vereffening aan de Participanten uitgekeerd in verhouding tot het aantal door een Participant gehouden Participaties. De Beheerder maakt een rekening en verantwoording op die vergezeld gaat van een verklaring van de, door de Beheerder benoemde, accountant omtrent de uitslag van zijn onderzoek van de rekening en verantwoording. Elke aansprakelijkheid van de Participanten of voormalige Participanten om een eventueel tekort bij ontbinding van het Fonds aan te zuiveren is uitgesloten.

Eerst na het afleggen van de rekening en verantwoording overeenkomstig de Overeenkomst van Beheer en Bewaring kan het saldo aan de Participanten worden uitgekeerd. Nadien blijvende schulden en inkomsten worden op basis van hetzelfde systeem door de Participanten gedragen respectievelijk vergoed, zij het dat nagekomen schulden door de Participanten worden gedragen tot de hoogte van het aan hen uitgekeerde liquidatiesaldo.

De vereffenaar vereffent de activa van het Fonds binnen een termijn van ten hoogste twee (2) jaar na de datum van vereffening, tenzij deze termijn wordt verlengd of verkort bij besluit met Gekwalificeerde Meerderheid of het vereffeningplan anders bepaalt.

5.2. De Beheerder

5.2.1. Algemeen

De beheerder van het Fonds in de zin van artikel 1:1 Wft is te weten Solida Investments B.V., een besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid naar Nederlands recht, statutair gevestigd te Helmond aan Steenovenweg 5 (5708 HN) en ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 85862037.

De Beheerder is op grond van de Overeenkomst van Beheer en Bewaring belast met het beheer van het Fonds en is bevoegd in overeenstemming met de Fondsvoorwaarden, voor rekening van de Participanten (i) de goederen die tot het Fonds (gaan) behoren te beheren, (ii) over de goederen die tot het Fonds (gaan) behoren te beschikken en (iii) verplichtingen voor het Fonds aan te gaan.

5.2.2. Het Bestuur

Het bestuur van de Beheerder wordt indirect gevormd door de natuurlijk personen als vertegenwoordigers van de drie entiteiten zoals nader beschreven in Paragraaf 5.1.5. van dit Informatiememorandum.

5.2.3. Taken en bevoegdheden Beheerder

Op grond van de Overeenkomst van Beheer en Bewaring behoren de volgende werkzaamheden tot de verantwoordelijkheid van de Beheerder. Hieronder vallen in ieder geval het portefeuillebeheer en het risicobeheer van het Fonds, wat onder andere de volgende handelingen ondervangt:

- (a) het verzorgen van administratief, financieel, commercieel, en technisch beheer over de Vastgoed-objecten (waaronder onder andere begrepen het voorbereiden van huurovereenkomsten, het sluiten, wijzigen en opzeggen van huurovereenkomsten, het administreren en invorderen van huurpenningen, het verrichten van marktonderzoek, (het opdracht geven tot) taxaties, het verrichten van betalingen en het sluiten van verzekeringen). Voor zover noodzakelijk zal de Beheerder voor de uitvoering van deze taken gebruik maken van de door de Juridisch Eigenaar in artikel 13.7 van de Fondsvoorwaarden separaat verstrekte volmacht;
- (b) het risicobeheer ten aanzien van het Fonds;
- (c) het per boekjaar opstellen van de balans, winst- en verliesrekening met toelichting;
- (d) het verzorgen van administratieve en secretariaatswerkzaamheden;
- (e) het opstellen van een jaarlijkse begroting;
- (f) het opstellen van verkoopvoorstellen/verkoopplannen betreffende de verkoop van (een deel van) de Vastgoed-objecten;
- (g) het verstrekken van informatie over de gang van zaken bij het Fonds, van noodzakelijke gegevens aan de accountant en van inlichten omtrent het Fonds aan derden. Hieronder worden begrepen inlichtingen die op grond van enige wettelijke verplichtingen aan (toezichthoudende) instanties dienen te worden verstrekt;
- (h) het optreden als vereffenaar van het Fonds, zulks voor rekening van het Fonds. De Beheerder zal, alvorens tot uitkering over te gaan, rekening en verantwoording afleggen aan de Participanten;
- (i) het verrichten van beheers- en beschikkingshandelingen ter zake van het Fondsvermogen; en
- (j) het beheren van de vermogensbestanddelen van het Fonds, in het bijzonder de Vastgoed-objecten en de Participaties.

Uiteraard heeft de Beheerder zich vanuit regulatorisch perspectief geregistreerd als uitgezonderde beheerder van beleggingsinstellingen onder het AIFMD light-regime en staat de Beheerder in die hoedanigheid ingeschreven in het daartoe bestemde register van de AFM, te raadplegen via de website van de AFM.

5.2.4. Uitbesteding van taken van de Beheerder

Administrateur

De Beheerder zal diverse administratieve taken uitbesteden aan de Administrateur. De uitbesteding is vastgelegd en onderhevig aan de bepalingen zoals overeengekomen in een Administratie Overeenkomst en betreft de volgende taken:

Due diligence en transfer agency van het Fonds

- Onderhoud van Participantenregister;
- Capital calls uitsturen aan Participanten;
- Aangiftes bij de Belastingdienst;
- Verstrekken van gegevens betreffende de Participanten en hun Participaties aan de Belastingdienst.

Administratie van de Juridisch Eigenaar

- Fondsadministratie

Voor administratieve taken zoals het opstellen van de jaarrekening, verwerken van transacties en het opstellen van kwartaalrapportages is de Beheerder toegestaan gebruik te maken van een door hen aan te stellen externe dienstverlener.

De Beheerder blijft te allen tijde verantwoordelijk voor de uitvoering van de uitbestede activiteiten jegens de Participanten.

Uitbesteding aan verhuurmakelaar(s) en/of andere vastgoeddienstverlener(s)

Daarnaast zal de Beheerder het verhuurbeheer uitbesteden aan (een) nog te benoemen verhuurmakelaar(s) en/of andere vastgoeddienstverlener(s). In dit kader zal de Beheerder een verhuurbeheerovereenkomst sluiten met de te nomineren verhuurmakelaar(s) en/of andere vastgoeddienstverlener(s).

Tot het verhuurbeheer behoort onder meer het adverteren van vrijstaande verhuurruimtes, screenen van huurders, huurovereenkomsten opstellen, het inspecteren van de verhuurruimtes, onderhoud en/of reparatie regelen, mogelijke conflicten met huurders oplossen, financiën rondom de verhuur beheren.

5.2.5. Aansprakelijkheid van de Beheerder

De gevrijwaarde partijen (i.e. de Beheerder (voor zover de werkzaamheden betrekking hebben op de activiteiten van het Fonds) en haar werknemers, gevolmachtigden, adviseurs en vertegenwoordigers, alsmede de Juridisch Eigenaar) zijn niet aansprakelijk voor schade van Participanten, behalve indien en voor zover komt vast te staan dat deze schade het rechtstreekse gevolg is van toerekenbare tekortkoming, opzet, grove schuld of ernstige verwijtbaarheid van de betreffende gevrijwaarde partij. De gevrijwaarde partijen zijn nimmer aansprakelijk voor indirecte schade of gevolgschade.

In het kader van de vereffening van het Fonds is de Beheerder niet aansprakelijk voor enig verschil tussen de werkelijke waarde van de activa van het Fonds en de effectieve tegenprestatie die daardoor in het kader van de vereffening wordt verkregen.

5.3. Juridisch Eigenaar

5.3.1. Algemeen

Stichting Juridisch Eigenaar Solida Residential, een stichting naar Nederlands recht, statutair gevestigd te Helmond, met adres: Steenovenweg 5, 5708 HN te Helmond en ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 85865230, is als juridisch eigenaar belast met het houden van de vermogensbestanddelen van het Fonds op eigen naam, maar uitsluitend ten behoeve van en voor rekening en risico van de Participanten.

De Juridisch Eigenaar zal het houden van het juridische eigendom van het Fondsvermogen niet uitbesteden aan derden.

De Juridisch Eigenaar kan worden ontheven uit haar functie als juridisch eigenaar van het Fondsvermogen overeenkomstig de Fondsvoorwaarden.

De Beheerder is bevoegd om bij het beheer te handelen in naam van de Juridisch Eigenaar. De Juridisch Eigenaar, handelend in zijn hoedanigheid van juridisch gerechtigde tot het Fondsvermogen van en derhalve uitsluitend ten behoeve van het Fonds, verstrekt krachtens artikel 13.7 van de Fondsvoorwaarden aan de Beheerder een volmacht voor het verrichten van de in de Fondsvoorwaarden bedoelde handelingen en voor alle overige handelingen ten aanzien waarvan de Beheerder de Juridisch Eigenaar op grond van een bepaling in de Fondsvoorwaarden vertegenwoordigt. De Beheerder kan de Participanten niet vertegenwoordigen.

De Beheerder mag aan een ander volmacht verlenen om de in artikel 13.2 van de Fondsvoorwaarden vermelde handelingen in naam van de Juridisch Eigenaar, in voormelde hoedanigheid, te verrichten. Indien de Beheerder een volmacht verleent als bedoeld in de vorige volzin, zal de Beheerder de Juridisch Eigenaar hiervan in kennis stellen. De Beheerder mag niet een ander in zijn plaats stellen.

5.3.2. Statutair doel

De Juridisch Eigenaar heeft ten doel het houden van de juridische eigendom van de Activa van het Fonds, al dan niet tezamen met het bewaren en administreren van deze Activa.

5.3.3. Bestuur

Het bestuur van de Juridisch Eigenaar is Solida Investments B.V.

5.4. De Administrateur

De Administrateur is een Nederlandse dienstverlener op het gebied van onder meer investeringsstructuren. Zij bieden gepersonaliseerde beleggersdiensten waarbij zij optreden als bewaker en facilitator van de beleggingen van de klanten van de Administrateur. De Administrateur heeft in het kader van de verleende administratiewerkzaamheden met de Beheerder een Administratie Overeenkomst gesloten ten behoeve van het Fonds zoals in meer detail beschreven in

Paragraaf 5.2.4 van dit Informatiememorandum. De Administrateur ontvangt een Administratie Vergoeding voor de taken die zij uitvoert conform de Administratie Overeenkomst.

5.5. De Taxateur

Het Fonds zal in overleg met de Externe Financier(s) een Taxateur benoemen die de Vastgoed-objecten zal taxeren ten behoeve van de Externe Financiering, alsmede de door de Externe Financier(s) periodieke update van de taxatie. Indien er geen recente externe taxatie plaats heeft gevonden, zal de Beheerder periodiek de marktwaarde inschatten aan de hand van geselecteerde recente referenties van vergelijkbaar vastgoed.

5.6. Financieel adviseur

De Beheerder heeft Barlavento B.V. ingeschakeld als financieel adviseur die betrokken is bij het uitvoeren van de marktscan van financieringsmogelijkheden, het indienen van een (of meerdere) Externe Financieringsaanvra(a)g(en) of -aanvragen en het begeleiden van onderhandelingen met potentiële Externe Financiers.

5.7. (Potentiële) belangenconflicten

In de uitvoering van de taken als beheerder van het Fonds door de Beheerder kunnen zich potentieel belangenconflicten voordoen ten opzichte van de belangen van het Fonds en de Participanten. Hierop wordt hieronder ingegaan.

Vastgoedportefeuilles van directieleden

De directieleden van de Beheerder beschikken elk over een eigen vastgoedportefeuille die in privé wordt gehouden. In dit kader zouden zich allereerst belangenconflicten kunnen voordoen als er sprake is van transacties tussen het Fonds en de directieleden, bijvoorbeeld als een Vastgoed-object dat wordt gehouden door één of meerdere van de directeuren van de Beheerder zou worden overgedragen aan het Fonds. In die transactie zijn de belangen van de relevante directeur(en) en het Fonds niet met elkaar in lijn, namelijk de verkopende directeur wil een zo hoog mogelijke prijs voor het relevante object verkrijgen, waar het Fonds het Vastgoed-object zo scherp (goedkoop) mogelijk beoogt aan te kopen om een zo hoog mogelijk rendement te behalen. Dit mogelijke belangenconflict wordt gemitigeerd door in een dergelijke transactie door de Taxateur de voorgestelde koopsom te laten valideren zodat een marktconforme prijs tot stand komt voor het Vastgoed-object.

Bovendien kan een belangenconflict zich voordoen als investeringen die één of meer van de directeuren van de Beheerder in privé beogen te maken, betrekking hebben op Vastgoed-objecten die binnen de reikwijdte van het Beleggingsbeleid in aanmerking zouden kunnen komen voor het Fonds. De directeuren van de Beheerder dienen – als vertegenwoordiger van het Fonds en de (belangen van de) Participanten – alle potentiële Vastgoed-objecten die gedurende de looptijd van het Fonds worden geïdentificeerd aan te brengen voor het Fonds en daarbij een afweging te maken of een dergelijk Vastgoed-object wel of niet aan het Beleggingsbeleid voldoet en eventueel een potentiële investering zou kunnen zijn. Door in privé daarin te beleggen en dit niet aan te brengen aan het Fonds kan resulteren in het niet ter beschikking komen van een potentieel Vastgoed-object voor het Fonds en derhalve verlies van potentieel rendement op een dergelijk Vastgoed-object. Dit, terwijl de Beheerder in het belang van het Fonds en de Participanten dient te handelen. Dit potentiële belangenconflict wordt gemitigeerd door de directeuren van het Fonds gedurende de Investeringsperiode niet toe te staan om Vastgoed-objecten te verwerven die binnen de reikwijdte van het Beleggingsbeleid vallen.

Bedrijven gelieerd aan directieleden

De directieleden van de Beheerder zijn actief in andere ondernemingen die in sommige gevallen gerelateerd zijn aan vastgoed in Nederland. De belangrijkste werkzaamheden worden hieronder kort uiteengezet:

Christiaan Crouwers is actief onder de naam "Helinium Capital, Consulting & Management" (hierna: "Helinium"), waarbij hij als investeerder, interim manager en consultant bedrijven ondersteunt bij financiële vraagstukken. De situatie kan zich voordoen dat Helinium een bedrijf bijstaat dat actief is in vastgoedbeleggingen of bemiddeling van vastgoed. Potentiële belangenconflicten kunnen ontstaan indien Helinium betrokken is bij een aan- of verkooptransactie met het Fonds, waarbij hij voor zijn klant een zo hoog mogelijke opbrengst zal willen ontvangen (hetgeen naar waarschijnlijkheid afhankelijk zal zijn van de hoogte van de (ver)koopprijs), waar het Fonds waarschijnlijk een zo laag of hoog mogelijke prijs zal willen realiseren in een dergelijke aan- of verkooptransactie. Om een dergelijk risico te mitigeren zal in het geval dat een potentiële aan- of verkooptransactie plaats zal vinden van een vastgoedobject dat in de portefeuille van de klant van Helinium is opgenomen, Christiaan Crouwers zich, in persoon of onder de naam "Helinium Capital, Consulting & Management", onthouden van advisering van een dergelijke klant ten aanzien van de potentiële aan- of verkooptransactie en zal een externe – niet aan Solida of één of meer van de persoonlijke holdings of eigen ondernemingen van de directieleden gelieerde – aan- of verkoopmakelaar(s) betrokken worden die de transactie zal begeleiden.

Naast Helinium is Christiaan ook aandeelhouder van en bestuurder bij aDKo Media B.V., handelend onder naam "Vastgoed Insider". Dit betreft een nieuws-, kennis- en netwerkplatform voor vastgoedbeleggers. Onderdeel van het platform is de Vastgoed Insider Community. In deze community van vastgoedbeleggers worden geregeld 'off market' vastgoedbeleggingen aangeboden en gevraagd. Vastgoed Insider, en meer specifiek Christiaan, hebben geen invloed in de totstandkoming van het aanbod, de transacties of de prijs, of de werving van de potentiële vastgoedtransacties. Ook is er op geen enkele wijze sprake van betrokkenheid of begeleiding door Vastgoed Insider of Christiaan van de gebruikers van de marktplaats- en beheer applicatie bij vastgoedtransacties die via de applicatie tot stand komen. Om die reden identificeert de Beheerder in dit kader op dit moment geen belangenconflict ten opzichte van het Fonds of haar Participanten. Mocht de reikwijdte, betrokkenheid of invulling van de werking van het platform wijzigen, zal de Beheerder een heroverweging maken of nog steeds geen sprake is van een eventueel belangenconflict.

Daarnaast is Christiaan Crouwers ook aandeelhouder van en bestuurder bij van GO Properly B.V. GO Properly verwerft nieuwbouw multifunctionele bedrijfsunits van ontwikkelaars gericht op verhuur. Doordat de investeringsstrategie van GO Properly afwijkt van die van het Fonds identificeert de Beheerder in dit kader op dit moment geen belangenconflict ten opzichte van het Fonds of haar Participanten. Mocht de strategie van GO Properly of het Fonds wijzigen, zal de Beheerder een heroverweging maken of nog steeds geen sprake is van een eventueel belangenconflict.

Mark van der Pol is actief onder de naam "De Vastgoedbegeleider", waarbij hij startende en gevorderde vastgoedbeleggers begeleidt met het opbouwen van een vastgoedportefeuille. Hierbij kan de situatie zich voordoen dat Mark een vastgoedbelegger bijstaat die een vastgoedobject heeft geïdentificeerd dat ook binnen de reikwijdte van het beleggingsbeleid van het Fonds valt of een situatie waarin een klant die Mark begeleidt een aankopende of verkopende partij is in een transactie met het Fonds. In dit geval kan er potentieel een belangenconflict ontstaan waarbij de belangen van Mark als Vastgoedbegeleider enerzijds (die zijn klant tevreden wil stellen en de hoogst haalbare uitkomst wil realiseren) en Mark als directeur van de Beheerder (die naar waarschijnlijkheid de tegengestelde uitkomst beoogt) niet met elkaar in lijn zijn. Om dit risico te mitigeren zal Mark in een situatie waarin de relevante klant een potentieel vastgoedobject aanbrengt bij Mark, hij deze

opdracht onder zal brengen bij een collega van 'De Vastgoedbegeleider' of deze klant door moet verwijzen naar een andere adviseur, of de relevante klant niet mag bijstaan bij de aan- of verkooptransactie met het Fonds.

Robbie van den Oetelaar is aandeelhouder van ERA Focus makelaars. Hij is niet betrokken bij de dagelijkse operatie en niet actief als makelaar/taxateur, maar is de uiteindelijk belanghebbende vna de opbrengst van ERA Focus makelaars. Potentiële belangenconflicten kunnen ontstaan indien ERA Focus betrokken is bij een aan- of verkooptransactie met het Fonds, waarbij ERA Focus makelaars een zo hoog mogelijke courtage zal willen ontvangen (hetgeen naar waarschijnlijkheid afhankelijk zal zijn van de hoogte van de (ver)koopprijs), waar het Fonds waarschijnlijk een zo laag of hoog mogelijke prijs zal willen realiseren in een dergelijke aan- of verkooptransactie. Om een dergelijk risico te mitigeren zullen in het geval dat een potentiële aan- of verkooptransactie van een vastgoedobject plaats zal vinden dat in de portefeuille van ERA Focus makelaars is opgenomen of waarbij ERA Focus makelaars betrokken is als taxateur, externe – niet gelieerde – aan- of verkoopmakelaars betrokken worden die de transactie zal begeleiden.

Anderzijds geldt dat als door de Beheerder ten behoeve van het Fonds gebruik wordt gemaakt van diensten van de aan (de directeuren van) de Beheerder gelieerde partijen, het risico bestaat dat de kosten die door deze gelieerde partijen in rekening worden gebracht of de mate van inspanning die door deze gelieerde partijen wordt gegeven in het kader van de werkzaamheden waarvoor zij door het Fonds worden ingeschakeld hoger zijn dan een onafhankelijke partij voor dezelfde werkzaamheden, of dat het moeilijker is om een gelieerde partij te ontslaan of de werkkrelatie op te zeggen dan bij een onafhankelijke partij. Dit kan ook een potentieel belangenconflict opleveren nu hogere kosten of mindere inspanning kunnen leiden tot verminderde waarde van de Activa van het Fonds en derhalve mogelijk een drukkend effect kunnen hebben op het rendement van Participanten. Deze risico's worden gemitigeerd door minimaal één andere offerte op te vragen bij een andere, niet-geaffilieerde dienstverlener voor dezelfde diensten om op die manier de geoffreerde kosten door de aan de Beheerder gelieerde partij te kunnen vergelijken, en de reikwijdte van de te verlenen diensten met de aan de Beheerder gelieerde partij contractueel vast te leggen (inclusief ontbindingsvoorwaarden van het contract).

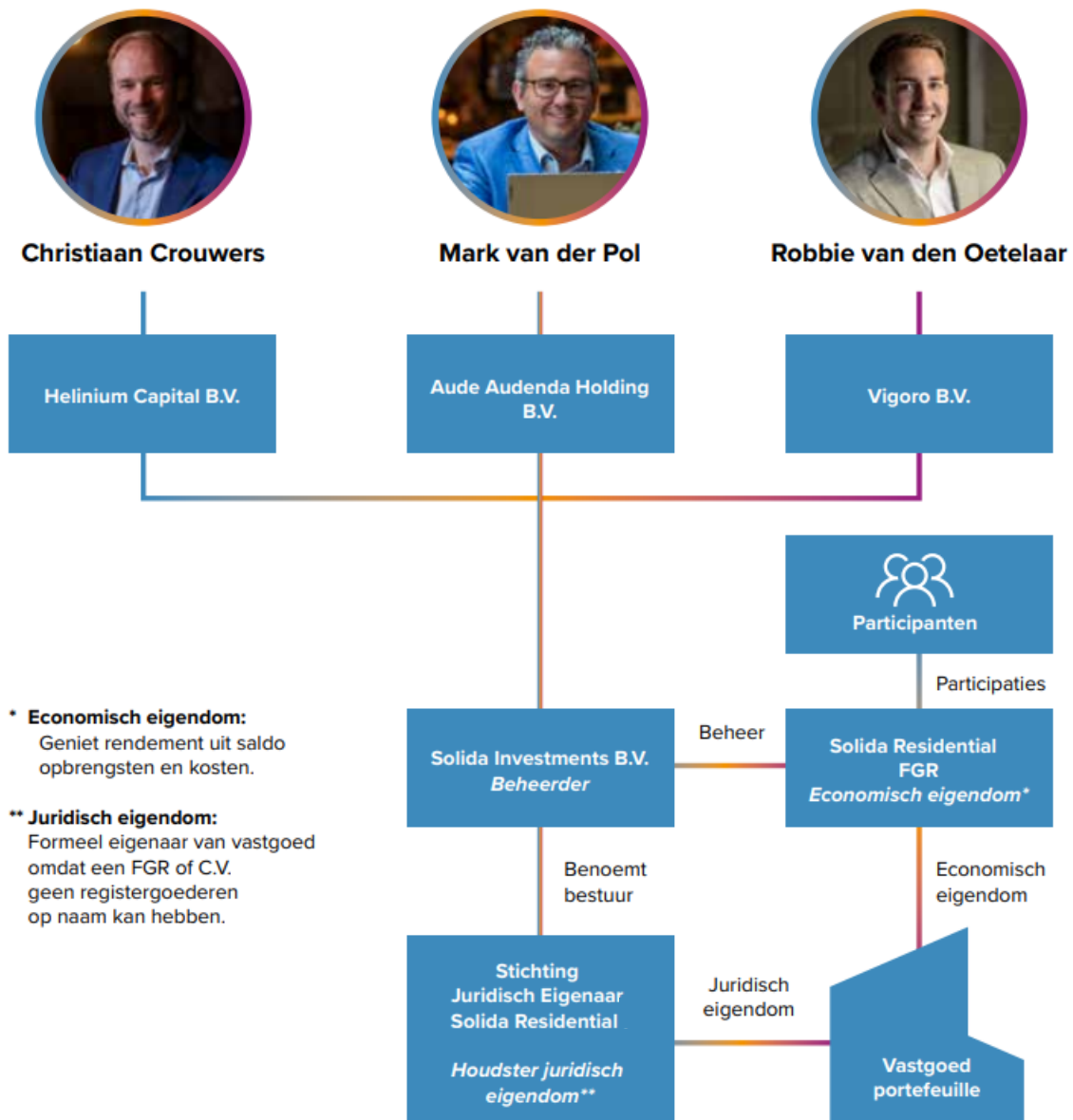
Beheer van andere Solida beleggingsfondsen

Het is mogelijk dat de Beheerder van het Fonds in de toekomst ook andere (vastgoed)fondsen (voor het doel van deze Paragraaf, de '**Solida (vastgoed)fondsen**') onder beheer zal hebben. Daarbij bestaat de mogelijkheid dat de Vastgoed-objecten waarin het Fonds heeft geïnvesteerd ook binnen de reikwijdte valt van het beleggingsbeleid van deze andere Solida (vastgoed)fondsen en deze andere Solida (vastgoed)fondsen over voldoende middelen beschikken om ook tot investering in een dergelijk Vastgoed-object over te gaan. Een risico is dat de Beheerder de aankoop zal verrichten voor rekening van het Solida (vastgoed)fonds dat krachtens de fondsvoorwaarden de hoogste vergoeding biedt aan de Beheerder, waardoor de andere Solida (vastgoed)fondsen die een lagere vergoeding (kunnen) bieden een dergelijk Vastgoed-object niet in hun portefeuille kunnen opnemen en daardoor een grote liquiditeitspositie (moeten) aanhouden. Dit is niet in het belang van de Participanten van deze andere Solida (vastgoed)fondsen. Dit risico wordt gemitigeerd doordat de Beheerder in principe het uitgangspunt zal hanteren dat een Vastgoed-object zal worden gealloceerd aan het langst bestaande Solida (vastgoed)fonds waar het relevante Vastgoed-object binnen de reikwijdte van het beleggingsbeleid van dat relevante Solida (vastgoed)fonds valt, tenzij de Beheerder gegronde redenen heeft om te besluiten tot een afwijkende allocatie van het Vastgoed-object aan een ander Solida (vastgoed)fonds, bijvoorbeeld in het geval dat het langst bestaande Solida (vastgoed)fonds onvoldoende liquide middelen tot zijn beschikking heeft om een dergelijke aankoop van het Vastgoed-object te realiseren.

Gebruik andere dienstverleners

De Beheerder schakelt verschillende externe dienstverleners in bij het uitoefenen van haar taken als beheerder van het Fonds. Dit betreft onder meer de Administrateur en de Taxateur. Deze partijen hebben een overeenkomst met de Beheerder gesloten in het kader van hun werkzaamheden en zijn niet gelieerd aan de Beheerder of het Fonds. Om die reden zullen zij in lijn met de belangen van het Fonds en de Participanten en ten behoeve van de Beheerder hun activiteiten uitvoeren en wordt verwacht dat er zich in het kader van deze relaties geen belangenconflicten zullen ontstaan.

5.8. Juridisch structuuroverzicht van het Fonds



DE PARTICIPATIES



HOOFDSTUK 6 DE PARTICIPATIES

6.1. Algemeen

De Participaties luiden op naam. Er worden geen participatiebewijzen uitgegeven. Alle Participanten worden opgenomen in het Participantenregister dat de Beheerder opstelt en up-to-date houdt (zie hiervoor ook paragraaf 6.13).

6.2. Inschrijfprocedure

Toetreding is in beginsel alleen mogelijk indien een Participant, middels het ondertekenen van een inschrijfformulier, minimaal vijftientig (25) Participaties verkrijgt met een gezamenlijke Gecommitteerd Bedrag van EUR 250.000,00, met dien verstande dat de afname van minder dan 25 Participaties per Participant is toegestaan indien in familieverband door ouders en hun kind(eren) in rechte lijn tezamen in totaal 10 of meer Participaties worden afgenomen, onder de voorwaarde dat deze 10 Participaties slechts door de ouders en hun kind(eren) in rechte lijn kunnen worden afgenomen door middel van een investeringsvehikel dat de ouders en hun kind(eren) hebben opgericht ten behoeve van hun investering in het Fonds, welk vehikel als Participant van het Fonds zal worden aangemerkt en derhalve ook de houder van deze Participaties zal zijn. De Beheerder heeft te allen tijde de discretionaire bevoegdheid om van de minimale afnameplicht van 25 Participaties af te wijken, met dien verstande dat het absolute minimum altijd 10 Participaties zal zijn.

Participaties kunnen worden verkregen door uitgifte van Participaties door de Beheerder tegen inbreng van Kapitaalstortingen een en ander zoals nader zal zijn gespecificeerd in het Inschrijfformulier en met inachtneming van artikel 5.1 van de Overeenkomst van Beheer en Bewaring.

6.3. Toewijzingsprocedure

Toetreding is uitsluitend mogelijk:

- (i) na acceptatie van het inschrijfformulier door middel van een (elektronische) bevestiging daarvan door de Beheerder; en
- (ii) nadat – op de Eerste Closing of een Opvolgende Closing – het verschuldigde bedrag van het eerste Stortingsverzoek dan wel – na de Commitment Periode – de Uitgifteprijs van de uit te geven Participaties door de Juridisch Eigenaar is ontvangen door bijschrijving van het relevante bedrag op de bankrekening van de Juridisch Eigenaar ten behoeve van het Fonds.

Hierbij geldt tevens dat de Beheerder alle relevante informatie van de potentiële Participant heeft verkregen die de Beheerder nodig heeft ter uitvoering van haar wettelijke verplichtingen op het gebied van anti-witwas en terrorismebestrijdingswetgeving (AML/CFT) en de Beheerder zal een customer due diligence (CDD) verrichten. Deze informatie wordt ten tijde van het toesturen van het Inschrijfformulier ook verzocht van de potentiële Participant.

6.4. Inbreng en Rentevergoeding bij de Eerste Closing en Opvolgende Closing(s)

Eerste Closing

Per de Eerste Closing wordt voor elke EUR 10.000,00 Gecommitteerd Bedrag waarop is ingeschreven één Participatie uitgegeven. Participaties worden uitsluitend uitgegeven nadat aan de Fondsvoorwaarden is voldaan en na ontvangst van het door de betreffende Participant verschuldigde bedrag zoals opgenomen in het eerste Stortingsverzoek.

De relevante Participant die per de Eerste Closing is toegelaten tot het Fonds, is vanaf die dag gerechtigd tot uitkeringen overeenkomstig het bepaalde in artikel 19 van de Fondsvoorwaarden.

Opvolgende Closing(s)

Daarnaast kan de Beheerder krachtens de Fondsvoorwaarden geheel naar eigen oordeel een datum voor een Opvolgende Closing vaststellen. Op elke Opvolgende Closing binnen de Commitment Periode wordt, met inachtneming van het bepaalde in de Fondsvoorwaarden, voor elke EUR 10.000,00 Gecommitteerd Bedrag één Participatie uitgegeven. Na de Commitment Periode wordt per Participatie de Uitgifteprijs gehanteerd voor de uitgifte van Participaties.

Elke nieuwe Participant die op een Opvolgende Closing tot het Fonds wordt toegelaten, en elke bestaande Participant die zijn/haar die het aantal Participaties dat hij houdt verhoogt (het aantal Participaties en het daaraan gekoppelde bedrag waarmee het initiële Gecommitteerde Bedrag wordt verhoogd, hierna voor het doel van deze Paragraaf 7.4 aan gerefereerd als de "**Top-Up**"), is met betrekking tot het door hem Gecommitteerde Bedrag of de Top-Up, respectievelijk, verschuldigd aan het Fonds:

- (a) de door de Beheerder vast te stellen Kapitaalstorting die:
 - (i) in het geval van een nieuwe Participant, de nieuwe Participant verschuldigd zou zijn als hij per de Eerste Closing tot het Fonds was toegelaten; of
 - (ii) in het geval van een bestaande Participant die zijn initieel gehouden aantal Participaties en het daaraan gekoppelde initiële Gecommitteerde Bedrag uitbreidt, de bestaande Participant verschuldigd zou zijn indien de Top-Up deel had uitgemaakt van het door hem Gecommitteerde Bedrag op de datum waarop de bestaande Participant initieel tot het Fonds was toegelaten; en
- (b) een Rentevergoeding te berekenen vanaf de Eerste Closing tot aan de betreffende Opvolgende Closing over de op de desbetreffende Opvolgende Closing te betalen storting(en) als hierboven vermeld onder (a);

verminderd met:

- (c) het pro rata deel van iedere uitkering die door het Fonds vóór de desbetreffende Opvolgende Closing is gedaan en die de Participant die (additionele) Participaties verwerft, zou hebben ontvangen indien hij op de datum van de desbetreffende uitkering reeds het aantal Participaties had gehouden die op de Opvolgende Closing (additioneel) zijn verworven.

Alle stortingen zoals hierboven genoemd, verminderd met de Structurerings- en acquisitievergoeding en de Managementvergoeding, wordt door het Fonds naar evenredigheid terugbetaald aan de Participanten die vóór de betreffende Opvolgende Closing reeds participeerden in het Fonds, zodat de Kapitaalstorting(en) van ieder van de Participanten, inclusief de nieuwe Participanten, in gelijke verhouding staat tot ieders nog niet opgevraagde deel van het Gecommitteerde Bedrag. Ter verduidelijking, deze terugbetaling van kapitaal verlaagt de eerder gedane Kapitaalstorting(en) en verhoogt het nog niet opgevraagde deel van het Gecommitteerde Bedrag van deze Participant. Deze terugbetaling van kapitaal aan de Participanten wordt verhoogd met de Rentevergoeding. De Rentevergoeding is geen onderdeel van het Gecommitteerde Bedrag en kan derhalve ook niet meer worden opgevraagd door het Fonds. Het bedrag van de Structurerings- en acquisitievergoeding en de

Managementvergoeding waarmee de voorgenoemde stortingen zijn verminderd, zal door het Fonds worden uitbetaald aan de Beheerder.

Een op een Opvolgende Closing tot het Fonds toegelaten Participant of een Participant die zijn aantal Participaties en dus het daaraan gekoppelde Gecommitteerd Bedrag heeft verhoogd, heeft recht op uitkeringen overeenkomstig Artikel 19 van de Fondsvoorwaarden als ware die Participant op de Eerste Closing toegetreden tot het Fonds, respectievelijk, als ware de Top-Up op de Eerste Closing deel had uitgemaakt van het Gecommitteerd Bedrag van die Participant.

6.5. Stortingsverzoeken

Kapitaalstortingen worden door de Beheerder opgevraagd naar evenredigheid van het aantal Participaties dat een Participant houdt (in andere woorden: het Gecommitteerde Bedrag van de Participant) ten opzichte van het totale aantal door het Fonds uitgegeven Participaties (in andere woorden: het gezamenlijke Gecommitteerde Bedrag van alle Participanten in het Fonds). Het totaal aan Kapitaalstortingen van een Participant aan het Fonds zullen het Gecommitteerd Bedrag van de betreffende Participant niet overschrijden.

De Beheerder kan gedurende de Commitment Periode, wanneer nodig, verzoeken tot het doen van een Kapitaalstorting voor:

- (a) het financieren van investeringen in de Vastgoed-objecten die de Beheerder op de datum als vermeld in het Stortingsverzoek verwacht te maken; en/of
- (b) het voldoen van vergoedingen, kosten en overige bedragen die het Fonds verschuldigd is op grond van de Fondsvoorwaarden.

De Beheerder houdt bij het vaststellen van het bedrag van een Kapitaalstorting rekening met de verwachte behoefte aan liquide middelen in de periode volgend op het Stortingsverzoek teneinde te kunnen voldoen aan de uit de Fondsvoorwaarden voortvloeiende betalingsverplichtingen.

Overeenkomstig het bepaalde in de Fondsvoorwaarden, dient de eerste Kapitaalstorting door een Participant ten minste EUR 100.000,00 te bedragen. Indien het deel van het Gecommitteerde Bedrag dat door de betreffende Participant naar evenredigheid van het gezamenlijk Gecommitteerde Bedrag van alle Participanten krachtens het eerste Stortingsverzoek aan het Fonds zou moeten worden betaald lager zou zijn dan EUR 100.000,00, zal de Beheerder het bedrag van EUR 100.000 door middel van het eerste Stortingsverzoek opvragen. Het verschil tussen het deel van het Gecommitteerde Bedrag van de betreffende Participant dat de Beheerder overeenkomstig de Fondsvoorwaarden als evenredig deel van het gezamenlijk Gecommitteerde Bedrag van alle Participanten normaliter zou hebben opgevraagd en het bedrag van EUR 100.000 dat daadwerkelijk als eerste Kapitaalstorting is bijgedragen, wordt als een voorschot op toekomstige Kapitaalstortingen aangemerkt. Over dit voorschot wordt door het Fonds géén rente vergoed en de eventuele negatieve rente over het als voorschot betaalde bedrag komt voor rekening van de betreffende Participant. Dit voorschot verminderd met de eventueel verschuldigde negatieve rente zal worden verrekend met latere verplichtingen tot het doen van Kapitaalstortingen.

6.6. In gebreke blijven door Participant bij het voldoen van Stortingsverzoek(en) (default)

Als een Participant niet in staat is te voldoen aan één of meerdere Stortingsverzoek(en) van de Beheerder, zal de Participant in gebreke worden gesteld door de Beheerder overeenkomstig de

Fondsvoorwaarden en zullen de in Artikel 12 van de Fondsvoorwaarden opgenomen consequenties intreden.

In dat geval kunnen, met in achtneming van Artikel 12 van de Fondsvoorwaarden, eventueel – naar eigen discretie van de Beheerder - aanvullende Stortingsverzoeken worden opgelegd aan de overige Participanten (te allen tijde naar evenredigheid van het aantal Participaties dat zij houden) om het tekort aan te vullen, behoudens het feit dat het totaal aan (aanvullende) Kapitaalstortingen van een Participant aan het Fonds het Gecommitteerd Bedrag van de betreffende Participant niet zal overschrijden.

6.7. Contactinformatie ter zake de inschrijving

Voor vragen omtrent de inschrijving en de voorwaarden van de toetreding tot het Fonds kan contact worden opgenomen met Mark van der Pol als vertegenwoordiger van de Beheerder per e-mail naar: mark@solidainvestments.nl.

6.8. Beperkte overdracht van Participaties

Participaties kunnen niet worden overgedragen, tenzij (i) door middel van inkoop door de Beheerder overeenkomstig het in artikel 10 van de Voorwaarden Beheer en Bewaring (FGR Voorwaarden).

In geval van overgang onder algemene titel krachtens juridische fusie, juridische splitsing of erfrecht, vervallen de desbetreffende Participaties en verkrijgt de rechtsopvolger het recht eenzelfde aantal Participaties door uitgifte te verkrijgen, mits deze rechtsopvolger binnen een jaar na de overgang onder algemene titel aan de Beheerder een schriftelijk verzoek daartoe heeft gedaan.

Indien en zolang Participaties niet zijn uitgegeven aan de rechtsopvolger, heeft de rechtsopvolger een vordering op de Juridisch Eigenaar ter hoogte van de Intrinsieke waarde van de desbetreffende Participaties op de dag van het vervallen van die Participaties, welke vordering opeisbaar wordt op de dag van uitkering van het liquidatie-overschot in overeenstemming met artikel 24.1.4 van de FGR Voorwaarden. In geval van uitgifte van Participaties op grond van dit lid is geen Emissievergoeding verschuldigd.

Participaties kunnen niet met enig beperkt recht worden bezwaard.

6.9. Automatische intrekking van Participaties in geval van tekortkoming in betalingsverplichting

In het geval dat een Participant in gebreke is bij het nakomen van zijn/haar betalingsverplichting jegens het Fonds op grond van de Fondsvoorwaarden, geldt op grond van artikel 12.7 van de Fondsvoorwaarden dat, nadat de betreffende in gebreke zijnde Participant van de Beheerder de mededeling heeft ontvangen zoals vermeld in artikel 12.4 van de Fondsvoorwaarden, de Participaties van de in gebreke zijnde Participant automatisch door het Fonds worden ingetrokken.

6.10. Geen recht op inkoop

Het Fonds heeft een *closed-end* karakter. Dat betekent dat het Fonds geen verplichting zal hebben Participaties op verzoek van een Participant in te kopen.

Echter bestaat er voor de Beheerder de discretionaire bevoegdheid te besluiten ten aanzien tot een verzoek tot inkoop van Participaties. Er worden geen fracties van Participaties ingekocht. Verzoeken tot inkoop worden uitsluitend door de Beheerder ingewilligd indien het Fonds over voldoende liquide middelen beschikt die het Fonds zal verwerven door een uitgifte van Participaties. Volledigheidshalve wordt benoemd dat de Beheerder niet gehouden is het bedrag dat als liquiditeitsreserve wordt aangehouden te betrekken in de afweging of voldoende liquide middelen beschikbaar zijn om een verzoek tot inkoop van een Participant te faciliteren.

Een verzoek tot inkoop van Participaties geschiedt door het toezenden door de Participant van een ondertekend inkoopverzoek aan de Beheerder. Het inkoopverzoek vermeldt het aantal Participaties dat de Participant wenst in te laten kopen. De Beheerder heeft de bevoegdheid het inkoopverzoek af te wijzen.

Inkoop kan plaatsvinden van alle of van een door de Beheerder te bepalen gedeelte van de aangeboden Participaties. Indien Participaties op verschillende tijdstippen ter inkoop zijn aangeboden, vindt inkoop plaats in de volgorde van die tijdstippen, tenzij de Beheerder anders bepaalt. Indien Participaties door meerdere Participanten gelijktijdig ter inkoop zijn aangeboden en inkoop van alle aangeboden Participaties niet kan plaatsvinden, vindt inkoop plaats naar rato van het aantal aangeboden Participaties van de desbetreffende Participanten, tenzij de Beheerder anders bepaalt.

Inkoop van Participaties geschiedt door de Beheerder als gevolmachtigde van de Juridisch Eigenaar door ondertekening van een verklaring. De inkoop van Participaties vindt plaats per de dag als vermeld in de betreffende verklaring. De inkoopprijs van een Participatie is in beginsel gelijk aan de intrinsieke waarde van een Participatie, tenzij de Beheerder met de Participant van de in te kopen Participaties een andere inkoopprijs overeenkomt. De Juridisch Eigenaar zal de inkoopprijs van de ingekochte Participaties uiterlijk binnen vier (4) werkdagen na de dag waarop de Participaties zijn ingekocht aan de Participant voldoen. De Participaties vervallen door verkrijging door de Juridisch Eigenaar.

6.11. Uitkeringen

De voor uitkering beschikbare inkomsten en winsten zoals ontvangen door de Juridisch Eigenaar ten behoeve van de Participanten zal ieder kwartaal geheel worden uitgekeerd, tenzij de Beheerder bepaalt dat de inkomsten en winsten geheel of gedeeltelijk wordt gereserveerd. De Beheerder kan besluiten dat uit de inkomsten en winsten over het lopende boekjaar danwel ten laste van reserves een tussentijdse uitkering aan de Participanten geschiedt, met inachtneming van het in artikel 19 van de Fondsvoorwaarden bepaalde. De winst wordt, voor zover er voldoende liquiditeiten aanwezig zijn, uitgekeerd aan de Participanten naar evenredigheid van de door hen gehouden Participaties.

Indien wordt besloten om (een deel van) de Vastgoed-objecten te verkopen zullen de vrijgekomen middelen met inachtneming van het bepaalde in artikel 19.1 en 19.2 van de Fondsvoorwaarden en na:

- (i) aftrek van een eventuele (additionele) aflossing op hypothecaire financieringen;
- (ii) betaling van de vergoedingen, kosten en eventuele belastingen; en
- (iii) de inhouding van de eventuele Performance Uitkering voor de Beheerder,

worden uitgekeerd aan de Participanten.

De Beheerder heeft recht op de Performance Uitkering zoals genoemd onder (iii) hierboven, indien (A) het bedrag van het gemiddeld jaarlijks enkelvoudig Uitkeringsrendement voorafgaand aan de aftrek van belasting en de uitbetaling van deze Performance Uitkering zoals door de Beheerder zal worden ontvangen over de gehele looptijd van het Fonds, meer dan 3% bedraagt; of (B) de IRR meer dan 3% bedraagt, welke omstandigheid onder (A) of (B) zich het eerst manifesteert. De Performance Uitkering die de Beheerder in dat geval zal ontvangen betreft een winstdeling van twintig procent (20%).

6.12. Gelijke behandeling van Participanten

Participanten kunnen geen (recht op een) voorkeursbehandeling verwerven, behoudens de optie dat de Beheerder een side letter of gelijkende afspraak aan mag gaan met een Participant, waarbij geldt dat een dergelijke side letter of gelijkende afspraak slechts voorwaarden zal kunnen bevatten die betrekking hebben op de fiscale, juridische of regulatoire behandeling die geldt voor die specifieke Participant. De Beheerder zal de overige Participanten na het aangaan van een dergelijke side letter or gelijkende afspraak informeren over de reikwijdte van deze afspraken.

6.13. Register van Participanten

De Administrateur stelt namens de Beheerder een Participantenregister op en de Administrateur houdt dit Participantenregister up-to-date ten gevolge van nieuwe toe- en uittredingen van bestaande Participaties. Hierin staan de namen en adressen van alle Participanten opgenomen en wordt tevens vermeld op welke bankrekening een Participant betalingen wenst te ontvangen. Het Participantenregister wordt na elke uitgifte van Participaties door de Administrateur bijgewerkt.

Een Participant wordt zo spoedig mogelijk door de Beheerder in het Participantenregister opgenomen, met vermelding van (i) het door hem Gecommitteerd Bedrag, en (ii) het aantal aan hem uitgegeven Participaties.

Op schriftelijk verzoek van een Participant aan de Beheerder is het Participantenregister ten kantore van de Beheerder ter inzage voor iedere Participant, doch uitsluitend voor zover het zijn eigen inschrijving betreft.

6.14. De aanbieding van de Participaties onder de Wft

6.15. Alternatieve beleggingsinstelling in de zin van de AIFM Richtlijn

Het Fonds kwalificeert als alternatieve beleggingsinstelling in de zin van de AIFM-Richtlijn. Voor het beheren van een alternatieve beleggingsinstelling geldt voor de Beheerder in beginsel een vergunningplicht zoals bedoeld in artikel 2:65 Wft. Ter zake deze vergunningplicht maakt de Beheerder echter gebruik van de uitzondering voor Nederlandse beheerders van beleggingsinstellingen onder artikel 2:66a Wft. De Beheerder is derhalve ingeschreven in het register van de AFM voor uitgezonderde beheerders, te raadplegen via de website van de AFM.

De Participaties kunnen worden verworven door Participanten die zowel als 'professionele belegger', als niet 'professionele belegger' in de zin van de AIFM Richtlijn kwalificeren.

6.16. Geen prospectusplicht op grond van de Prospectusverordening

Op basis van artikel 5:3 Wft jo artikel 3 lid 1 jo. artikel 20 lid 1 Prospectusverordening is het niet toegestaan om in Nederland effecten, waaronder ook de Participaties zijn begrepen, aan het publiek aan te bieden, tenzij een hiertoe door de AFM goedgekeurd prospectus algemeen verkrijgbaar is gesteld.

Het Fonds is voor de aanbidding van de Participaties echter uitgezonderd van voornoemde prospectusverplichting, aangezien de in artikel 1 lid 4 sub d Prospectusverordening genoemde "EUR 100.000,- uitzondering" op deze aanbidding van toepassing is. Deze uitzondering geldt voor aanbiedingen van effecten aan het publiek, voor zover deze effecten kunnen worden aangekocht tegen een totale tegenwaarde van ten minste EUR 100.000,- per belegger. De Participaties in het Fonds kunnen overeenkomstig artikel 2.3.2 van de Overeenkomst van Beheer en Bewaring slechts worden verkregen voor een totale inleg van minimaal EUR 100.000,- per belegger. Als gevolg daarvan kan het Fonds voor deze aanbidding gebruik maken van de "EUR 100.000,- uitzondering".

Ter zake de aanbidding van de Participaties bestaat voor het Fonds dan ook geen verplichting tot het algemeen verkrijgbaar stellen van een prospectus dat is goedgekeurd door de AFM. Daarbij geldt wel als voorwaarde dat in de vermeldingsuitingen betreffende dit aanbod (documenten zoals dit Informatiememorandum, reclame-uitingen en andere onverplichte contractuele informatie) de relevante vrijstellingsvermelding op juiste wijze wordt opgenomen. Die vrijstellingsvermelding is onder meer op het voorblad van dit Informatiememorandum opgenomen. Op de aanbidding van de Participaties wordt geen prospectustoezicht uitgeoefend door de AFM.

6.17. Het Essentiële informatiedocument (Eid)

De PRIIPs-Verordening ((EU) nr. 1286/2014) is van toepassing op ontwikkelaars van zogenaamde 'PRIIPs'; *Package Retail and Insurance-based Investment Products*. Het gaat hierbij kort gezegd om verpakte retailbeleggingsproducten. Deze verordening is ook van toepassing op aanbieders (veelal beheerders) van participaties c.q. deelnemingsrechten. Op grond van de PRIIPs-Verordening zijn deze aanbieders verplicht een Eid op te stellen dat aan potentiële beleggers in participaties bij de aanbidding ervan beschikbaar dient te worden gesteld. Deze Eid-verplichting staat los van eventuele andere aanbiddingsdocumentatie zoals een informatiememorandum.

Het Fonds biedt de Participaties aan aan niet-professionele beleggers. Voor de uitgifte van Participaties moet een Eid worden opgesteld. Dit Eid wordt samen met het Informatiememorandum aan iedere niet-professionele aspirant-Participant beschikbaar gesteld en het wordt tevens geacht onderdeel te zijn van het Informatiememorandum en is op de Website beschikbaar gesteld.

6.18. De Intrinsieke Waarde

6.19. Berekening van de Intrinsieke Waarde

De Vastgoed-objecten worden gewaardeerd aan de hand van het begrip "marktwaaarde in verhuurde staat" die zal worden ingeschat op basis van de inkomstenbenadering en de comparatieve benadering aan de hand van de navolgende factoren:

- Actuele huurstromen;
- Referenties van recent verkochte vergelijkbaar vastgoed; en
- Prijs/marktontwikkeling van de regio waarin de Vastgoed-objecten gelegen zijn.

De Intrinsieke Waarde wordt aan de hand van de volgende berekening vastgesteld:

Waarde van de totale Activa -/- waarde van de totale Passiva = Intrinsieke Waarde.

6.20. Berekening van de intrinsieke Waarde per Participatie

De Intrinsieke Waarde *per Participatie* wordt aan de hand van de volgende berekening vastgesteld:

Intrinsieke Waarde van het Fonds / aantal uitstaande Participaties = Intrinsieke Waarde per Participatie.

6.21. Wijziging Overeenkomst van Beheer en Bewaring

De Fondsvoorwaarden kunnen alleen worden gewijzigd (a) met de voorafgaande goedkeuring van de Participantenvergadering bij Gekwalificeerde Meerderheid en (b) zonder de voorafgaande goedkeuring van de Participantenvergadering voor zover de wijzigingen geen wezenlijk nadelige invloed hebben op de rechten en verplichtingen van de Participanten en mits niet binnen tien (10) werkdagen na kennisgeving van de voorgenomen wijziging aan de Participanten die gezamenlijk 25% of meer van de Participaties houden bezwaar tegen de wijziging is gemaakt door deze Participanten.

In het geval van een wijziging worden door de Beheerder en de Stichting Juridische Eigenaar gewijzigde Fondsvoorwaarden vastgesteld waarin de wijzigingen zijn opgenomen. De Beheerder zal de Participanten de gewijzigde Fondsvoorwaarden toezenden.

6.22. Toepasselijk recht en forumkeuze

Op de Overeenkomst van Beheer en Bewaring en de Participaties, respectievelijk, is uitsluitend Nederlands recht van toepassing.

Alle geschillen die ontstaan naar aanleiding van de Overeenkomst van Beheer en Bewaring of die daarvan het gevolg mochten zijn, worden beslecht door de bevoegde rechter. De Nederlandse wetgeving bevat rechtsinstrumenten die voorzien in de erkenning en de tenuitvoerlegging van vonnissen.

RISICOFACTOREN



HOOFDSTUK 7 RISICOFACTOREN

7.1. Algemeen

Zij die overwegen om in te schrijven op de Participaties worden aangeraden kennis te nemen van het gehele Informatiememorandum. Voornamelijk de in dit Hoofdstuk 7 weergegeven risicofactoren dienen zij zorgvuldig in overweging te nemen, alvorens te beslissen over de inschrijving op en de aankoop van de Participaties. Iedere belegger wordt geadviseerd persoonlijk deskundig financieel-, juridisch- en fiscaal advies in te winnen alvorens zij een beleggingsbeslissing neemt.

Beleggen brengt altijd risico's mee. Beleggers dienen er rekening mee te houden dat zij de waarde van hun investering eventueel geheel of gedeeltelijk kunnen verliezen. Er kunnen zich altijd onverwachte ontwikkelingen voordoen die de rendementsontwikkeling negatief beïnvloeden. Dit geldt ook voor investeringen in de Participaties die worden aangeboden en uitgegeven door de Beheerder.

De in dit Hoofdstuk weergegeven risicofactoren zijn omstandigheden die zich mogelijk zouden kunnen voordoen. De Beheerder kan geen uitspraak doen over de mate van waarschijnlijkheid dat deze omstandigheden zich daadwerkelijk voordoen. Het intreden van één of meer van deze risico's kan de financiële positie van het Fonds en daarmee de waarde van de Participaties negatief beïnvloeden. In het meest ongunstige scenario bestaat zelfs de mogelijkheid dat Participanten (een deel van) hun inleg verliezen.

De continuïteit van het Fonds is afhankelijk van de wijze waarop met genoemde risico's wordt omgegaan. De in dit Hoofdstuk gegeven opsomming van risicofactoren is niet uitputtend. Andere factoren die op dit moment niet bekend zijn, kunnen mogelijk de financiële positie van het Fonds en daarmee de waarde van de Participaties in de toekomst alsnog negatief beïnvloeden.

De in dit Hoofdstuk genoemde risico's kunnen worden onderverdeeld in de volgende categorieën:

- risico's verbonden aan het Fonds en de markt waarop zij actief is (Paragraaf 7.2);
- risico's verbonden aan de Vastgoed-objecten (Paragraaf 7.3);
- risico's verbonden aan de Participaties (Paragraaf 7.4) en
- overige risico's (Paragraaf 7.5).

7.2. Risico's verbonden aan het Fonds en de markt waarop zij actief is

7.2.1. Marktrisico

Onder marktrisico wordt verstaan het risico dat een belegging in de Vastgoed-objecten in waarde daalt, niet vanwege specifieke omstandigheden betreffende die belegging, maar doordat de vastgoedmarkt als geheel beweegt. Bij een negatief sentiment op de vastgoedmarkt zullen prijzen van vastgoed in algemene zin doen dalen. Dit sentiment kan door diverse factoren worden beïnvloed, zoals bijvoorbeeld het vertrouwen van consumenten in de economie of (dreigende) veranderingen van de rente. Een negatief sentiment op de vastgoedmarkt waarbinnen het Fonds zich begeeft, kan onder meer tot gevolg hebben dat (i) het Fonds lastig nieuwe Huurders aantrekt; (ii) de markthuurgrijzen dalen; (iii) meer Huurders in verzuim raken met huurbetalingen; en/of (iv) de waarde van één of meer van de Vastgoed-objecten daalt. Deze gevolgen kunnen een (aanzienlijke) negatieve weerslag hebben op het Fonds en op de haalbaarheid van haar beleggingsdoelstelling. Dit kan gevolgen hebben voor de liquiditeitspositie van het Fonds. Dit kan dit in het meest ongunstige geval ertoe leiden dat Participanten (een deel van) hun inleg op de Participaties verliezen.

7.2.2. Rendementsrisico voor Participanten

Dit betreft het risico van een verminderd rendement op het door de Participant in het Fonds geïnvesteerde vermogen, hoofdzakelijk door waardeschommelingen van de Vastgoed-objecten, dan wel fluctuaties van het bedrijfsresultaat uit de exploitatie van de Vastgoed-objecten. Het rendement op investeringen gedaan door het Fonds, over de periode van aankoopmoment tot verkoopmoment, staat pas definitief vast op het verkoopmoment van betreffende investering. Door een veelheid aan omstandigheden, bijvoorbeeld door het zich manifesteren van bepaalde marktrisico's (zie het vorige risicofactor), kunnen de rendementen van het Fonds zich minder goed ontwikkelen dan vooraf geprognosticeerd. Er bestaat dan ook geen enkele garantie, noch worden er garanties door derden verstrekt dat de beleggings- en/of rendementsdoelstellingen worden gehaald.

7.2.3. Risico van stijgende inflatie en rentelasten

Het algemene risico van inflatie houdt in dat de exploitatieprognose uitgaat van een jaarlijkse algemene inflatie van 3.0%. De jaarlijkse inflatie wordt gebaseerd op de prijsindex van het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS). Een hogere inflatie werkt in het voordeel van de Participanten en een lagere inflatie werkt in het nadeel van de Participanten. Het renterisico betreft het risico als gevolg van veranderingen in de kapitaalmarktrente, als gevolg waarvan de rentelasten voor het Fonds van het door haar aangetrokken vreemd vermogen veranderen. Indien de marktrente op het moment van expiratie van de vaste rente hoger is dan geprognosticeerd, heeft dat een negatief effect op de inkomsten uit exploitatie van de Vastgoed-objecten. Een lagere inflatie en/of een stijging van de rentelasten kunnen, afhankelijk van de snelheid van stijging, er op enig moment voor zorgen dat het rendement op de beleggingen van het Fonds afneemt. Dit kan mogelijk op enig moment ertoe leiden dat het Fonds minder rendeert dan vooraf geprognosticeerd en beleggings- en/of rendementsdoelstellingen niet worden gehaald.

7.2.4. Concurrentierisico

Het kan voorkomen dat in de gebieden waar het Fonds Vastgoed-objecten zal verwerven meer aanbod ontstaat van huurwoningen, door bijvoorbeeld nieuwbouw of toename van leegstand van bestaande bouw. Dit zou tot gevolg kunnen hebben dat er minder vraag is naar huur of koop van de Vastgoed-objecten dat verworven is door het Fonds. Dit kan tot een hogere leegstand en/of lagere waarde leiden, hetgeen een negatieve impact op het rendement heeft.

Het intreden van een dergelijke situatie op het niveau van het Fonds kan, al dan niet op langere termijn, negatieve gevolgen hebben voor de financiële resultaten, en daarmee haar beleggings- en/of rendementsdoelstellingen van het Fonds. Het intreden van dit risico kan ertoe leiden dat Participaties minder renderen dat van tevoren geprognosticeerd en dat, in het meest ongunstige scenario Participanten (een deel van) hun inleg op de Participaties verliezen.

7.2.5. Liquiditeitsrisico

Het kan zijn dat het Fonds in de toekomst over onvoldoende liquide middelen beschikt, bijvoorbeeld door (verhoogde) kosten voor renovatie, onderhoud, leegstand of onvoorziene omstandigheden. In het geval van een (voorzienbaar) liquiditeitstekort, moet de Beheerder ervoor zorgen dat er voldoende liquiditeit is om de voorziene kosten te kunnen voldoen. De Beheer dient dan andere financiering aan te trekken of bestaande financieringen te herfinancieren, wat mogelijk (aanzienlijk) minder gunstige voorwaarden met zich mee brengt. Het kan ook voorkomen dat deze (her)financiering niet geschikt is voor het Fonds, waardoor zij zich bijvoorbeeld genoodzaakt ziet tot verkoop van de Vastgoed-objecten over te gaan. Als zich een dergelijke situatie voordoet, zal dit

leiden tot hogere financieringslasten dan oorspronkelijk geprognosticeerd dan wel wordt het Fonds geconfronteerd met een min of meer 'gedwongen' verkoop, waarbij de verkoopopbrengsten ook lager kunnen dan wel zullen uitvallen.

7.2.6. Financieringsrisico

Op het niveau van het Fonds wordt door de Beheerder voor (een deel van) de financiering van de aankoop van de Vastgoed-objecten gebruik gemaakt van Externe Financiering. Het willen aantrekken van een Externe Financiering brengt als risico met zich mee dat mogelijkwerwijs het lastig is onder de huidige marktomstandigheden een Externe Financiering te kunnen verkrijgen, hetgeen een vertragende werking zou kunnen hebben op het doen van investeringen door het Fonds. Dit kan mogelijk leiden tot het verlies van investeringskansen en derhalve het niet kunnen profiteren van het rendement wat mogelijkwerwijs had kunnen worden behaald als de investering wel doorgang had kunnen vinden.

Daarnaast brengt het gebruik van Externe Financiering risico's met zich mee als de verstrekte lening onder bepaalde omstandigheden opeisbaar zou worden en dit tot gevolg heeft dat het Fonds, indien er onvoldoende liquide middelen beschikbaar zijn om de uitstaande schuld te voldoen, (een deel van) haar Vastgoed-objecten moet verkopen om de resterende schuld te kunnen terugbetalen. Hetzelfde geldt indien het Fonds niet meer aan de verplichtingen van de Externe Financiering kan voldoen en uitwinning van de hypotheekrechten zoals gevestigd op de Vastgoed-objecten zou plaatsvinden. Beide situaties kunnen een drukkend effect hebben op de waarde van de Vastgoed-objecten oed en derhalve een negatief effect hebben op het uiteindelijke rendement van een investering door de Participanten in het Fonds, bijvoorbeeld in het geval de waarde van (het deel van) de Vastgoed-objecten dat is verkocht lager wordt vastgesteld dan de waarde die het naar verwachting zou hebben gehad wanneer het onderdeel was gebleven van het Fondsvermogen.

7.2.7. Risico ten aanzien van gebruik overbruggingskrediet

Om op korte termijn Vastgoed-objecten te kunnen aankopen, kan het Fonds gebruikmaken van een kortlopende brugfinanciering van een Externe Financier (die niet automatisch dezelfde Externe Financier hoeft te zijn die de Externe Financiering verstrekt). Hiermee wordt de mogelijkheid gecreëerd om, voordat het bedrag aan Gecommitteerde Bedrag dat via een Stortingsverzoek van Participanten is opgevraagd daadwerkelijk op de rekening van het Fonds is gestort, over te kunnen gaan tot de aankoop van een Vastgoed-object. De verschuldigde rentes bij deze kortlopende financieringsvorm zijn over het algemeen echter hoger dan op externe financiering(en) met een langere looptijd. Het kan vereist zijn hierbij zekerheidsrechten te moeten verstrekken aan de financierende partij. Er bestaat het risico dat het Gecommitteerde Bedrag niet daadwerkelijk gestort wordt, bijvoorbeeld in het geval dat een of meer Participanten in gebreke blijven van hun betalingsverplichtingen onder de Fondsvoorwaarden. In dat geval kan dit invloed hebben op de kosten die de Beheer moet maken en/of de beschikbare liquiditeit van het Fonds ernstig beperken. Dit kan een drukkend effect hebben op het rendement op de Participaties.

7.2.8. Herfinancieringsrisico

Gedurende de looptijd van het Fonds kan het voorkomen dat één of meer Vastgoed-objecten dienen te worden geherfinancierd. Bij een dergelijke herfinanciering ontstaat het risico dat het Fonds als financier de alsdan bestaande lening niet (tijdig) kan herfinanciering dan wel dat de financiering alleen kan worden verlengd tegen (aanzienlijk) minder gunstige voorwaarden. Indien zich een dergelijke situatie voordoet, dan dient financiering op andere wijze te worden aangetrokken of tegen de alsdan (aanzienlijk) minder gunstige voorwaarden. Het kan ook voorkomen dat deze

herfinanciering niet past voor het Fonds, waardoor zij zich in plaats van herfinanciering bijvoorbeeld genoodzaakt ziet tot verkoop van de te herfinancieren Vastgoed-objecten over te gaan. Als zich een dergelijke situatie zich voordoet, zal dit leiden tot hogere financieringslasten dan oorspronkelijk geprognosticeerd dan wel wordt het Fonds geconfronteerd met een min of meer 'gedwongen' verkoop, waarbij de verkoopopbrengsten ook lager kunnen dan wel zullen uitvallen. Een dergelijk scenario kan, al dan niet op langere termijn, negatieve gevolgen hebben voor de financiële resultaten, en daarmee haar beleggings- en/of rendementsdoelstellingen van het Fonds.

7.2.9. Kostenrisico

Het risico bestaat dat de kosten voor het Fonds met betrekking tot met name de Vastgoed-objecten (bijvoorbeeld kosten met betrekking tot een hypothecaire lening of herfinanciering daarvan) in werkelijkheid hoger zullen uitvallen dan van tevoren geprognosticeerd. Derhalve bestaat het risico dat het Fonds genoodzaakt zal zijn kosten te maken die niet voorzien zijn in de financiële prognoses die het Fonds heeft opgesteld en/of niet zijn opgenomen in dit Informatiememorandum. Het daadwerkelijk hoger uitvallen van de geprognosticeerde kostenstructuur heeft negatieve gevolgen voor de financiële positie van het Fonds. Het intreden van een dergelijke situatie kan, al dan niet op langere termijn, negatieve gevolgen hebben voor de financiële resultaten, en daarmee haar beleggings- en/of rendementsdoelstellingen van het Fonds.

7.2.10. Risico op verminderd aanbod Vastgoed-objecten

Tijdens het proces van het aankopen van de Vastgoed-objecten kan het zijn dat er een verminderd aanbod beschikbaar is. Op dit moment zijn er bijvoorbeeld grote tekorten op de woningmarkt. Wanneer er niet voldoende aanbod is, kan het zijn dat er sprake is van een verhoogde aankoopprijs, kosten voor een aankoopproces waarbij de Vastgoed-objecten uiteindelijk toch niet kunnen worden aangekocht als gevolg van vergrote concurrentie of aangekochte Vastgoed-objecten van mindere kwaliteit. Dit kan mogelijk op enig moment ertoe leiden dat het Fonds minder rendeert dan vooraf geprognosticeerd en beleggings- en/of rendementsdoelstellingen niet worden gehaald.

Na de Eerste Closing van het Fonds zullen de Vastgoed-objecten worden aangekocht in overeenstemming met het beleggingsbeleid van het Fonds zoals beschreven in dit Informatiememorandum. Ook hier geldt dat voor deze beoogde aankopen een risico bestaat op verminderde kwaliteit, verhoogde kosten of andere risico's ten aanzien van de Vastgoed-objecten. Dit kan een effect hebben op het rendement van het Fonds en daarmee op de waarde van de Participaties.

7.2.11. Risico op belangenconflicten

Het risico op belangenconflicten kan van invloed zijn op de resultaten van het Fonds.

Beheer van andere Solida beleggingsfondsen

Het is mogelijk dat de Beheerder van dit Fonds in de toekomst ook andere (vastgoed)fondsen (voor het doel van deze Paragraaf, de '**Solida (vastgoed)fondsen**') onder beheer zal hebben. Daarbij bestaat de mogelijkheid dat de Vastgoed-objecten waarin het Fonds heeft geïnvesteerd ook binnen de reikwijdte vallen van het beleggingsbeleid van deze andere Solida (vastgoed)fondsen en deze andere Solida (vastgoed)fondsen over voldoende middelen beschikken om ook tot investering in een dergelijk Vastgoed-object over te gaan. Een risico is dat de Beheerder de aankoop zal verrichten voor rekening van het Solida (vastgoed)fonds dat krachtens de fondsvoorwaarden de hoogste vergoeding biedt aan de Beheerder, waardoor de andere Solida (vastgoed)fondsen die een lagere vergoeding (kunnen)

bieden een dergelijk Vastgoed-object niet in hun portefeuille kunnen opnemen en daardoor een grote liquiditeitspositie (moeten) aanhouden. Dit is niet in het belang van de Participanten van deze andere Solida (vastgoed)fondsen en kan een drukkend effect hebben op het rendement van het Fonds en/of de andere Solida (vastgoed)fondsen.

Transacties door directeuren van de Beheerder

De directieleden van de Beheerder beschikken elk over een eigen vastgoedportefeuille die in privé wordt gehouden. Een potentieel belangenconflicten kan zich voordoen als er sprake is van transacties tussen het Fonds en de directieleden, bijvoorbeeld als een Vastgoed-object dat wordt gehouden door één of meerdere van de directeuren van de Beheerder zou worden overgedragen aan het Fonds. In die transactie zijn de belangen van de relevante directeur(en) en het Fonds niet met elkaar in lijn en kan dit potentieel leiden tot een lagere opbrengst van de verkoop van een Vastgoed-object dat verkocht is door het Fonds of een hogere aankoopwaarde dan was beoogd door het Fonds. Dit zou potentieel een drukkend effect kunnen hebben op het rendement van de Participanten.

Gelieerde verhuurmakelaars en/of andere vastgoeddienstverleners

Het kan voorkomen dat (de directeuren van) de Beheerder gelieerd is aan een verhuurmakelaar en/of andere vastgoeddienstverlener die door de Beheerder wordt ingeschakeld in relatie tot het Fonds.

Indien de verhuurmakelaar en/of andere vastgoeddienstverlener een potentiële (ver)koper in een transactie met het Fonds bijstaat zullen de belangen, die worden vertegenwoordigd door die verhuurmakelaar en/of vastgoeddienstverlener, niet in lijn zijn met de belangen van het Fonds in een dergelijke aan- of verkooptransactie. In dat geval zal er een belangenconflict kunnen ontstaan, namelijk dat de verhuurmakelaar en/of vastgoeddienstverlener een zo hoog (bij een verkooptransactie) of juist zo laag (bij een aankooptransactie) mogelijke prijs wil realiseren voor de klant die hij bijstaat, waar het in het belang is van het Fonds om daarentegen een zo laag (bij een aankooptransactie) of juist zo hoog (bij een verkooptransactie) mogelijke prijs in de transactie te realiseren. Het gevaar is dat als de verhuurmakelaar of vastgoeddienstverlener gelieerd is aan de Beheerder, niet of niet volledig in het belang van het Fonds en de Participanten wordt gehandeld, hetgeen een drukkend effect kan hebben op de waarde van de Activa van het Fonds en derhalve het rendement dat (kan) worden behaald door de Participanten.

Daarnaast geldt in de situatie waarin de verhuurmakelaar of vastgoeddienstverlener wordt ingeschakeld om diensten uit te voeren ten behoeve van het Fonds dat, indien deze verhuurmakelaar en/of andere vastgoeddienstverlener bij de uitvoering van zijn werkzaamheden een minimale inspanning levert, de kans bestaat dat een verminderd rendement op de Participaties wordt gerealiseerd door mogelijk ontevreden huurders, achterstallig onderhoud, hogere Exploitatiekosten of meer leegstand. Indien de Beheerder gelieerd is aan of nauwe banden heeft met deze verhuurmakelaar en/of andere vastgoeddienstverlener kan dit ervoor zorgen dat het beëindigen van de relatie met deze partij lastig is, terwijl deze minimale inspanning en de bovengenoemde gevolgen een drukkend effect en negatieve impact kunnen hebben op (het rendement van) het Fonds. Ook bestaat de mogelijkheid dat de verhuurmakelaar en/of andere vastgoeddienstverlener aan het Fonds hoge(re) tarieven in rekening brengt voor haar werkzaamheden dan een onafhankelijke – niet aan de Beheerder gelieerde - partij, welke kosten overeenkomstig de Fondsvoorwaarden door het Fonds gedragen moeten worden, hetgeen vervolgens een groter drukkend effect heeft op het rendement van de Participaties dan wanneer een onafhankelijk partij zou zijn ingeschakeld. Dat geval staat de hogere winst voor de verhuurmakelaar en/of andere vastgoeddienstverlener op gespannen voet met het belang van de Beheerder als beheerder van het Fonds om het beste resultaat voor de Participanten te behalen.

7.2.12. Risico van afhankelijkheid van één of meer sleutelfiguren

Te behalen beleggingsrendementen zijn mede afhankelijk van een succesvol vastgoedmanagement en een efficiënte en zorgvuldige administratie in overeenstemming met de verplichtingen zoals die zijn neergelegd in de Administratie Overeenkomst. Het succes van het Fonds zal in belangrijke mate afhangen van de beslissingen van de Beheerder, in combinatie met de aanbevelingen die betrekking hebben op de investeringen en eventuele desinvesteringen van het Fonds door de bestuursleden van de Beheerder. Het verlies van één of meer van haar directeuren (en/of andere sleutelfiguren) binnen de Solida-structuur kan negatieve gevolgen hebben voor dit vermogen om het Fonds naar behoren te beheren. Er kan bijvoorbeeld geen garantie worden gegeven dat een lid van het bestuur van de Beheerder voor de gehele looptijd bij het Fonds zal aanblijven aan bestuurder. Indien één of meer sleutelfiguren binnen de Solida-structuur wegvallen, bijvoorbeeld door vertrek van een sleutelfiguur, kan dit kan een materieel nadelig effect hebben op de prestaties van het Fonds en op het vermogen van het Fonds om haar beleggings- en/of rendementsdoelstellingen te realiseren.

7.3. Risico's verbonden aan de Vastgoed-objecten

7.3.1. Risico van waardedaling

De Vastgoed-objecten zouden kunnen dalen in waarde, doordat de specifieke regio's waar het Fonds in investeert minder in trek raken bij huurders en kopers of doordat er minder vraag is naar het type Vastgoed-objecten. Dit zou tot derving van de huurstream kunnen leiden alsmede derving van kapitalisatiefactor. Een dalende huurstream en kapitalisatiefactor leiden beiden tot een lagere waarde. De risico's voor huurderiving en kapitalisatiefactor kunnen per de Vastgoed-object verschillen.

7.3.2. Huurdersrisico

De Huurders zijn de belangrijkste factor die de waarde van de Vastgoed-objecten bepaalt en zijn tevens bepalend voor het realiseren van het exploitatieresultaatvermogen. Het Huurdersrisico bestaat uit twee onderdelen. Er is een debiteurenrisico wat wil zeggen dat de Huurders hun verplichtingen onder de huurovereenkomst niet, of slechts gedeeltelijk nakomen. Dit risico is verder beschreven onder '*Debiteurenrisico*' (zie hierna). Ook is er het risico dat Huurders hun huurovereenkomst niet verlengen en nieuwe Huurders alleen tegen een lagere huur willen huren, of er geen (passende) Huurders kunnen worden gecontracteerd en de Vastgoed-objecten niet kunnen worden verhuurd. Dit risico is verder beschreven onder '*Leegstandsrisico*' (zie hieronder na '*Debiteurenrisico*'). '. Eveneens is er het risico dat nieuwe Huurders alleen tegen een lagere huur willen huren, door een verhoging van bijvoorbeeld de energieprijzen enkel tegen minder huur kunnen huren, of dat zij aanpassingen vereisen in het voorzieningenniveau. Dit risico staat beschreven onder '*Verhuurdersrisico*'. Het intreden van dergelijke risico's kan, al dan niet op langere termijn, negatieve gevolgen hebben voor de financiële resultaten, en daarmee haar beleggings- en/of rendementsdoelstellingen van het Fonds. Het intreden van dit risico kan ertoe leiden dat Participaties minder renderen dan van tevoren geprognosticeerd en dat, in het meest ongunstige scenario Participanten (een deel van) hun inleg op de Participaties verliezen.

7.3.3. Debiteurenrisico

Het kan voorkomen dat debiteuren van het Fonds (waaronder uitdrukkelijk begrepen de Huurders) hun financiële verplichtingen tegenover het Fonds niet, dan wel niet juist, dan wel niet volledig nakomen, waardoor de uiteindelijke opbrengsten van het Fonds minder zullen zijn dan geprognosticeerd. Zoals elke onderneming, loopt het Fonds het risico dat een tegenpartij in een

situatie komt te verkeren dat zij niet (geheel) aan haar financiële verplichtingen kan voldoen. Dit risico kan onder andere bestaan wanneer sprake is van één of meer insolvabele tegenpartijen. Niet-nakoming (dan wel niet juiste of volledige nakoming) door tegenpartijen van hun financiële verplichtingen tegenover het Fonds raakt direct dan wel indirect de financiële positie van het Fonds. Het intreden van dit risico kan ertoe leiden dat Participanten in het meest ongunstige scenario (een deel van) hun inleg op de Participaties verliezen.

7.3.4. Leegstandsrisico

Indien een huurovereenkomst eindigt met een Huurder en er geen verlenging van de huurtermijn is overeengekomen (of als er (nog) geen nieuwe Huurder is gevonden), kan dit leiden tot (frictie)leegstand. In een dergelijke situatie draagt het Fonds de kosten van de Vastgoed-objecten, terwijl daar geen inkomsten in de vorm van huur tegenover staan. Leegstand leidt tot inkomstenderving en mogelijk zelfs tot additionele kosten voor het Fonds. Afhankelijk van de mate waarin dit risico zich manifesteert, kan dit, al dan niet op lange(re) termijn, negatieve gevolgen hebben voor de vrije kasstromen en/of de financiële resultaten, en daarmee haar beleggings- en/of rendementsdoelstellingen van het Fonds. Het intreden van dit risico ertoe leiden dat Participaties minder renderen dan vooraf is geprognosticeerd, in voorkomend geval ook in waarde kunnen dalen dan wel, in het meest ongunstige geval, dat Participaties waardeloos worden.

7.3.5. Verhuurdersrisico

Er kunnen bij het vinden van nieuwe Huurders ook andere risico's bestaan, bijvoorbeeld het verlangen van aanpassingen in het voorzieningenniveau of een lagere huurprijs alvorens het willen aangaan van een huurovereenkomst. In het geval van zittende Huurders kan ook een verlaging van de huurprijs nodig zijn, bijvoorbeeld bij extreme stijgingen van de energieprijzen en de in het verlengde daarvan gelegen verhoogde kans op het in gebreke raken van Huurders in het kader van betalingen van verschuldigde huurpenningen. In een dergelijk geval zal er sprake zijn van extra kosten of verminderde huuropbrengsten. Indien één van deze situaties zich voor doet, kan dit invloed hebben op de vrije kasstromen, de financiële resultaten en/of de waarde van de Vastgoed-objecten. Het intreden van dit verhuurdersrisico kan ertoe leiden dat Participaties minder renderen dan van tevoren geprognosticeerd en dat, in het meest ongunstige scenario Participanten (een deel van) hun inleg op de Participaties verliezen.

7.3.6. Niet-verzekerbare risico's

Belangrijke object-gerelateerde risico's betreffen het risico van brand-, storm- en waterschade evenals aansprakelijkheidsrisico als eigenaar van de Vastgoed-objecten. Voor zover mogelijk zijn deze risico's tegen aanvaardbare voorwaarden adequaat afgedekt door verzekeraars. Er is echter een risico dat de schade wordt veroorzaakt door voorvallen die niet verzekeraar zijn en zijn uitgesloten van dekking. Schade die wordt veroorzaakt door een (natuur)ramp zoals een overstroming, aardbeving, vulkanische uitbarstingen of een atoomkernreactie wordt niet gedekt door een verzekering. Bij een dergelijke (natuur)ramp zal de Vastgoed-objecten niet voor de gewenste waarde of reële waarde (in het geval dat de (natuur)ramp zich niet had voorgedaan) worden verkocht en zal het verlies van waarde van de Vastgoed-objecten door het Fonds moeten worden gedragen. De resultaten van het Fonds zullen daardoor in negatieve zin worden beïnvloed.

7.3.7. Onderhoudsrisico

De Vastgoed-objecten zullen doorlopend worden onderhouden, zodat de waarde daarvan behouden blijft. Het Fonds heeft inschattingen gemaakt voor het onderhoud van de Vastgoed-objecten en met

deze onderhoudskosten in haar financiële prognoses rekening gehouden. Het kan door een fout in de prognoses (verkeerde veronderstellingen) of door omstandigheden die buiten de invloedssfeer van het Fonds liggen voorkomen dat de kosten voor onderhoud van de Vastgoed-objecten (aanzienlijk) hoger uitvallen dan geprognosticeerd. Dit raakt de financiële positie van het Fonds in dat geval in negatieve zin. Het intreden van een dergelijke situatie kan, al dan niet op lange(re) termijn, negatieve gevolgen hebben voor de vrije kasstromen en/of de financiële resultaten, en daarmee haar beleggings- en/of rendementsdoelstellingen van het Fonds. Het intreden van dit risico ertoe leiden dat Participaties minder renderen dan vooraf is geprognosticeerd, in voorkomend geval ook in waarde kunnen dalen dan wel, in het meest ongunstige geval, dat Participaties waardeloos worden.

7.3.8. Verbouwriscico's

Het kan voorkomen dat de aangekochte Vastgoed-objecten overeenkomstig de strategie van het Fonds door de Beheerder (middels de inzet van externen) zal worden verbouwd om een waardevermeerdering te kunnen realiseren. Hierbij bestaat het risico dat een bij deze verbouwing betrokken partij, zoals een aannemer of leveranciers van grondstoffen voor dergelijke verbouwingen, niet op het door de Beheerder gewenste moment beschikbaar is om binnen een korte tijd de verbouwing te realiseren of de levertijd van de grondstoffen extreem lang is, of deze partij(en) in surseance van betaling of faillissement raakt. Een mogelijk gevolg kan zijn dat het lang duurt om een vervangende partij te vinden, van een andere leverancier dezelfde of gelijkende materialen te kunnen ontvangen en zelfs dat er een langere periode van leegstand is en/of reeds betaalde kosten niet (geheel) teruggevorderd kunnen worden. Indien een van deze risico's zich openbaart, kan dit leiden tot verhoogde kosten of verminderde huurinkomsten. Het intreden van dit risico kan derhalve tot gevolg hebben dat Participaties minder renderen dan van tevoren geprognosticeerd en dat, in het meest ongunstige scenario Participanten (een deel van) hun inleg op de Participaties verliezen.

7.4. Risico's verbonden aan de Participaties

7.4.1. Beperkte verhandelbaarheid van de Participaties

De Participaties worden niet genoteerd aan een gereguleerde markt (effectenbeurs) of multilaterale handelsfaciliteit en er zal geen markt in de Participaties worden onderhouden door het Fonds. Hoewel de Participaties verhandelbaar zijn in de zin van de Wft, zijn de mogelijkheden van verhandelbaarheid beperkt.

Het is mogelijk de Participaties door het Fonds te laten inkopen indien het Fonds voldoende liquide middelen heeft (welke middelen het Fonds zal verwerven door een uitgifte van Participaties) of door de Participaties over te dragen aan bloed- of aanverwanten van de Participant in de rechte lijn. Het risico bestaat dat de Participaties niet kunnen worden ingekocht dan wel overgedragen indien er ofwel door het Fonds niet voldoende liquide middelen worden gehouden om een dergelijke inkoop krachtens de Fondsvoorwaarden te faciliteren (bijvoorbeeld doordat er onvoldoende nieuwe Participaties kunnen worden uitgegeven in het geval van te weinig vraag naar de Participaties in de markt), ofwel omdat er geen bloed- of aanverwanten in de rechte lijn zijn die de Participaties willen overnemen. In dat geval bestaat het risico dat de Participant zijn Participaties niet op het gewenste moment kan laten inkopen of verkopen en zijn investering derhalve op dat moment niet liquide kan maken.

7.4.2. Looptijd en *closed-end* karakter

De uiteindelijke looptijd van het Fonds is onbepaald, maar is beoogd in beginsel zeven jaar te zijn. De looptijd kan langer zijn dan de initieel vastgestelde looptijd van zeven jaar indien door de Beheerder tot een verlenging van de looptijd (in totaal maximaal 2 jaar) wordt besloten. De feitelijke looptijd

van het Fonds kan dus langer zijn dan de initiële looptijd van zeven jaar. Daarnaast heeft het Fonds niet de verplichting om op verzoek Participaties in te kopen. Het Fonds kwalificeert dus als een *closed-end* beleggingsinstelling. De bovengenoemde looptijd van het Fonds in combinatie met het *closed-end* karakter kan ertoe leiden dat een Participant langer aan de belegging aan het Fonds is gebonden dan verwacht of gewenst. Het gevolg hiervan kan zijn dat een Participant niet op een geschikt moment over de in de Participaties geïnvesteerde gelden kan beschikken en deze bijvoorbeeld niet kan herbeleggen op een door de Participant beoogde en gewenste wijze. Ook kunnen zich in de tussenliggende periode ontwikkelingen voordoen die een negatieve impact zullen hebben op de waarde van de Participaties, met als gevolg dat deze uiteindelijk minder goed blijken te renderen dan wanneer de het Fonds eerder zou zijn ontbonden en vereffend (en als gevolg daarvan de resterende inleg en rendement op de Participaties eerder zou zijn (terug)betaald).

7.4.3. Waarderingsrisico van de Participaties

Ondanks dat de Intrinsieke Waarde van tijd tot tijd wordt vastgesteld, bestaat het risico dat gedurende de looptijd de waarde van de Participaties niet objectief, dan wel niet nauwkeurig, dan wel onvoldoende te bepalen is, omdat er geen openbare koers voor de Participaties wordt gevormd en verder geen andere regelmatige objectieve tussentijdse waardering van de Participaties plaatsvindt aan de hand waarvan een waardebeoordeling plaats kan vinden. Tevens bestaat het risico dat in de markt, voor zover sprake zal zijn van een markt voor de Participaties, een waarde aan de Participaties wordt toegekend die niet reëel is. Voorts kan de illiquiditeit van de Participaties een drukkend effect hebben op de waarde daarvan.

Het risico bestaat dat (bij inkoop van de Participaties) de Participaties niet, dan wel beperkt, dan wel niet tegen de gewenste of reële waarde kunnen worden ingekocht, doordat de liquide middelen die door het Fonds worden gehouden geen uitkering op de ingekochte Participaties tegen gewenste of reële waarde kan worden gedaan. In het geval van een overdracht aan bloed- of aanverwanten in rechte lijn kan het ook zijn dat de verkrijgende partij niet de gewenste of reële waarde voor de Participaties wil geven.

7.5. Overige risico's

7.5.1. Duurzaamheidsrisico's

Milieurisico

Voor milieurisico's zoals ondergrondse tanks, bodemverontreiniging en asbest worden in de koopovereenkomst van Vastgoed-objecten doorgaans bepalingen opgenomen waarbij de verkoper verklaart of er wel/geen asbesthoudende materialen/ondergrondse tanks/bodemverontreinigingen aanwezig zijn. Indien dit soort milieurisico's volgens verklaring van de verkoper wel aanwezig zijn, zal door het Fonds een inschatting worden gemaakt van de kosten die gemoeid zijn met de beheersing dan wel sanering van deze vervuilingen. Een te lage inschatting van deze kosten zal de financiële positie van het Fonds direct in negatieve zin beïnvloeden. Indien dit soort milieurisico's volgens verklaring van de verkoper niet aanwezig zijn, bestaat het risico dat deze verklaring achteraf niet correct blijkt te zijn omdat de verkoper niet op de hoogte was van de betreffende vervuiling. Het Fonds zal alsdan waarschijnlijk kosten moeten maken voor de beheersing dan wel sanering van deze vervuiling. Deze kosten zijn niet voorzien en zullen de financiële positie van het Fonds in negatieve zin beïnvloeden. De potentiële impact van dit risico op het rendement schaaft de Beheerder in op laag.

Geografische risico's

Het Fonds kan investeren in geografische regio's waar sprake is van een verhoogd risico op overstromingen van rivieren (waaronder in Zuid-Limburg), verminderde bereikbaarheid ten opzichte van gebieden gelegen in de Randstad, alsmede gebieden met een beperkte of negatieve bevolkingsgroei. Hierdoor zou op termijn de wens van de Huurders om daar te wonen af kunnen nemen hetgeen een negatieve invloed zou kunnen hebben op de verhuuropbrengsten en waardeontwikkeling. Afhankelijk van de wijze waarop zich dat alsdan manifesteert, kan dit (middel)lange termijn gevolgen hebben voor de financiële positie van het Fonds en kan in het meest ongunstige geval ertoe leiden dat Participanten (een deel van) hun inleg op de Participaties verliezen. De potentiële impact van dit risico op het rendement schaaft de Beheerder in op laag.

Overige duurzaamheidsrisico's

Onder duurzaamheidsrisico's verstaat de Beheerder een gebeurtenis of omstandigheid op ecologisch, sociaal of governance gebied die, indien ze zich voordoet, een werkelijk of mogelijk wezenlijk negatief effect op de waarde van de door de Beheerder beheerde beleggingen van het Fonds (Activa) kan veroorzaken. Naast de hiervoor genoemde milieurisico's en geografische risico's, worden duurzaamheidsregels doorlopend aangescherpt. Additionele vereiste maatregelen zoals bijvoorbeeld op het gebied van isolatie of wijziging van type energievoorziening, zijn bij één of meer Vastgoed-objecten wellicht niet, of slechts tegen aanzienlijke extra kosten te realiseren. Ook kan een gebruikte duurzame technologie achterhaald raken of tot minder dan de verwachte resultaten leiden, wat hogere exploitatie- en/of onderhoudskosten met zich meebrengt. De Beheerder is daarop alert en analyseert bij elke huurderswisseling of het mogelijk is om een Vastgoed-object verder te verduurzamen, eventueel vooruitlopend op te verwachten wettelijke maatregelen.

Het is mogelijk dat door toekomstige duurzaamheidsmaatregelen zich het duurzaamheidsrisico manifesteert. Afhankelijk van de wijze waarop zich dat alsdan manifesteert, kan dit (middel)lange termijn gevolgen hebben voor de financiële positie van het Fonds en kan in het meest ongunstige geval ertoe leiden dat Participanten (een deel van) hun inleg op de Participaties verliezen. De potentiële impact van dit risico op het rendement schaaft de Beheerder in op medium.

De Beheerder kan desgevraagd een toelichting geven op de in deze Paragraaf 7.5.3. genoemde classificatie van de potentiële impact van deze duurzaamheidsrisico's op het rendement van het Fonds.

7.5.2. Fiscaal risico

Het Fonds is zodanig opgezet dat het Fonds in beginsel kwalificeert als fiscaal transparant. Deze opzet brengt een bepaalde fiscale behandeling met zich mee. Daarvoor verwijzen wij naar Hoofdstuk 9. De Belastingdienst wordt gevraagd de fiscale transparantie te bevestigen op basis van de Fondsvoorwaarden. Uiteindelijk toetsing van de fiscale transparantie geschiedt niet slechts aan de hand van deze voorwaarden, maar ook aan de hand van de feiten. Om de transparantie te waarborgen dient dus altijd in lijn met de voorwaarden gehandeld te worden. Door het meerjarig karakter van de belegging is de invloed van de belastingheffing op het Fonds en op het rendement van de Participaties na belasting onzeker. Het kan zijn dat er op enig moment niet gehandeld wordt in lijn met de Fondsvoorwaarden, en het Fonds kan geconfronteerd worden met een wetwijziging, nieuwe regelgeving of politieke besluitvorming die financieel ongunstig voor de Participanten kan uitvallen. De fiscale behandeling van een Participatie of een Participant kan in de loop der jaren door handelingen in afwijking van de Fondsvoorwaarden en/of door wijziging van fiscale wetgeving of nieuwe jurisprudentie negatief worden beïnvloed, wat een negatieve invloed kan hebben op het rendement.

De Beheerder verricht verschillende diensten aan het Fonds en brengt daarvoor verschillende vergoedingen in rekening. Vergoedingen voor diensten die vallen onder "het beheer van door beleggingsfondsen en beleggingsmaatschappijen ter collectieve belegging bijeengebrachte vermogens", ofwel "fondsbeheersdiensten", zijn vrijgesteld van BTW. Over vergoedingen voor diensten die niet onder "fondsbeheersdiensten" vallen, moet 21% BTW worden berekend. Op basis van wet, jurisprudentie en literatuur is niet voor alle vergoedingen eenduidig of die wel of niet onder de vrijstelling vallen. De Beheerder heeft hier, met haar fiscaal adviseurs en op basis van ervaringen in de markt, een eigen oordeel over gevormd. Over de Structurerings- en acquisitievergoeding, en over het deel van de Managementvergoeding dat betrekking heeft op vastgoedbeheer, zal BTW worden berekend aan het Fonds. Voor de andere vergoedingen is de Beheerder van mening dat die onder de vrijstelling vallen. Over die vergoedingen zal geen BTW worden berekend aan het Fonds, maar zal een bedrag in rekening worden gebracht ter compensatie van de niet-aftrekbare BTW bij de Beheerder of haar (indirecte) aandeelhouders. Dit laatste is voor het Fonds voordeliger dan wanneer BTW in rekening zou worden gebracht. Het kan zijn dat de Belastingdienst het niet eens is met de toepassing van de vrijstelling op de verschillende vergoedingen. Er is een risico dat over bepaalde vergoedingen alsnog BTW moet worden berekend aan het Fonds.

7.5.3. Algemene juridische risico's

Het Fonds loopt risico's wanneer tegen haar een rechtszaak aangespannen wordt. Ongeacht of dergelijke vorderingen ontvankelijk zijn, loopt het Fonds de kans om financiële schade te lijden nu de uitkomst van gerechtelijke procedures veelal onzeker is. De verdediging in een dergelijke procedure is kostbaar en deze kosten kunnen vaak slechts ten dele op de wederpartij verhaald worden, zelfs wanneer het Fonds in het gelijk wordt gesteld. Het intreden van dit risico kan een negatieve invloed hebben op de financiële positie van het Fonds.

Er bestaat verder een risico dat (lokale) wet- en regelgeving met betrekking tot bijvoorbeeld milieu, huur(bescherming), financieel toezicht of het bestemmingsplan wordt gewijzigd en dit een ongunstig effect heeft op het Fonds. Door wijziging van (lokale) wet- en regelgeving bestaat de kans op verhoogde kosten, verminderde inkomsten of een waardedaling van de Vastgoed-objecten. Dit kan leiden tot een lager rendement op en/of een lagere waarde van de Participaties.

7.5.4. Politiek

Een onzekere factor is de invloed van de politiek. Onder politieke risico's worden verstaan risico's met betrekking tot stabiliteit en legitimiteit van politieke instituten, nieuwe bepalingen of wetgeving, ordelijke opvolging van de politieke leiders, transparantie bij de economische besluitvorming, nationale veiligheid en geopolitieke risico's. Genoemde risico's kunnen een negatieve invloed hebben op de financiële positie van het Fonds.

7.6. Factoren die van wezenlijk belang zijn om het aan de Participaties verbonden marktrisico in te schatten

De Participaties zijn niet voor alle beleggers een geschikte investering. Iedere potentiële Participant in deze Participaties moet de geschiktheid van die investering vaststellen in het licht van zijn eigen omstandigheden. Meer in het bijzonder dient iedere potentiële Participanten onder meer:

- Over voldoende kennis en ervaring van beleggen in deelnemingsrechten en de markt van residentiële en commerciële Vastgoed-objecten te beschikken om de Participaties, de daaraan verbonden voor- en nadelen en de informatie die (door middel van verwijzing) in dit Informatiememorandum (inclusief Bijlagen) is opgenomen op waarde te kunnen beoordelen;

- over voldoende kennis en ervaring te beschikken om, in context van zijn eigen financiële situatie, een belegging in de Participaties te kunnen beoordelen, evenals de invloed hiervan op zijn totale beleggingsportefeuille, of zich te laten adviseren door een vergunninghoudende vermogensbeheerder;
- over voldoende financiële middelen te beschikken om alle risico's te dragen die gepaard gaan met een belegging in de Participaties, waaronder begrepen de gevolgen van het intreden van risico's verband houdende met zijn belegging, waarbij deze – in het ergste geval – zijn inleg en opvorderbaar, maar niet uitgekeerd, rendement volledig kan kwijtraken;
- de voorwaarden bij de Participaties volledig te begrijpen; en
- in staat zijn om (zelfstandig of met behulp van een financieel adviseur) mogelijke scenario's vast te stellen in relatie tot economische en andere factoren die de belegging kunnen beïnvloeden, alsmede het vermogen om daarmee verband houdende risico's te dragen.

FINANCIËLE KENMERKEN



HOOFDSTUK 8 FINANCIËLE KENMERKEN

8.1. Algemeen

Zoals uit de Fondsvoorwaarden blijkt, zijn er verschillende kostenposten en vergoedingen die door het Fonds moeten worden gedragen. Voor de beschrijving van deze kosten en vergoedingen in dit Informatiememorandum zal een onderscheid worden gemaakt in (i) de kosten en vergoedingen die ten laste komen van het Fondsvermogen, en (ii) de kosten en vergoedingen die rechtstreeks door de Participanten aan de Beheerder moeten worden voldaan. Deze kosten onder (i) en (ii) worden hieronder uiteengezet in Paragraaf 8.2.

Daarna wordt nog ingegaan op de kosten of vergoedingen die rechtstreeks aan de Beheerder worden voldaan (Paragraaf 8.3), de type inkomsten van het Fonds (Paragraaf 8.4), het liquiditeitsreserve dat het Fonds aanhoudt (Paragraaf 8.5.), een prognose omtrent het totaal rendement en de IRR van het Fonds (zie hiervoor Paragraaf 8.6), een totaal overzicht van de prognose van het Fonds omtrent de geschatte inkomsten, kosten en vergoedingen en rendement (zie hiervoor Paragraaf 8.7. in samenhang met Paragraaf 1.3) en tot slot, de waarderingsgrondslagen die worden toegepast (Paragraaf 8.8).

Alle in dit hoofdstuk genoemde kosten en vergoedingen zullen waar relevant worden vermeerderd met BTW, dan wel, indien over de betreffende vergoeding geen BTW verschuldigd is, zal aan het Fonds een bedrag in rekening worden gebracht ter compensatie van de niet-aftrekbare BTW bij de Beheerder of bij haar (indirecte) aandeelhouders. Externe kosten die door de Beheerder één-op-één worden doorberekend aan het Fonds zullen worden doorberekend met de eventuele daarin begrepen BTW.

8.2. Kosten en vergoedingen ten laste van het Fondsvermogen

Alle kosten die rechtstreeks samenhangen met het feitelijk beheer en bewaring van het Fonds en die niet uitdrukkelijk voor rekening zijn van de Beheerder, komen ten laste van het Fondsvermogen. Een niet-limitatieve lijst van dergelijke kosten staat hieronder weergegeven. Kortweg kunnen deze kosten worden onderverdeeld in kosten en vergoedingen gerelateerd aan:

- (A) de oprichting en structurering van het Fonds;
- (B) het doen van investeringen door het Fonds;
- (C) de exploitatie van het Fonds; en
- (D) het verkopen van (een deel van) de Vastgoed-objecten.

Een deel van deze kosten die ten laste van het Fondsvermogen komen worden door het Fonds uitbetaald aan anderen, zoals externe partijen die ten behoeve van het Fonds zijn ingeschakeld. Daarnaast bestaat een deel van de kosten die ten laste van het Fondsvermogen komt uit vergoedingen of uitkeringen waartoe de Beheerder gerechtigd is in het licht van de uitvoering van haar taak als beheerder van het Fonds, namelijk het beheer van het Fondsvermogen. Deze uitkeringen of vergoedingen worden ten laste van het Fondsvermogen aan de Beheerder uitbetaald via het Fonds, of rechtstreeks door de Participanten uitbetaald aan de Beheerder bij toetreding tot het Fonds. Bij de relevante uitkeringen en vergoedingen zoals weergegeven in dit Hoofdstuk is het aangegeven als die door het Fonds aan de Beheerder moeten worden betaald.

Hieronder is een niet-limitatieve lijst van kosten en vergoedingen weergegeven die ten laste komen van het Fondsvermogen:

- (a) de Structurerings- en acquisitievergoeding;
- (b) de Managementvergoeding;
- (c) de Begeleidingsvergoeding of de kosten van derden betreffende de begeleiding van de verkoop van (een deel van) de Vastgoed-objecten;
- (d) de Performance Uitkering;
- (e) doorlopende kosten voor administratieve werkzaamheden (incl. de Stichtingvergoeding, de Administratie Vergoeding en de kosten voor Participantenvergaderingen);
- (f) toezichtkosten die door het Fonds of de Beheerder aan de AFM of DNB moeten worden betaald;
- (g) éénmalige kosten met betrekking tot het vormgeven van de fondsstructuur en de oprichting van de relevante entiteiten in dit structuur (waaronder mede worden verstaan de kosten van de juridische en fiscale adviseurs van het Fonds in dit kader);
- (h) doorlopende kosten voor externe adviseurs of dienstverleners die werkzaamheden uitvoeren ten behoeve van het doen van investeringen of de exploitatie van het Fonds, zoals de externe verhuurmakelaar en/of vastgoeddienstverlener, de accountant, dienstverleners die ondersteunen bij marketing & communicatie en dienstverleners die financiële rapportages en waarderingen opstellen;
- (i) doorlopende kosten voor inkoop en uitgifte van Participaties;
- (j) doorlopende belastingen en verzekeringskosten;
- (k) eventuele kosten voor afgebroken kooptransactie(s) die door de directeuren van de Beheerder, respectievelijk de Juridisch Eigenaar, voorwaardelijk zijn aangekocht met het doel om een dergelijk Vastgoed-object in eigendom te doen overgaan naar het Fonds.

8.2.1. Kosten en vergoedingen voor de oprichting en structurering van het Fonds

Eenmalige (juridische) oprichtings- en structureringskosten

De Beheerder heeft externe partijen ingeschakeld die ondersteuning bieden voor het opzetten en vormgeven van de fondsstructuur en de oprichting van de relevante entiteiten in die structuur. Zo heeft de Beheerder Finnius advocaten B.V. ingeschakeld voor de toezichtrechtelijke aspecten, Zuidbroek B.V. voor het oprichten van de Juridisch Eigenaar en het opstellen van de FGR voorwaarden, en Rechtstaete Vastgoedadvocaten & Belastingadviseurs B.V. voor fiscaal advies. Vooralsnog zijn er geen kosten gemaakt voor externe adviseurs die werkzaamheden hebben verricht in het kader van communicatie- en marketing.

Deze eenmalige (juridische) structureringskosten worden ten laste van het Fondsvermogen gebracht en zijn begroot op 1,2% van het gezamenlijk Gecommitteerde Bedrag van alle Participanten.

In de tabel onder paragraaf 8.2.2. wordt een fictief rekenvoorbeeld gegeven waarin zowel de

eenmalige (juridische) oprichtings- en structureringskosten, als de (doorlopende) kosten in relatie tot het doen van investeringen over de looptijd van het Fonds worden weergegeven.

Structurerings- en acquisitievergoeding

Naast de vergoeding voor de eenmalige (juridische) oprichtings- en structureringskosten zoals hierboven beschreven dient door het Fonds een Structurerings- en acquisitievergoeding te worden betaald aan de Beheerder.

De Structurerings- en acquisitievergoeding dekt (i) de monetaire weergave van de tijd die de directie van Solida Investments B.V. maakt voor het structureren en marketing & communicatie van het Fonds, (ii) de monetaire waarde van de risico's die de Beheerder loopt gedurende de opstartfase van het Fonds, veroorzaakt uit de mogelijkheid dat de gemaakte kosten en vergoedingen voor de oprichting en structurering van het Fonds alsmede aangegane verplichtingen richting externe adviseurs en dienstverleners en aangegane verplichtingen jegens verkopers van reeds aangekochte Vastgoed-objecten niet gedekt kunnen worden door het Fondsvermogen als de Eerste Closing niet plaats vindt (zie paragraaf 4.2.2) en (iii) de kosten voor het verwerven van de Vastgoed-objecten (waaronder een vergoeding aan partijen die (exclusief) deals voor de Beheerder zoeken). Op het moment van de Eerste Closing zullen nog niet alle Vastgoed-objecten zijn verworven.

De Beheerder zal – naar eigen discretie – ten tijde van de Eerste Closing een voorschot ontvangen van de verwachte totale Structurerings- en acquisitievergoeding die wordt verrekend met de definitief vastgestelde Structurerings- en acquisitievergoeding nadat al de Vastgoed-objecten door het Fonds zijn verworven.

Fictief Rekenvoorbeeld structurerings- en acquisitievergoeding:

*Indien de koopsom + kosten voor de eventuele renovatie in totaal EUR 200.000 bedragen en de marktwaarde na verbouwing EUR 210.000, dan bedraagt de vergoeding $2,5\% * EUR 200.000 + 20\% * EUR 20.000$ (EUR 210.000 -/- EUR 200.000) = EUR 5.000 + EUR 2.000 = EUR 7.000.*

Fictief Rekenvoorbeeld voorschot en verrekening:

De Beheerder zal een inschatting maken van de verwachte Structurerings- en acquisitievergoeding. Indien deze inschatting EUR 250.000 bedraagt, zal deze door de Beheerder in rekening worden gebracht aan het Fonds. Indien na het realiseren van alle aankopen de vergoeding EUR 275.000 bedraagt conform bovenstaande berekening, zal de Beheer EUR 25.000 additioneel in rekening brengen.

8.2.2. Kosten en vergoedingen voor het doen van investeringen door het Fonds

Deze paragraaf 8.2.2. geeft inzicht in de kosten voor het doen van investeringen, welke kosten (afhankelijk van het type kostenpost) op verschillende momenten gedurende de looptijd van het Fonds ten laste van het Fondsvermogen zullen komen. Deze kosten zullen worden gedekt door een deel van het gezamenlijk Gecommitteerd Bedrag dat Participanten toezeggen aan het Fonds en wordt middels één of meerdere Stortingsverzoeken naar rato van Participanten opgevraagd. Het deel van het Gecommitteerd Bedrag dat wordt gealloceerd voor kosten zal worden gespecificeerd in het Stortingsverzoek.

De begroting van alle kosten, zoals in deze Paragraaf weergegeven, zijn gebaseerd op de gehele looptijd van het Fonds, tenzij anders weergegeven.

Koopsom en renovatiekosten

Het Fonds zal Vastgoed-objecten aankopen en daarvoor een koopsom betalen. Naast de aankoopkosten voor verwerving van de Vastgoed-objecten, zal, waar nodig, een deel van het gezamenlijk Gecommitteerd Bedrag worden gealloceerd aan renovaties en/of verbouwingen van aangekochte Vastgoed-objecten. De kosten voor de koopsom en renovatie en/of verbouwingen zijn naar discretie van de Beheerder begroot op EUR 10.950.000.

Externe aankoopkosten

De aankoopkosten betreffen externe juridische kosten van externe adviseurs ten aanzien van de onderhandelingen van de koopaktes, de handelingen ter overdracht en levering (door een notaris) en eventueel extern uit te voeren due diligence. Deze aankoopkosten zijn begroot op EUR 32.850, ofwel 0,3% van het totaal van de koopsom en renovatiekosten.

Overdrachtsbelasting

Het uitgangspunt is dat over de aankoop van bestaande Vastgoed-objecten overdrachtsbelasting verschuldigd is van 10,4%. De werkelijke overdrachtsbelasting kan afwijken voor het geval er sprake zou zijn van wijzigingen in de belastingtarieven of levering zonder overdrachtsbelasting. In het laatste geval zou er sprake kunnen zijn van levering van aangekochte Vastgoed-objecten met BTW. De Beheerder zal bij het nemen van de investeringsbeslissing rekening houden met de impact van de eventuele levering met BTW op de totale verwervingskosten van het Fonds.

Externe Financiering en externe adviseurs t.b.v. advies omtrent aantrekken Externe Financiering

Het Fonds zal één of meerdere Externe Financiering(en) aantrekken ten behoeve van het faciliteren van de verwerving van de Vastgoed-objecten. Er geldt een terugbetalingsverplichting voor het Fonds ten aanzien van deze Externe Financiering(en).

Bij het opstellen van de kostenprognoses in dit Hoofdstuk hanteert de Beheerder de volgende uitgangspunten met betrekking tot de Externe Financiering(en), welke uitgangspunten zijn gebaseerd op een eerste marktscan zoals uitgevoerd door de Beheerder:

- Rente op Externe Financiering(en): 4,7% op jaarbasis;
- Aflossing op Externe Financiering(en): 0% per jaar (aflossingsvrij);
- Loan to value (LTV) per Vastgoed-object: 60% van getaxeerde marktwaarde;
- Non-recourse op Externe Financiering(en): Er is sprake van een non-recourse financiering (betreft objectfinanciering, Participanten en/of het Fonds geven geen borgstelling af). Daardoor zijn Participanten nooit aansprakelijk voor schulden van het Fonds.

Let op: de werkelijke condities van de Externe Financiering(en) die door de Beheerder worden afgesloten ten behoeve van de verwerving van de Vastgoed-objecten kunnen afwijken van de bovengenoemde uitgangspunten.

De totale kosten inclusief BTW worden begroot op 0,48% van per Externe Financiering.

De Externe Financier zal mogelijk een afsluitprovisie in rekening brengen. Conform de huidige inschatting van de Beheerder (op basis inschatting van de externe adviseur) zal geen afsluitprovisie verschuldigd zijn, derhalve is bij de raming van de kosten hier geen rekening mee gehouden.

De rente die verschuldigd zal zijn in relatie tot de Externe Financiering(en) zal op het moment van het afsluiten van de lening aan de hand van de dan geldende marktomstandigheden worden bepaald en is nog niet vast te stellen. Om die reden wordt er door de Beheerder in de berekeningen zoals

weergegeven in dit Hoofdstuk gewerkt met een fictieve rente. De rente wordt aangemerkt als een kostenpost voor de exploitatie van het Fonds. Zie voor meer details Paragraaf 8.6.

De Beheerder heeft een externe adviseur (Barlavento, zie voor meer details Paragraaf 6.6. van dit Informatiememorandum) ingeschakeld die de Beheerder ondersteunt bij de aanvraag van de Externe Financiering(en). De kosten voor de werkzaamheden van Barlavento betreffen EUR 52.560.

Taxatiekosten

De taxatiekosten (inclusief BTW) zijn begroot op 0,12% van de Externe Financiering.

Zie hieronder een fictief rekenvoorbeeld van (i) de eenmalige (juridische) oprichtings- en structureringskosten en (ii) de kosten en vergoedingen die gemoeid gaan met het maken van de investeringen:

Eenmalige (juridische) oprichtings- en structureringskosten, en kosten en vergoedingen met betrekking tot het maken van investeringen	EUR
Enmalige (juridische) oprichtings- en structureringskosten	69.575
Structurerings- en acquisitievergoeding	482.321
BTW over structurerings- en acquisitievergoeding	101.288
Externe aankoopkosten (notaris, juridisch advies, external due diligence)	32.850
Koopsom en renovatiekosten	10.950.000
Overdrachtsbelasting	1.138.800
Kosten voor externe adviseurs omtrent aantrekken externe financiering	52.560
Taxatiekosten	13.140
Aankoopkosten Investering in Vastgoed-objekten door Fonds	12.840.534

8.2.3. Kosten en vergoedingen voor de exploitatie van het Fonds

Deze paragraaf 8.2.3. geeft inzicht in de kosten in relatie tot de exploitatie van het Fonds, welke kosten (afhankelijk van het type kostenpost) op verschillende momenten gedurende de looptijd van het Fonds ten laste van het Fondsvermogen komen. Deze kosten zullen worden gedekt door het relevante deel van het gezamenlijk Gecommitteerd Bedrag dat van Participanten wordt opgevraagd. Het deel van het Gecommitteerd Bedrag dat wordt gealloceerd voor kosten zal worden gespecificeerd in het Stortingsverzoek.

De begroting van alle kosten zoals in deze Paragraaf weergegeven zijn gebaseerd op de gehele looptijd van het Fonds.

Kosten voor inkoop en uitgifte Participaties

Indien en voor zover het Fonds kosten maakt of door externe adviseurs aan het Fonds kosten in rekening worden gebracht in het kader van de eerste uitgifte van Participaties worden die kosten ondervangen door de (juridische) oprichtings- en structureringskosten zoals in dit hoofdstuk onder 8.2.1. beschreven. Deze kosten komen dus ten laste van het Fondsvermogen.

Eventuele kosten die gepaard gaan met het inkopen en uitgeven van Participaties gedurende de looptijd van het Fonds, komen ten laste van de desbetreffende betrokken vertrekkende of toetredende Participant en komen derhalve niet ten laste van het Fondsvermogen.

Managementvergoeding

De Beheerder komt in aanmerking voor een Managementvergoeding, welke vergoeding wordt uitgekeerd door het Fonds aan de Beheerder. Deze vergoeding dekt de kosten van het beheer van het Fonds en heeft derhalve enerzijds betrekking op de kosten die de Beheerder moet maken voor het dagelijks 'reilen en zeilen' van het Fonds, en anderzijds de kosten die de Beheerder moet maken ten aanzien van het technisch en commercieel vastgoedbeheer.

Onder de dagelijks beheer worden alle handelingen verstaan die nodig zijn om het Fonds te laten functioneren, zoals het (indirect via een adviseur of direct) contact met de Externe Financier(s), het toezicht houden op de financiële- en Participantenadministratie (welke administratie wordt uitgevoerd door de Administrateur), het risicobeheer en de contacten met de Participanten. Bij het (technisch en commercieel) vastgoedbeheer van de Vastgoed-objecten kan gedacht worden aan het ontwikkelen en uitvoeren van een strategisch verbeterplan van de Vastgoed-objecten, het aansturen klein onderhoud, de opvolging technische klachten.

Eventuele incidentele extra werkzaamheden die niet onder de reikwijdte van de werkzaamheden vallen die worden gedekt door de Managementvergoeding zullen door de Beheerder apart aan het Fonds worden gefactureerd. In de relevante factuur van de Beheerder aan het Fonds zal worden aangeduid op welke extra werkzaamheden de relevante kosten zien.

De Beheerder dient met betrekking tot de registratie van de Beheerder als uitgezonderde beheerder krachtens artikel 2:66a Wft en bijbehorende notificatie van het Fonds als een door de Beheerder te beheren alternatieve beleggingsinstelling aan de AFM een eenmalige registratievergoeding betalen van EUR 4,400 (vierduizendvierhonderd euro). Deze eenmalige registratievergoeding komt ten laste van de Managementvergoeding en zal derhalve niet separaat ten laste van het Fondsvermogen worden gebracht.

Bovendien kan de Beheerder eventueel worden geconfronteerd met doorlopende toezichtkosten gedurende de looptijd van het Fonds die moeten worden voldaan aan de AFM of de Nederlandsche Bank (DNB). Deze doorlopende toezichtkosten zullen voor zover deze kosten betrekking hebben op de Beheerder ten laste komen van de Managementvergoeding en derhalve niet separaat ten laste van het Fondsvermogen worden gebracht. Op de datum van dit Informatiememorandum zijn deze doorlopende toezichtkosten nog niet bekend.

De Managementvergoeding zal jaarlijks geïndexeerd worden overeenkomstig de CPI-index.

Doorlopende kosten voor administratieve werkzaamheden

De Administratie Vergoeding heeft betrekking op alle administratieve werkzaamheden te verrichten door de Administrateur. Bovendien kan de Beheerder nog overige kosten maken voor het oproepen van de Participanten en het organiseren van de Participantenvergaderingen.

De doorlopende kosten voor administratieve werkzaamheden zoals hierboven beschreven komen ten laste van het Fondsvermogen. Op de datum van dit Informatiememorandum begroot de Beheerder de doorlopende administratieve kosten (inclusief de Administratie Vergoeding en de Stichtingvergoeding) op 1% van het gezamenlijk Gecommitteerd Bedrag van alle Participanten.

Rente voor de Externe Financiering

In het kader van de aan te trekken Externe Financiering(en) zal een marktconform rentepercentage worden overeengekomen dat moet worden gedragen door het Fonds. De rentepercentages zullen afhankelijk zijn van de omstandigheden op het moment van het afsluiten van de Externe Financiering(en) en zijn derhalve op de datum van dit Informatiememorandum nog niet bekend. Om

die reden wordt er door de Beheerder in de berekeningen zoals weergegeven in dit Hoofdstuk gewerkt met een fictieve rente, namelijk 4,7%.

Uitgangspunt is dat er in principe geen jaarlijkse aflossing is op de Externe Financiering, maar dat de Externe Financiering bij verkoop tussentijds of aan het eind van de looptijd van het Fonds afgelost zal worden. Indien er sprake zal zijn van tussentijdse aflossing (door bijvoorbeeld wijzigingen in het beleid van de verstrekker van de Externe Financiering) zullen de kosten die met een dergelijke tussentijdse aflossing gepaard gaan ten laste komen van het Uitkeringsrendement. Deze kosten zijn op de datum van dit Informatiememorandum niet bekend of begroot.

Vastgoedbeheer

Vastgoedbeheer zal uitbesteed worden aan externe propertymanagers. De kosten worden op de datum van dit Informatiememorandum begroot op gemiddeld 5,4% van de bruto huurstroom (incl. BTW) van alle Activa van het Fonds per jaar.

Onderhoudskosten

Onderhoud (incl. BTW) wordt uitgevoerd door de Beheerder zelf en wordt op de datum van dit Informatiememorandum begroot op gemiddeld 8,0% van de huurstromen van alle Activa van het Fonds per jaar.

Belastingen en verzekeringen

Belastingen en verzekeringen zijn op de datum van dit Informatiememorandum begroot op 1,3% van de huurstromen van alle Activa van het Fonds per jaar.

Toezichtkosten AFM en DNB

Het Fonds kan eventueel worden geconfronteerd met doorlopende toezichtkosten gedurende de looptijd van het Fonds die moeten worden voldaan aan de AFM of de Nederlandsche Bank (DNB). Deze doorlopende toezichtkosten voor zover ze betrekking hebben op het Fonds zullen ten laste komen van het Fondsvermogen. Op de datum van dit Informatiememorandum zijn deze doorlopende toezichtkosten nog niet bekend.

Eventuele kosten voor afgebroken kooptransactie(s)

Voor zover het Fonds wordt geconfronteerd met kosten die gepaard gaan met het afbreken van een aankoop van een of meerdere Vastgoed-objecten, waaronder mede verstaan de Vastgoed-objecten die door de directeurs van de Beheerder in persoon of via hun persoonlijke holding, of ten name van de Juridisch Eigenaar reeds voor de Eerste Closing zijn verworven met het oog het eigendom van deze Vastgoed-objecten te doen overgaan naar het vermogen van het Fonds op de Eerste Closing, zullen deze kosten ten laste van het Fondsvermogen komen. Op het moment van totstandkoming van dit Informatiememorandum worden deze kosten niet voorzien en zijn derhalve niet begroot.

Leegstand

Leegstand over de gehele Activa van het Fonds is op de datum van dit Informatiememorandum begroot op 2% van de bruto huurstroom van alle Vastgoed-objecten tezamen.

Zie hieronder een fictief rekenvoorbeeld van de kosten en vergoedingen die gerelateerd zijn aan de exploitatie van het Fonds in het eerste jaar dat het Fonds operationeel is:

Kosten en vergoedingen die gerelateerd zijn aan de exploitatie (in het eerste jaar van looptijd van het Fonds)	EUR
Managementvergoeding	46.000
Doorlopende administratieve kosten (incl. de Administratie Vergoeding en Stichtingvergoeding)	46.000
Rente* voor de Externe Financiering	303.024
Vastgoedbeheer	43.539
Onderhoudskosten	64.502
Belastingen en verzekeringen	10.676
Leegstand	16.126
Kosten en vergoedingen die gerelateerd zijn aan de exploitatie	529.867

* De hier weergegeven rente voor de Externe Financiering is een fictieve rente van 5%.

8.2.4. Kosten en vergoedingen voor verkoop (exit) van (een deel van) de Vastgoed-objecten

De Beheerder zal na zeven jaar looptijd de Vastgoed-objecten verkopen, behoudens de mogelijke verlenging van de looptijd van het Fonds in overeenstemming met de Fondsvoorwaarden.

Begeleidingsvergoeding

De Begeleidingsvergoeding bedraagt 1,5% van de verkoopopbrengst van de Vastgoed-objecten en wordt door het Fonds aan de Beheerder betaald. De Beheerder komt alleen in aanmerking voor de betaling van de Begeleidingsvergoeding indien de Beheerder zelf de verkoop van (het betreffende deel van) de Vastgoed-objecten begeleidt.

Van *begeleiding* is sprake indien de Beheerder zelf de verkoop van (een deel van) de Vastgoed-objecten dat is verworven door het Fonds realiseert. Hieronder valt onder andere het samenstellen van informatie om potentiële kopers te informeren over het relevante Vastgoed-object, het benaderen van potentiële kopers, het uitnodigen tot het doen van een bieding, het voeren van onderhandelingen, het begeleiden van het due diligence traject (waaronder bezichtigingen) tot aan levering van het relevante deel van de Vastgoed-objecten aan de koper.

Kosten voor externe adviseurs bij de verkoop van (een deel van) de Vastgoed-objecten

De Begeleidingsvergoeding wordt alleen in rekening gebracht indien de Beheerder zelf het verkooptraject begeleidt. Indien de Beheerder de verkoop van de Vastgoed-objecten niet zelf doet, maar aan een derde opdracht geeft het verkooptraject ten behoeve van het Fonds te begeleiden, komt de Beheerder niet in aanmerking voor de Begeleidingsvergoeding maar zullen deze kosten van deze ingeschakelde derden ten laste van het Fondsvermogen in rekening worden gebracht.

Performance Uitkering

In het kader van een verkoop van een (deel van de) Vastgoed-objecten wordt de Beheerder in bepaalde omstandigheden gerechtigd tot het ontvangen van een Performance Uitkering. Deze Performance Uitkering wordt in dat geval door het Fonds betaald aan de Beheerder. Deze Performance Uitkering is verder toegelicht in Paragraaf 7.10 van dit Informatiememorandum.

Zie hieronder een fictief rekenvoorbeeld van de kosten die gemoeid gaan met de verkoop van (een deel van) de Vastgoed-objecten:

Kosten die gemoeid gaan met de verkoop	EUR
*Begeleidingsvergoeding (incl. BTW)	221.246
Performance Uitkering	861.939
Kosten die gemoeid gaan met de verkoop	993.275

**: In dit fictieve rekenvoorbeeld is uitgegaan van de uitbetaling van de Begeleidingsvergoeding aan de Beheerder. Deze wordt alleen in rekening gebracht indien de Beheerder zelf het verkooptraject begeleidt. In het geval dit traject wordt begeleid door derden zal deze kostenpost worden vervangen door de kosten van de externe derden die dit traject begeleiden.*

8.3. Kosten of vergoedingen die rechtstreeks aan de Beheerder worden voldaan

Emissievergoeding

Anders dan de kosten en vergoedingen die ten laste komen van het Fondsvermogen, dient er ook een Emissievergoeding te worden voldaan door de Participanten in het kader van zijn toetreding tot het Fonds.

De Emissievergoeding wordt door de relevante Participant(en) eenmalig en rechtstreeks aan de Beheerder voldaan als onderdeel van het eerste Stortingsverzoek dat door de Beheerder aan de relevante Participant zal worden verstuurd. Het rekeningnummer waarop een dergelijke Emissievergoeding dient te worden gestort zal door de Beheerder aan de relevante Participant(en) worden gecommuniceerd.

8.4. Type inkomsten van het Fonds uit Vastgoed-objecten

Huurinkomsten

Het Fonds zal inkomsten genereren uit de verhuur van de Vastgoed-objecten. De geprognosticeerde huur is gebaseerd op het verwachte bruto-aanvangsrendement (BAR). Dit is gedefinieerd als totale jaarlijkse huurstream / (koopsom + eventuele renovatiekosten).

Het Fonds heeft als doelstelling om gemiddeld minimaal 8,20% bruto aanvangsrendement te realiseren. Het bruto-aanvangsrendement op de getaxeerde marktwaarde bedraagt 7,49%. Het verschil tussen het bruto-aanvangsrendement op de koopsom + renovatie en het bruto-aanvangsrendement op taxatiewaarde wordt veroorzaakt door de scherpe inkoop en de waarde die wordt toegevoegd door renovatiewerkzaamheden.

De geprognosticeerde indexatie bedraagt 3,0% per jaar. In jaar 1 van de looptijd van het Fonds wordt wegens mogelijke verbouwingen en daardoor leegstand 10,78 maanden huurinkomsten begroot i.p.v. 12 maanden.

Verkoopopbrengst

De Beheerder zal na zeven jaar looptijd de Vastgoed-objecten verkopen, behoudens de mogelijke verlenging van de looptijd van het Fonds in overeenstemming met de Fondsvoorwaarden. Verwachting is dat de getaxeerde marktwaarde met gemiddeld 3,0% per jaar stijgt.

8.5. Liquiditeitsreserve

Liquiditeitsreserve

De Beheerder is toegestaan om reserves aan te houden (zie in dit kader mede Paragraaf 6.11). Het Fonds zal initieel EUR 89.424 aanhouden als liquiditeitsreserve. Aangehouden liquiditeitsreserves zullen bepaald worden aan de hand van periodiek door de Beheerder te updaten liquiditeitsprognoses. Volledigheidshalve wordt benoemd dat de Beheerder niet gehouden is het bedrag dat als liquiditeitsreserve wordt aangehouden te betrekken in de afweging of voldoende liquide middelen beschikbaar zijn om een verzoek tot inkoop van een Participant te faciliteren.

8.6. Totaal rendement en IRR

Totaal rendement

Het totaal rendement van het Fonds, bestaande uit het Uitkeringsrendement en het Verkooprendement tezamen, wordt op de datum van het Informatiememorandum begroot op 8,4%.

Volledigheidshalve wordt genoemd dat de Emissievergoeding, die een Participant rechtstreeks dient te betalen aan de Beheerder, niet is meegenomen in de berekening van het hierboven genoemde begrote totaal rendement.

IRR

De IRR wordt begroot op 8,0%.

Het gemiddeld Uitkeringsrendement wordt berekend door het over de Looptijd van het Fonds totaal uitgekeerde Uitkeringsrendement te delen door het gezamenlijk Gecommitteerd Bedrag van alle Participanten.

Het gemiddeld Verkooprendement betreft de IRR gebaseerd op een voor een Participant uitgaande kasstroom van het Gecommitteerd Bedrag van de relevante Participant gedurende de Investeringsperiode en een ingaande kasstroom voor de relevante Participant uit de Verkoopopbrengst aan het einde van de Looptijd van zeven jaar.

De totale IRR is gebaseerd op een voor een Participant uitgaande kasstroom van het Gecommitteerd Bedrag van de relevante Participant gedurende de Investeringsperiode en ingaande kasstromen uit hoofde van het Uitkeringsrendement en het Verkooprendement.

De Money Multiple is berekend door het totaal aan Participanten gedurende de Looptijd van het Fonds uitgekeerde bedrag te delen door het gezamenlijk Gecommitteerd Bedrag van alle Participanten.

Totaal rendement & IRR

Gemiddeld Uitkeringsrendement	6,5%
Gemiddeld Verkooprendement	1,9%
Totaal rendement	8,4%
IRR	8,0%
Money multiple	1,6

Zoals beschreven in Paragraaf 6.17 van dit Informatiememorandum, heeft de Beheerder in relatie tot het Fonds een Eid opgesteld. Bij het opstellen van het Eid heeft de Beheerder bij het berekenen van de performance scenario's, de kosten en de impact op het rendement van het Fonds, de methodiek gehanteerd zoals is voorgeschreven op grond van de PRIIPs-Verordening. De interne rekenmodellen van de Beheerder wijken gedeeltelijk af van deze voorgeschreven rekenmethodes in de PRIIPs-Verordening, met als gevolg dat de in het Eid weergegeven IRR afwijkt van de hierboven genoemde, begrote IRR. Dit komt onder meer door de specifieke kenmerken van het Fonds en het feit dat de rekenmodellen van de Beheerder gebaseerd zijn op uitgangspunten als de waardeontwikkeling van de Vastgoed-objecten en huurinkomsten zoals deze in dit hoofdstuk benoemd, welke uitgangspunten als zodanig in het geheel of gedeeltelijk niet of niet op dezelfde manier in de berekeningen van deze performance scenario's en kostenparagraaf in het Eid op grond van de PRIIPs-Verordening worden betrokken.

De Beheerder heeft voor de berekening van de performance scenario's en de kostenparagraaf in het Eid advies ingewonnen bij RiskQuest. RiskQuest is gespecialiseerd in het maken van dergelijke berekeningen en het bepalen van de risicoclassificatie conform de PRIIPs-Verordening. Voor het bepalen van de IRR in het Eid is een relevante historische benchmark gebruikt. In dit geval is de historische ontwikkeling van de huizenprijzen in Nederland van de afgelopen vijf jaar als benchmark geselecteerd.

Indien gewenst kan de Beheerder een nadere toelichting geven over de gemaakte berekeningen en de resultaten daarvan zoals weergegeven het Eid en de berekeningen zoals in dit Hoofdstuk van het dit Informatiememorandum zijn opgenomen en de verschillen daartussen.

8.7. Prognose van geschatte inkomsten, kosten en vergoedingen en rendement

Hierna volgt een fictief rekenvoorbeeld waarin een overzicht wordt gegeven van de prognose van het Fonds inzake de geschatte inkomsten, kosten en vergoedingen zoals in dit Hoofdstuk zijn weergegeven, het liquiditeitsreserve en het geschatte totaal rendement.

De prognose zoals weergegeven in deze Paragraaf 8.7. betreft een Toekomstgerichte verklaring en derhalve wordt expliciet verwezen naar de inhoud van Paragraaf 1.3 van dit Informatiememorandum.

Totaaloverzicht van geprognosticeerde Investering & Externe financiering (excl. emissievergoeding)	EUR
Eenmalige (juridische) oprichtings- en structureringskosten	69.575
Structurerings- en acquisitievergoeding	482.321
BTW over structurerings- en acquisitievergoeding	101.288
Externe aankoopkosten (notaris, juridisch advies, external due diligence)	32.850
Koopsom en renovatiekosten	10.950.000
Overdrachtsbelasting	1.138.800
Kosten voor externe adviseurs omtrent aantrekken Externe Financiering	52.560
Taxatiekosten	13.140
Liquiditeitsreserve	89.424
Aankoopkosten Investering in Vastgoed-objecten en Liquiditeitsreserve	12.929.958
Marktwaaarde	11.992.857
Participantenkapitaal	5.750.000
Externe financiering	7.179.958

Totaaloverzicht van Verkoopopbrengst en kosten	EUR	Jaar 7
Verkoopprijs		14.749.702
Verkoopkosten (incl. BTW)		-221.246
Liquiditeiten		89.424
Aflossing restant hypothecaire financiering		-7.179.958
Verkoopopbrengst		7.437.922
<i>Rendement verkoopopbrengst per jaar vóór performance fee</i>		3,7%
Fondsbeheervergoeding (performance fee)		-861.939
Verkoopopbrengst (uitkeerbaar aan Participanten)		6.575.983
<i>Rendement verkoopopbrengst per jaar na performance fee</i>		1,9%

8.8. Waarderingsgrondslagen

De waardering van de Participaties vind plaats conform artikel 6.19 van het Informatiememorandum.

FISCALE ASPECTEN



HOOFDSTUK 9 FISCALE ASPECTEN

9.1 Algemeen

Het navolgende geeft een algemeen overzicht van de belangrijkste Nederlandse fiscale aspecten van het Fonds, alsmede van het beleggen in het Fonds door zowel natuurlijke personen als rechtspersonen die woonachtig, respectievelijk gevestigd zijn in Nederland. Een en ander is gebaseerd op de fiscale wetgeving, jurisprudentie en beleidsregels, die gelden op het moment van verschijnen van dit Informatiememorandum en zijn daarom onder voorbehoud van latere wijzigingen, die mogelijk met terugwerkende kracht worden ingevoerd. Het overzicht vormt geen advies over een specifieke situatie.

Wijzigingen in de belastingwet- en regelgeving in Nederland en/of – in geval van niet in Nederland woonachtige/gevestigde beleggers – het buitenland kunnen van invloed zijn op de uiteindelijke inkomsten uit de belegging in het Fonds. Voor inzicht in de specifieke fiscale gevolgen van het verwerven, houden en overdragen van Participaties wordt Participanten aangeraden contact op te nemen met de eigen belastingadviseur. De fiscale paragraaf is opgesteld op verzoek van en gericht aan de Beheerder en wordt beheerst door de algemene voorwaarden van RechtStaete vastgoedadvocaten & belastingadviseurs B.V.

9.2 Fiscale positie van het Fonds

9.2.1 Fiscale transparantie

Participanten wordt de mogelijkheid geboden om via het Fonds, een fonds voor gemene rekening, te beleggen in de verwerving van de Activa, welke worden geëxploiteerd en uiteindelijk worden verkocht. Om dit voor Participanten zoveel mogelijk fiscaal neutraal te laten zijn, is het Fonds zodanig opgezet dat het in beginsel als fiscaal transparant wordt aangemerkt. Voor fiscale transparantie is vereist dat de overdraagbaarheid van de Participaties is beperkt. Participaties kunnen in dit verband uitsluitend worden overgedragen door middel van inkoop door de Beheerder.

Fiscale transparantie houdt in dat het Fonds niet zelfstandig belastingplichtig is voor de vennootschapsbelasting, dividendbelasting en de inkomstenbelasting. Als gevolg hiervan worden de bezittingen en schulden, alsmede de resultaten van het Fonds toegerekend aan de Participanten in het Fonds naar rato van hun winstgerechtigdheid. Iedere Participant wordt dus afzonderlijk belast, afhankelijk van zijn eigen fiscale positie, alsof hij rechtstreeks zou beleggen in de door het Fonds beheerde Vastgoed-objecten. Deze transparantie brengt dan ook mee dat waar wordt gesproken van Participatie, voor fiscale doeleinden moet worden gelezen: het pro rata gedeelte in de bezittingen en schulden van het Fonds.

Uiteindelijke toetsing van de fiscale transparantie geschiedt niet slechts aan de hand van de Fondsvoorwaarden, maar ook aan de hand van de feiten. Om de transparantie te waarborgen dient dus altijd in lijn met de voorwaarden te worden gehandeld.

9.2.2 Overdrachtsbelasting

Het Fonds is in beginsel 10,4% (tarief 2025) overdrachtsbelasting verschuldigd bij de verkrijging van de Vastgoed-objecten. De overdrachtsbelasting is verschuldigd over het hoogste van de koopprijs en de waarde in het economische verkeer van de Vastgoed-objecten ten tijde van de aankoop.

Een Participant zal in beginsel geen overdrachtsbelasting verschuldigd zijn met betrekking tot de

verkrijging van een Participatie zo lang de Participant (alleen of tezamen met verbonden partijen) niet voor ten minste een derde gedeelte belang in het Fonds heeft of zal verkrijgen. Dat is in beginsel het geval zolang een Participant minder dan een derde van de in totaal door het Fonds uitgegeven Participaties houdt.

9.2.3 Omzetbelasting

Het Fonds zal in beginsel alleen bestaande Vastgoed-objecten aankopen die al langer dan twee jaar geleden voor het eerst in gebruik zijn genomen. Over de aankoop van Vastgoed-objecten zal daarom in beginsel geen BTW verschuldigd zijn. Verder zal het Fonds minimaal 75% van de portefeuille investeren in residentiële Vastgoed-objecten. Voor deze Vastgoed-objecten geldt dat het vrijgesteld van BTW zal worden verhuurd aan particulieren. Omdat het Fonds voor het overgrote deel vrijgesteld van BTW zal verhuren, zal het Fonds slechts beperkt recht hebben op aftrek van aan haar in rekening gebrachte BTW op haar kosten. Dit betreft met name de BTW op de kosten van verbouwingen en onderhoud en de BTW op vergoedingen voor aan het Fonds verleende diensten.

Een deel van de diensten die aan het Fonds zullen worden verleend zijn belast met 21% BTW en een deel van de diensten, zoals het door de Beheerder verrichte fondsbeheer, zal zijn vrijgesteld. Omdat de meeste diensten die de Beheerder aan het Fonds zal verlenen, zijn vrijgesteld, zal de Beheerder (of zullen haar directe of indirecte aandeelhouders) de BTW op kosten deels niet in aftrek kunnen brengen. Hiervoor wordt de Beheerder gecompenseerd door het Fonds.

9.3 Fiscale positie van particuliere Participanten

9.4 Inkomstenbelasting

Natuurlijke personen die in Nederland wonen, zijn onderworpen aan de Wet inkomstenbelasting 2001. In Nederland vindt de belastingheffing van natuurlijke personen plaats door middel van een boxenstelsel. Box 1 bevat het belastbaar inkomen uit werk en woning, belast tegen progressief tarief. Box 2 bevat het belastbaar inkomen uit aanmerkelijk belang en in Box 3 wordt geheven over het belastbaar inkomen uit sparen en beleggen.

Het uitgangspunt is dat de Participatie tot het Box 3 vermogen van de particuliere Participant behoort. Dit is (onder meer) anders indien de Participatie zou behoren tot het "ondernemingsvermogen" van de Participant of de Participatie deel uit zou maken van vermogen waarmee "belastbaar resultaat uit overige werkzaamheden" wordt behaald. In dat geval worden de opbrengsten (verminderd met de aftrekbare kosten) uit de Participatie belast tegen het progressieve tarief van Box 1 van maximaal 49,50% (2025).

In Box 3 geldt het principe van de forfaitaire rendementsheffing. Een Participant wordt volgens het wettelijke systeem jaarlijks, ongeacht het werkelijk behaalde rendement, belast voor een forfaitair rendement berekend over de rendementsgrondslag. Eventuele verkoopwinsten zijn hierbij net als de daadwerkelijke (huur)inkomsten niet belast en eventuele verkoopverliezen zijn net als daadwerkelijk gemaakte kosten niet aftrekbaar. Voor het jaar 2025 zijn de forfaitaire rendementen bepaald op:

- banktegoeden: 1,44%;
- overige bezittingen: 5,88%;
- schulden: -2,62%.

Het rendementspercentage voor overige bezittingen staat hierbij vast. De overige percentages zijn nog voorlopig en zullen begin 2026 worden vastgesteld. Over het forfaitaire rendement wordt 36%

(2025) inkomstenbelasting geheven, voor zover het saldo – tezamen met de overige bezittingen van de Participant – het heffingsvrije vermogen te boven gaat. Het heffingsvrije vermogen bedraagt € 57.684 per belastingplichtige, ofwel voor partners € 115.368 (2025).

Voor de Participant die in 2025 toetreedt tot het Fonds, zal eerst bij het opstellen van de aangifte inkomstenbelasting voor het jaar 2026 met een Participatie in het Fonds rekening gehouden dienen te worden (de peildatum is immers het begin van het kalenderjaar).

De Hoge Raad heeft op 24 december 2021 (Kerstarrest) geoordeeld dat de vermogensrendementsheffing van Box 3 in strijd is met het eigendomsrecht en het discriminatieverbod in het Europees Verdrag tot bescherming van de Rechten van de Mens (EVRM). Op 6 juni 2024 heeft de Hoge Raad geoordeeld dat de Wet rechtsherstel box 3 (2017-2022) en de Overbruggingswet box 3 (vanaf 2023) nog steeds het verdragsrechtelijke discriminatieverbod en het eigendomsgrondrecht schenden wanneer het forfaitaire rendement hoger is dan het werkelijke rendement. De Hoge Raad heeft daarbij beslist dat het forfaitaire rendement niet geldt bij een lager werkelijk rendement over het gehele Box 3 vermogen. Onder werkelijk rendement worden rentebaten, huur en dividend begrepen, alsmede waardeinstijgingen en -dalingen. Kosten zijn niet aftrekbaar, met uitzondering van rentelasten. Compensatie tussen verschillende jaren (verliesverrekening) mag volgens de Hoge Raad niet plaatsvinden.

Naar aanleiding van de genoemde arresten van de Hoge Raad zal de Belastingdienst naar verwachting in het zomer van 2025 het formulier 'Opgaaf Werkelijk Rendement' beschikbaar hebben, Met dit formulier kunnen belastingplichtigen hun werkelijke rendement berekenen en wanneer deze lager is dan het forfaitaire rendement deze indienen bij de Belastingdienst.

Er bestaat een voornemen om box 3 aan te passen en het werkelijke rendement te belasten. Als hoofdregel zou de Box 3 belasting worden geheven op basis van de vermogensaanwasbelasting. Hierbij wordt het werkelijke rendement belast (opbrengsten minus kosten), inclusief de jaarlijkse waardeontwikkeling. Onder meer voor onroerende zaken zou een uitzondering gelden op de vermogensaanwasbelasting. Als gevolg daarvan vindt er geen heffing plaats over een eventuele waardeaanwinst van de onroerende zaak, maar vindt heffing plaats bij realisatie (verkoop). De Staatssecretaris heeft aangegeven dat gestreefd wordt naar 2028 als moment van invoer.

9.4.1 Schenk- en erfbelasting

Er is schenk- en erfbelasting verschuldigd ter zake van een schenking respectievelijk nalatenschap van Participaties indien de schenker respectievelijk de overledene die de Participaties in bezit heeft of had in Nederland woonachtig is of was, dan wel geacht wordt of werd te zijn. De hoogte van het belastingtarief is tussen de 10% en 20% voor partners en kinderen, tussen de 18% en 36% voor kleinkinderen en tussen de 30% en 40% in alle overige gevallen, behoudens de toepassing van vrijstellingen. De genoemde tarieven gelden voor 2025.

9.5 Fiscale positie van vennootschapsbelastingplichtige Participanten

Bij in Nederland gevestigde, aan Nederlandse VPB onderworpen, Participanten (zoals BV's, NV's, coöperaties of niet transparante FGRs) vallen de huurinkomsten en verkoopwinsten van het Fonds in de belastbare winst naar rato van de winstgerechtigdheid van de betreffende Participant in het Fonds. Kosten van het Fonds zijn voor hun pro rata deel aftrekbaar van de belastbare winst. Naast B.V.'s, N.V.'s en coöperaties zijn stichtingen en verenigingen ook rechtspersonen die aan de VPB onderworpen kunnen zijn. Zij zijn echter slechts onderworpen indien en voor zover zij een onderneming drijven. Een belegging in het Fonds kan mogelijk buiten deze definitie vallen.

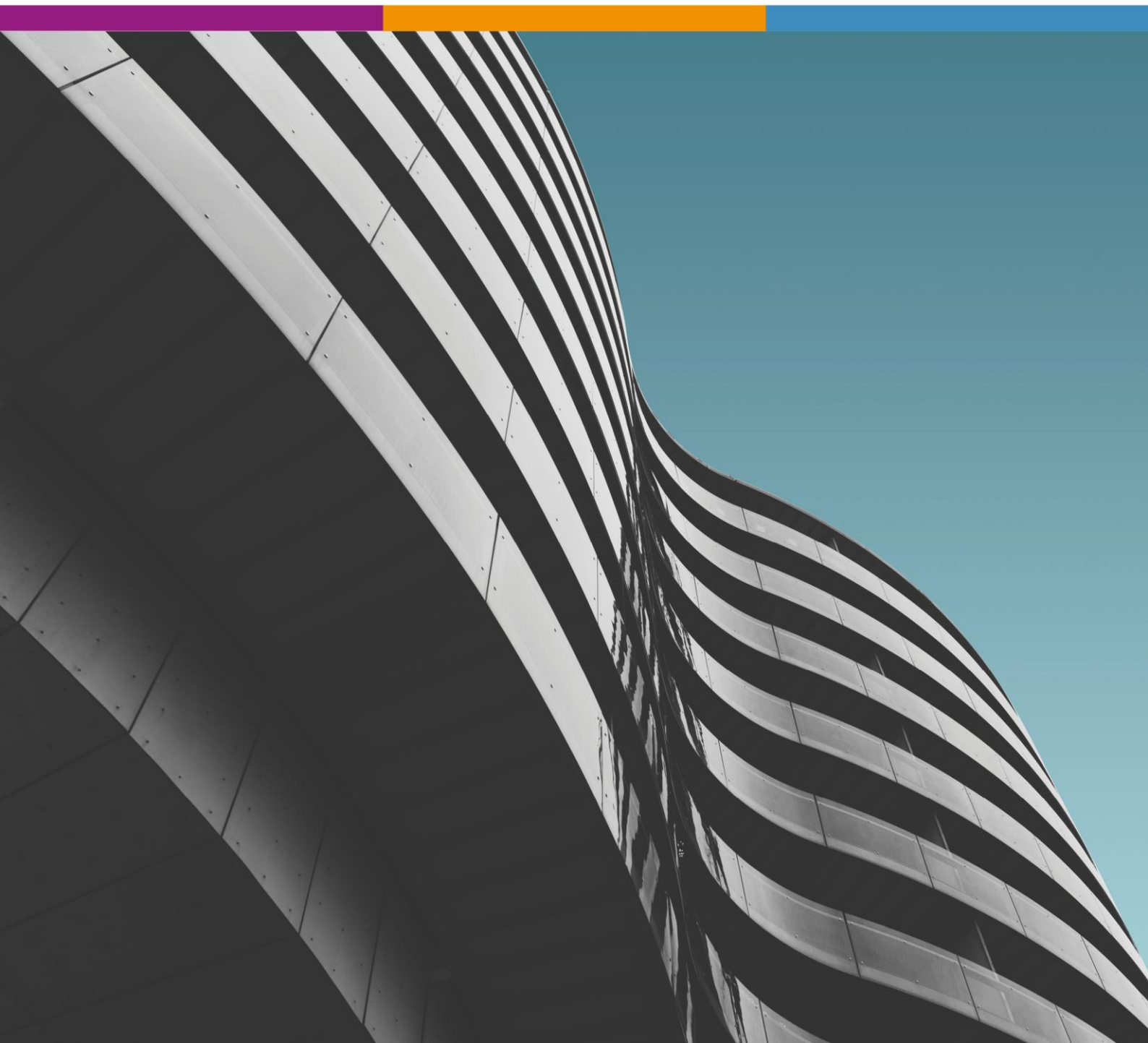
Het belastbaar bedrag uit de Participatie in het Fonds moet worden bepaald met inachtneming van de regels van goed koopmansgebruik. Afschrijving op de Vastgoed-objecten (bestemd voor verhuur aan derden dan wel verhuurd aan derden) is daarbij toegestaan tot aan de zogeheten bodemwaarde van de betreffende Vastgoed-objecten. Deze bodemwaarde is gelijk aan de WOZ-waarde van de Vastgoed-objecten.

Bij de Participant kunnen renteaftrekbeperkingen van toepassing zijn, waaronder de algemeen geldende earningstrippingmaatregel. Deze maatregel beperkt de aftrek van rente indien het saldo van de verschuldigde en ontvangen rente meer bedraagt dan € 1.000.000, dan wel 24,5% van de fiscale EBITDA indien hoger (2025). Verder is bij deelname in het Fonds aanwending van een herinvesteringsreserve onder omstandigheden mogelijk, namelijk indien aan de gestelde voorwaarden is voldaan.

Een eventueel fiscaal negatief resultaat in enig jaar uit de Participatie, waaronder begrepen een verlies bij vervreemding van onroerende zaken, alsmede een verlies door afwaardering bij waardevermindering, is in beginsel aftrekbaar. Volgens huidige wetgeving (2025) geldt dat een eventueel verlies in enig jaar in beginsel kan worden verrekend met de positieve winst uit het voorafgaande jaar dan wel met positieve winsten uit volgende jaren. Daarbij vindt verrekening in een jaar slechts onbeperkt plaats voor zover de winst in dat jaar niet meer bedraagt dan € 1 miljoen. Voor zover de winst meer bedraagt, vindt verrekening plaats tot maximaal 50% van die winst.

De eerste EUR 200.000 aan winst per Participant per jaar is belast tegen 19% en het meerdere is belast tegen 25,8% VPB (tarieven 2025).

BETROKKEN PARTIJEN



HOOFDSTUK 10 BETROKKEN PARTIJEN

<p>Fonds Solida Residential Steenovenweg 5 5708 HN Helmond</p>	
<p>Juridisch Eigenaar Stichting Juridisch Eigenaar Solida Residential Steenovenweg 5 5708HN Helmond</p>	<p>Beheerder Solida Investments B.V. Steenovenweg 5 5708 HN Helmond</p>
<p><i>Betrokken adviseurs</i></p>	
<p>Notaris + adviseur ondernemingsrecht Zuidbroek B.V. Grote Bickersstraat 74 1013 KS Amsterdam Tel: 020 - 21 82 888 E-mail: info@zuidbroek.com</p>	<p>Adviseur financieel toezichtrecht Finnius advocaten B.V. Huys Azië Jollemanhof 20A 1019 GW Amsterdam Tel: 020 – 767 0180 E-mail: info@finnius.com</p>
<p>Fiscaal adviseur RechtStaete Vastgoedadvocaten & Belastingadviseurs B.V. De Cuserstraat 93 1018 CN Amsterdam Tel: 020 573 0360 E-mail: info@rechtstaete.nl</p>	<p>Administrateur NPEX B.V. Herengracht 201 1016 BA Amsterdam Tel: 070 385 1530 Email: info@npex.nl</p>
<p>Taxateur Nog te benoemen in overleg met beoogd financier.</p>	<p>Financieel Adviseur Barlavento B.V. Maliebaan 48 3581CS Utrecht Tel: +31306586817 Email: info@barlavento.nl</p>

INFORMATIEVERSTREKING



HOOFDSTUK 11 INFORMATIEVERSTREKKING

11.1. Opgenomen Bijlagen

De onderstaande Bijlagen vormen een onlosmakelijk onderdeel van dit Informatiememorandum:

Bijlage I	Overeenkomst van Beheer en Bewaring
Bijlage II	Inschrijfformulier
Bijlage III	Statuten van de Beheerder

11.2. Door middel van verwijzing opgenomen documenten

De volgende documenten zijn, voor zover beschikbaar, voor Participanten toegankelijk via de Website middels de inloggegevens zoals door de Beheerder aan de relevante Participant verstrekt, en worden tevens geacht onderdeel te zijn van het Informatiememorandum:

- Statuten van Juridisch Eigenaar;
- Administratie Overeenkomst.

11.3. Aanvullende informatie

Kopieën van dit Informatiememorandum (inclusief hierboven genoemde Bijlagen) en (eventuele) addenda bij dit Informatiememorandum zijn kosteloos verkrijgbaar gedurende de inschrijfperiode via de Website. Het Informatiememorandum is uitsluitend beschikbaar in de Nederlandse taal.

Aan eenieder wordt op verzoek en tegen kostprijs de gegevens van de Beheerder en de Juridisch Eigenaar beschikbaar gesteld die ingevolge enig wettelijk voorschrift in het handelsregister van de Kamer van Koophandel moeten worden opgenomen.

11.4. Website

Via de Website zullen daarnaast, in aanvulling op de in Paragraaf 11.2 genoemde documenten, ook de volgende documenten voor Participanten toegankelijk middels de inloggegevens zoals door de Beheerder aan de relevante Participant verstrekt, zijn:

- a) dit Informatiememorandum (inclusief Bijlagen);
- b) de Jaarrekeningen die van tijd tot tijd na ommekomst van een Boekjaar zullen worden opgemaakt en gepubliceerd;
- c) bestaande en toekomstige taxatierapporten van de Vastgoed-objecten;
- d) het essentiële informatiedocument (Eid) dat betrekking heeft op de aanbidding van de Participaties;
- e) een vermelding van de meest relevante potentiële belangenconflicten en beheersmaatregelen;
- f) eventuele commerciële documenten.

De Beheerder behoudt het recht eenzijdig de documenten zoals genoemd in deze Paragraaf 11.2 en 11.4 en die op de Website toegankelijk zijn voor de Participanten, van tijd tot tijd te updaten zonder goedkeuring of notificatie van de Participanten, behoudens de overige bepalingen van de Fondsvoorwaarden en dit Informatiememorandum.

Eventuele relevante wijzigingen van dit Informatiememorandum en/of de Bijlagen zullen via de Website ter beschikking worden gesteld in overeenstemming met Paragraaf 11.6.

11.5. Periodieke informatieverstrekking

De Beheerder zal gedurende de looptijd van het Fonds binnen zes (6) maanden na afloop van het relevante boekjaar de jaarrekening en jaarverslag opstellen en verstrekken aan de Participantenvergadering. De jaarrekening wordt niet gecontroleerd door een accountant. Daarin zal, uitsluitend voor zover relevant en van toepassing in onderhavig geval, ook de volgende informatie worden opgenomen:

- het percentage Activa waarvoor bijzondere regelingen gelden vanwege de illiquide aard ervan;
- eventuele nieuwe regelingen voor het beheer van de liquiditeit van het Fonds;
- het huidige risicoprofiel van het Fonds voor zover dit afwijkt van de informatie die hierover in het Informatiememorandum is opgenomen, en de risicobeheersystemen waarmee de Beheerder deze risico's beheert;
- alle eventuele wijzigingen in de hefboomfinanciering die voor het Fonds wordt gebruikt, evenals alle eventuele rechten op hergebruik van zekerheden of alle eventuele garanties die in het kader van de hefboomfinancieringsregeling zijn verleend; en
- het totaalbedrag van de door het Fonds gebruikte hefboomfinanciering.

11.6. Andere materiële wijzigingen in verstrekte informatie

Indien zich gedurende de looptijd van de Participaties materiële wijzigingen voordoen ten aanzien van de informatie opgenomen in dit Informatiememorandum en/of de Bijlagen anders dan de in Paragraaf 11.5 hiervoor bedoelde informatie, zal de Beheerder door tussenkomst van de Administrateur de Participanten daarvan op de hoogte stellen via het toesturen van deze informatie aan de e-mailadressen van deze Participanten.

Daarnaast zullen materiële wijzigingen met betrekking tot dit Informatiememorandum en/of de Bijlagen op de Website worden gepubliceerd, al dan niet op het enkel voor Participanten toegankelijke gedeelte, onder vermelding van de datum van inwerkingtreding van de betreffende wijziging.



SOLIDA
INVESTMENTS

