



**SOLIDA**  
INVESTMENTS

**Vertrouwelijk**

**Fondsprofiel Solida Residential**

**5 november 2025**

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



1. Solida Investments
2. Solida Residential
3. Directie
4. Werkwijze
5. Juridische structuur & fiscaal
6. Markt
7. MVO
8. Rendement
9. Closings en verworven vastgoedobjecten
10. Aankoop Heerlen
11. Aankoop Maastricht
12. Impact aankopen op mogelijk rendement

## Disclaimer

- *Er kunnen geen rechten worden ontleend aan dit document.*
- *Dit document is alleen bedoeld voor wie het direct van één van de directieleden van Solida Investments heeft ontvangen. Het document mag niet zonder toestemming van hen gedeeld worden met derden.*

## Kernpunten

- **Solida Investments:** initieert en beheert vastgoedfondsen.
- **Solida Residential:** met dit fonds wordt beleggers de mogelijkheid geboden te investeren in (grotendeels) residentieel vastgoed.
- **Rendement:** Solida Residential verwacht een totaalrendement van **8,4%**, waarvan gemiddeld 6,5% uitkeringsrendement op jaarbasis.
- **Solide start:** Solida Residential heeft de eerste aankopen overgedragen gekregen die ruim binnen de parameters van de prognose vallen. Daardoor kan het totaalrendement op **11,0%** uitkomen.
- **Risico:** de risico's van de portefeuille worden beheerst doordat er gespreid wordt geïnvesteerd over meerdere objecten, huurders en locaties. Er wordt maximaal 65% van waarde geleend en tegen aantrekkelijke condities aangekocht.
- **MVO:** Solida Residential verbetert het woningaanbod door woonruimte en woningen toe te voegen door transformatie, verbouwing en verbetering, verduurzaming en optimalisatie ten behoeve van huurpunten conform WWS(O).
- **Gecommitteerd team:** Solida Investments investeert zelf circa 5% (naar draagkracht) mee. 80% van alle winst wordt uitbetaald aan participanten. De vergoeding-structuur van Solida Investments is meer dan bij vergelijkbare fondsen afhankelijk van de resultaten.

Solida Investments heeft een trackrecord op het gebied van het aan- en verkopen, beheren en verbeteren van vastgoed en het opzetten en beheren van fondsen.

## Ervaring team

- **Begeleiding transacties & realisatie taxaties:** voor € 500 miljoen aan beleggings-vastgoedtransacties begeleid en getaxeerd (als Register Taxateur & Register Makelaar).
- **Risicomanagement:** diverse vastgoedportefeuilles met een omvang van € 20 miljoen – € 1 miljard (mede) geherstructureerd.
- **Vastgoedbeleggingen:** gezamenlijk 35+ jaar actief als vastgoedbelegger en gecertificeerd beleggingsadviseur (CFP, DSI).
- **Fondsbeheer:** fondsen (mede) beheerd van € 6 miljoen – € 2,2 miljard.
- **Autoriteit:** opleider en adviseur van vastgoedbeleggers en opleider van makelaars/ taxateurs.
- **Snelheid van handelen:** door *on the ball* te zijn en snel te kunnen besluiten door kennis, ervaring en data.

## Trackrecord team

- **Omvang huidige portefeuille:** huidige waarde circa € 30 miljoen. Portefeuille voor eigen rekening en risico opgebouwd in de afgelopen 15 jaar.
- **Type:** voor het overgrote deel residentieel vastgoed. Daarnaast enkele combinatie-panden, winkels, kantoren en multifunctionele units.



# De voordelen van een residentieel vastgoedfonds

## De voordelen van beleggen in residentieel vastgoed

- **Stabiël rendement:** beleggingen in vastgoed leveren een stabiel rendement op in de vorm van periodiek uitgekeerd dividend en door waardestijging te verzilveren bij verkoop.
- **Duurzame vraag:** aanhoudende tekorten op de woningmarkt zullen voor een duurzame vraag blijven zorgen in nagenoeg alle gebieden en alle soorten woningen.
- **Liquide:** residentieel vastgoed zal door de stabiele vraag en meerdere verkoopmogelijkheden (verkoop mogelijk aan beleggers en particulieren voor eigen bewoning) een makkelijk te verkopen en dus liquide belegging blijven.
- **Maatschappelijke impact:** beleggers in vastgoed leveren vaak een bijdrage in het verbeteren van het woningaanbod door woonruimte en woningen toe te voegen door transformatie, verbouwing en verbetering.

## De voordelen van beleggen in een fonds

- **Kennis, ervaring, netwerk & schaal:** door in een fonds te beleggen profiteren beleggers van de jarenlang opgebouwde kennis, ervaring en het netwerk van de initiatiefnemer van het fonds. Specialisatie, focus en schaal zijn noodzakelijk om bovengemiddelde rendementen met een laag risico te realiseren.
- **Volledig hands-off:** Doordat de initiatiefnemer al het werk doet, kunnen beleggers hun tijd en energie op andere zaken richten. De investering is daarmee volledig hands-off.
- **Trackrecord:** in het geval van Solida Residential is Solida Investments de initiatiefnemer. Solida Investments heeft een trackrecord op het gebied van vastgoedinvesteringen en fondsbeheer.

VERTROUWEN



# De voordelen van Solida Residential

## De voordelen van Solida Residential

- **Rendement:** Door de huurstream ten opzichte van de investering kan naar verwachting gemiddeld 6,5% rendement periodiek (per kwartaal) uitgekeerd worden aan participanten.
- **Risico:** de risico's van de portefeuille worden gespreid over meerdere objecten, huurders en locaties. De financiering wordt gemaximeerd op 65% van waarde.
- **Mede-eigenaarschap:** participanten worden mede-eigenaar van de vastgoedportefeuille. 80% van alle winst (inclusief waardeverhoging) wordt pro-rata uitgekeerd aan participanten.
- **Totaalrendement:** het verwachte totaalrendement is 8,4% (IRR 8,0% na aftrek van alle kosten m.u.v. emissie fee)\* en bestaat uit *direct* en *indirect* rendement.

- **Direct rendement:** Solida Investments verwacht een dividend uit te keren door de resultaten uit verhuur minus de kosten (gemiddeld 6,5% op jaarbasis). Uitkering zal per kwartaal plaatsvinden. Bij een inleg van € 250.000, ontvangt een belegger jaarlijks € 16.284\* (*uitkeringsrendement*).
- **Indirect rendement:** rendement uit het resultaat uit verkoop van (delen van) de portefeuille (verwacht 1,9%). Uitkering zal uiterlijk aan het einde van de looptijd plaatsvinden.



Verwachte cashflow en rendement per participant	EUR	Jaar 1	Jaar 2	Jaar 3	Jaar 4	Jaar 5	Jaar 6	Jaar 7	Totaal	Gemiddeld
Investering en cashflow uit verkoop	-250.000	-	-	-	-	-	-	285.912	35.912	5.130
<b>Verkooprendement</b>								<b>114,4%</b>	<b>14,4%</b>	<b>1,9%</b>
Cashflow uit uitkering dividend		12.018	14.702	15.583	16.491	17.426	18.389	19.381	113.990	16.284
<b>Uitkeringsrendement</b>		<b>4,8%</b>	<b>5,9%</b>	<b>6,2%</b>	<b>6,6%</b>	<b>7,0%</b>	<b>7,4%</b>	<b>7,8%</b>	<b>45,6%</b>	<b>6,5%</b>
<b>Toale cashflow</b>	<b>-250.000</b>	<b>12.018</b>	<b>14.702</b>	<b>15.583</b>	<b>16.491</b>	<b>17.426</b>	<b>18.389</b>	<b>305.293</b>	<b>149.902</b>	<b>21.415</b>
<b>Totaalrendement (percentages zijn afgerond)</b>		<b>4,8%</b>	<b>5,9%</b>	<b>6,2%</b>	<b>6,6%</b>	<b>7,0%</b>	<b>7,4%</b>	<b>122,1%</b>	<b>60,0%</b>	<b>8,4%</b>

\* *Uitgangspunt is dat gekozen wordt voor een aflossingsvrije externe financiering. Ten tijde van het schrijven van dit memo is dit mogelijk. De huidige rente bedraagt 4,7%.*

\*\* *Solida Residential prognosticeert 3,0% waardeverhoging per jaar. Gemiddelde waardeverhoging woningen bedroeg 5,2% in de afgelopen 50 jaar (bron: NVM).*

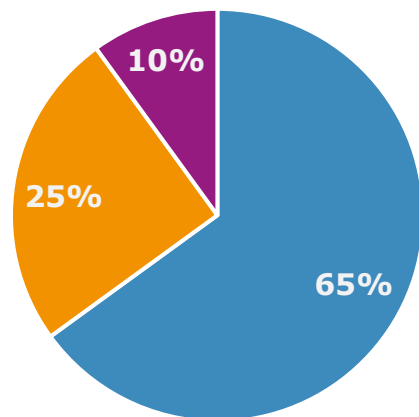
## Hoe Solida Residential rendement realiseert

- **Scherpe inkoop:** door gebruik te maken van het netwerk, de data en kennis van Solida Investments wordt voor Solida Residential tegen aantrekkelijke condities ingekocht. Solida Residential is voornemens gemiddeld minimaal 8,7% onder taxatiewaarde te verwerven. Hierdoor wordt direct bij verwerving al meerwaarde gecreëerd voor beleggers.
- **Optimalisatie:** objecten zullen waar mogelijk geoptimaliseerd worden door onder andere het realiseren van verbouwingen, aanbouw, verandering van gebruik, verduurzaming, optimalisatie voor huurpunten ten behoeve van de WWS(O).
- **Geografie:** Solida Residential investeert in gebieden waar de verhouding tussen koopsom en de ontvangen huur ook zonder aantrekkelijke inkoopcondities of optimalisatie aantrekkelijk is. Het zal zich hierbij richten op met name Zuid-Nederland (Zeeland, Noord-Brabant, Limburg en de zuidelijke delen van Zuid-Holland en Gelderland). Dit kunnen gebieden zijn met een beperkte bevolkingsgroei. Indien objecten binnen de criteria van de investeringsstrategie vallen kan ook buiten deze gebieden aangekocht worden.
- **Huurstroom:** het fonds streeft naar een gemiddelde BAR over de gehele portefeuille van 8,2% op aankoopwaarde + eventueel verbouwing. Door de aantrekkelijke aankoop vertaalt zich dat in een BAR van 7,5% in vergelijking tot de marktwaarde.
- **Locatie:** door geschikte locaties te selecteren heeft Solida Residential vooruitzicht op positieve waardeontwikkeling.
- **Type:** Solida Residential is voornemens minimaal 75% van de portefeuille in residentieel vastgoed te investeren. Het restant kan uit commercieel vastgoed bestaan, dat bijvoorbeeld onderdeel uitmaakt van een combinatiepand (zoals een winkel met bovenwoning) of een aangekochte portefeuille.



## Hoe Solida Residential waarde toevoegt

- **Optimalisatie binnen bestaande contouren:** het optimaliseren van objecten/portefeuilles binnen de bestaande contouren. Dit betreft huuroptimalisatie, ruimteoptimalisatie, optimalisatie gebruik en optimalisatie regelgeving (circa 65% van de portefeuille\*).
- **Eenvoudige waardetoevoeging:** door wijziging gebruik binnen huidige planologische mogelijkheden (circa 25%).
- **Complexe waardetoevoeging:** door wijziging gebruik buiten huidige planologische mogelijkheden, mits aankoop plaats kan vinden onder voorbehoud van deze wijziging (circa 10%).
- **Risico-mitigatie:** bij het toepassen van deze strategieën worden voldoende maatregelen genomen om de risico's te mitigeren. Bijvoorbeeld aankoop onder voorbehoud van onherroepelijke wijziging en/of aankoop van objecten die ook zonder wijzigingen courant zijn.



- Optimalisatie
- Eenvoudige waardetoevoeging
- Complexe waardetoevoeging



## Welke objecten koopt Solida Residential aan?

- Met name gehele (reeds verhuurde) appartementencomplexen (veelal met meerderheid in vve waardoor de onderhoudsplanning in eigen beheer is) en kamerverhuurpanden.
- Individuele objecten die reeds in verhuurde staat zijn of waren (geen tot geringe onttrekking aan reguliere woningvoorraad).
- Gehele portefeuilles van (andere) beleggers met optimalisatiemogelijkheden.
- In gebieden met een beperkte bevolkingsgroei worden onder andere sociale huurwoningen gekocht. De vraag hiernaar is blijvend hoog en de rendementen zijn gunstig.

## Rechtsvorm

- Fonds voor gemene rekening (FGR). Dit is een gebruikelijke rechtsvorm voor vastgoedfondsen vanwege de fiscale transparantie en flexibiliteit.

## Fiscaal

- Fiscaal transparant.
- Gunstig voor box 3 beleggers (particulieren) en beleggers vanuit een B.V. of andere belastingplichtige rechtsvorm.

## Looptijd

- Na 7 jaar (of eerder) zal het vastgoed worden verkocht, zodat participanten hun inleg + rendement uit verkoop ontvangen.
- In- en uitstappen mogelijk indien een andere participant bereid is de participatie over te nemen. Solida Investments kan een faciliterende rol vervullen door kopers en verkopers aan elkaar te koppelen.

## Wet op het financieel toezicht

- Het fonds is geregistreerd bij de AFM conform de eisen van het AIFMD light regime. Er geldt geen vergunningsplicht voor deze activiteit.

## Minimale investering per participant

- € 100.000 (10 participaties van € 10.000)

## Participantenkapitaal (ingebracht door beleggers)

- Doelbedrag: € 5,75 miljoen
- Eerste closing was 1 september 2025 op € 2,01 miljoen
- Solida Investments investeert hiervan zelf circa 5%.

## Banklening

- € 7,2 miljoen op basis van doelbedrag.
- Rente begroot op 4,7%, op basis van gemiddeld 5 jaar vast, voorgenomen rentevaste periodes tussen 3-7 jaar t.b.v. optimalisatie en risicospreiding.
- Aflossingsvrij tot einde looptijd fonds.
- Non-recourse: participanten zijn niet aansprakelijk voor de lening of andere schulden van het fonds.

## Totale investering

- € 12,9 miljoen op basis van doelbedrag.
- Inclusief aankoop, verbouwing, 10,4% overdrachtsbelasting, aankoop- en structureringskosten en liquiditeitsreserve.

## Tweede closing datum

- Doelstelling is om in 2025 een tweede closing te realiseren.
- Targetbedrag is nog niet vastgesteld.



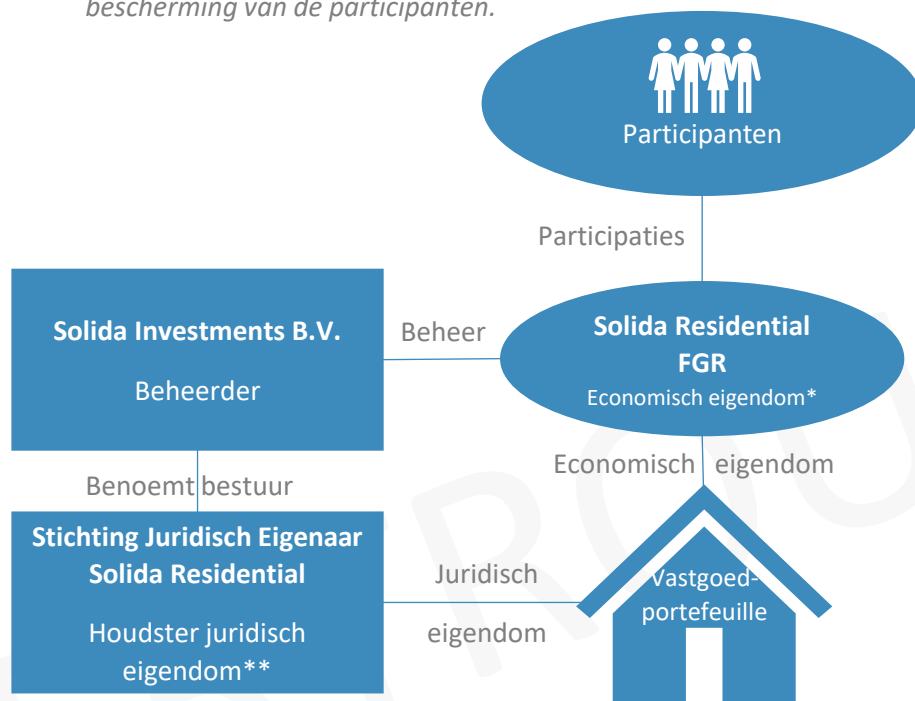
Participanten zijn economisch eigenaar van het vastgoed. Juridisch eigendom is in bezit van stichting ter bescherming van de participanten.

## \*Economisch eigendom:

Participanten genieten rendement uit saldo opbrengsten en kosten.

## \*\*Juridisch eigendom:

Formeel eigenaar van vastgoed omdat een FGR of C.V. geen registergoederen op naam kan hebben.



## Juridisch

- **FGR:** het fonds zal gestructureerd worden als een besloten Fonds voor Gemene Rekening (FGR). Hierdoor is tussentijds toe- en uittreden mogelijk zonder toestemming van alle participanten (i.t.t. C.V.).

## Fiscaal

- **Transparant:** de gekozen juridische structuur is fiscaal transparant. Dat betekent dat de entiteit voor de fiscus niet zelfstandig belastingplichtig is.
- **Box 3:** box 3 beleggers (particulieren) die participeren in het fonds worden op dezelfde manier belast als wanneer zij het vastgoed op hun eigen naam zouden hebben (WOZ-waarde -/- schulden).
- **B.V.:** Beleggers vanuit een B.V. of andere belastingplichtige entiteit zullen winstbelasting betalen over de gerealiseerde resultaten.

## Wet op het financieel toezicht

- **AIFMD Light:** het fonds is geregistreerd bij de AFM onder het AIFMD Light regime (minimale investering € 100.000 per participant).
- **Vergunning:** daarnaast voldoet de opzet ook aan de eisen voor een AFM vergunning, die noodzakelijk is indien de fondsbeheerder een AUM (op marktwaarde) van > € 100 miljoen heeft.

## Verkoopmogelijkheden

- Solida Investments ziet diverse verkoopmogelijkheden aan het einde van de looptijd van Solida Residential:
  - Portefeuille in het geheel verkopen aan een (institutionele) belegger
  - Portefeuille in delen verkopen aan (institutionele) beleggers
  - Individuele woningen verkopen aan (bijvoorbeeld) particulieren (uitponden)
- De markt voor verhuurd vastgoed zal naar verwachting gunstig blijven door tekorten op de woningmarkt.
- Solida Investments beoogt na 7 jaar de portefeuille te verkopen, zodat participanten hun inleg + rendement uit verkoop ontvangen. Participanten kunnen dit aanwenden voor andere investeringen of consumptie.
- Solida Investments kan ervoor kiezen de portefeuille vóór het einde van de looptijd te verkopen indien ze dit in het belang acht van het fonds.
- Solida Investments kan de looptijd van het fonds met 2 x 1 jaar verlengen indien ze dit in het belang acht van het fonds. Verdere verlenging kan plaatsvinden door middel van een besluit in de participantenvergadering.



## Solida Residential levert een positieve bijdrage aan de woningmarkt door te voorzien in kwalitatief goede, duurzame en betaalbare woonruimte.

- Er worden voornamelijk beleggingspanden van andere beleggers gekocht. Daardoor wordt niet geconcurrereerd met starters op de koopmarkt.
- In veel gevallen zullen woonruimte en wooneenheden toegevoegd worden aan de woningvoorraad door middel van splitsen, of door een opbouw of aanbouw te realiseren.
- Daarnaast worden door middel van transformatie van commercieel vastgoed (kantoren, winkels, etc.) woningen en woonruimte toegevoegd aan de woningvoorraad.



- De woningen in portefeuille worden, indien mogelijk en passend binnen de rendementsdoelstelling, op een duurzame manier gerenoveerd. Naast het maatschappelijk rendement kan hier ook een financieel rendement gerealiseerd worden door korting op de rente, het creëren van meerwaarde en een hogere huur.



# Rendement (1)

## - Investering

Geprognosticeerde investering (excl. emissieverg.)	EUR
Enmalige (juridische) oprichtings- en structureringskosten	69.575
Structurerings- en acquisitievergoeding	482.321
BTW over structurerings- en acquisitievergoeding	101.288
Aankoopkosten (notaris, juridisch advies, external due diligence)	32.850
Koopsom en renovatiekosten	10.950.000
Overdrachtsbelasting	1.138.800
Kosten voor externe adviseurs t.b.v. externe financiering	52.560
Taxatiekosten	13.140
Liquiditeitsreserve	89.424
<b>Aankoopkosten vastgoed en liquiditeitsreserve</b>	<b>12.929.958</b>
<b>Marktwaarde</b>	<b>11.992.857</b>
Participantenkapitaal	5.750.000
Externe financiering	7.179.958

### Financiering

- **Uitgangspunten:** deze zijn gebaseerd op een eerste marktscan. De werkelijke condities kunnen wijzigen.
- **Kosten:** uitgangspunt 4,7% rente, 0,6% van financiering geprognosticeerd voor advieskosten en taxatiekosten
- **Aflossing:** 0% per jaar (aflossingsvrij)
- **LTV:** 59,9% van marktwaarde (lager dan het maximum van 65%)
- **Non-recourse:** het uitgangspunt is dat er sprake is van een non-recourse financiering (betreft objectfinanciering, participanten geven geen borgstelling af). Daardoor zijn participanten nooit aansprakelijk voor schulden van het fonds

### Investering

- De fondsbeheervergoeding voor structurering & acquisitie bedraagt conform prognose 2,5% van de waarde van de aankoop + renovatie vermeerderd met 20% over het verschil tussen marktwaarde en aankoop + renovatie (deel BMV: Below Market Value). Rekenvoorbeeld: aankoop + renovatie = 200k, marktwaarde = 210k, dan bedraagt de vergoeding  $2,5\% * 200k + 20\% * 20k$  (210k -/- 200k) = 5k + 2k = 7k. Zo zijn de belangen van de participanten en initiatiefnemer gelijk.

# Rendement (2)

## - Verkoop

Geprognosticeerde investering (excl. emissieverg.)	EUR	Jaar 1	Jaar 2	Jaar 3	Jaar 4	Jaar 5	Jaar 6	Jaar 7
Aankoopkosten vastgoed en liquiditeitsreserve	12.929.958							
<b>Marktwaarde</b>	<b>11.992.857</b>	<b>12.352.643</b>	<b>12.723.222</b>	<b>13.104.919</b>	<b>13.498.066</b>	<b>13.903.008</b>	<b>14.320.099</b>	<b>14.749.702</b>
Participantenkapitaal	5.750.000							
Externe financiering	7.179.958							
Aflossing		-	-	-	-	-	-	-
Restant hoofdsom	7.179.958	7.179.958	7.179.958	7.179.958	7.179.958	7.179.958	7.179.958	7.179.958

Totaaloverzicht van verkoopopbrengst en -kosten	EUR	Jaar 1	Jaar 2	Jaar 3	Jaar 4	Jaar 5	Jaar 6	Jaar 7
Verkoopprijs								14.749.702
Verkoopkosten (incl. BTW)								-221.246
Liquiditeiten								89.424
Aflossing restant hypothecaire financiering								-7.179.958
<b>Verkoopopbrengst</b>								<b>7.437.922</b>
<i>Rendement verkoopopbrengst per jaar vóór performance fee</i>								3,7%
Fondsbeheervergoeding (performance fee)								-861.939
<b>Verkoopopbrengst (uitkeerbaar aan Participanten)*</b>								<b>6.575.983</b>
<i>Rendement verkoopopbrengst per jaar na performance fee</i>								1,9%

\*Inclusief terugbetaling inleg

### Uitgangspunten

- Uitgangspunt is dat de marktwaarde met 3% per jaar stijgt.
- Verkoopkosten bedragen 1,5% (indien initiatiefnemers zelf de verkoop begeleiden zal dit onderdeel worden van de fondsbeheervergoeding).



# Rendement (3)

## - Exploitatie

Totaaloverzicht van inkomsten uit exploitatie en kosten	EUR	Jaar 1	Jaar 2	Jaar 3	Jaar 4	Jaar 5	Jaar 6	Jaar 7
<b>Inkomsten</b>								
Huurinkomsten		806.278	924.837	952.582	981.160	1.010.594	1.040.912	1.072.140
<b>Kosten (incl. BTW indien van toepassing)</b>								
Vastgoedbeheer		-43.539	-49.941	-51.439	-52.983	-54.572	-56.209	-57.896
Onderhoudskosten		-64.502	-73.987	-76.207	-78.493	-80.848	-83.273	-85.771
Belastingen en verzekeringen		-10.676	-12.044	-12.405	-12.777	-13.161	-13.555	-13.962
Leegstand		-16.126	-18.497	-19.052	-19.623	-20.212	-20.818	-21.443
Administratievergoeding en andere operationele kosten		-46.000	-47.380	-48.801	-50.265	-51.773	-53.327	-54.926
Managementvergoeding		-46.000	-47.380	-48.801	-50.265	-51.773	-53.327	-54.926
Rente externe financiering		-303.024	-337.458	-337.458	-337.458	-337.458	-337.458	-337.458
<b>Exploitatieresultaat</b>		<b>276.411</b>	<b>338.150</b>	<b>358.419</b>	<b>379.295</b>	<b>400.797</b>	<b>422.945</b>	<b>445.757</b>
Exploitatierendement		4,8%	5,9%	6,2%	6,6%	7,0%	7,4%	7,8%
Gemiddeld exploitatierendement	6,5%							
Aflossing		-	-	-	-	-	-	-
<b>Voor uitkering beschikbaar</b>		<b>276.411</b>	<b>338.150</b>	<b>358.419</b>	<b>379.295</b>	<b>400.797</b>	<b>422.945</b>	<b>445.757</b>
Uitkeringsrendement		4,8%	5,9%	6,2%	6,6%	7,0%	7,4%	7,8%

- Het bruto-aanvangsrendement bedraagt conform prognose op het totaal van de koopsom + renovatie 7,5%. Indexatie bedraagt conform prognose 3% per jaar. In jaar 1 wordt wegens mogelijke verbouwingen gemiddeld 11 maanden huurinkomsten begroot i.p.v. 12.
- Vastgoedbeheer zal uitbesteed worden aan externe partijen. De kosten worden begroot op 5,4% van de bruto huurstream (incl. BTW). Belastingen bedragen 0,1% van de marktwaarde/1,9% van bruto huurstream.
- Onderhoud (incl. BTW) is begroot op 8% van de huur.

- Belastingen en verzekeringen zijn begroot op 1,3% van de huurstream.
- Leegstand is begroot op 2%.
- Administratievergoeding en operationele kosten van het fonds hebben betrekking op alle administratieve werkzaamheden te verrichten door een externe dienstverleners en zijn begroot op 0,8% van het participantenkapitaal.
- Managementvergoeding voor het beheer van het fonds bedraagt 0,8% van het participantenkapitaal.

# Rendement (4)

## - Totaalrendement

Totaalrendement	EUR	Jaar 1	Jaar 2	Jaar 3	Jaar 4	Jaar 5	Jaar 6	Jaar 7
Gemiddeld uitkeringsrendement	6,5%							
Gemiddeld rendement verkoopopbrengst	1,9%							
<b>Totaal rendement</b>	<b>8,4%</b>							
<b>Exploitatie en verkoop gezamenlijk</b>								
Kasstromen investering vóór perf. uitk. & emissieverg.	-5.750.000	276.411	338.150	358.419	379.295	400.797	422.945	7.021.740
<b>IRR vóór emissie fee</b>	<b>8,0%</b>							
Money multiple	1,6							
Emissievergoeding	-115.000							
<b>Kasstroom na emissievergoeding</b>	<b>-5.865.000</b>	<b>276.411</b>	<b>338.150</b>	<b>358.419</b>	<b>379.295</b>	<b>400.797</b>	<b>422.945</b>	<b>7.021.740</b>
<b>IRR (rendement Participanten)</b>	<b>7,6%</b>							
Money multiple	1,6							

- Het totaalrendement (excl. emissievergoeding) wordt begroot op 8,4%.
- De performance uitkering bedraagt 20% van het totaalrendement met een hurdle van 3%. Indien de hurdle niet gerealiseerd wordt zal er geen performance vergoeding uitbetaald worden. Indien het rendement meer bedraagt dan de hurdle zal de initiatiefnemer vergoed worden voor het gemiste rendement (*catch up*).

- De emissievergoeding bedraagt 2% van het participantenkapitaal.
- De IRR vóór emissievergoeding wordt begroot op 8,0%.
- Na performance uitkering en emissievergoeding wordt het rendement begroot op 7,6% (IRR).

*Er zijn in de prognoses geen kosten opgenomen die het gevolg kunnen zijn van veranderende wet- en regelgeving (Wft) en/of vergunningsplicht van de fondsbeheerder. Dit kunnen kosten zijn voor een extern stichtingsbestuur, controleverklaring jaarrekening, taxatiekosten en depositary. Eventuele toekomstige kosten zullen wel ten laste worden gebracht van het fonds.*

# Closings en verworven vastgoedobjecten

## Meerdere closings

Solida Investments heeft de mogelijkheid om meerdere closings voor het fonds Solida Residential te realiseren binnen twaalf maanden na de aanvangsdatum van het fonds.

## Eerste closing

De eerste closing vond plaats op 1 september 2025 op een totaal gecommiteerd bedrag van € 2.010.000.

## Tweede closing

Solida Investments heeft als doelstelling dit jaar een tweede closing te realiseren. Hiervoor is op dit moment nog geen targetbedrag vastgesteld.

Momenteel is door participanten € 400.000 gecommiteerd voor de tweede closing.

## Opvolgende closings

Na de tweede closing behoudt Solida Investments de mogelijkheid om, naar eigen beoordeling, verdere closings te realiseren zolang dit binnen de vastgestelde termijn van twaalf maanden na aanvang valt.

## Verworven vastgoedobjecten

Op 13 oktober verwierf Solida Residential drie vastgoedobjecten. Twee gelegen in Heerlen (in één koop) en één in Maastricht.

### Heerlen

Twee vastgoedobjecten werden verworven in Heerlen, zijnde gelegen aan de Benzenraderweg en Kruisstraat.

### Maastricht

Een vastgoedobject werd verworven in Maastricht, gelegen aan de Burghtstraat.

### Venlo

Een vastgoedobject werd verworven in Venlo, gelegen aan de Straalseweg.

## Geplande aankopen

Solida Residential heeft een voorlopige koopovereenkomst gesloten voor een volgend object. Verdere details worden na de overdracht bekend gemaakt.

## Pipeline

Solida Investments beschikt over een groeiende pipeline van potentiële beleggingsobjecten.

# Aankoop Heerlen

## Locatie

- Benzenradarweg en Kruisstraat te Heerlen.

## Type en omvang

- 2 kamerverhuurpanden
- 37 onzelfstandige wooneenheden
- 696m2 gebruiksoppervlakte

## Investering en taxatie

- Koopsom + budget optimalisatie: € 1.675.000 (excl. kk)
- Taxatiewaarde: € 2.500.000
- WOZ waarde: € 828.000
- Financiering: € 1.446.000 (Domivest)
- Huurstroom: € 177.000 (voor mutaties, na optimalisatie)

## Optimalisatieplan

- Achterstallig onderhoud inhalen (schilderwerk, reiniging, etc.) en vernieuwen keukens
- Installatie zonnepanelen (verduurzaming naar energielabel A)
- Serviceniveau verhogen t.b.v. verbreden en optimaliseren doelgroep
- Algehele professionalisering verhuur- en vastgoedbeheer



## Prognose fonds

- 8,7% BMV
- 7,5% BAR

## Dit vastgoedobject

- 33,0% BMV
- 10,4% BAR

# Aankoop Maastricht

## Locatie

- Burghtstraat te Maastricht.

## Type en omvang

- Kamerverhuurpand
- 17 onzelfstandige wooneenheden
- 334m2 gebruiksoppervlakte

## Investing en taxatie

- Koopsom + budget optimalisatie: € 1.485.000 (excl. kk)
- Taxatiewaarde: € 1.880.000
- WOZ waarde: € 1.020.000
- Financiering: € 1.128.000 (Dominvest)
- Huurstroom: € 93.000 (voor mutaties, na optimalisatie)

## Optimalisatieplan

- (Beperkt) achterstallig onderhoud inhalen
- Serviceniveau verhogen t.b.v. verbreden en optimaliseren doelgroep
- Algehele professionalisering verhuur- en vastgoedbeheer
- Installatie 50 zonnepanelen en hybride warmtepomp (verduurzaming naar energielabel A)



## Prognose fonds

- 8,7% BMV
- 7,5% BAR

## Dit vastgoedobject

- 21,0% BMV
- 6,1% BAR

# Aankoop Venlo

## Locatie

- Straalseweg te Venlo.

## Type en omvang

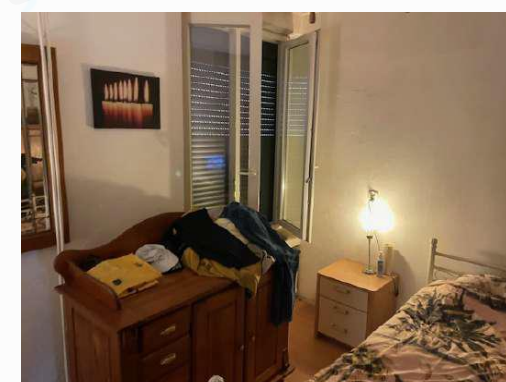
- Kamerverhuurpand
- 7 onzelfstandige wooneenheden
- 228m2 gebruiksoppervlakte

## Investering en taxatie

- Koopsom + budget optimalisatie: € 633.500 (excl. kk)
- Taxatiewaarde: € 725.000
- WOZ waarde: € 476.000
- Financiering: € 426.000 – na eerste optimalisatie (Domivest)
- Huurstroom: € 49.500 (voor mutaties, na optimalisatie)

## Optimalisatieplan

- Huurders bemiddelen of via natuurlijk verloop laten muteren
- Grondige verbouwing object t.b.v. huuroptimalisatie en verbetering woongenot
- Algehele professionalisering verhuur- en vastgoedbeheer



### Prognose fonds

- 8,7% BMV
- 7,5% BAR

### Dit vastgoedobject

- 13,0% BMV
- 7,7% BAR

# Impact aankopen op mogelijk rendement

## Toelichting

- De gerealiseerde aankopen vallen ruim binnen de parameters van de prognose. Derhalve hebben ze een positieve impact op het mogelijke rendement.
- Om de mogelijke impact hiervan in beeld te brengen hebben we diverse scenario's.

## Brochure

- Rendement zoals we dat in de brochure en het IM hebben geprognosticeerd.

## 1<sup>e</sup> aankopen

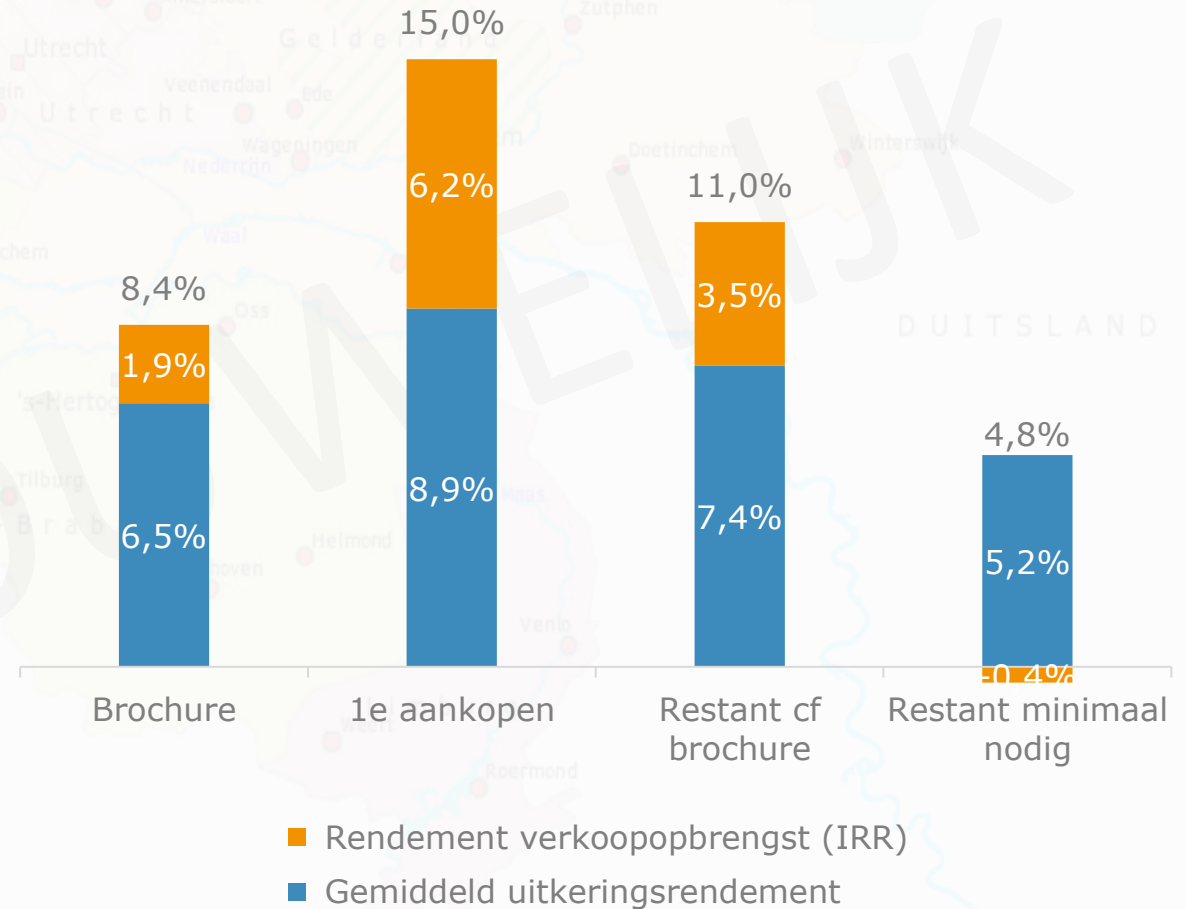
- Het rendement over het fonds als alle aankopen van het fonds presteren zoals de geleverde aankopen op 13 oktober 2025 als de aankoop waarvoor een voorlopige koopovereenkomst is gesloten.

## Restant conform brochure

- Het rendement over het fonds als het restant van de aankopen conform de brochure worden verricht.

## Restant minimaal nodig

- Het minimaal benodigde rendement op het restant van de aankopen om het geprognosticeerde rendement te realiseren.



## Kernpunten

- **Solida Investments:** initieert en beheert vastgoedfondsen.
- **Solida Residential:** met dit fonds wordt beleggers de mogelijkheid geboden te investeren in renderend (grotendeels) residentieel vastgoed.
- **Rendement:** Solida Residential begroot een rendement van 8,4%, waarvan gemiddeld 6,5% uitkeringsrendement.
- **Risico:** de risico's van de portefeuille worden beheerst doordat er gespreid wordt geïnvesteerd over meerdere objecten, huurders en locaties. Er wordt maximaal 65% van waarde gefinancierd en tegen aantrekkelijke condities aangekocht.
- **MVO:** Solida Residential verbetert het woningaanbod door woonruimte en woningen toe te voegen door transformatie, verbouwing en verbetering.
- **Gecommitteerd team:** Solida Investments investeert zelf circa 5% (naar draagkracht) mee. 80% van alle winst wordt uitbetaald aan participanten. De vergoedingsstructuur van Solida Investments is meer dan bij vergelijkbare fondsen afhankelijk van de resultaten.
- **Solide start:** Solida Residential heeft de eerste aankopen overgedragen gekregen die ruim binnen de parameters van de prognose vallen.

## Meer weten? Neem contact met ons op!

**Mark van der Pol**

**+31(0)6-47140868**

**mark@solidainvestments.nl**

**Christiaan Crouwers**

**+31(0)6-21193338**

**christiaan@solidainvestments.nl**



[www.solidainvestments.nl](http://www.solidainvestments.nl)

[info@solidainvestments.nl](mailto:info@solidainvestments.nl)