INFORMATIEMEMORANDUM

AANBIEDING PARTICIPATIES INZAKE SOLIDA RESIDENTIAL II

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 975 Participaties en derhalve EUR 9.750.000**.**

De Participaties worden aangeboden en uitgegeven ten behoeve van Solida Residential II, 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 Vught.

SOLIDA
INVESTMENTS

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



INHOUDSOPGAVE

HOOFDSTUK 1 BELANGRIJKE INFORMATIE 6

1.1 Algemeen 6
1.2 Verantwoordelijkheidsverklaringen 7
1.2.1 Verklaring van de Beheerder en de Administrateur 7
1.2.2 Verantwoordelijkheid voor het opstellen en de controle van de Jaarrekening 7
1.3 Prognoses 7
1.4 De aanbieding van de Participaties 8
1.4.1 Minimum investering 8
1.4.2 Verkoop en overdrachtsbeperkingen 8
1.4.3 Europese Economische Ruimte (EER) 8
1.4.4 Verenigde Staten van Amerika 8
1.5 Toezicht door de AFM 9
1.6 Openbaarmakingsverklaringen van de Beheerder onder de SFDR en Taxonomie Verordening 9
1.6.1 Integratie van Duurzaamheidsrisico's in beleggingsbeslissingsprocedures 9
1.6.2 Integratie van Duurzaamheidsrisico's in het beloningsbeleid 9
1.6.3 Geen belangrijke verklaring (PAI verklaring) inzake negatieve gevolgen voor de duurzaamheid 10
1.7 Taal, toepasselijk recht en forum keuze 10
1.7.1 Toepasselijk recht en forum keuze 10
1.7.2 Taal 10

HOOFDSTUK 2 DEFINITIES 12

HOOFDSTUK 3 DOELSTELLING, BELEGGINGSBELEID EN – STRATEGIE 23

3.1 Doelstelling 23
3.2 Beleggingsbeleid en -strategie 23
3.3 Beleggingscriteria- en restricties 23
3.4 SFDR disclosure: integratie van duurzaamheidsrisico's in de beleggingsbeslissingsprocedure 25
3.5 Wijziging van het Beleggingsbeleid 26
3.6 Hefboomfinanciering en kortlopende overbruggingsfinancieringen 27

HOOFDSTUK 4 MARKTKENMERKEN EN OMSCHRIJVING VASTGOED-OBJECTEN 29

4.1 Economische ontwikkelingen in Nederland in algemene zin 29
4.2 Residentiële Vastgoed-objecten 29
4.3 Lokale vastgoedmarkt in de geografische regio's in het beleggingsbeleid 31

HOOFDSTUK 5 HET FONDS, BEHEER EN GOVERNANCE 32

5.1. Het Fonds 32
5.1.1. Algemeen 32
5.1.2. Doel 32
5.1.3. Looptijd 32
5.1.4. Toetreding tot het Fonds en inbreng 32
5.1.5. Bestuur en vertegenwoordiging 33
5.1.6. Vergadering van Participanten 34
5.1.7. Besluitvorming binnen het Fonds 34
5.1.8. Ontbinding en vereffening van het Fonds 35
5.2. De Beheerder 36
5.2.1. Algemeen 36
5.2.2. Het Bestuur 36
5.2.3. Taken en bevoegdheden Beheerder 36
5.2.4. Uitbesteding van taken van de Beheerder 37
5.2.5. Aansprakelijkheid van de Gevrijwaarde Partijen (waaronder de Beheerder) 38
5.2.6. Track record van de Beheerder 38
5.3. Juridisch Eigenaar 39
5.3.1. Algemeen 39
5.3.2. Statutair doel 40

5.3.3. Bestuur 40
5.4. De Administrateur 40
5.5. De Taxateur 40
5.6. Financieel adviseur 41
5.7. (Potentiële) belangenconflicten 41
5.8. Juridisch structuuroverzicht van het Fonds 44

HOOFDSTUK 6 DE PARTICIPATIES 45

6.1. Algemeen 45
6.2. Inschrijfprocedure 45
6.3. Toewijzingsprocedure 45
6.4. Inbreng en Rentevergoeding bij de Eerste Closing en Opvolgende Closing(s) 45
6.5. Stortingsverzoeken 47
6.6. In gebreke blijven door Participant bij het voldoen van Stortingsverzoek(en) (*default*) 48
6.7. Contactinformatie ter zake de inschrijving 48
6.8. Beperkte overdracht van Participaties 48
6.9. Automatische intrekking van Participaties in geval van tekortkoming in betalingsverplichting 51
6.10. Geen recht op inkoop 51
6.11. Uitkeringen 51
6.12. Gelijke behandeling van Participanten 52
6.13. Participantenregister 53
6.14. De aanbieding van de Participaties onder de Wft 53
6.15. Alternatieve beleggingsinstelling in de zin van de AIFM Richtlijn 53
6.16. Geen prospectusplicht op grond van de Prospectusverordening 53
6.17. Het Essentiële informatiedocument (Eid) 54
6.18. De Intrinsieke Waarde 54
6.19. Berekening van de Intrinsieke Waarde 54
6.20. Berekening van de Intrinsieke Waarde per Participatie 54
6.21. Wijziging Overeenkomst van Beheer en Bewaring 54

HOOFDSTUK 7 RISICOFACTOREN 57

7.1. Algemeen 57
7.2. Kenmerken ten behoeve van begrip van de risicofactoren 57
7.3. Risico's verbonden aan het Fonds en de markt waarop zij actief is 58
7.3.1. Marktrisico 58
7.3.2. Rendementsrisico voor Participanten 58
7.3.3. Risico van stijgende inflatie en rentelasten 58
7.3.4. Concurrentierisico 59
7.3.5. Liquiditeitsrisico 59
7.3.6. Financieringsrisico 59
7.3.7. Risico ten aanzien van gebruik kortlopende overbruggingsfinancieringen 60
7.3.8. Herfinancieringsrisico 60
7.3.9. Kostenrisico 60
7.3.10. Risico op verminderd aanbod Vastgoed-objecten 61
7.3.11. Risico van een nog op te bouwen portefeuille 61
7.3.12. Risico's verbonden aan verwerving via een vastgoedvennootschap 61
7.3.13. Risico van te legaliseren situaties 62
7.3.14. Risico van afhankelijkheid van één of meer sleutelfiguren 62
7.4. Risico's verbonden aan de Vastgoed-objecten 62
7.4.1. Risico van waardedaling 62
7.4.2. Huurdersrisico 63
7.4.3. Debiteurenrisico 63
7.4.4. Leegstandsrisico 63
7.4.5. Verhuurdersrisico 63
7.4.6. Niet-verzekerbare risico's 64
7.4.7. Onderhoudsrisico 64
7.4.8. Verbouwrisico's 64
7.4.9. Planologische risico's 65
7.5. Risico's verbonden aan de Participaties 65
7.5.1. Beperkte verhandelbaarheid van de Participaties 65
7.5.2. Looptijd en *closed-end* karakter 65

7.5.3. Waarderingsrisico van de Participaties 66
7.6. Duurzaamheidsrisico's 66
7.7. Overige risico's 67
7.7.1. Fiscaal risico 67
7.7.2. Algemene juridische risico's 68
7.7.3. Politiek risico 68

HOOFDSTUK 8 FINANCIËLE KENMERKEN 70

8.1. Algemeen 70
8.2. Kosten en vergoedingen ten laste van het Fondsvermogen 70
8.2.1. Kosten voor de oprichting en structurering van het Fonds 72
8.2.2. Kosten voor het doen van investeringen door het Fonds 74
8.2.3. Kosten voor de exploitatie van het Fonds 76
8.2.4. Kosten voor verkoop (exit) van (een deel van) de Vastgoed-objecten 80
8.3. Vergoedingen die rechtstreeks aan de Beheerder worden voldaan 82
8.4. (Geprognosticeerde) inkomsten van het Fonds uit Vastgoed-objecten 83
8.5. Liquiditeitsreserve 84
8.6. Rendement 84
8.7. Prognose van geschatte inkomsten, kosten en vergoedingen en rendement 85
8.8. Waarderingsgrondslagen 87
8.8.1. Waardering van de Vastgoedobjecten 87
8.8.2. Waardering van de Participaties 87

HOOFDSTUK 9 FISCALE ASPECTEN 89

9.1 Algemeen 89
9.2 Fiscale positie van het Fonds 89
9.2.1 Fiscale transparantie 89
9.2.2 Overdrachtsbelasting 89
9.2.3 Omzetbelasting 90
9.3 Fiscale positie van particuliere Participanten 90
9.3.1 Inkomstenbelasting 90
9.3.2 Schenk- en erfbelasting 92
9.4 Fiscale positie van vennootschapsbelastingplichtige Participanten 92

HOOFDSTUK 10 BETROKKEN PARTIJEN 94

HOOFDSTUK 11 INFORMATIEVERSTREKKING 96

11.1. Opgenomen Bijlagen 96
11.2. Overige documenten 96
11.3. Aanvullende informatie 96
11.4. Website 96
11.5. Periodieke informatieverstrekking 96
11.6. Andere materiële wijzigingen in verstrekte informatie 97

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 eigen 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.
Dit Informatiememorandum en de overige informatie die in het kader van de aanbieding van de Participaties wordt verstrekt, kwalificeren als Vertrouwelijke Informatie. Zij zijn uitsluitend bestemd voor de geadresseerde ten behoeve van de beoordeling van een mogelijke deelname in het Fonds en mogen zonder voorafgaande toestemming van de Beheerder niet aan derden worden verstrekt, met uitzondering van de eigen adviseurs van de geadresseerde, die aan dezelfde vertrouwelijkheid zijn gebonden. Na toetreding geldt de geheimhoudingsverplichting van artikel 21 van de Fondsvoorwaarden.

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. De Beheerder en de Administrateur hebben de door derden gepubliceerde informatie niet op compleetheid of juistheid geverifieerd.

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 10 (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 Beheerder zal de jaarrekening en het jaarverslag van het Fonds binnen vijf (5) maanden na afloop van een Boekjaar opstellen.

De Jaarrekening wordt niet door een accountant gecontroleerd. De Beheerder kan besluiten de Jaarrekening alsnog door een accountant te laten controleren; de kosten daarvan komen ten laste van het Fonds.

De Jaarrekeningen zullen steeds verkrijgbaar zijn via de Website.

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 vijfentwintig (25) Participaties verkrijgt met een Gecommitteerd Bedrag van in totaal minimaal EUR 250.000,-. De Beheerder heeft de discretionaire bevoegdheid om van de minimale afnameplicht van vijfentwintig Participaties af te wijken, met dien verstande dat het absolute minimum altijd 10 Participaties zal zijn met een Gecommitteerd Bedrag van in totaal minimaal 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 beheerders van beleggingsinstellingen krachtens artikel 2:66a Wft (het zogenoemde AIFM Richtlijn-registratieregime). Overeenkomstig het AIFM Richtlijn-registratieregime wordt op de Beheerder en het Fonds geen toezicht uitgeoefend op grond van het '*Deel Prudentieel toezicht financiële ondernemingen'* of het '*Deel Gedragstoezicht financiële ondernemingen*' van de Wft. De Beheerder is ingeschreven in het register van de AFM voor uitgezonderde beheerders, te raadplegen via de website van de AFM. Het Fonds is bij de AFM geregistreerd onder fonds-ID 50041766.

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 voorgenoemde prospectusplicht krachtens artikel 1 lid 4 onder d van de Prospectusverordening, 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. De Beheerder promoot met het Fonds geen ecologische en/of sociale kenmerken ("lichtgroene beleggingen" zoals bedoeld in artikel 8 SFDR) en het Fonds heeft het doen van duurzame beleggingen niet als haar beleggingsdoelstelling ("donkergroene beleggingen" zoals bedoeld in artikel 9 SFDR).

De onderliggende beleggingen van dit financiële product houden geen rekening met de EU-criteria voor ecologisch duurzame economische activiteiten.

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 de 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 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. De geïdentificeerde Duurzaamheidsrisico's die zich voor het Fonds kunnen voordoen, alsmede de mogelijke impact daarvan op het rendement, worden verder beschreven in Paragraaf 7.67.7 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 verplichten 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 het investeren in Vastgoed-objecten. Dit type activa leent zich in beperkte mate voor het analyseren (en het beperken) van ongunstige effecten op duurzaamheidsfactoren; en
- De Participanten 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. In dat geval zal de Beheerder overwegen over te gaan tot het opstellen van een PAI en de Participanten hierover overeenkomstig te informeren.

1.7 Taal, toepasselijk recht en forum keuze

1.7.1 Toepasselijk recht en forum keuze

Op de fondsdocumentatie, waaronder de Overeenkomst voor Beheer en Bewaren, dit Informatiememorandum en de Participaties is Nederlands recht van toepassing.

Alle geschillen die voortvloeien uit of verband houden met dit Informatiememorandum zullen worden voorgelegd aan de exclusieve jurisdictie van de bevoegde rechtbank in Oost-Brabant, locatie 's-Hertogenbosch, Nederland. Dit laat onverlet de mogelijkheid dat partijen overeenkomen om een geschil door middel van arbitrage of bindend advies te laten beslechten.

1.7.2 Taal

Het Informatiememorandum wordt aan (potentiële) Participanten uitsluitend ter beschikking gesteld in de Nederlandse taal. Hetzelfde geldt voor het essentiële informatiedocument (Eid).

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 de eerste Kapitaalstorting naar aanleiding van het eerste Stortingsverzoek door het Fonds is ontvangen, welke datum door de Beheerder wordt vastgesteld en ten minste vijf (5) Werkdagen na het eerste Stortingsverzoek ligt; op de Aanvangsdatum vangt de Investeringsperiode aan;
Additionele Participant	een Participant die op een Opvolgende Closing tot het Fonds wordt toegelaten, of een bestaande Participant die op een Opvolgende Closing zijn Gecommitteerd Bedrag verhoogt, zoals bedoeld in artikel 5.3 van de Fondsvoorwaarden;
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;
Administrateur	de door de Beheerder ten behoeve van het Fonds te contracteren administrateur, naar verwachting NPEX B.V. of een vergelijkbare partij, die wordt 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 voor de werkzaamheden van de Administrateur ten behoeve van het Fonds, welke vergoeding deel uitmaakt van de doorlopende kosten voor administratieve werkzaamheden als bedoeld in Paragraaf 8.2;
Administratie Overeenkomst	de overeenkomst die wordt gesloten tussen de Beheerder (namens het Fonds), de Juridisch Eigenaar en de Administrateur 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 Vught aan Sint Michielsgestelseweg 8 (5261 NH) en ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 85862037;
Begeleidingsvergoeding	de vergoeding waartoe de Beheerder gerechtigd is indien de Beheerder zelf de verkoop van (het betreffende deel van) de Vastgoed-objecten begeleidt;
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, waarbij het eerste boekjaar van het Fonds eindigt op 31 december 2026;
Duurzaamheidsrisico's	een gebeurtenis of omstandigheid op ecologisch, sociaal of governancegebied die, indien ze zich voordoet, een werkelijk of mogelijk wezenlijk negatief effect op de waarde van de belegging kan veroorzaken;
Eerste Closing	het moment waarop de eerste Participant(en) tot het Fonds zullen toetreden;
Eigen Vermogen	het vermogen van het Fonds dat is ingebracht door de Participanten, daaronder begrepen het vermogen dat is ingebracht door de initiatiefnemers van het Fonds of aan hen gelieerde (rechts)personen, waaronder de Beheerder, voor zover die als Participant deelnemen;
Emissievergoeding	een bedrag overeenkomstig aan 2% over EUR 10.000,00 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, administratie- 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 (bestaande uit huurinkomsten, servicekosten- en overige vergoedingen van Huurders en overige inkomsten uit de exploitatie van de Activa, zoals vergoedingen van Huurders voor mutaties en schade, rente op aangehouden liquiditeiten en uitkeringen onder verzekeringen) en de Exploitatiekosten van het Fonds;
Externe Financier	de verstrekker(s) van de Externe Financiering;
Externe Financiering	de door één of meer Externe Financier(s) verstrekte financiering van de Vastgoed-objecten, niet zijnde een kortlopende overbruggingsfinanciering van een Overbruggingsfinancier;
Fonds	het fonds voor gemene rekening genaamd "Solida Residential II" 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, en zoals deze van tijd tot tijd worden gewijzigd;
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;
Gevrijwaarde Partij	de Beheerder (voor zover de werkzaamheden betrekking hebben op de activiteiten van het Fonds) en haar bestuurders, werknemers, gevolmachtigden, adviseurs en vertegenwoordigers, alsmede de Juridisch Eigenaar;
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-Participanten zich inschrijven op de Participaties ter verkrijging ervan, zoals opgenomen als Bijlage II (*Concept inschrijfformulier*);
Finale Closing Datum	de datum van de finale closing, zoals bepaald door de Beheerder, maar niet later dan twaalf (12) maanden na de Aanvangsdatum; tot de Finale Closing Datum kunnen Participanten toetreden op de Eerste Closing of een Opvolgende Closing;
Intrinsieke Waarde	de intrinsieke waarde van het Fonds, die wordt berekend door de Activa te verminderen met de Passiva, waarbij de Activa en Passiva worden berekend op grond van de waarderingsgrondslagen die met inachtneming van Paragraaf 8.8.2 worden vastgesteld;
Investeringsperiode	de periode waarin het Fonds Vastgoed-objecten verwerft, die aanvangt op de Aanvangsdatum en voortduurt tot de eerste van de volgende data: (i) de datum waarop de Beheerder de Investeringsperiode beëindigd verklaart, en (ii) de datum die vierentwintig (24) maanden na de Aanvangsdatum ligt;
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 II, een

	stichting naar Nederlands recht, statutair gevestigd te Eindhoven, met adres: Sint Michielsgestelseweg 8, 5261 NH te Vught en ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 42155503;
Kapitaalstorting	de feitelijke bijdrage van een Gecommitteerd Bedrag door een Participant aan het Fonds naar aanleiding van één of meer Stortingsverzoeken;
Looptijd	de duur van het Fonds als bedoeld in Paragraaf 5.1.3, zijnde zeven (7) jaar te rekenen vanaf de Aanvangsdatum, behoudens verlenging of eerdere ontbinding overeenkomstig de Fondsvoorwaarden;
Managementvergoeding	een jaarlijkse vergoeding waartoe de Beheerder gerechtigd is in het licht van de uitvoering van diens taken als beheerder van het Fonds. De Managementvergoeding betreft: (i) 0,53% van het gezamenlijk Gecommitteerd Bedrag. Deze vergoeding dekt de kosten het beheer van het Fonds. Onder *het beheer van het Fonds* 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 (ii) 0,27% van het gezamenlijk Gecommitteerd Bedrag voor de kosten van het (strategische) vastgoedbeheer van de Vastgoed-objecten. De Managementvergoeding zal jaarlijks worden geïndexeerd conform de CPI-index in overeenstemming met de Fondsvoorwaarden. Ten behoeve van de Managementvergoeding behoort tot het 'vastgoedbeheer' het strategisch beheer (asset management) van de Vastgoed-objecten: het ontwikkelen en uitvoeren van een strategisch verbeterplan per Vastgoed-object, het aansturen van de externe vastgoedbeheerder en het opdracht geven tot en aansturen van renovaties en verbouwingen. Het operationele vastgoedbeheer (financieel, administratief en technisch beheer, waaronder klein onderhoud en de afhandeling van technische klachten) wordt uitbesteed aan een externe vastgoedbeheerder.

	De kosten die gemoeid gaan met het operationele vastgoedbeheer worden niet gedekt door de Managementvergoeding en komen separaat ten laste van het Fondsvermogen.
Netto Verkoopopbrengst	de Verkoopopbrengst verminderd met de Verkoopkosten en de aflossing van de Externe Financiering en vermeerderd met de vrijval van de liquiditeitsreserve, vóór aftrek van de Performance Uitkering;
Opvolgende Closing	de door de Beheerder overeenkomstig het bepaalde in de Fondsvoorwaarden vast te stellen datum waarop de Beheerder (i) nieuwe Participanten kan toelaten, of (ii) bestaande Participanten kan toestaan hun Gecommitteerd Bedrag te verhogen in ruil voor de uitgifte van extra Participaties;
Overbruggingsfinancier	Een of meerdere externe partijen die een kortlopende overbruggingsfinanciering verstrekken aan het Fonds overeenkomstig de voorwaarden zoals toegelicht in dit Informatiememorandum, waarbij een partij zowel als Overbruggingsfinancier als Externe Financier kan optreden;
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 Bijlage I, zoals gewijzigd, aangevuld of vervangen van tijd tot tijd;
Overgang	de overgang van Participaties onder algemene titel krachtens erfrecht, juridische fusie of juridische splitsing, als bedoeld in de artikelen 8.13 en 8.14 van de Fondsvoorwaarden;
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, zijnde het orgaan dat bestaat uit de stemgerechtigde Participanten en de overige stemgerechtigden, overeenkomstig artikel 16 van 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 en schulden 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 uitkeringen aan de Beheerder onder de stappen 3 (catch-up) en 4 (20%-aandeel) van het uitkeringsmechanisme als bedoeld in artikel 18.3 van de Fondsvoorwaarden, zoals toegelicht in Paragraaf 8.2.4 van dit Informatiememorandum;6.11
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 gereglementeerde markt worden toegelaten en tot intrekking van Richtlijn 2003/71/EG, zoals gewijzigd, aangevuld of vervangen van tijd tot tijd;
Participantenregister	het door of namens de Beheerder bijgehouden register waaruit blijkt hoeveel Participaties er uitstaan en op wiens naam deze Participaties staan;
Rentevergoeding	vijf procent (5%) per jaar, welke rente per dag accumuleert op basis van een jaar van driehonderdzestig (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 (*Sustainable Finance Disclosure Regulation*);
Stichtingvergoeding	de vergoeding die de Juridisch Eigenaar in rekening kan brengen voor het houden van de vermogensbestanddelen van het Fonds indien de bestuurlijke taken van de Juridisch Eigenaar worden belegd bij een andere partij dan de Beheerder, welke vergoeding deel uitmaakt van de doorlopende kosten voor administratieve werkzaamheden als bedoeld in de Fondsvoorwaarden.

	Zolang de Beheerder het bestuur van de Juridisch Eigenaar voert, is geen Stichtingvergoeding verschuldigd;
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 9.2 van de Fondsvoorwaarden;
Structurerings- en acquisitievergoeding	de vergoeding waartoe de Beheerder gerechtigd is voor (i) de uitvoering van de werkzaamheden door de Beheerder bij het structureren van het Fonds, (ii) het initiatief- en plaatsingsrisico van de Beheerder in de opstartfase van het Fonds, (iii) de uitvoering van de werkzaamheden van de Beheerder ten behoeve van het verwerven van de Vastgoed-objecten, waaronder een vergoeding aan partijen die deals aandragen, en (iv) het aansturen van de optimalisatie en verbouwing van de Vastgoed-objecten, zoals nader omschreven in Paragraaf 8.2.1;
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;
Totaalresultaat	het over de gehele Looptijd van het Fonds gerealiseerde Exploitatieresultaat en het Verkoopresultaat tezamen, vastgesteld vóór aftrek van de Performance Uitkering (begrip uit dit Informatiememorandum ter toelichting van het rendement; komt niet in de Fondsvoorwaarden voor);
Totaal rendement	het Uitkeringsrendement en het Verkooprendement tezamen, uitgedrukt als gemiddeld enkelvoudig percentage per jaar van het door de Participanten gestorte deel van het gezamenlijk Gecommitteerd Bedrag;
Uitkeringsrendement	het periodiek aan Participanten uit te keren rendement uit het Exploitatieresultaat, uitgedrukt als gemiddeld

	enkelvoudig percentage per jaar van het door Participanten gestorte deel van het gezamenlijk Gecommitteerd Bedrag (het in de Fondsvoorwaarden als Exploitatieresultaat aangeduide bedrag dat aan Participanten wordt uitgekeerd, uitgedrukt als rendement; dit begrip komt niet in de Fondsvoorwaarden voor);
Uitkeerbare Opbrengsten	het Exploitatieresultaat vermeerderd met de Netto Verkoopopbrengst, zoals bedoeld in artikel 18 van de Fondsvoorwaarden;
Vastgoed-objecten	de registergoederen die vallen binnen de reikwijdte van het Beleggingsbeleid en zoals door het Fonds reeds verworven of te verwerven;
Verkoopkosten	alle kosten die rechtstreeks samenhangen met de verkoop van (een deel van) de Vastgoed-objecten, waaronder de kosten van makelaars, dataroom, juridische en notariële kosten en, indien de Beheerder de verkoop zelf begeleidt, de Begeleidingsvergoeding;
Verkoopopbrengst	de koopprijs die het Fonds bij verkoop van (een deel van) de Vastgoed-objecten met de koper overeenkomt, vóór aftrek van de Verkoopkosten en vóór aflossing van de Externe Financiering;
Verkooprendement	het gemiddelde enkelvoudige rendement per jaar uit de verkoop van de Vastgoed-objecten, berekend als de Netto Verkoopopbrengst na aftrek van de Performance Uitkering, verminderd met het door de Participanten gestorte deel van het Gecommitteerd Bedrag (i.e. de som van de betaalde Kapitaalstortingen), gedeeld door dat gestorte kapitaal en door het aantal jaren van de Looptijd (begrip uit dit Informatiememorandum ter toelichting van het rendement; komt niet in de Fondsvoorwaarden voor);
Verkoopresultaat	de Netto Verkoopopbrengst verminderd met het door de Participanten gestorte deel van het Gecommitteerd Bedrag (i.e. de som van de Kapitaalstortingen) (begrip uit dit Informatiememorandum; komt niet in de Fondsvoorwaarden voor);
Vertrouwelijke Informatie	dit Informatiememorandum, de Fondsvoorwaarden en de overige fondsdocumentatie, alsmede alle informatie die in het kader van de aanbieding van de Participaties of de investering in het Fonds aan een (aspirant-)Participant wordt verstrekt en waarvan deze het vertrouwelijke karakter redelijkerwijs kan aannemen,

	waaronder informatie over de Vastgoed-objecten, de financiering, de prognoses en de overige Participanten, een en ander als bedoeld in artikel 21 van de Fondsvoorwaarden;
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 voor rekening en risico van Participanten beleggen van vermogen in registergoederen, dan wel direct of indirect, 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, bezwaren en verhuren 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.

Verwerving van Vastgoed-objecten zal in principe plaatsvinden door rechtstreekse verkrijging van het desbetreffende Vastgoed-object door het Fonds. Indirecte verwerving is niet gemaximeerd en komt met name aan de orde indien een verkoper uitsluitend de aandelen in een vennootschap aanbiedt of indien indirecte verwerving voor het Fonds fiscaal of juridisch gunstiger is. In dat geval verkrijgt het Fonds een registergoed dat kwalificeert als potentieel Vastgoed-object indirect door een belang in een vennootschap te verwerven waarvan het vermogen (in hoofdzaak) bestaat uit één of meerdere Vastgoed-objecten. Ter voorkoming van misverstanden: het Fonds belegt niet in participaties of andere (deelnemings)rechten uitgegeven door andere beleggingsinstellingen die als zodanig het investeren in vastgoed als doel hebben.

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 die gelegen zijn in Zuid-Nederland (Zeeland, Noord-Brabant, Limburg en de zuidelijke delen van Zuid Holland en Gelderland). De Beheerder kan overigens wel besluiten Vastgoed-objecten buiten de voorgenoemde 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 alloceert niet meer dan 25% van het Gecommitteerd Bedrag aan de verwerving van één Vastgoed-object. Tot de Finale Closing Datum wordt daarbij getoetst aan de door de Beheerder beoogde fondsomvang; na afloop van de periode tot de Finale Closing Datum geldt het gezamenlijk Gecommitteerd Bedrag van alle Participanten als toetsingsmaatstaf. Er wordt getoetst aan het gecommitteerde en niet aan het gestorte bedrag, omdat het gestorte bedrag gedurende de periode tot de Finale Closing Datum nog beperkt is en de limiet anders geen betekenis zou hebben.

Type Vastgoed-objecten
Het Fonds streeft ernaar om minimaal 75% van het Gecommitteerd Bedrag van alle Participanten gezamenlijk te investeren in residentiële Vastgoed-objecten. De overige 25% van het Gecommitteerd Bedrag van alle Participanten gezamenlijk kan geïnvesteerd worden in commerciële Vastgoed-objecten.

Het Fonds verwerft geen Vastgoed-objecten waarbij sprake is van illegale situaties (zoals illegale splitsing of illegale verhuur), tenzij naar het oordeel van de Beheerder de betreffende situatie op korte termijn kan worden gelegaliseerd. Tijdens (de uitvoering van) het due diligence proces zal hieraan aandacht worden besteed en worden de verwachte kosten en doorlooptijd van legalisatie in de investeringsbeslissing betrokken. Indien legalisatie niet binnen twaalf (12) maanden na verwerving is gerealiseerd, informeert de Beheerder de Participanten daarover in de eerstvolgende rapportage en besluit de Beheerder, met inachtneming van het belang van de Participanten, over voortzetting van de exploitatie dan wel verkoop van het betreffende Vastgoed-object.

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

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.

Aanvangsrendement
Het Fonds zal met name investeren in Vastgoed-objecten met een hoger dan voor dat type Vastgoed-objecten gemiddeld bruto aanvangsrendement na optimalisatie. Onder het bruto aanvangsrendement van een Vastgoed-object wordt in dit kader verstaan: de jaarlijkse bruto huurinkomsten gedeeld door de koopsom inclusief de kosten van de beoogde verbouwing. De Beheerder beoordeelt daarbij zowel het bruto aanvangsrendement op basis van de huurinkomsten bij verwerving als het bruto aanvangsrendement na optimalisatie, waarbij het laatste voor de Beheerder de bepalende parameter is: bij Vastgoed-objecten die bij verwerving slecht of gedeeltelijk niet verhuurd zijn, zegt het aanvangsrendement bij verwerving weinig over de te verwachten kasstroom.

Het bruto aanvangsrendement wordt per Vastgoed-object beoordeeld als selectieparameter, op basis van de in het due diligence-onderzoek verkregen informatie, en dient de Beheerder als toets of een Vastgoed-object kasstroomtechnisch voldoet. Daarnaast wordt het gemiddelde bruto aanvangsrendement van alle Vastgoed-objecten gezamenlijk gehanteerd als uitgangspunt voor de prognose in dit Informatiememorandum; voor dat geprognosticeerde bruto aanvangsrendement wordt verwezen naar Paragraaf 8.4. Bij de beoordeling betrekt de Beheerder voorts de marktwaarde na optimalisatie en de mogelijkheden tot huuroptimalisatie.

De mogelijkheden tot huuroptimalisatie zijn bepalend voor het bruto aanvangsrendement na optimalisatie en zullen daarom bij de selectie van Vastgoed-objecten geïnventariseerd worden op grond van toetsing van de actuele huren aan de markthuur en optimalisatie in gebruik, allen binnen de wettelijke kaders.

Waardevermeerdering
Het Fonds geeft de voorkeur aan het investeren in Vastgoed-objecten waar door het Fonds waarde aan kan worden toegevoegd, door middel van de volgende drie waardevermeerderingsstrategieën:

- *Optimalisatie binnen bestaande contouren* betreft huuroptimalisatie, ruimteoptimalisatie, optimalisatie in gebruik en van mogelijkheden binnen geldende regelgeving. Hierbij worden de actuele huren getoetst aan de markthuur en aan de mogelijkheden binnen de geldende huurregelgeving. Het Fonds streeft ernaar 55% tot 75% 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 streeft ernaar 15% tot 35% 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 streeft ernaar 0% tot 20% van de Vastgoed-objecten op deze wijze te optimaliseren.

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 verbouwingskosten) verworven kunnen worden. Het Fonds streeft ernaar de Vastgoed-objecten gemiddeld 10% tot 20% onder de getaxeerde marktwaarde te verwerven.

3.4 SFDR disclosure: integratie van duurzaamheidsrisico's in de beleggingsbeslissingsprocedure

De Beheerder onderscheidt grofweg de volgende categorieën die een Duurzaamheidsrisico kunnen vormen ten aanzien van het Fonds:
- Milieurisico's;
- Sociale risico's; en
- Governance risico's.

De Beheerder integreert deze categorieën van 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 binnen deze categorie 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 betrekken in het bepalen van het (uiteindelijke) bod dat voor een potentiële investering wordt uitgevaardigd, of wordt ertoe besloten om niet te investeren in het betreffende Vastgoed-object.

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

3.5 Wijziging van het Beleggingsbeleid

Op grond van de Fondsvoorwaarden zoals opgenomen in 16.12 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 Juridisch 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 en kortlopende overbruggingsfinancieringen

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 13,41 miljoen, hetgeen 57,9% van de taxatiewaarde van de Vastgoed-objecten bedraagt;
- Geen aflossingsverplichtingen gedurende de looptijd van de Externe Financiering;
- 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. Voor de kosten die samenhangen met het aantrekken van de Externe Financiering en die ten laste komen van het Fonds wordt verwezen naar Hoofdstuk 8 (*Financiële kenmerken*).

Kortlopende overbruggingsfinancieringen

Om op korte termijn Vastgoed-objecten te kunnen verwerven, kan het Fonds op een *non-recourse basis* gebruikmaken van een kortlopende overbruggingsfinanciering van een Overbruggingsfinancier, waarbij het bedrag van de overbruggingsfinanciering in totaliteit te allen tijde moet worden gedekt door het niet-opgevraagde gezamenlijk Gecommitteerd Bedrag. Door het aantrekken van een overbruggingsfinanciering kan een Vastgoed-object worden verworven voordat het daarvoor via een Stortingsverzoek opgevraagde deel van het Gecommitteerd Bedrag daadwerkelijk op de rekening van het Fonds is gestort.

De looptijd van een overbruggingsfinanciering is afgestemd op de betalingstermijn van het betreffende Stortingsverzoek; de overbruggingsfinanciering wordt afgelost uit de naar aanleiding van dat Stortingsverzoek ontvangen Kapitaalstortingen.

De Beheerder kan ten behoeve van een overbruggingsfinanciering zekerheidsrechten verstrekken aan de Overbruggingsfinancier. Een partij kan zowel als Overbruggingsfinancier als Externe Financier optreden.

De aan een overbruggingsfinanciering verbonden kosten komen ten laste van het Fondsvermogen (zie Paragraaf 8.2.2). Voor de daaraan verbonden risico’s wordt verwezen naar Hoofdstuk 7.

HOOFDSTUK 4

MARKTKENMERKEN EN OMSCHRIJVING VASTGOED-OBJECTEN



HOOFDSTUK 4 MARKTKENMERKEN EN OMSCHRIJVING VASTGOED-OBJECTEN

4.1 Economische ontwikkelingen in Nederland in algemene zin

De Nederlandse economie heeft zich de afgelopen jaren gematigd ontwikkeld[1]. Volgens het Centraal Planbureau (CPB) groeide het bruto binnenlands product (bbp) met circa 1,7% in 2025[2]. Voor 2026 wordt een economische groei van 1,4% verwacht, gevolgd door 1,1% in 2027. 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, dat naar verwachting oploopt tot circa 4,3% in 2027. De loongroei van circa 4,0% in 2026 en 3,5% in 2027 ondersteunt de koopkrachtontwikkeling. In 2026 stijgt de koopkracht in doorsnee met 1,4%. Alle groepen profiteren, maar werkenden zien een grotere toename dan uitkeringsgerechtigden en gepensioneerden[3].

De inflatie blijft een aandachtspunt. In 2026 wordt een gemiddelde inflatie van 2,3% verwacht, afnemend tot circa 2,1% in 2027, mede door de aanhoudende loonstijgingen en effecten van beleidsmaatregelen.

De overheidsfinanciën verslechteren op de middellange termijn, met een verwacht begrotingstekort van 2,6% van het bbp in 2026. 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.

4.2 Residentiële Vastgoed-objecten

Algemeen

Het woningtekort in Nederland blijft een urgent probleem. In 2026 bedraagt het tekort 4,6% van de totale woningvoorraad, wat neerkomt op een tekort van ongeveer 384.000 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 toenemen[4][5].

Koopwoningen

De prijzen van bestaande koopwoningen blijven stijgen. In juni 2026 waren de prijzen gemiddeld 4,1%

[1] *Bron: CPB, Centraal Economisch Plan 2026, https://www.cpb.nl/system/files/cpbmedia/CPB_Raming-centraal-economisch-plan-2026.pdf https://www.cpb.nl/raming-februari-2025-cep-2025*
[2] *Bron: Rabobank, Economisch Kwartaalbericht 2026, https://www.rabobank.nl/kennis/d011507691-economisch-kwartaalbericht-aanhoudende-groei-in-2026-en-2027-maar-ook-stijgende-werkloosheid https://www.cpb.nl/sites/default/files/omnidownload/CPB-Raming-Concept-Macro-Economische-Verkenning-2025.pdf*
[3] *Bron: DNB, Voorjaarsraming juni 2026, https://www.dnb.nl/media/pe1nch1i/voorjaarsraming-2026.pdf https://www.cpb.nl/augustusraming-2024-cmev-2025?utm_source=chatgpt.com*
[4] *Bron: https://www.rijksoverheid.nl/onderwerpen/volkshuisvesting/nieuwe-woningen*
[5] *Bron: Volkshuisvesting Nederland, Het statistisch woningtekort, https://www.volkshuisvestingnederland.nl/onderwerpen/aanpak-woningnood/berekening-woningbouwopgave https://www.volkshuisvestingnederland.nl/actueel/nieuws/2024/07/12/seinen-op-groen-om-jaarlijks-100.000-nieuwe-woningen-te-bouwen*

hoger dan in dezelfde maand een jaar eerder[6]. Voor heel 2026 verwacht de Rabobank in haar Kwartaalbericht Woningmarkt van september 2026 een gemiddelde prijsstijging van 4,2%, na 8,6% in 2025, gevolgd door 3,2% in 2027[7]. Deze prijsstijgingen worden mede gedreven door hogere lonen en een aanhoudend woningtekort.

Het aantal woningverkopen neemt eveneens toe. In de eerste zes maanden van 2026 zijn 114.901 bestaande woningen verkocht, 5,5% meer dan in dezelfde periode een jaar eerder. De gemiddelde transactieprijs bedroeg in juni 2026 EUR 496.235.

Huurwoningen

De huurwoningmarkt toont positieve signalen voor beleggers. Ondanks eerdere onzekerheden door regelgeving en fiscale aanpassingen, is de huurregelgeving de afgelopen jaren duidelijker geworden, waardoor investeerders beter kunnen inschatten binnen welk kader zij opereren. De fiscale behandeling van vastgoedbeleggingen blijft daarentegen aan verandering onderhevig (zie Hoofdstuk 9). 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 rendementen[8].

Daarnaast zijn er aanwijzingen dat de markt voor huurwoningen aantrekkelijk blijft voor beleggers. De toegenomen duidelijkheid over de huurregelgeving heeft bijgedragen aan een hernieuwde interesse van institutionele beleggers in de Nederlandse huurwoningmarkt. Tegelijkertijd krimpt het aanbod: door uitponding door zowel particuliere beleggers als woningcorporaties nam het aanbod van huurappartementen in 2025 met circa 22% af ten opzichte van een jaar eerder, terwijl de huren in de vrije sector in dat jaar gemiddeld met 7,7% stegen. NVM en VGM-NL constateren dat de huurmarkt structureel krap blijft: in het eerste kwartaal van 2026 kwam de gemiddelde huurprijs in de vrije sector uit op €19,17 per vierkante meter (12,8% hoger dan een jaar eerder) bij een historisch laag aantal huurtransacties.

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 huurmarkt[9].

De huurprijzen in de vrije sector lagen in het tweede kwartaal van 2026 gemiddeld circa 5% hoger dan een jaar eerder, op EUR 20,94 per vierkante meter[10]. Deze stijgingen correleren met de inflatie, aangezien huurprijzen vaak worden geïndexeerd op basis van de consumentenprijsindex (CPI)[11]. In 2025 bedroeg de inflatie gemiddeld 3,3%, terwijl voor 2026 een inflatie van 2,3% wordt verwacht[12]. Historisch gezien bieden beleggingen in huurwoningen een zekere bescherming tegen inflatie, aangezien huurprijsstijgingen de inflatie doorgaans overtreffen.

[6] Bron: CBS en Kadaster, juni 2026, https://www.cbs.nl/nl-nl/nieuws/2026/30/koopwoningen-in-juni-ruim-4-procent-duurder-dan-jaar-eerder https://www.cbs.nl/nl-nl/nieuws/2025/08/koopwoningen-in-januari-11-5-procent-duurder-dan-jaar-eerder
[7] Bron: Rabobank (RaboResearch), Kwartaalbericht Woningmarkt, september 2026, https://www.rabobank.nl/kennis/d011544570-kwartaalbericht-woningmarkt-markt-koelt-af-door-meer-aanbod-prijzen-stijgen-wel-licht
[8] Bron: NVM en VGM-NL, huurmarktrapportage eerste kwartaal 2026, https://www.nvm.nl/nieuws/2026/aanhoudende-krapte-in-vrije-sector-aanbod-drijft-huurprijzen-verder-op/ https://outlook.achmearealestate.nl/2025-2027/wonen
[9] Bron: NVM en VGM-NL, huurmarktrapportage eerste kwartaal 2026, https://www.nvm.nl/nieuws/2026/aanhoudende-krapte-in-vrije-sector-aanbod-drijft-huurprijzen-verder-op/ https://www.ing.nl/zakelijk/sector/real-estate/facts--figures-real-estate-woningen
[10] Bron: Pararius en Huurwoningen.nl, Huurmonitor tweede kwartaal 2026 (10 juli 2026), https://www.pararius.nl/nieuws/verkoop-van-huurwoningen-breidt-zich-uit-naar-hogere-segmenten
[11] Bron: CPB, Centraal Economisch Plan 2026, https://www.cpb.nl/system/files/cpbmedia/CPB_Raming-centraal-economisch-plan-2026.pdf https://pma-realestate.nl/jaarlijkse-huurinverhoging-2024/
[12] Bron: CPB, Centraal Economisch Plan 2026, https://www.cpb.nl/system/files/cpbmedia/CPB_Raming-centraal-economisch-plan-2026.pdf https://www.cbs.nl/nl-nl/nieuws/2025/03/inflatie-3-3-procent-in-2024

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

Algemeen

In het tweede kwartaal van 2026 zijn de huurprijzen in de vrije sector in vrijwel alle Nederlandse provincies gestegen. Flevoland en Noord-Brabant kenden de grootste stijgingen, met een toename van circa 10% op jaarbasis; Drenthe was de enige provincie waar de huurprijzen op jaarbasis daalden (circa 3%). Noord-Holland blijft de duurste provincie om te huren, met een gemiddelde huurprijs van €25,72 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 meter[13]. Zeeland zag een toename van 3,5%, resulterend in een gemiddelde huurprijs van €13,72 per vierkante meter.

Op de datum van dit Informatiememorandum heeft het Fonds nog geen (voorlopige) koopovereenkomsten gesloten. De Beheerder beoordeelt op dit moment potentiële Vastgoed-objecten die binnen de beleggingsstrategie van het Fonds liggen, zodat op korte termijn na de Eerste Closing tot verwerving van Vastgoed-objecten die aan de relevante eisen onder de fondsdocumentatie voldoen, kan worden overgegaan. Het is mogelijk dat vóór de Eerste Closing reeds een of meer koopovereenkomsten onder voorbehoud worden gesloten.

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 meer[14]. Onder andere de trend om thuis te werken na de coronapandemie heeft hieraan bijgedragen.

Uit eigen onderzoek op basis van data uit het CBS[15] blijkt dat de behoefte aan woningen niet afneemt in krimpgebieden. Zelf in gemeentes waar de bevolking is gekrompen, is het aantal huishoudens op 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 huurstroom.

[13] Bron: NVM en VGM-NL, huurmarktrapportage eerste kwartaal 2026, https://www.nvm.nl/nieuws/2026/aanhoudende-krapte-in-vrije-sector-aanbod-drijft-huurprijzen-verder-op/ https://www.pararius.nl/nieuws/schaarste-op-vrije-sector-huurmarkt-neemt-toe
[14] Bron: https://fd.nl/samenleving/1439069/krimpregio-s-verlost-van-stigma-dankzij-thuiswerkers-en-gunstige-huizenprijzen
[15] Bron: https://opendata.cbs.nl/statline#/CBS/nl/

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

Behoudens vroegtijdige ontbinding van het Fonds in overeenstemming met de Fondsvoorwaarden, wordt het Fonds 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, met inachtneming van de ontbinding en vereffeningsbepalingen in de Fondsvoorwaarden.

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 Gecommitteerd 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 relevante partij als Participant in het Fonds (zoals hieronder benoemd).

Overeenkomstig hoofdstuk 5 van de Fondsvoorwaarden, is toetreding als Participant tot het Fonds verder uitsluitend mogelijk na ontvangst en expliciete acceptatie van het Inschrijfformulier door middel van een (elektronische) bevestiging daarvan door de Beheerder. De Participaties worden uitsluitend uitgegeven nadat het voorgenoemde Inschrijfformulier is ontvangen en na ontvangst van het verschuldigde bedrag van het eerste Stortingsverzoek door de Juridisch Eigenaar door bijschrijving van het relevante bedrag op de bankrekening van de Juridisch Eigenaar ten behoeve van het Fonds.

De uitgifte geschiedt bij (onderhandse) akte van uitgifte van Participaties, waarvan een format als Bijlage 2 bij de Fondsvoorwaarden is opgenomen. Zie voor meer informatie over dit proces Paragraaf 6.3 van dit Informatiememorandum.

5.1.5. Bestuur en vertegenwoordiging

Volmacht
De Beheerder treedt onder een in artikel 12 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 om namens de Juridisch Eigenaar alle rechtshandelingen met betrekking tot het Fondsvermogen dat in juridische zin wordt gehouden door de Juridisch Eigenaar te verrichten, met inbegrip van het (doen) verrichten van (girale) betalingen ten laste van voormeld Fondsvermogen alsmede het verrichten van beschikkingshandelingen, die naar het oordeel van de Beheerder nodig of wenselijk zijn met het oog op het bepaalde in de Fondsvoorwaarden. Op basis van de voorgenoemde volmacht kan de Beheerder optreden als wederpartij van de Juridisch Eigenaar of als gevolmachtigde van een of meer andere betrokkenen bij de in artikel 12.1 van de Fondsvoorwaarden bedoelde beschikkings- of rechtshandelingen.

Dit houdt in dat de Beheerder gerechtigd is, 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 Participanten.

De volmacht van de Juridisch Eigenaar aan de Beheerder eindigt:
- zodra de Beheerder is ontheven uit zijn functie als beheerder van het Fonds; of
- door schriftelijke herroeping door de Juridisch Eigenaar in het geval dat de Beheerder ernstig toerekenbaar tekortschiet of dreigt tekort te schieten in de nakoming van zijn verplichtingen.

Bestuur
Het Fonds wordt bestuurd door de Beheerder. Het bestuur wordt (indirect via hun persoonlijke holding vehikels) gevormd door de volgende natuurlijk personen:
- Christiaan Crouwers als rechtsgeldig vertegenwoordiger van Helinium Capital B.V.; en
- Mark van der Pol als rechtsgeldig vertegenwoordiger van Aude Audenda Holding 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 begeleid en adviseert hij andere startende en meer ervaren beleggers met het uitbreiden en optimaliseren van hun portefeuille. Markt 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.

5.1.6. Vergadering van Participanten

Overeenkomstig 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.

Participanten kunnen alle besluiten die zij in een Participantenvergadering kunnen nemen buiten vergadering nemen mits de Beheerder hierin is gekend. Een besluit buiten vergadering is slechts geldig indien schriftelijk een zodanig aantal Stemmen ten gunste van het desbetreffende voorstel is uitgebracht als wordt voorgeschreven door de Fondsvoorwaarden.

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 vereffeningsplan, waarin mogelijke strategieën voor de vereffening worden uiteengezet. Het vereffeningsplan 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 vereffeningsplan is ingediend of vastgesteld, zal de vereffenaar aanvangen met de vereffening van het Fondsvermogen in overeenstemming met de bepalingen uit artikel 23.3 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. 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 blijkende 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 vereffeningsplan 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 Vught aan Sint Michielsgestelseweg 8 (5261 NH) 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 ten behoeve van het Fonds aan te gaan.

5.2.2. Het Bestuur

Het bestuur van de Beheerder wordt (indirect via hun persoonlijke holding vehikels) gevormd door de natuurlijk personen als vertegenwoordigers van de 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 en, voor zover het een indirecte verwerving van Vastgoed-objecten betreft over eventuele belangen in vennootschappen die Vastgoed-objecten houden (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 regulatoir perspectief geregistreerd als uitgezonderde beheerder van beleggingsinstellingen onder het AIFM Richtlijn-registratieregime en staat de Beheerder in die hoedanigheid ingeschreven in het daartoe bestemde register van de AFM, te raadplegen via de website van de AFM. Het Fonds is bij de AFM geregistreerd onder fonds-ID 50041766.

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:

<u>Due diligence en participantenadministratie van het Fonds</u>
- het onderhouden van Participantenregister;
- het uitsturen van Stortingsverzoeken aan Participanten en het opvolging geven aan deze uitgestuurde Stortingsverzoeken;
- het doen van aangiftes bij de Belastingdienst; en
- het verstrekken van gegevens betreffende de Participanten en hun Participaties aan de Belastingdienst.

<u>Administratie van de Juridisch Eigenaar</u>
- Fondsadministratie

Voor overige administratieve taken zoals het opstellen van de Jaarrekening, verwerken van transacties en het opstellen van kwartaalrapportages kan de Beheerder ertoe besluiten om gebruik te maken van een door haar aan te stellen (andere) externe dienstverlener.

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

Daarnaast zal de Beheerder het operationele vastgoedbeheer 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).

Het operationele vastgoedbeheer omvat het financiële, administratieve en technische beheer van de Vastgoed-objecten, waaronder klein onderhoud en de afhandeling van technische klachten. Daartoe 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.

Verantwoordelijkheid Beheerder in geval van inschakelen externe dienstverleners (waaronder de Administrateur)

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

5.2.5. Aansprakelijkheid van de Gevrijwaarde Partijen (waaronder de Beheerder)

De Gevrijwaarde Partijen 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.

Het Fonds verbindt zich de Gevrijwaarde Partijen te vrijwaren tegen elke aansprakelijkheid, verplichtingen, verlies, schade, boetes, gerechtelijke acties, gerechtelijke uitspraken, vorderingen, eisen, rechtszaken, kosten, onkosten en vergoedingen van welke aard ook, die aan de Gevrijwaarde Partij(en) kunnen worden opgelegd of tegen hen worden uitgebracht of ingesteld of die zij kunnen lijden, uitgezonderd als gevolg van toerekenbare tekortkoming, opzet, grove schuld of ernstige verwijtbaarheid bij de uitvoering of het niet uitvoeren van hun verplichtingen op grond van de Fondsvoorwaarden of enig ander document dat op het Fonds van toepassing is.

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.

5.2.6. Track record van de Beheerder

De Beheerder beheert sinds 2025 Solida Residential I, een fonds voor gemene rekening met een beleggingsstrategie die vergelijkbaar is met die van het Fonds. Solida Residential I is gestart met vier Vastgoed-objecten en 62 verhuurbare eenheden, en is in de eerste helft van 2026 uitgebouwd door de investering van het geheel gecommiteerde participantenkapitaal in vastgoedobjecten. De hierna weergegeven gegevens betreffen gerealiseerde cijfers van Solida Residential I per 30 juni 2026, zoals opgenomen in het halfjaarverslag 2026 van dat fonds.

Let op: de hierna volgende cijfers zijn puur ter illustratie van het track record van de Beheerder. In het verleden behaalde resultaten bieden geen garantie voor de toekomst, en dus ook niet ten aanzien van de mogelijke prestaties en de te behalen resultaten door het Fonds. Voor de door de Beheerder opgestelde prognoses van het Fonds wordt verwezen naar hoofdstuk 8 (Financiële kenmerken).

Per 30 juni 2026 bestond de portefeuille van Solida Residential I uit 33 adressen met in totaal 163 verhuurbare eenheden, gelegen in Limburg (113 verhuurbare eenheden in Heerlen, Maastricht, Venlo en Sittard) en Noord-Brabant (50 verhuurbare eenheden in Eindhoven). Het gestorte participantenkapitaal bedroeg EUR 6.750.000, verdeeld over 675 participaties van elk EUR 10.000 nominaal. Solida Residential I heeft daarmee zijn maximale omvang (hard cap) bereikt en is gesloten voor toetreding.

De totale investering in de portefeuille bedroeg EUR 16.959.846. De Beheerder heeft op deze portefeuille een waardetoevoeging van EUR 3.655.000 gerealiseerd, ofwel 25,8% ten opzichte van de aankoopwaarde van de Vastgoed-objecten (exclusief bijkomende kosten). De marktwaarde in

verhuurde staat op basis van externe taxaties bedroeg per 30 juni 2026 EUR 17.826.478, ofwel 5,1% boven de totale investering. De cumulatief verwerkte herwaardering bedroeg EUR 866.632, waarvan EUR 430.088 in de eerste helft van 2026. Het verschil tussen de waardetoevoeging van 25,8% en de hiervoor genoemde 5,1% wordt verklaard door bijkomende kosten zoals overdrachtsbelasting, notaris, advies- en financieringskosten en de structurerings- en acquisitievergoeding van de Beheerder. Voor de vastgoedobjecten waarvan de renovatie- en verduurzamingswerkzaamheden per 30 juni 2026 nog niet waren afgerond is de marktwaarde in de huidige staat gehanteerd; het waardepotentieel van die objecten is in deze herwaardering nog niet begrepen.

De intrinsieke waarde per participatie van het Solida Residential I bedroeg per 30 juni 2026 EUR 11.114, tegenover een nominale waarde van EUR 10.000 per participatie.

De externe financiering die door de Beheerder ten behoeve van het Fonds was aangetrokken is objectgebonden verstrekt door Domivest B.V. in twaalf afzonderlijke, aflossingsvrije leningen met een gezamenlijke hoofdsom van EUR 10.314.000. Dit komt overeen met een loan to value van 57,9% gemeten over de hoofdsom ten opzichte van de marktwaarde. De rentes staan vast voor de looptijd van Solida Residential I.

Op basis van de gerealiseerde cijfers en de samenstelling van de portefeuille van Solida Residential I per 30 juni 2026 verwacht de Beheerder voor de gehele looptijd van dat fonds een Totaal rendement van circa 11,6% per jaar, bestaande uit een Uitkeringsrendement van 5,7% en een Verkooprendement van 5,9%, bij een interne rentabiliteit van circa 10,1%. Daarmee ligt de bijgestelde verwachting boven de oorspronkelijke prognose uit het informatiememorandum van Solida Residential I van een Totaal rendement van 8,4% bij een interne rentabiliteit van 8%. Deze cijfers zijn berekend volgens de in het informatiememorandum van Solida Residential I gehanteerde methode, waarbij het Verkooprendement als samengesteld jaarrendement is bepaald. Zij zijn daardoor niet één op één vergelijkbaar met de in dit Informatiememorandum gehanteerde enkelvoudige berekening (zie Paragraaf 8.6).

De hiervoor weergegeven gegevens betreffen historische informatie en verwachtingen over een ander fonds en zijn gebaseerd op het halfjaarverslag 2026 van Solida Residential I, dat niet door een accountant is gecontroleerd. Deze informatie vormt zoals gezegd geen indicatie voor, en geeft geen enkele garantie op, de resultaten van het Fonds.

5.3. Juridisch Eigenaar

5.3.1. Algemeen

Stichting Juridisch Eigenaar Solida Residential II, een stichting naar Nederlands recht, statutair gevestigd te Eindhoven, met adres: Sint Michielsgestelseweg 8, 5261 NH te Vught en ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 42155503, 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 eigen naam en voor rekening van de Juridisch

Eigenaar in hoedanigheid van juridisch gerechtigde tot (een deel van) de goederen van het Fonds. De Juridisch Eigenaar verstrekt krachtens artikel 12 van de Fondsvoorwaarden aan de Beheerder een volmacht met het recht van substitutie, om namens de Juridisch Eigenaar alle rechthandelingen met betrekking tot het Fondsvermogen dat in juridisch zin wordt gehouden door de Juridisch Eigenaar te verrichten, met inbegrip van het (doen) verrichten van (girale) betalingen ten laste van voormeld Fondsvermogen alsmede het verrichten van beschikkingshandelingen, die naar het oordeel van de Beheerder nodig of wenselijk zijn met het oog op het bepaalde in de Fondsvoorwaarden. Bij het verrichten van rechtshandelingen met gebruikmaking van de in artikel 12.1 bedoelde volmacht kan de Beheerder optreden als wederpartij van de Juridisch Eigenaar of als gevolmachtigde van een of meer andere betrokkenen bij de in artikel 12.1 bedoelde beschikkings- of rechtshandelingen.

De Beheerder mag aan een ander volmacht verlenen om de in artikel 12.2 van de Fondsvoorwaarden vermelde handelingen in naam van de Juridisch Eigenaar, in voormelde hoedanigheid, te verrichten (recht van substitutie). 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 wordt gevormd door de Beheerder, Solida Investments B.V.

5.4. De Administrateur

De Beheerder is voornemens NPEX B.V. of een vergelijkbare partij als Administrateur te contracteren. NPEX B.V. 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 zal in het kader van de te verlenen administratiewerkzaamheden met de Beheerder (namens het Fonds) en de Juridisch Eigenaar een Administratie Overeenkomst sluiten ten behoeve van het Fonds. Op de datum van dit Informatiememorandum is deze overeenkomst nog niet gesloten 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 natuurlijke personen achter de bestuurders[16] (bestaande uit de persoonlijke holding vehikels van die natuurlijke personen) 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.

[16] *Voor het doel van deze bepaling wordt met 'directeur' de natuurlijk persoon achter de vennootschap die als bestuurder van de Beheerder optreedt bedoeld.*

Bedrijven gelieerd aan directieleden

De (natuurlijke personen achter 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:

<u>Christiaan Crouwers</u>

- 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. Christiaan kan via deze weg betrokkenheid krijgen (middels advisering of kennisdeling) van potentiële vastgoedtransacties die raken aan of (negatieve) impact hebben op de portefeuille van het Fonds.
    - Dit risico wordt gemitigeerd door het feit dat Vastgoed Insider, en meer specifiek Christiaan, geen invloed hebben op of inmenging hebben 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. Mocht de reikwijdte, betrokkenheid of invulling van de werking van het platform wijzigen, zal de Beheerder een heroverweging maken of bepaalde mitigerende maatregelen moeten worden genomen om dit belangenconflict te mitigeren.

- 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. Het Fonds richt zich daarentegen op bestaande residentiële Vastgoed-objecten en op commerciële Vastgoed-objecten die daarmee verbonden zijn; nieuwbouw bedrijfsunits vallen buiten de beleggingsstrategie van het Fonds. 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. Mocht zich desondanks een belangenconflict voordoen, dan wordt dit behandeld overeenkomstig het hierna beschreven allocatiebeleid.

Mark van der Pol

- 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 potentieel Vastgoed-object 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 Vastgoed-object 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.

- Daarnaast 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 werkrelatie 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

De Beheerder van het Fonds heeft momenteel reeds een ander beleggingsfonds, Solida Residential I, onder beheer. Ook is het mogelijk dat de Beheerder in de toekomst nog andere (vastgoed)fondsen (voor het doel van deze Paragraaf, hierna gezamenlijk de '**Solida (vastgoed)fondsen**') onder beheer zal hebben. Daarbij bestaat de mogelijkheid dat de Vastgoed-objecten waarin het Fonds beoogd te investeren of heeft geïnvesteerd, óók 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 dat Vastgoed-object en het daarmee te behalen rendement mislopen en hun gecommitteerd kapitaal langer niet gealloceerd blijft. Dit is niet in het belang van de Participanten van deze andere Solida (vastgoed)fondsen.

De initiatiefnemers van het Fonds nemen zelf deel in het Fonds, rechtstreeks dan wel via een aan hen gelieerde vennootschap (waaronder mogelijk de Beheerder), onder dezelfde voorwaarden als de overige Participanten. Zij zijn in die hoedanigheid Participant en hun inleg maakt deel uit van het Eigen Vermogen. Aan de Participaties van de initiatiefnemers zijn geen andere rechten verbonden dan aan de overige Participaties.

Dit risico wordt gemitigeerd doordat de Beheerder het uitgangspunt hanteert 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 (en gemotiveerde) redenen heeft om te besluiten tot een afwijkende allocatie van het Vastgoed-object aan een ander Solida (vastgoed)fonds. Dit kan het geval zijn als bijvoorbeeld het langst bestaande Solida (vastgoed)fonds onvoldoende uitstaand Gecommitteerd Bedrag tot zijn beschikking heeft om een dergelijke aankoop van het Vastgoed-object te realiseren. In dat geval zal, als er meerdere Solida (vastgoed)fondsen onder beheer zijn, het desbetreffende vastgoedobject door de Beheerder worden gealloceerd aan het dan langst bestaande Solida (vastgoed)fonds.

5.8. Juridisch structuuroverzicht van het Fonds



Participanten zijn economisch eigenaar van het vastgoed. Het juridisch eigendom berust bij de stichting, ter bescherming van de participanten.

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 vijfentwintig (25) Participaties verkrijgt met een gezamenlijke Gecommitteerd Bedrag van EUR 250.000,00. 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 af te nemen Participaties altijd 10 Participaties van EUR 10.000 per stuk zal zijn, waardoor het minimale Gecommitteerd Bedrag altijd EUR 100.000 (of meer) is.

6.3. Toewijzingsprocedure

De Beheerder bepaalt wie tot het Fonds wordt toegelaten. Overeenkomstig hoofdstuk 5 van de Fondsvoorwaarden, is toetreding als Participant tot het Fonds verder uitsluitend mogelijk na ontvangst en expliciete acceptatie van het Inschrijfformulier door middel van een (elektronische) bevestiging daarvan door de Beheerder. De Participaties worden uitsluitend uitgegeven nadat het voorgenoemde Inschrijfformulier is ontvangen en na ontvangst van het verschuldigde bedrag van het eerste Stortingsverzoek door de Juridisch Eigenaar door bijschrijving van het relevante bedrag op de bankrekening van de Juridisch Eigenaar ten behoeve van het Fonds.

De Beheerder zal (i) alle relevante informatie van de potentiële Participant opvragen die de Beheerder nodig heeft ter uitvoering van haar wettelijke verplichtingen op het gebied van anti-witwas en terrorismebestrijdingswetgeving (AML/CFT) en (ii) een customer due diligence (CDD) instellen.

De Beheerder is te allen tijde gerechtigd, uitsluitend te zijner beoordeling, uitgifte geheel of gedeeltelijk te weigeren, of daaraan nadere voorwaarden te stellen. De Beheerder mag een investeerder echter niet als Participant tot het Fonds toelaten indien:

- dit in strijd zou zijn met de wet- of regelgeving;
- dit in strijd zou zijn met de Fondsvoorwaarden; of
- als gevolg daarvan een belastingverplichting ontstaat voor het Fonds of het Fonds een financieel, fiscaal of anderszins nadeel lijdt; dergelijke verplichtingen en nadelen zien uitdrukkelijk uitsluitend op het Fonds en niet op de positie van een individuele 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. Uitgifte van Participaties geschiedt bij (onderhandse) akte van uitgifte van Participaties, waarvan een format als Bijlage 2 bij de Fondsvoorwaarden is opgenomen. Participaties worden uitsluitend uitgegeven nadat aan de eisen uit 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 18 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 tot de Finale Closing Datum wordt, met inachtneming van het bepaalde in de Fondsvoorwaarden, voor elke EUR 10.000,00 Gecommitteerd Bedrag één Participatie uitgegeven. Na de Finale Closing Datum 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 het aantal Participaties dat hij houdt verhoogt, is met betrekking tot het door hem Gecommitteerd Bedrag 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 belang uitbreidt, de bestaande Participant verschuldigd zou zijn indien de verhoging van zijn belang deel had uitgemaakt van het door hem Gecommitteerd Bedrag op de datum waarop de bestaande Participant tot het Fonds was toegelaten;

(b) een Rentevergoeding te berekenen vanaf de Aanvangsdatum tot aan de betreffende Opvolgende Closing over de op de desbetreffende Opvolgende Closing te betalen (aanvullende) storting als vermeld in artikel 5.3.3 onder (a) van de Fondsvoorwaarden;

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 (additionele) Participaties had gehouden waarop is ingeschreven of dat op die Opvolgende Closing is 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 Gecommitteerd Bedrag. Ter verduidelijking, deze terugbetaling van kapitaal verlaagt de eerder gedane Kapitaalstorting(en) en verhoogt het nog niet opgevraagde deel van het Gecommitteerd Bedrag van deze Participant. Deze terugbetaling van kapitaal aan de Participanten wordt verhoogd met de Rentevergoeding. De Rentevergoeding is geen onderdeel van het Gecommitteerd 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 Participant die op een Opvolgende Closing tot het Fonds wordt toegelaten, of een bestaande Participant die op een Opvolgende Closing zijn Gecommitteerd Bedrag verhoogt (een Additionele Participant), wordt overeenkomstig artikel 5.3 van de Fondsvoorwaarden behandeld alsof hij per de datum van de Eerste Closing was toegelaten, respectievelijk alsof de verhoging vanaf de Eerste Closing deel uitmaakte van zijn Gecommitteerd Bedrag. De Additionele Participant is daartoe op de Opvolgende Closing verschuldigd: (i) de Kapitaalstorting die hij zou hebben gedaan als hij op de Eerste Closing was toegelaten, en (ii) een late-toetredingsvergoeding van 5% op jaarbasis over dat bedrag, berekend vanaf de datum van de Eerste Closing tot de datum van de Opvolgende Closing. De late-toetredingsvergoeding komt, na aftrek van het deel dat toekomt aan de Beheerder uit hoofde van de Structurerings- en acquisitievergoeding en de Managementvergoeding, ten goede aan de Participanten die vóór de Opvolgende Closing reeds deelnamen, naar rato van hun Kapitaalstortingen, en maakt geen deel uit van het Gecommitteerd Bedrag van de Additionele Participant. De Additionele Participant deelt naar rato in alle investeringen die zijn gedaan en alle vergoedingen en kosten die zijn gemaakt vóór zijn toelating. Omdat tot de Finale Closing Datum geen Exploitatieresultaat wordt uitgekeerd, is een verrekening van eerdere uitkeringen niet aan de orde.

6.5. Stortingsverzoeken

Kapitaalstortingen worden door de Beheerder opgevraagd naar evenredigheid van het aantal Participaties dat een Participant houdt (in andere woorden: het Gecommitteerd 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 Investeringsperiode, wanneer nodig, verzoeken tot het doen van een Kapitaalstorting voor:

(a) het financieren van investeringen in de Vastgoed-objecten (daaronder begrepen het houden van een belang in vennootschappen die Vastgoed-objecten houden) 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 Gecommitteerd Bedrag dat door de betreffende Participant naar evenredigheid van het gezamenlijk Gecommitteerd 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 Gecommitteerd Bedrag van de betreffende Participant dat de Beheerder overeenkomstig de Fondsvoorwaarden als evenredig deel van het gezamenlijk Gecommitteerd 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 10 van de Fondsvoorwaarden opgenomen consequenties intreden.

In dat geval kunnen, met in achtneming van Artikel 9 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

Overdracht (Inkoop en uitgifte anders dan door toetreding)

Participaties kunnen niet worden overgedragen, tenzij door middel van inkoop door de Beheerder overeenkomstig het in artikel 8 van de Fondsvoorwaarden.

Onverminderd het bepaalde in artikelen 8.13 en 8.14 omtrent een Overgang (zie hierna), kan vervreemding en overdracht van Participaties door een Participant uitsluitend plaatsvinden aan het Fonds door de inkoop van een of meerdere Participaties ten laste van het Fondsvermogen tegen gelijktijdige uitgifte van een gelijk aantal Participaties. Het voorgaande is een beding als bedoeld in artikel 3:83 lid 2 Burgerlijk Wetboek.

Een inkoop en gelijktijdige uitgifte is uitsluitend mogelijk indien:

- de partij die (een) Participatie(s) wenst te laten inkopen, een verzoek tot inkoop toezendt aan de Beheerder, waarin (i) het aantal Participaties dat de Participant wenst in te laten kopen wordt beschreven, een of meerdere partijen worden aangewezen aan wie een gelijk aantal als de in te kopen Participatie(s) gelijktijdig (kunnen) worden uitgegeven en (iii) de inkoop- en uitgifteprijs van de betreffende Participatie(s) wordt beschreven; en
- de partij die een gelijk aantal als de in te kopen Participaties wenst te verkrijgen het Inschrijfformulier volledig invult en ondertekent en vervolgens dit Inschrijfformulier, met inbegrip van de daarin gevraagde documenten, per e-mail toezendt aan de Beheerder.

Slechts gehele Participaties kunnen worden ingekocht en uitgegeven.

Uitsluitend de Beheerder is bevoegd te beslissen omtrent een verzoek tot inkoop tegen gelijktijdige uitgifte als bedoeld in artikel 8.2 van de Fondsvoorwaarden. De Beheerder zal het verzoek afwijzen indien daartoe wettelijke gronden zijn of redelijke gronden zijn met het oog op de belangen van de (overige) Participanten, het Fonds, de Juridisch Eigenaar of de Beheerder, waaronder maar niet beperkt tot de volgende gevallen:

- indien de inkoop tegen gelijktijdige uitgifte tot gevolg zou hebben dat de verkrijgende belegger Participaties verwerft met een tegenwaarde van minder dan EUR 100.000,00 of het door de vervreemdende Participant in verband met het Fonds belegde bedrag lager dan EUR 100.000,00 uitkomt (tenzij het bedrag door waardedaling onder EUR 100.000,00 uitkomt of de vervreemdende Participant alle door hem gehouden Participaties laat inkopen);
- indien de Beheerder de identiteit van de (aspirant) Participant niet of onvoldoende heeft kunnen vaststellen en verifiëren in het kader van de Wwft en de Sanctiewet 1977;
- indien de inkoop tegen gelijktijdige uitgifte tot gevolg zou hebben dat het Fonds niet meer kwalificeert als een fiscaal transparant fonds en/of is aan te merken als een fonds voor gemene rekening als bedoeld in artikel 2, lid 4 Wet op de vennootschapsbelasting 1969.

Na ontvangst door de Beheerder van een verzoek tot inkoop en het Inschrijfformulier als bedoeld in artikel 8.2 van de Fondsvoorwaarden, beslist de Beheerder binnen vier (4) weken omtrent het verzoek en deelt het besluit mede aan de Participant van wie de Participatie(s) word(t)(en) ingekocht en de nieuwe participant aan wie de Participatie(s) word(t)(en) uitgegeven, met opgave van, indien van toepassing, de datum waarop de inkoop en uitgifte plaatsvinden.

De tussentijdse inkoop en uitgifte van een Participatie geschiedt bij (onderhandse) akten waarbij de Juridisch Eigenaar partij is en waarvan formats als Bijlage 3 en Bijlage 4 van de Fondsvoorwaarden zijn opgenomen. De ingekochte Participaties vervallen van rechtswege bij de inkoop als gevolg van vermenging als bedoeld in artikel 6:161 van het Burgerlijk Wetboek.

De prijs voor inkoop en uitgifte van een Participatie is in beginsel gelijk aan de intrinsieke waarde van een Participatie, tenzij anders overeengekomen in overeenstemming met de Fondsvoorwaarden.

De (aspirant) Participant aan wie gedurende de Investeringsperiode gelijktijdig met de inkoop van (een) Participatie(s) nieuwe Participatie(s) word(t)(en) uitgegeven, committeert zich in het Inschrijfformulier tot een Gecommitteerd Bedrag dat ten minste gelijk is aan het nog niet opgevraagde gedeelte van het Gecommitteerd Bedrag van de Participant van wie de Participatie(s) word(t)(en) ingekocht.

De betaling van de inkoop- en uitgifteprijs van de betreffende Participatie(s) verloopt in beginsel via het Fonds. De partij van wie (een) Participatie(s) word(t)(en) ingekocht, draagt de betreffende Participatie(s) over aan de Juridisch Eigenaar en ontvangt uiterlijk binnen vier (4) Werkdagen na de overdracht van de Juridisch Eigenaar de inkoopprijs voor de desbetreffende Participatie(s). De partij aan wie een gelijk aantal Participatie(s) gelijktijdig wordt uitgegeven ontvangt tijdig van de Beheerder schriftelijke instructies omtrent zijn identificatie en betaling van de uitgifteprijs voor bedoelde Participatie(s); het desbetreffende bedrag dient ten minste vijf (5) Werkdagen voorafgaand aan de medegedeelde datum van uitgifte te zijn bijgeschreven op de aangegeven bankrekening van de Juridisch Eigenaar.

In afwijking van artikel 8.9 van de Fondsvoorwaarden, geschiedt de betaling van de inkoop- en uitgifteprijs van de betreffende Participatie(s) op de wijze zoals beschreven in dit artikel, indien de partij aan wie gelijktijdig met de inkoop, een gelijk aantal Participaties wordt uitgegeven:

- een (personen)vennootschap is waarvan de partij van wie Participatie(s) word(t)(en) ingekocht, als natuurlijk persoon de uiteindelijk belanghebbende is met een (aandelen)belang van meer dan vijftig procent (50%);
- een natuurlijk persoon is die de uiteindelijk belanghebbende met een (aandelen)belang van meer dan vijftig procent (50%) is van de partij van wie Participatie(s) word(t)(en) ingekocht;
- een (personen)vennootschap is die een (directe of indirecte) eenhonderd procent (100%) dochtermaatschappij is van de partij van wie Participatie(s) word(t)(en) ingekocht;
- een (personen)vennootschap is waarvan de partij van wie Participatie(s) word(t)(en) ingekocht een (directe of indirecte) eenhonderd procent (100%) dochtermaatschappij is,

en de partij die (een) Participatie(s) wenst te laten inkopen in het verzoek tot inkoop vermeldt dat zij de betaling van de inkoop- en uitgifteprijs van de betreffende Participatie(s) met gesloten beurzen wenst te laten plaatsvinden. In dat geval zal de uitgifteprijs van de betreffende Participatie(s) worden schuldig gebleven aan de Juridisch Eigenaar. Hierdoor ontstaat een vordering van de Juridisch Eigenaar op de partij aan wie de Participatie(s) worden uitgegeven ter hoogte van de uitgifteprijs. Deze vordering wordt door de Juridisch Eigenaar overgedragen aan de partij van wie Participatie(s) respectievelijk is/zijn ingekocht, ter voldoening van de inkoopprijs.

Zowel de partij van wie Participatie(s) respectievelijk word(t)(en) ingekocht als de partij aan wie gelijktijdig een gelijk aantal Participaties wordt uitgegeven zijn hoofdelijk aansprakelijk voor eventuele belastingen die in verband met de in dit artikel bedoelde inkoop en uitgifte van Participatie(s) ten laste van het Fondsvermogen mochten komen.

Participanten hebben geen recht van voorkeur met betrekking tot in te kopen (ingekochte) en/of uit te geven (uitgegeven) Participaties.

Overgang

Een Overgang wordt niet aangemerkt als een overdracht of vervreemding als bedoeld in artikel

In het geval van een Overgang kan/kunnen de rechtverkrijgende(n) de aan de Participaties verbonden rechten eerst tegenover de Beheerder en de Juridisch Eigenaar uitoefenen nadat:

(i) die rechtverkrijgende(n) gedocumenteerd en, naar het oordeel van de Beheerder, overtuigend heeft/hebben aangetoond aanspraak te maken op de Participaties en

(ii) die rechtverkrijgende(n) alle op grond van de Wwft en andere relevante wet- en regelgeving en het interne beleid van de Beheerder te overleggen informatie hebben aangeleverd aan de hand waarvan de Beheerder heeft vastgesteld dat de rechtverkrijgende(n) aan de in de Wwft en voornoemd intern beleid van de Beheerder gestelde eisen voldoet/voldoen.

Door verkrijging van een Participatie, ongeacht de titel daarvan, onderwerpt de verkrijger van die Participatie zich onvoorwaardelijk en onherroepelijk aan het bepaalde in de Fondsvoorwaarden. 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.

Bezwaring en verpanding

Participaties kunnen niet worden verpand of 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 10.7 van de Fondsvoorwaarden dat, nadat de betreffende in gebreke zijnde Participant van de Beheerder de mededeling heeft ontvangen zoals vermeld in artikel 10.4 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 heeft Participaties op verzoek van een Participant in te kopen.

Overeenkomstig de Fondsvoorwaarden is overdracht van Participaties uitsluitend mogelijk door inkoop door het Fonds tegen gelijktijdige uitgifte van een gelijk aantal Participaties aan een door de vervreemdende Participant aangewezen partij, overeenkomstig artikel 8 van de Fondsvoorwaarden en zoals hiervoor beschreven. Het Fonds koopt geen Participaties in ten laste van zijn eigen liquide middelen (inclusief, ter voorkoming van misverstanden, de liquiditeitsreserve die kan worden aangehouden). De Beheerder kan waar en voor zover mogelijk, zonder daartoe verplicht te zijn en zonder garantie op resultaat, een Participant behulpzaam zijn bij het vinden van een partij aan wie de Participaties kunnen worden uitgegeven. Er worden geen fracties van Participaties ingekocht.

Een verzoek tot inkoop en gelijktijdige uitgifte 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 partij aan wie een gelijk aantal Participaties dient te worden uitgegeven en de overeengekomen inkoop- en uitgifteprijs. De Beheerder heeft de bevoegdheid het inkoopverzoek af te wijzen.

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 inkoop- en uitgifteprijs is de prijs die de vervreemdende Participant en de verkrijgende partij zijn overeengekomen en die in het verzoek tot inkoop is vermeld. 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 Uitkeerbare Opbrengsten die kunnen worden toegerekend aan de Vastgoed-objecten, zoals ontvangen door de Juridisch Eigenaar ten behoeve van de Participanten, zullen, voor zover er voldoende liquiditeiten aanwezig zijn, vanaf de Finale Closing Datum ieder kwartaal geheel aan de Participanten worden uitgekeerd naar rato van hun Kapitaalstortingen, tenzij de Beheerder bepaalt dat de Uitkeerbare Opbrengsten geheel of gedeeltelijk worden gereserveerd (zie daarover het kopje 'Liquiditeitsreserve'). Tot de Finale Closing Datum wordt geen Exploitatieresultaat uitgekeerd; het tot dat moment

gerealiseerde Exploitatieresultaat wordt na de Finale Closing Datum uitgekeerd. Uitkeringen worden gedaan aan de Participanten die volgens het Participantenregister Participant zijn op het moment van de uitkering, tenzij de Beheerder bepaalt dat de inkomsten en winsten geheel of gedeeltelijk wordt gereserveerd (zie daarover het kopje '*Liquiditeitsreserve*'). 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 18 van de Fondsvoorwaarden bepaalde.

Indien wordt besloten om (een deel van) de Vastgoed-objecten te verkopen zullen de vrijgekomen middelen met inachtneming van het bepaalde in artikel 18.1 - 18.3 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.

Bij een herfinanciering van de Externe Financiering tegen een hogere waarde van de Vastgoed-objecten kan de nieuwe financiering hoger zijn dan de af te lossen financiering; het verschil komt als liquide middelen in het Fonds beschikbaar. De Beheerder kan besluiten deze middelen, ten laste van de herwaarderingsreserve, geheel of gedeeltelijk tussentijds aan de Participanten uit te keren. Worden zij niet uitgekeerd, dan worden zij aangehouden als liquiditeit of, gedurende de Investeringsperiode, herbelegd in Vastgoed-objecten. Een dergelijke uitkering wordt aangemerkt als voorschot op het Verkooprendement en wordt bij de eindafrekening in mindering gebracht op het aan de Participanten uit te keren deel van de Netto Verkoopopbrengst. De Beheerder gaat daartoe uitsluitend over na een uitkeringstoets, waarbij de liquiditeitsreserve in stand blijft en de voorwaarden van de Externe Financiering worden gerespecteerd. Een dergelijke herfinanciering verhoogt de verhouding tussen de Externe Financiering en de waarde van de Vastgoed-objecten (de loan-to-value): tegenover dezelfde Vastgoed-objecten staat meer schuld, waardoor het Fonds gevoeliger wordt voor een waardedaling en voor een stijging van de rentelasten (zie Hoofdstuk 7).
Opbrengsten uit een gedeeltelijke verkoop van Vastgoed-objecten kunnen gedurende de Investeringsperiode naar keuze van de Beheerder worden herbelegd in Vastgoed-objecten; na afloop van de Investeringsperiode worden zij aan de Participanten uitgekeerd als voorschot op het Verkooprendement en op dezelfde wijze bij de eindafrekening verrekend.

Liquiditeitsreserve

De Beheerder houdt ten laste van het Fonds een liquiditeitsreserve aan ter dekking van lopende verplichtingen en onvoorziene uitgaven. De omvang van de liquiditeitsreserve bedraagt bij aanvang EUR 160.181,00 en wordt door de Beheerder periodiek herzien aan de hand van te actualiseren liquiditeitsprognoses. Bedragen die tot de liquiditeitsreserve behoren, blijven bij de vaststelling van de voor uitkering beschikbare middelen buiten beschouwing.

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 of gelijkende afspraak informeren over de reikwijdte van deze afspraken.

6.13. Participantenregister

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. Overeenkomstig het AIFM Richtlijn-registratieregime wordt op de Beheerder en het Fonds geen toezicht uitgeoefend op grond van het '*Deel Prudentieel toezicht financiële ondernemingen'* of het '*Deel Gedragstoezicht financiële ondernemingen*' van de Wft. De Beheerder is 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 aanbieding 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 aanbieding 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 Participant. De Participaties in het Fonds kunnen overeenkomstig de Fondsvoorwaarden slechts worden verkregen voor een totale inleg van

minimaal EUR 100.000,- per Participant. Als gevolg daarvan kan het Fonds voor deze aanbieding gebruik maken van de "EUR 100.000,- uitzondering".

Ter zake de aanbieding 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.

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 Participanten bij de aanbieding van Participaties in het Fonds beschikbaar dient te worden gesteld. Deze Eid-verplichting staat los van eventuele andere aanbiedingsdocumentatie 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 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 zoals opgenomen in de Overeenkomst van Beheer en Bewaring 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 te maken 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 Juridisch Eigenaar gewijzigde Fondsvoorwaarden vastgesteld waarin de wijzigingen zijn opgenomen. De Beheerder zal de Participanten de gewijzigde Fondsvoorwaarden toezenden.

HOOFDSTUK 7

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 7.3);
- risico's verbonden aan de Vastgoed-objecten (Paragraaf 7.4);
- risico's verbonden aan de Participaties (Paragraaf 7.5);
- duurzaamheidsrisico's (Paragraaf 7.6); en
- overige risico's (Paragraaf 7.7).

7.2. Kenmerken ten behoeve van begrip van de risicofactoren

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.

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

7.3.1. 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 markthuurprijzen 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.

7.3.2. 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.

7.3.3. 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.

7.3.4. 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.

7.3.5. 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 Beheerder 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.

7.3.6. 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 mogelijkerwijs 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 mogelijkerwijs 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 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.

7.3.7. Risico ten aanzien van gebruik kortlopende overbruggingsfinancieringen

Om op korte termijn Vastgoed-objecten te kunnen aankopen, kan het Fonds gebruikmaken van een Overbruggingsfinanciering van een Overbruggingsfinancier. 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 de Externe Financiering(en) met een langere looptijd. Het kan vereist zijn hierbij zekerheidsrechten te moeten verstrekken aan de relevante Overbruggingsfinancier. Er bestaat het risico dat het Gecommitteerd 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 Beheerder moet maken en/of de beschikbare liquiditeit van het Fonds ernstig beperken. Dit kan een drukkend effect hebben op het rendement op de Participaties.

7.3.8. 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 herfinancieren 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 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.

Daarnaast kan de Beheerder besluiten om een deel van de bij een herfinanciering vrijkomende middelen tussentijds aan de Participanten uit te keren als voorschot op het Verkooprendement (zie Paragraaf 6.11). Een dergelijke herfinanciering verhoogt de verhouding tussen de Externe Financiering en de waarde van de Vastgoed-objecten (de loan-to-value): tegenover dezelfde Vastgoed-objecten staat meer schuld. Daardoor leidt een waardedaling van de Vastgoed-objecten eerder tot een overschrijding van de met de Externe Financier overeengekomen ratio's en nemen de rentelasten toe, hetgeen het financieringsrisico van het Fonds vergroot.

7.3.9. 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.

7.3.10. 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.

7.3.11. Risico van een nog op te bouwen portefeuille

Op de datum van dit Informatiememorandum heeft het Fonds nog geen Vastgoed-objecten verworven en zijn er nog geen (voorlopige) koopovereenkomsten getekend. De Participanten investeren daarmee in een portefeuille die nog moet worden opgebouwd en waarvan de uiteindelijke samenstelling, kwaliteit, geografische spreiding en het bruto aanvangsrendement niet vaststaan. De in dit Informatiememorandum opgenomen prognoses zijn gebaseerd op de beleggingscriteria van het Fonds en op de ervaring van de Beheerder met Solida Residential I, en niet op concrete, reeds geïdentificeerde (en voor het Fonds beschikbare) Vastgoed-objecten. Het risico bestaat dat de Beheerder er niet of slechts gedeeltelijk in slaagt Vastgoed-objecten te verwerven die aan de beleggingscriteria voldoen, dat de verwerving langer duurt dan verwacht waardoor het gezamenlijk Gecommitteerd Bedrag langer of in het geheel niet rendeert, of dat de daadwerkelijk verworven Vastgoed-objecten in samenstelling of rendement afwijken van de prognose. Dit kan ertoe leiden dat het Fonds minder rendeert dan geprognosticeerd en dat de beleggings- en rendementsdoelstellingen niet of slechts gedeeltelijk worden behaald.

7.3.12. Risico's verbonden aan indirecte verwerving via een vastgoedvennootschap

Het Fonds kan Vastgoed-objecten indirect verwerven door de verkrijging van een belang in een vennootschap die één of meerdere Vastgoed-objecten houdt. Bij een dergelijke verwerving verkrijgt het Fonds niet daadwerkelijk het onderliggende vastgoed, maar een aandeel in het kapitaal van de vennootschap. Als aandeelhouder van een dergelijke vennootschap word je geconfronteerd met het verleden van de vennootschap, waaronder eventuele verplichtingen, aanspraken van derden en fiscale posities die op het moment van verwerving (ondanks zorgvuldig uitgevoerd due diligence checks) mogelijk niet volledig bekend zijn. Daarnaast is het resultaat van een vennootschap belast met vennootschapsbelasting en kan bij een latere verkoop van het vastgoed door de vennootschap een

belastingclaim ontstaan over het verschil tussen de marktwaarde en de fiscale boekwaarde. Indien het Fonds een deelbelang in het kapitaal van de relevante vennootschap verwerft, is de zeggenschap van de Beheerder over het beheer en de verkoop van het vastgoed beperkt en kan de verkoop aan het einde van de Looptijd afhankelijk zijn van de medewerking van andere aandeelhouders. De Beheerder beperkt deze risico's door voorafgaand aan de verwerving een juridisch, fiscaal en financieel due diligence-onderzoek naar de vennootschap uit te voeren en door contractuele garanties en vrijwaringen van de verkoper te bedingen, maar het kan zijn dat de impact van de Beheerder in deze onderhandelingen beperkt(er) is (dan gewenst). Het intreden van deze risico's kan een negatieve invloed hebben op de prestatie van het Fonds en derhalve op het rendement van de investering door Participanten.

7.3.13. Risico van te legaliseren situaties

Het Fonds kan Vastgoed-objecten verwerven waarbij op het moment van verwerving sprake is van een situatie die niet in overeenstemming is met de geldende regelgeving, zoals een niet-vergunde splitsing of verhuur, indien de Beheerder van oordeel is dat die situatie op korte termijn kan worden gelegaliseerd. Het risico bestaat dat legalisatie niet, later of slechts tegen (veel) hogere kosten dan verwacht kan worden gerealiseerd, dat het bevoegd gezag handhavend optreedt (waaronder door het opleggen van een last onder dwangsom) of dat huurinkomsten wegvallen totdat de situatie is gelegaliseerd. Dit kan een negatieve invloed hebben op de waarde van het betreffende Vastgoed-object en op het rendement van het Fonds. De Beheerder beperkt dit risico door de verwachte kosten en doorlooptijd van legalisatie vooraf in de investeringsbeslissing te betrekken en door de in Paragraaf 3.3 beschreven procedure indien legalisatie niet binnen twaalf maanden is gerealiseerd.

7.3.14. 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 natuurlijke personen achter de persoonlijke holding vehikels die als directieleden van de Beheerder acteren. Het verlies van één of meer van (de natuurlijke personen achter) 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.

7.4. Risico's verbonden aan de Vastgoed-objecten

7.4.1. 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 huurstroom kunnen leiden alsmede derving van kapitalisatiefactor. Een dalende huurstroom en kapitalisatiefactor leiden beiden tot een lagere waarde. De risico's voor huurderving en kapitalisatiefactor kunnen per de Vastgoed-object verschillen.

7.4.2. 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.

7.4.3. 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.

7.4.4. 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.

7.4.5. 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.

7.4.6. 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 verzekerbaar 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.

7.4.7. 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.

7.4.8. Verbouwrisico'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.

7.4.9. Planologische risico's

Het Fonds beoogt waardevermeerdering te realiseren door de toepassing van drie type strategieën zoals uiteengezet in Paragraaf 3.3. Voorafgaand aan of ten tijde van de uitvoering van (één van) deze waardevermeerdingsstrategieën kan de Beheerder geconfronteerd worden met beperkingen in de planologische mogelijkheden of met het feit dat de benodigde vergunningen niet of pas over een aanzienlijke tijd, of onder te beperkende voorwaarden, kunnen of zullen worden afgegeven. Indien één of meerdere van deze scenario's zich zouden voordoen, kan dit ertoe leiden dat de beoogde waardevermeerdering van het Vastgoed-object minder groot of in het geheel niet tot stand komt dan ten tijde van de investering door het Fonds werd voorzien door de (beoogde) toepassing van de desbetreffende waardevermeerderingsstrategie. Ondanks dat dit risico wordt 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, kan de verwezenlijking van dit risico ertoe leiden dat de Activa van het Fonds minder goed presteert en de waarde van de investering in het Fonds derhalve lager is en Participanten (een deel van) hun inleg op de Participaties kunnen verliezen.

7.5. Risico's verbonden aan de Participaties

7.5.1. Beperkte verhandelbaarheid van de Participaties

De Participaties worden niet genoteerd aan een gereglementeerde 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.

Overdracht van Participaties is uitsluitend mogelijk door inkoop door het Fonds tegen gelijktijdige uitgifte van een gelijk aantal Participaties aan een door de vervreemdende Participant aangewezen partij, dan wel door Overgang. Het Fonds koopt geen Participaties in uit eigen liquide middelen. Het risico bestaat dat een Participant geen partij vindt die bereid is de Participaties tegen een aanvaardbare prijs te verkrijgen, of dat de Beheerder een verzoek tot inkoop en uitgifte afwijst op de in de Fondsvoorwaarden genoemde gronden. In dat geval kan de Participant zijn Participaties niet op het gewenste moment verkopen en zijn investering derhalve op dat moment niet liquide maken. Dit kan ertoe leiden dat het rendement op diens investering lager is of dat de Participant diens inleg kan verliezen.

7.5.2. 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).

7.5.3. 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 waardebepaling 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.

7.6. Duurzaamheidsrisico's

De Beheerder kan desgevraagd een toelichting geven op de in deze Paragraaf 7.6 genoemde classificatie van de potentiële impact van deze duurzaamheidsrisico's op het rendement van het Fonds. De classificatie is gebaseerd op de beleggingscriteria van het Fonds en op de ervaring van de Beheerder met de portefeuille van Solida Residential I.

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 schaalt 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 schaalt 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. Verduurzaming maakt bovendien onderdeel uit van de waardevermeerderingsstrategie van het Fonds, omdat verduurzaming bijdraagt aan een hogere waardering binnen het woningwaarderingsstelsel en daarmee aan de huuroptimalisatie.

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 schaalt de Beheerder in op medium.

7.7. Overige risico's

7.7.1. 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 wetswijziging, 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.

7.7.2. 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.

7.7.3. Politiek risico

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.

HOOFDSTUK 8

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 en de kosten die voor inkoop en uitgifte aan een Participant in rekening worden gebracht (Paragraaf 8.3), de type inkomsten van het Fonds (Paragraaf 8.4), de liquiditeitsreserve die het Fonds aanhoudt (Paragraaf 8.5), een prognose omtrent het Totaal rendement van het Fonds (Paragraaf 8.6), een totaal overzicht van de prognose van het Fonds omtrent de geschatte inkomsten, kosten en vergoedingen en rendement (Paragraaf 8.7, in samenhang met de paragraaf "Prognoses" in het hoofdstuk BELANGRIJKE INFORMATIE) en tot slot, de waarderingsgrondslagen die worden toegepast (Paragraaf 8.8).8.38.6

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

Algemeen

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.

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

(a) de Structurerings- en acquisitievergoeding;

(b) éénmalige externe kosten met betrekking tot het vormgeven van de fondsstructuur en de oprichting van de relevante entiteiten in deze structuur (waaronder mede worden verstaan de kosten van de juridische en fiscale adviseurs van het Fonds in dit kader);

(c) de Managementvergoeding;

(d) de Begeleidingsvergoeding of, voor zover de Beheerder niet zelf de begeleiding van de verkoop van één of meer Vastgoed-objecten uitvoert, de kosten van derden betreffende de begeleiding van de verkoop van (een deel van) de Vastgoed-objecten;

(e) de Performance Uitkering;

(f) doorlopende kosten voor administratieve werkzaamheden ten behoeve van het Fonds (inclusief, waar relevant, de Stichtingvergoeding, de Administratie Vergoeding en de kosten voor Participantenvergaderingen);

(g) (doorlopende) toezichtkosten die door het Fonds zelf aan de AFM of DNB moeten worden betaald (ter voorkoming van misverstanden, eventuele toezichtskosten die op de Beheerder van toepassing zijn, worden voldaan uit de Managementvergoeding en komen niet separaat ten laste van het Fondsvermogen);

(h) doorlopende kosten voor externe adviseurs of dienstverleners die werkzaamheden uitvoeren ten behoeve van het doen van investeringen of de exploitatie van het Fonds (anders dan administratieve werkzaamheden in dit kader), zoals de externe verhuurmakelaar en/of vastgoeddienstverlener, de accountant en dienstverleners die financiële rapportages en waarderingen opstellen;

(i) kosten voor de uitgifte van Participaties bij de Eerste Closing en Opvolgende Closings, waaronder de kosten van de akten van uitgifte; deze zijn in de prognose begrepen in de onder (a) genoemde eenmalige oprichtings- en structureringskosten van 1,21%;

(j) doorlopende belastingen en verzekeringskosten ten aanzien van het Fonds;

(k) eventuele kosten voor afgebroken kooptransactie(s), tot een maximum van in totaal 2% van het gezamenlijk Gecommitteerd Bedrag van alle Participanten over de gehele Looptijd (de kosten boven het hiervoor genoemde percentage komen ten laste van de Beheerder).

Kosten ten laste van het Fondsvermogen die worden uitbetaald aan de Beheerder of derden

Een deel van deze kosten die ten laste van het Fondsvermogen komen worden door het Fonds rechtstreeks 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 door het Fonds uitbetaald aan de Beheerder, 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 tabel opgenomen van de verschillende vergoedingen die ten laste van het Fondsvermogen ten behoeve van de Beheerder kunnen worden uitgekeerd op grond van de Fondsvoorwaarden:

Vergoeding	Hoogte	Grondslag	Wanneer	Betaald door
Structurerings- en acquisitievergoeding	2,5% plus 20%	Koopsom inclusief verbouwing; de 20% over het verschil tussen die koopsom en de marktwaarde in verhuurde staat na verbouwing	Bij verwerving (voorschot per Closing mogelijk)	Fonds
Managementvergoeding	0,53% plus 0,27% per jaar	Som van de Kapitaalstortingen van alle Participanten	Jaarlijks	Fonds
Begeleidingsvergoeding	1,5%	Verkoopopbrengst van de Vastgoed-objecten	Bij verkoop, uitsluitend indien de Beheerder de verkoop zelf begeleidt	Fonds
Performance Uitkering	20%	Totaalresultaat, na terugbetaling kapitaal en 5% preferent rendement	Bij verkoop	Fonds

8.2.1. Kosten voor de oprichting en structurering van het Fonds

Structurerings- en acquisitievergoeding
De Structurerings- en acquisitievergoeding is de vergoeding waartoe de Beheerder gerechtigd is voor:

(i) de uitvoering van de werkzaamheden door de Beheerder bij het structureren van het Fonds, waaronder het aansturen van de externe adviseurs en het opstellen van het Informatiememorandum en de overige fondsdocumentatie;
(ii) het initiatief- en plaatsingsrisico van de Beheerder in de opstartfase van het Fonds: de Beheerder verricht de werkzaamheden voor de oprichting en structurering van het Fonds en voor het werven en selecteren van Vastgoed-objecten, en gaat daartoe verplichtingen aan, voordat vaststaat dat het Fonds tot stand komt. Komt de Eerste Closing niet tot stand, dan blijven die werkzaamheden en verplichtingen voor rekening en risico van de Beheerder en ontvangt de Beheerder geen vergoeding;
(iii) de uitvoering van de werkzaamheden van de Beheerder ten behoeve van het verwerven van de Vastgoed-objecten waaronder het zoeken, selecteren en onderhandelen en het door de Beheerder zelf uitgevoerde due diligence-onderzoek, alsmede een vergoeding aan partijen die deals aandragen; en
(iv) het aansturen van de optimalisatie en verbouwing van de Vastgoed-objecten, zoals nader omschreven in Paragraaf 8.2.1.

De Structurerings- en acquisitievergoeding bedraagt 2,5% van de aankoopwaarde van de Vastgoed-objecten (inclusief kosten voor de eventuele verbouwing), plus 20% over het verschil van (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. De marktwaarde in verhuurde staat na verbouwing wordt vastgesteld op basis van een taxatie door een onafhankelijke taxateur, naar keuze van de Beheerder bij verwerving, dan wel na oplevering van de verbouwing.

De Structurerings- en acquisitievergoeding wordt per verworven Vastgoed-object vastgesteld en in rekening gebracht. Omdat de Beheerder de werkzaamheden voor de structurering van het Fonds en voor het werven en selecteren van Vastgoed-objecten grotendeels voorafgaand aan en tot de Finale

Closing Datum verricht, kan de Beheerder bij de Eerste Closing en bij iedere Opvolgende Closing een voorschot in rekening brengen van ten hoogste 50% van de door de Beheerder geschatte totale Structurerings- en acquisitievergoeding, naar rato van het bij die Closing gecommitteerde bedrag ten opzichte van de beoogde fondsomvang. Het voorschot wordt verrekend met de Structurerings- en acquisitievergoeding zoals die per Vastgoed-object wordt vastgesteld.

(Eenmalige) Externe kosten die met de structurering of de verwerving van de Vastgoed-objecten samenhangen, zoals de kosten van juridische en fiscale adviseurs, de notaris, taxateurs en extern uitgevoerd due diligence-onderzoek, worden niet door de Structurerings- en acquisitievergoeding gedekt en komen afzonderlijk ten laste van het Fondsvermogen (zie hierna en Paragraaf 8.2.2). Kosten voor de werving van Participanten, waaronder marketing en communicatie, worden gedekt door de Emissievergoeding (Paragraaf 8.3).

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 Structurerings- en acquisitievergoeding 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 Structurerings- en acquisitievergoeding:
De Beheerder schat de totale Structurerings- en acquisitievergoeding exclusief BTW op EUR 1.188.020 (zie Paragraaf 8.7). Indien bij de Eerste Closing 30% van het beoogd Gecommitteerd Bedrag is toegezegd, kan de Beheerder bij die Closing een voorschot in rekening brengen van ten hoogste 50% x 30% x EUR 1.188.020 = EUR 178.203. Het resterende deel wordt per verworven Vastgoed-object in rekening gebracht. Het voorschot wordt in mindering gebracht op de vergoeding die per verworven Vastgoed-object wordt vastgesteld, totdat het voorschot volledig is verrekend.

(Eenmalige) Externe 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 Fondsvoorwaarden, en Rechtstaete Vastgoedadvocaten & Belastingadviseurs B.V. voor fiscaal advies. Hieronder vallen ook de eventuele kosten die gemaakt worden voor het laten opstellen van de PRIIPs-berekening ten behoeve van het Eid, de registratie bij de AFM en de productie van het Informatiememorandum en de overige fondsdocumentatie. Deze externe kosten worden niet door de Structurerings- en acquisitievergoeding gedekt en komen separaat ten laste van het Fondsvermogen.

Deze eenmalige (juridische) structureringskosten worden ten laste van het Fondsvermogen gebracht en zijn begroot op 1,21% van het gezamenlijk Gecommitteerde Bedrag van alle Participanten.

Kosten voor uitgifte van Participaties bij de Eerste Closing en Opvolgende Closings

Kosten die het Fonds maakt of die door externe adviseurs aan het Fonds in rekening worden gebracht in het kader van de uitgifte van Participaties bij de Eerste Closing of een Opvolgende Closing – zoals notariële en juridische kosten, de administratieve verwerking van de inschrijvingen en de kosten van de Administrateur voor het CDD-proces – maken deel uit van de eenmalige (juridische) oprichtings- en

structureringskosten en komen ten laste van het Fondsvermogen.

Kosten voor de werving van Participanten, waaronder marketing en communicatie, komen niet ten laste van het Fondsvermogen maar worden gedekt door de Emissievergoeding (zie Paragraaf 8.3).

Kosten van inkoop en uitgifte van Participaties gedurende de Looptijd (anders dan bij een Closing) komen niet ten laste van het Fondsvermogen, maar worden aan de toetredende Participant in rekening gebracht (zie Paragraaf 8.3).

8.2.2. Kosten 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 gezamenlijk Gecommitteerd Bedrag dat wordt opgevraagd ter afdekking van kosten zal worden gespecificeerd in het Stortingsverzoek.

De begroting van alle kosten, zoals in deze Paragraaf 8.2.2. 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 te betalen koopsom 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 19.693.053.

Externe kosten die samenhangen met de verwerving van de Vastgoed-objecten

De aankoopkosten voor de verwerving van de Vastgoed-objecten 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 59.079, 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 8,0% voor woningen (tarief 2026). Voor niet-woningen geldt het algemene tarief van 10,4%.

Let op: Bij de berekening van de geprognosticeerde bedragen zoals opgenomen in dit Hoofdstuk zijn, gelet op de focus van het Fonds op residentiële Vastgoed-objecten, is uitgegaan van 8,0% over alle verwervingen; bij verwerving van commerciële Vastgoed-objecten zal de werkelijke overdrachtsbelasting hoger uitvallen (namelijk 10,4%). Met eventuele tariefwijzigingen per 2027 is in

de begroting geen rekening gehouden. 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. Ondanks het aflossingsvrije karakter van de Externe Financiering gedurende de looptijd van de financiering zal er een terugbetalingsverplichting gelden voor het Fonds ten aanzien van deze Externe Financiering(en).

De kosten van externe adviseurs voor het aantrekken van de Externe Financiering (zie hierna) worden inclusief BTW begroot op 0,48% van het totaal van de koopsom en renovatiekosten. De rente op de Externe Financiering is hierin niet begrepen.

De rente die verschuldigd zal zijn in relatie tot de Externe Financiering(en) zal op het moment van het afsluiten van de Externe Financiering 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. Let op: De rente op de Externe Financiering wordt aangemerkt als een kostenpost in de exploitatiefase van het Fonds. Zie voor meer details Paragraaf 8.6.

De Externe Financier zal naast de rente op de Externe Financiering mogelijk een afsluitprovisie in rekening brengen. Deze afsluitprovisie wordt aangemerkt als een kostenpost ten tijde van de verwerving van de Vastgoed-objecten. Deze kosten zijn niet begroot, omdat de Beheerder een afsluitprovisie bij de ten tijde van de datum van dit Informatiememorandum beoogde Externe Financier niet verwacht.

De Beheerder heeft een externe adviseur (Barlavento, zie voor meer details Paragraaf 5.6. 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 94.527.

Kosten overbruggingsfinanciering

Indien het Fonds gebruikmaakt van een kortlopende overbruggingsfinanciering van een Overbruggingsfinancier (zie Paragraaf 3.6), komen de daaraan verbonden kosten (rente, afsluitkosten en eventuele kosten van adviseurs) ten laste van het Fondsvermogen.

Deze kosten zijn op de datum van dit Informatiememorandum niet bekend en niet begroot. De Beheerder informeert de Participanten over de omvang van deze kosten zodra een overbruggingsfinanciering wordt aangetrokken.

Taxatiekosten

De taxatiekosten (inclusief BTW) zijn begroot op 0,12% van het totaal van de koopsom en renovatiekosten.

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 (waaronder de kosten inzake het aantrekken van Externe Financieringen):

<u>Aannames rekenvoorbeeld t.a.v. Externe Financiering:</u>

- *Conform de huidige inschatting van de Beheerder (op basis van de inschatting van Barlavento per de datum van dit Informatiememorandum) zal geen afsluitprovisie verschuldigd zijn als Externe Financieringen worden afgesloten: derhalve is in het onderstaande rekenvoorbeeld van deze kosten het bedrag van EUR 0 opgenomen.*
- *Koopsom en renovatiekosten EUR 19.693.053, zijnde 85% van de marktwaarde in verhuurde staat na verbouwing van EUR 23.171.520.*
- *Eenmalige (juridische) oprichtings- en structureringskosten 1,21% van het gezamenlijk Gecommitteerd Bedrag van EUR 9.750.000, ofwel EUR 117.975.*
- *Structurerings- en acquisitievergoeding: 2,5% over EUR 19.693.053 (EUR 492.326) plus 20% over het verschil van EUR 3.478.467 tussen de marktwaarde na verbouwing en de koopsom inclusief renovatie (EUR 695.693), in totaal EUR 1.188.020, te vermeerderen met 21% BTW (EUR 249.484).*
- *Externe aankoopkosten 0,3% en taxatiekosten 0,12% van de koopsom en renovatiekosten; overdrachtsbelasting 8,0% over de koopsom.*
- *Liquiditeitsreserve 0,7% van de Vastgoed-objecten (EUR 22.883.055), ofwel EUR 160.181.*
- *De kosten van externe adviseurs voor het aantrekken van de Externe Financiering (Barlavento) zijn begroot op 0,48% van het totaal van de koopsom en renovatiekosten, ofwel EUR 94.527.*

***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.*

Eenmalige (juridische) oprichtings- en structureringskosten, en kosten en vergoedingen met betrekking tot het maken van investeringen	**EUR**
Eenmalige (juridische) oprichtings- en structureringskosten	117.975
Structurerings- en acquisitievergoeding	1.188.020
BTW over structurerings- en acquisitievergoeding	249.484
Externe aankoopkosten (notaris, juridisch advies, external due diligence)	59.079
Koopsom en renovatiekosten	19.693.053
Overdrachtsbelasting	1.575.444
Afsluitprovisie Externe Financiering	0
Kosten voor externe adviseurs omtrent aantrekken Externe Financiering	94.527
Taxatiekosten	23.632
Totaal:	*23.001.214*

8.2.3. Kosten 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.

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 (strategisch) 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 Participantenadministratie (waarbij bepaalde administratieve taken in dat kader worden uitgevoerd door de Administrateur, zie hiervoor Paragraaf 5.2.4), het risicobeheer en de contacten met de Participanten. Het (strategisch) vastgoedbeheer van de Vastgoed-objecten betreft het asset management: het ontwikkelen en uitvoeren van een strategisch verbeterplan per Vastgoed-object, het aansturen van de externe vastgoedbeheerder en het opdracht geven tot en aansturen van renovaties en verbouwingen. Het operationele vastgoedbeheer (het financiële, administratieve en technische beheer, waaronder het aansturen van klein onderhoud en de afhandeling van technische klachten) valt niet onder de Managementvergoeding, maar wordt uitbesteed aan een externe vastgoedbeheerder en afzonderlijk begroot (zie hierna onder Vastgoedbeheer).

Eventuele incidentele extra werkzaamheden die niet onder de reikwijdte van de voorgenoemde werkzaamheden vallen die worden gedekt door de Managementvergoeding (en die niet worden gedekt door de overige fondskosten die ten laste komen van het Fondsvermogen overeenkomstig de Fondsvoorwaarden), 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 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.

Stichtingsvergoeding, Administratie Vergoeding en doorlopende kosten voor administratieve werkzaamheden

Zolang de Beheerder het bestuur van de Juridisch Eigenaar voert, is geen Stichtingvergoeding verschuldigd. Indien bij een externe partij de uitvoering van de bestuurlijke taken van de Juridisch Eigenaar worden belegd, is de Juridisch Eigenaar gerechtigd een Stichtingvergoeding in rekening te

brengen voor het houden van de vermogensbestanddelen van het Fonds; deze vergoeding maakt dan deel uit van de doorlopende kosten voor administratieve werkzaamheden als bedoeld in artikel 19.1 van de Fondsvoorwaarden en komt ten laste van het Fondsvermogen.

Daarnaast komt de Administratie Vergoeding ten laste van het Fondsvermogen. Deze vergoeding heeft betrekking op alle administratieve werkzaamheden te verrichten door de Administrateur. De Administratie Vergoeding wordt overeengekomen in de Administratie Overeenkomst en maakt deel uit van de hierna genoemde begroting van de doorlopende administratieve kosten.

Tot de doorlopende administratieve kosten behoren daarnaast de kosten van de boekhouder, de kosten van de participantenadministratie, de kosten van het oproepen van de Participanten en het organiseren van de Participantenvergaderingen (waaronder de vergaderlocatie), de inschrijving in het handelsregister en overige operationele kosten van het Fonds. Deze kosten komen ten goede van de Beheerder of externe partij(en) (anders dan de Administrateur) voor zover die dergelijke administratieve werkzaamheden uitvoeren en worden niet gedekt door de Managementvergoeding.

Op de datum van dit Informatiememorandum begroot de Beheerder de doorlopende administratieve kosten (inclusief de Administratie Vergoeding en, indien van toepassing, de Stichtingvergoeding) op 0,4% van het gezamenlijk Gecommitteerd Bedrag van alle Participanten.

Rente voor de Externe Financiering en de kortlopende overbruggingsfinanciering

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.

Ten behoeve van het rekenvoorbeeld in dit Informatiememorandum wordt door de Beheerder in de berekeningen zoals weergegeven in dit Hoofdstuk gewerkt met een *fictieve* rente van 5,5% per jaar.

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

Operationeel vastgoedbeheer zal uitbesteed worden aan externe property managers. Het uitbestede vastgoedbeheer omvat het operationele beheer van de Vastgoed-objecten: het financiële beheer (huurincasso en servicekostenafrekeningen), het administratieve beheer (huurovereenkomsten, mutaties en correspondentie met Huurders) en het technische beheer (het aansturen van klein onderhoud en de afhandeling van technische klachten en storingen).

Zoals eerder is toegelicht wordt het strategisch vastgoedbeheer van de Vastgoed-objecten door de Beheerder zelf verricht en gedekt door de Managementvergoeding.

De kosten voor deze uitbesteding van het operationeel vastgoedbeheer worden op de datum van dit Informatiememorandum begroot op gemiddeld 7,0% van de bruto huurstroom (incl. BTW) van alle

Activa van het Fonds per jaar.

Kosten voor planmatig en correctief onderhoud

Planmatig en correctief onderhoud van de Vastgoed-objecten wordt uitgevoerd door derden onder aansturing van de externe vastgoedbeheerder. Planmatig onderhoud betreft het onderhoud dat volgens een meerjarenonderhoudsplan periodiek wordt uitgevoerd, zoals schilderwerk, dak- en gevelonderhoud en het vervangen van installaties aan het einde van hun levensduur. Correctief onderhoud betreft reparaties naar aanleiding van storingen, gebreken of schade. Beide komen ten laste van het Fonds. Klein onderhoud, zoals het verhelpen van kleine gebreken en het afhandelen van storingsmeldingen van Huurders, valt onder het uitbestede operationele vastgoedbeheer. De hoogte van de onderhoudskosten (incl. BTW) is op de datum van dit Informatiememorandum nog niet bekend. Er wordt voor het rekenvoorbeeld uitgegaan van onderhoudskosten ten bedrage van gemiddeld 8,0% van de huurstromen van alle Activa van het Fonds per jaar.

Belastingen en verzekeringen

Belastingen en verzekeringen ten aanzien van het Fonds zijn op de datum van dit Informatiememorandum nog niet bekend. De Beheerder heeft voor het rekenvoorbeeld in dit Informatiememorandum deze kosten begroot op 0,1% van de waarde van alle Activa van het Fonds per jaar (in het eerste jaar circa 1,7% van de huurstromen).

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, zoals kosten van due diligence-onderzoek, juridisch advies en taxaties, komen deze kosten ten laste van het Fondsvermogen tot een maximum van in totaal 2% van het gezamenlijk Gecommitteerd Bedrag over de gehele Looptijd van het Fonds.

Kosten boven dit percentage komen voor rekening van de Beheerder. Op het moment van totstandkoming van dit Informatiememorandum worden deze kosten niet voorzien en zijn derhalve niet begroot ten behoeve van het rekenvoorbeeld.

Leegstand

Leegstand over de gehele Activa van het Fonds is op de datum van dit Informatiememorandum nog onbekend maar is door de Beheerder ten behoeve van het rekenvoorbeeld 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:

Aannames rekenvoorbeeld:

- *De hier weergegeven rente voor de Externe Financiering is een fictieve rente van 5,5%*
- *Het gezamenlijk Gecommitteerd Bedrag van alle Participanten bedraagt EUR 9.750.000; de Externe Financiering EUR 13.411.395 (57,9% van de marktwaarde in verhuurde staat bij aanvang).*
- *De huurinkomsten in jaar 1 zijn gebaseerd op een bruto aanvangsrendement van 6,25% op de marktwaarde in verhuurde staat (7,36% op koopsom en renovatiekosten), waarbij in jaar 1 wegens verbouwing en leegstand 9 maanden huur is begroot. Het Exploitatieresultaat wordt in de prognose toegerekend aan het jaar waarin het wordt gerealiseerd; het tot de Finale Closing Datum gerealiseerde Exploitatieresultaat wordt overeenkomstig de Fondsvoorwaarden pas na de Finale Closing Datum uitgekeerd, wat de omvang van de uitkeringen over de Looptijd niet verandert.*
- *Vastgoedbeheer 7,0% en onderhoud 8,0% van de bruto huurstroom; belastingen en verzekeringen 0,1% van de waarde van de Activa; leegstand 2% van de bruto huurstroom.*
- *Managementvergoeding 0,80% (0,53% plus 0,27%) van het gezamenlijk Gecommitteerd Bedrag, ofwel EUR 78.000; doorlopende administratieve kosten 0,4%, ofwel EUR 39.000. Beide worden jaarlijks geïndexeerd met 3,0%.*
- *Kosten voor afgebroken kooptransacties zijn niet voorzien en op nihil begroot.*

Kosten en vergoedingen die gerelateerd zijn aan de exploitatie (in het eerste jaar van Looptijd van het Fonds)	**EUR**
Managementvergoeding	78.000
Doorlopende administratieve kosten (incl. de Administratie Vergoeding en overige operationele kosten)	39.000
Rente* voor de Externe Financiering	737.627
Vastgoedbeheer	79.858
Onderhoudskosten	91.266
Belastingen en verzekeringen	19.201
Kosten voor afgebroken kooptransacties	0
Leegstand	22.816
Totaal	*1.067.768*

8.2.4. Kosten 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.

De Begeleidingsvergoeding is in de prognoses in dit Hoofdstuk niet begroot. De Beheerder verwacht de verkoop uit te besteden aan een makelaar, in welk geval uitsluitend de kosten van derden ten laste van het Fondsvermogen komen (zie hierna).

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.

Uitkeringsmechanisme en Performance Uitkering

Alle Uitkeerbare Opbrengsten van het Fonds, dat wil zeggen het Exploitatieresultaat dat gedurende de Looptijd per kwartaal wordt uitgekeerd en de Netto Verkoopopbrengst bij verkoop van de Vastgoed-objecten, worden overeenkomstig artikel 18.3 van de Fondsvoorwaarden in de hieronder beschreven volgorde verdeeld tussen de Participanten en de Beheerder. Het aandeel van de Beheerder in die verdeling is de Performance Uitkering.

Door de catch-up in stap 3 komt de Performance Uitkering, zodra het preferente rendement volledig is ingehaald, uit op twintig procent (20%) van het over de gehele Looptijd gerealiseerde Totaalresultaat. De Beheerder ontvangt geen Performance Uitkering zolang de Participanten hun Kapitaalstortingen en het preferente rendement van vijf procent (5%) per jaar niet volledig hebben ontvangen.

Alle Uitkeerbare Opbrengsten worden, naar rato van de Kapitaalstortingen van de Participanten, in de volgende volgorde van prioriteit toegedeeld:

Terugbetaling van de Kapitaalstortingen: 100% aan de Participanten totdat zij een bedrag hebben ontvangen dat gelijk is aan het totaal van alle Kapitaalstortingen;

Preferent rendement: 100% aan de Participanten totdat het cumulatief onder deze stap uitgekeerde bedrag gelijk is aan een rente van 5% per jaar (cumulatief) over de nog niet terugbetaalde Kapitaalstortingen, berekend vanaf de datum waarop de betalingstermijn van het betreffende Stortingsverzoek afliep tot de datum van de uitkering. De Emissievergoeding maakt geen deel uit van de Kapitaalstortingen en blijft buiten deze berekening;

Catch-up: 100% aan de Beheerder totdat het cumulatief onder deze stap aan de Beheerder uitgekeerde bedrag gelijk is aan 25% van het onder stap 2 aan de Participanten uitgekeerde preferente rendement, zodat de Beheerder 20% ontvangt van het totaal van de stappen 2 en 3. Deze catch-up vormt het eerste deel van de Performance Uitkering;

80/20-verdeling: daarna 80% aan de Participanten en 20% aan de Beheerder. Het aandeel van de Beheerder in deze stap vormt het tweede deel van de Performance Uitkering.

De Performance Uitkering bestaat uit de catch-up onder stap 3 en het aandeel van de Beheerder onder stap 4 tezamen. Omdat het Exploitatieresultaat gedurende de Looptijd per kwartaal aan de Participanten wordt uitgekeerd, worden de stappen 1 en 2 in de prognose al grotendeels doorlopen vóór de verkoop van de Vastgoed-objecten: de kwartaaluitkeringen gelden in deze volgorde eerst als

terugbetaling van Kapitaalstortingen en vervolgens als preferent rendement. Bij de verkoop wordt de Netto Verkoopopbrengst vervolgens aangewend voor het resterende deel van de stappen 1 en 2, de catch-up onder stap 3 en de verdeling onder stap 4. De Performance Uitkering wordt door het Fonds aan de Beheerder betaald uit de Netto Verkoopopbrengst.

Onderstaande tabel geeft een rekenvoorbeeld van de verdeling van alle Uitkeerbare Opbrengsten over de Looptijd op basis van het uitkeringsmechanisme, gebaseerd op de prognoses zoals weergegeven in Paragraaf 8.7:

Verdeling bij verkoop	**EUR**
Netto Verkoopopbrengst	14.819.363
Bij: gedurende de Looptijd uitgekeerd Uitkeringsrendement	3.901.104
Af: terugbetaling gestort deel van het Gecommitteerd Bedrag (stap 1)	-9.750.000
Totaalresultaat	**8.970.467**
Af: Preferent rendement 5% cumulatief (stap 2), in de prognose volledig voldaan uit het gedurende de Looptijd uitgekeerde Exploitatieresultaat	-3.496.069
Af: Catch-up Beheerder 25% (stap 3)	-874.017
Resterend resultaat	4.600.380
Af: 20% aan Beheerder (stap 4)	-920.076
Af: 80% aan Participanten (stap 4), waarvan 405.035 reeds uitgekeerd gedurende de Looptijd	-3.680.304
Totale Performance Uitkering (stap 3 plus aandeel Beheerder in stap 4), 20,0% van het Totaalresultaat	**1.794.093**
Totaal aan Participanten (kapitaal, Uitkeringsrendement en verkoop)	**16.926.373**

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

Aannames voor rekenvoorbeeld:

- *In dit fictieve rekenvoorbeeld is uitgegaan van externe verkoopkosten (makelaar, dataroom, juridische en notariële kosten) van 1,5% inclusief BTW van de Verkoopopbrengst. De Begeleidingsvergoeding is niet begroot. Indien de Beheerder de verkoop zelf begeleidt, komt de Begeleidingsvergoeding van 1,5% in de plaats van deze externe verkoopkosten.*
- *De Performance Uitkering is berekend overeenkomstig de hiervoor beschreven verdeling, op basis van een Totaalresultaat van EUR 8.970.467, een preferent rendement van 5% per jaar dat cumuleert over het nog niet terugontvangen kapitaal, een catch-up van 25% en een aandeel van 20% in het daarna resterende resultaat. De Performance Uitkering bedraagt daarmee EUR 1.794.093, ofwel 20% van het Totaalresultaat.*

Kosten die gemoeid gaan met de verkoop	**EUR**
Verkoopkosten (incl. BTW)	427.471
Performance Uitkering	1.794.093
Totaal	*2.221.564*

8.3. Vergoedingen die rechtstreeks aan de Beheerder worden voldaan

Onderstaande tabel geeft een overzicht van alle vergoedingen die rechtstreeks aan de Beheerder

kunnen toekomen op basis van de Fondsvoorwaarden. Deze vergoedingen worden hieronder nader toegelicht.

Vergoeding	Hoogte	Grondslag	Wanneer	Betaald door
Emissievergoeding	2%	EUR 10.000 per uit te geven Participatie	Bij toetreding	Participant
Inkoop- en uitgiftevergoeding	Werkelijke kosten	Niet van toepassing	Bij overdracht gedurende de Looptijd	Nieuwe Participant

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.

Inkoop- en uitgiftevergoeding

De Beheerder brengt rechtstreeks bij de nieuwe Participant aan wie Participatie(s) word(t)(en) uitgegeven een inkoop- en uitgiftevergoeding in rekening, voor zover van toepassing te vermeerderen met BTW, ter voldoening van alle redelijke kosten die door het Fonds en/of de Beheerder in verband de inkoop en uitgifte van Participaties (anders dan ten tijde van de Eerste Closing of een Opvolgende Closing) als bedoeld in artikel 8 van de Fondsvoorwaarden zijn gemaakt.

8.4. (Geprognosticeerde) 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 huurstroom / (koopsom + eventuele renovatiekosten).

De prognose in dit Informatiememorandum gaat uit van een bruto aanvangsrendement van 7,36% op de koopsom inclusief renovatiekosten. Het bruto-aanvangsrendement op de getaxeerde marktwaarde bedraagt 6,25%. 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. Daarnaast wordt rekening gehouden met een aanvullende huurgroei uit mutaties van cumulatief 18,4%, die met een afbouwfactor van 0,75 per jaar over de looptijd van zeven jaar afloopt. In jaar 1 van de Looptijd van het Fonds wordt wegens mogelijke verbouwingen en daardoor leegstand 9 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. De

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 160.181 aanhouden als liquiditeitsreserve. Dit bedrag is bepaald op 0,7% van de begrote Vastgoed-objecten (koopsom, renovatiekosten, overdrachtsbelasting en aankoopkosten) van EUR 22.883.055 en wordt gefinancierd uit het gezamenlijk Gecommitteerd Bedrag; het is derhalve niet beschikbaar voor investeringen in Vastgoed-objecten. Aangehouden liquiditeitsreserves zullen bepaald worden aan de hand van periodiek door de Beheerder te updaten liquiditeitsprognoses.

8.6. Rendement

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 10,5% per jaar. Zowel het Uitkeringsrendement als het Verkooprendement is een gemiddeld enkelvoudig percentage per jaar van het gezamenlijk Gecommitteerd Bedrag; beide worden niet samengesteld berekend en kunnen daarom bij elkaar worden opgeteld.

Volledigheidshalve wordt genoemd dat de Emissievergoeding niet is meegenomen in de berekening van het hierboven genoemde begrote Totaal rendement.

Samenhang van de resultaat- en rendementsbegrippen
Onderstaande tabel geeft de samenhang weer tussen de in dit Informatiememorandum gehanteerde begrippen, op basis van de prognose in Paragraaf 8.7. Alle bedragen in EUR.

Begrip	Berekening	Bedrag
Verkoopopbrengst		28.498.047
Verkoopkosten	1,5% van de Verkoopopbrengst	-427.471
Aflossing Externe Financiering		-13.411.395
Vrijval liquiditeitsreserve		160.181
Netto Verkoopopbrengst	Vóór Performance Uitkering	**14.819.363**
Terugbetaling gestort kapitaal	Gezamenlijk Gecommitteerd Bedrag	-9.750.000
Verkoopresultaat	Netto Verkoopopbrengst minus gestort kapitaal	**5.069.363**
Exploitatieresultaat over de Looptijd	Som van de jaarlijkse Exploitatieresultaten	3.901.104
Totaalresultaat	Exploitatieresultaat plus Verkoopresultaat; grondslag Performance Uitkering	**8.970.467**
Performance Uitkering	20% van het Totaalresultaat	1.794.093
Verkoopresultaat na Performance Uitkering	Verkoopresultaat minus Performance Uitkering	**3.275.270**
Exploitatieresultaat over de Looptijd	Som van de jaarlijkse Exploitatieresultaten (= basis voor Uitkeringsrendement)	3.901.104
Verkoopresultaat na Performance Uitkering	Verkoopresultaat minus Performance Uitkering (= basis voor Verkooprendement)	3.275.270
Totaalresultaat na Performance Uitkering	**Totaalresultaat na Performance Uitkering**	**7.176.274**

Uitkeringsrendement	Gemiddeld Exploitatieresultaat per jaar gedeeld door gestort kapitaal	5,7% per jaar
Verkooprendement	(Netto Verkoopopbrengst na Performance Uitkering minus gestort kapitaal) gedeeld door gestort kapitaal en door 7 jaar	4,8% per jaar
Totaal rendement	**Uitkeringsrendement plus Verkooprendement**	**10,5% per jaar**

Zie hieronder een fictief rekenvoorbeeld van het (geprognosticeerde) Totaal rendement:

Aannames voor het rekenvoorbeeld:

- *Het gemiddeld Uitkeringsrendement wordt berekend door het over de Looptijd van het Fonds totaal uitgekeerde Uitkeringsrendement te delen door het door de Participanten gestorte kapitaal.*
- *Daarbij is uitgegaan van volledige uitkering van het jaarlijkse Exploitatieresultaat aan de Participanten.*
- *Het gemiddeld Verkooprendement wordt berekend door de Netto Verkoopopbrengst na aftrek van de Performance Uitkering te verminderen met het door de Participanten gestorte kapitaal en het verschil te delen door dat gestorte kapitaal en door de Looptijd van zeven jaar.*
- *De Money Multiple is berekend door het totaal aan Participanten gedurende de Looptijd van het Fonds uitgekeerde bedrag te delen door het door de Participanten gestorte kapitaal.*

Totaal rendement	
Gemiddeld Uitkeringsrendement	5,7%
Gemiddeld Verkooprendement	4,8%
Totaal rendement	**10,5%**
Money multiple	1,7

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 kosten en inkomsten zoals in dit Hoofdstuk zijn weergegeven, de 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 de paragraaf "Prognoses" in het hoofdstuk BELANGRIJKE INFORMATIE van dit Informatiememorandum.

Totaaloverzicht van geprognosticeerde Investering & Externe financiering (excl. emissievergoeding)	EUR
Eenmalige (juridische) oprichtings- en structureringskosten	117.975
Structurerings- en acquisitievergoeding	1.188.020
BTW over structurerings- en acquisitievergoeding	249.484
Externe aankoopkosten (notaris, juridisch advies, external due diligence)	59.079
Koopsom en renovatiekosten	19.693.053
Overdrachtsbelasting	1.575.444
Kosten voor externe adviseurs omtrent aantrekken Externe Financiering	94.527
Taxatiekosten	23.632
Liquiditeitsreserve	160.181
Aankoopkosten Investering in Vastgoed-objecten en Liquiditeitsreserve	**23.161.395**
Marktwaarde	**23.171.520**
Participantenkapitaal	9.750.000
Externe financiering	13.411.395

Totaaloverzicht van Verkoopopbrengst en kosten	EUR
Verkoopopbrengst	28.498.047
Verkoopkosten (incl. BTW)	-427.471
Liquiditeiten	160.181
Aflossing restant hypothecaire financiering	-13.411.395
Netto Verkoopopbrengst	**14.819.363**
Verkooprendement per jaar vóór Performance Uitkering	*7,4%*
Performance Uitkering	-1.794.093
Netto Verkoopopbrengst na Performance Uitkering (na Performance Uitkering)	**13.025.269**
Verkooprendement per jaar na Performance Uitkering	*4,8%*

8.8. Waarderingsgrondslagen

8.8.1. Waardering van de Vastgoedobjecten

De Vastgoed-objecten worden gewaardeerd tegen marktwaarde, waarbij rekening wordt gehouden met de staat waarin een Vastgoed-object zich bevindt, waaronder of het verhuurd of leegstaand is.

De marktwaarde wordt bepaald met marktconforme waarderingsmethoden. Uitgangspunt is de huurwaardekapitalisatiemethode (bruto- en netto-aanvangsrendementmethode) in verhuurde staat, zodat de waarderingen van de Vastgoed-objecten onderling vergelijkbaar zijn en in de rapportage aan de Participanten consistent kunnen worden gebruikt. Uitsluitend indien deze methode voor een Vastgoed-object niet toepasbaar is, hanteert de taxateur een andere methode, zoals de discounted-cashflowmethode of de vergelijkingsmethode, en wordt dat in de rapportage toegelicht. Daarbij worden onder meer de navolgende factoren betrokken:
- Actuele huurstromen;
- Referenties van recent verkochte vergelijkbaar vastgoed; en
- Prijs/marktontwikkeling van de regio waarin de Vastgoed-objecten gelegen zijn.

8.8.2. Waardering van de Participaties

De waardering van de Participaties vindt plaats conform Paragraaf 6.19 van het Informatiememorandum.

HOOFDSTUK 9

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 bij de verkrijging van woningen die niet als hoofdverblijf gaan dienen in beginsel 8% overdrachtsbelasting verschuldigd (tarief 2026). Voor de verkrijging van niet-woningen geldt het algemene tarief van 10,4%. 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 ze vrijgesteld van BTW 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 de BTW op kosten deels niet in aftrek kunnen brengen. Hiervoor wordt de Beheerder door het Fonds gecompenseerd.

9.3 Fiscale positie van particuliere Participanten

9.3.1 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% (2026).

In Box 3 geldt vooralsnog het principe van de forfaitaire rendementsheffing. Een Participant wordt volgens het wettelijke systeem jaarlijks, ongeacht het werkelijk behaalde rendement, belast op basis van een forfaitair rendement berekent 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 2026 zijn de forfaitaire rendementen bepaald op:

- banktegoeden: 1,28% (voorlopig);

- overige bezittingen (zoals vastgoed): 6,00%;
- schulden: -2,70% (voorlopig).

Het rendementspercentage voor overige bezittingen staat vast. De overige percentages zijn nog voorlopig en zullen begin 2027 definitief worden vastgesteld. Over het forfaitaire rendement wordt 36% (2026) inkomstenbelasting geheven, voor zover het saldo – tezamen met de overige bezittingen van de Participant – het heffingsvrije vermogen te boven gaat. Het heffingsvrije vermogen bedraagt € 59.357 per belastingplichtige, ofwel voor partners € 118.714 (2026).

Voor de Participant die in 2026 toetreedt tot het Fonds, zal eerst bij het opstellen van de aangifte inkomstenbelasting voor het jaar 2027 met een Participatie in het Fonds rekening worden gehouden (de peildatum is immers het begin van het kalenderjaar), tenzij de Participant over 2026 een beroep doet op de tegenbewijsregeling (zie hieronder).

De Hoge Raad heeft op 24 december 2021 (Kerstarrest) geoordeeld dat de beschreven 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 (gerealiseerde en niet-gerealiseerde) waardestijgingen 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 is de tegenbewijsregeling wettelijk vastgelegd in de Wet tegenbewijsregeling box 3. Een Participant die aannemelijk maakt dat zijn werkelijke rendement over het gehele Box 3-vermogen lager is dan het forfaitaire rendement, wordt over dat lagere werkelijke rendement belast. Benadrukt wordt, dat bij de berekening van het werkelijke rendement ook waardestijgingen en -dalingen van onroerende zaken en andere bezittingen meetellen, ook als deze nog niet zijn gerealiseerd. Bovendien zijn kosten niet aftrekbaar, met uitzondering van rentelasten, en verliesverrekening tussen jaren is niet mogelijk.

Momenteel is een wetsvoorstel aanhangig om box 3 aan te passen en voortaan 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 op dit laatste een uitzondering gelden. Als gevolg daarvan zou er geen heffing plaatsvinden over een eventuele waardeaangroei van de onroerende zaak, maar vindt heffing plaats bij realisatie (verkoop). Het is de bedoeling dat dit wetsvoorstel per 2028 wordt ingevoerd. Dit betekent dat de wijze van belastingheffing met betrekking tot een Participatie in het Fonds ingrijpend wijzigt. Derhalve wordt Participanten aangeraden om de gevolgen van een dergelijke wijziging goed in kaart te (laten) brengen en dit mee te laten wegen bij de keuze om in het Fonds te participeren danwel in de wijze waarop.

Het wetsvoorstel is reeds door de Tweede Kamer aangenomen en ligt momenteel bij de Eerste Kamer. Vanwege toenemende kritiek op met name de vermogensaanwasbelasting ligt het wetgevingsproces tijdelijk stil. Naar verwachting wordt komende Prinsjesdag een aanpassing voorgesteld. De inhoud hiervan is vooralsnog onbekend. Hierdoor is het de vraag of, hoe en wanneer een nieuw box 3 stelsel wordt ingevoerd. De fiscale gevolgen van een privé-belegging in het Fonds is derhalve zeer onzeker.

Wij adviseren de Participant de ontwikkelingen op dit punt nauwkeurig te volgen.

9.3.2 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 2026.

9.4 Fiscale positie van vennootschapsbelastingplichtige Participanten

Bij in Nederland gevestigde, aan Nederlandse VPB onderworpen, Participanten (zoals B.V.'s, N.V.'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.

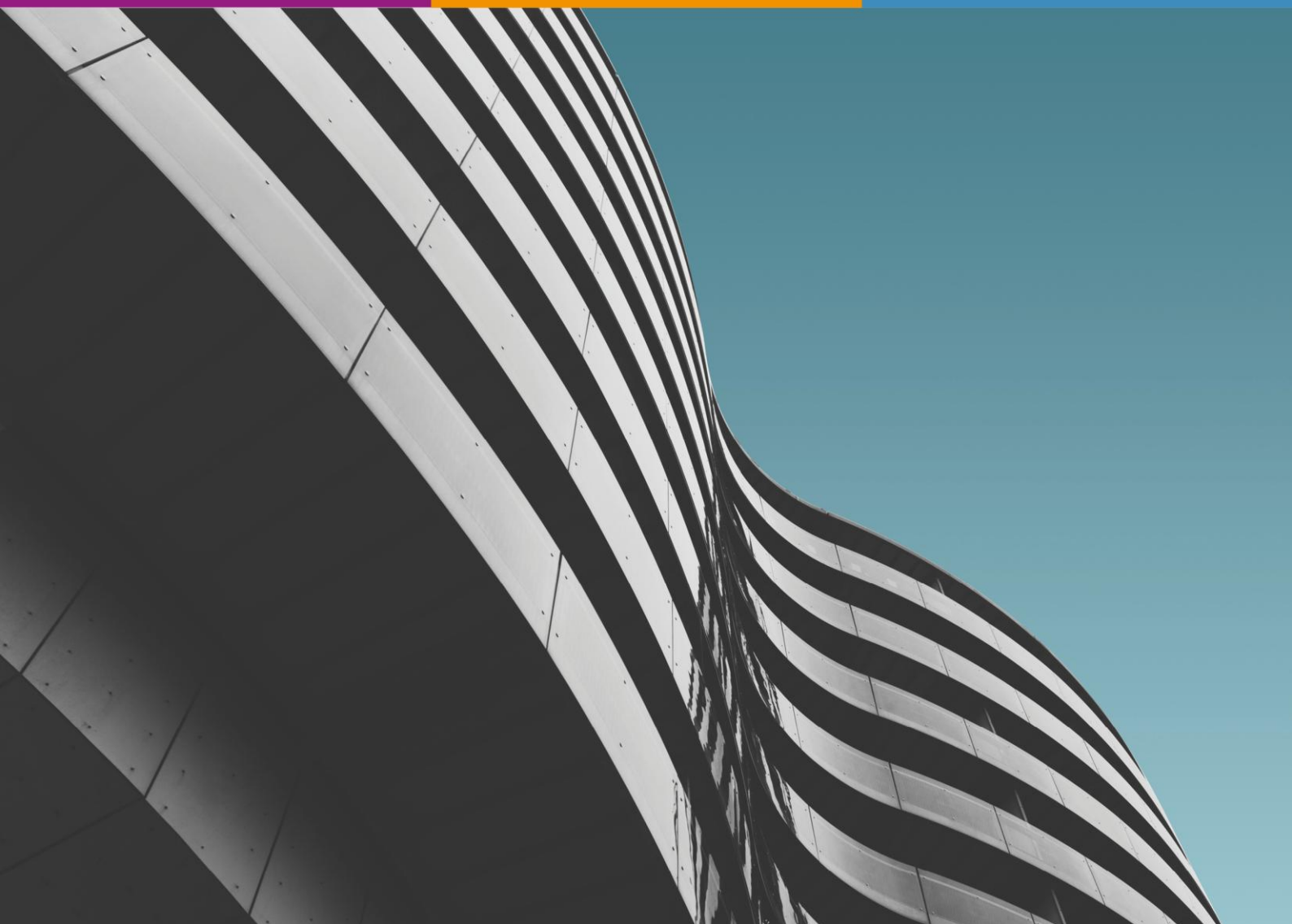
Bij de Participant kunnen renteaftrekbeperkingen van toepassing zijn, waaronder de algemeen geldende earningstrippingmaatregel. Deze maatregel beperkt de aftrek van rente indien het saldo van de verschuldigde en ontvangen rente meer bedraagt dan € 1.000.000, dan wel 24,5% van de fiscale EBITDA indien hoger (2026). De eerder voorgestelde aanscherping van de earningsstrippingmaatregel voor vastgoedlichamen, waarbij de drempel van € 1.000.000 voor lichamen met aan derden verhuurd vastgoed zou vervallen, is niet ingevoerd en is in 2026 aangehouden in afwachting van Europese regelgeving. Invoering van een dergelijke maatregel op een later moment kan de renteaftrek bij Participanten alsnog beperken. 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 (2026) 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 in 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 2026).

HOOFDSTUK 10

BETROKKEN PARTIJEN



HOOFDSTUK 10 BETROKKEN PARTIJEN

<table>
<tr><td colspan="2">Fonds
Solida Residential II
Sint Michielsgestelseweg 8
5261 NH Vught</td></tr>
<tr><td>Juridisch Eigenaar
Stichting Juridisch Eigenaar Solida Residential II
Sint Michielsgestelseweg 8
5261 NH Vught</td><td>Beheerder
Solida Investments B.V.
Sint Michielsgestelseweg 8
5261 NH Vught</td></tr>
<tr><td colspan="2">Betrokken adviseurs</td></tr>
<tr><td>Notaris + adviseur ondernemingsrecht
Zuidbroek B.V.
Grote Bickersstraat 74
1013 KS Amsterdam
Tel: 020 - 21 82 888
E-mail: info@zuidbroek.com</td><td>Adviseur financieel toezichtrecht
Finnius advocaten B.V.
Huys Azië
Jollemanhof 20A
1019 GW Amsterdam
Tel: 020 – 767 0180
E-mail: info@finnius.com</td></tr>
<tr><td>Fiscaal adviseur
RechtStaete Vastgoedadvocaten & Belastingadviseurs B.V.
De Cuserstraat 93
1018 CN Amsterdam
Tel: 020 573 0360
E-mail: info@rechtstaete.nl</td><td>Administrateur
NPEX B.V.
Herengracht 201
1016 BA Amsterdam
Tel: 070 385 1530
Email: info@npex.nl</td></tr>
<tr><td>Taxateur
Nog te benoemen in overleg met beoogd financier.</td><td>Financieel Adviseur
Barlavento B.V.
Maliebaan 48
3581CS Utrecht
Tel: +31306586817
Email: info@barlavento.nl</td></tr>
</table>

HOOFDSTUK 11

INFORMATIEVERSTREKKING



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 Concept Inschrijfformulier
Bijlage III Statuten van de Beheerder

11.2. Overige 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:

- De statuten van de Juridisch Eigenaar;
- Het Essentiële Informatiedocument (Eid) overeenkomstig de PRIIPs Verordening; en
- De 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 aanbieding van de Participaties;
e) een vermelding van de meest relevante potentiële belangenconflicten en beheersmaatregelen;
f) eventuele commerciële documenten.
g) de voorschreven website disclosures op grond van de SFDR.

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. De Beheerder kan besluiten de jaarrekening alsnog door een accountant te laten controleren; de kosten daarvan komen ten laste van het Fonds.

De Beheerder zal periodiek informatie verschaffen over:

- 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 en de risicobeheersystemen waarmee de Beheerder deze risico's beheert;
- de samenstelling van de portefeuille van geïnitieerde leningen;
- alle vergoedingen, kosten en uitgaven die direct of indirect zijn gedragen door de Participanten, en wel eens per jaar;
- elke moederonderneming, dochteronderneming of special purpose vehicle die in verband met de beleggingen van het Fonds is gebruikt door of namens de Beheerder, en wel eens per jaar, en

gezien het feit dat de Beheerder instaat voor het beheer van het Fonds dat gebruik maakt van hefboomfinanciering, maakt voor het Fonds met regelmaat de volgende informatie bekend:

- alle eventuele wijzigingen in de maximale hefboomfinanciering die de Beheerder voor het Fonds mag gebruiken, alsook alle eventuele rechten op hergebruik van zekerheden of alle eventuele garanties die in het kader van de hefboomfinancieringsregeling zijn verleend;
- het totale bedrag 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, 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.

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.

***