Essentiële-informatiedocument

Doel

Dit document geeft u essentiële informatie over dit beleggingsproduct. Het is geen marketingmateriaal. Deze informatie is wettelijk voorgeschreven om u te helpen de aard, de risico's, de kosten, de mogelijke winsten en verliezen van dit product te begrijpen en u te helpen het met andere producten te vergelijken.

Product

Solida Residential II (het "**Fonds**") **Solida Investments B.V.** (de "**Beheerder**") www.solidainvestments.nl. Bel +31 (0)6 47 14 08 68 voor meer informatie. De Autoriteit Financiële Markten is verantwoordelijk voor het toezicht op de Beheerder met betrekking tot dit essentiële-informatiedocument. De Beheerder is geregistreerd bij de Stichting Autoriteit Financiële Markten als uitgezonderde beheerder onder artikel 2:66a van de Wet op het financieel toezicht. Dit document is opgesteld op 23 september 2026. Het Fonds kwalificeert als een alternatieve beleggingsinstelling (*abi*).

WAARSCHUWING: U staat op het punt een product te kopen dat niet eenvoudig en misschien moeilijk te begrijpen is.

Wat is dit voor een product?

Soort: Het Fonds is een closed-end fonds voor gemene rekening (fiscaal transparant).

Looptijd: De vervaldatum van het Fonds is zeven (7) jaar na de aanvangsdatum, met mogelijke verlenging door de Beheerder met tweemaal één (1) kalenderjaar; verlenging na negen (9) jaar vereist voorafgaande instemming van de gewone meerderheid van de beleggers overeenkomstig de fondsvoorwaarden. Het Fonds wordt ontbonden indien daartoe wordt besloten door meer dan 67% van het totaal aantal stemmen in de participantenvergadering, indien er geen beleggers meer zijn, of indien de Beheerder daartoe besluit na afloop van de maximale termijn. De Beheerder kan het Fonds niet eenzijdig ontbinden.

Doelstellingen: Het doel van het Fonds is het voor rekening en risico van de Participanten, direct of indirect, beleggen van vermogen in registergoederen (Vastgoed-objecten), teneinde de Participanten in de opbrengst daarvan te doen delen, tegen hoog risico voor hoog rendement. De beleggingsstrategie is het realiseren van zowel uitkeringsrendement als verkooprendement door het aankopen en optimaliseren van bestaande, reeds verhuurde vastgoedobjecten in Nederland in de residentiële en commerciële sector: het Fonds streeft ernaar ten minste 75% van het gezamenlijk gecommitteerd bedrag te beleggen in residentiële vastgoedobjecten (vrije sector, gereguleerde huur en kamerverhuur, waarvan een substantieel deel in het lagere segment, waaronder appartementencomplexen en kamerverhuurpanden) en ten hoogste 25% in commerciële vastgoedobjecten. De voornaamste factoren die de hoogte van het rendement bepalen zijn de huurinkomsten en de waardeontwikkeling van de vastgoedobjecten bij verkoop, de financieringslasten en de kosten van het Fonds. Het rendement van het Fonds wordt bepaald door jaarlijks de Intrinsieke Waarde van het Fonds (activa minus passiva) vast te stellen op basis van de waarderingsgrondslagen in het Informatiememorandum. De investeringen van het Fonds hebben een illiquide karakter, de marktwaarde kan hierdoor niet goed worden bepaald.

Essentiële kenmerken: Het Fonds verwerft vastgoedobjecten in beginsel rechtstreeks; indirecte verwerving via een belang in een vennootschap die één of meer vastgoedobjecten houdt is toegestaan en niet gemaximeerd, met name bij aandelentransacties of indien dit fiscaal of juridisch gunstiger is. Het Fonds belegt niet in andere beleggingsinstellingen en alloceert ten hoogste 25% van het gecommitteerd bedrag aan één vastgoedobject. Het Fonds is closed-end: het is niet verplicht Participaties op verzoek in te kopen en overdracht is uitsluitend mogelijk door inkoop tegen gelijktijdige uitgifte van een gelijk aantal Participaties, ter beoordeling van de Beheerder. De Beheerder beslist discretionair over aan- en verkoop binnen het beleggingsbeleid; er wordt geen benchmark gehanteerd. Het Fonds maakt gebruik van hefboomfinanciering (beoogd circa 58% van de taxatiewaarde), waardoor waardeveranderingen van de vastgoedobjecten versterkt doorwerken in het rendement. Voor uitkering beschikbare inkomsten en winsten worden ieder kwartaal uitgekeerd, tenzij de Beheerder deze overeenkomstig de fondsvoorwaarden reserveert. Het Fonds kent geen beleggingscompartimenten of participatieklassen.

Retailbeleggersdoelgroep: Belangen in het Fonds worden aangeboden aan zowel professionele als niet-professionele beleggers die vermogensgroei voor ogen hebben, in Nederlands vastgoed willen beleggen, die een verlies van de gehele waarde van hun investering in (of commitment aan) het Fonds kunnen dragen, en een lange beleggingshorizon hebben. De minimale deelnamesom per belegger bedraagt in beginsel EUR 250.000 (25 Participaties van EUR 10.000), al kan beheerder daar vanaf wijken. De minimale deelname bedraagt te allen tijde 10 Participaties van EUR 10.000).

Overige informatie: De juridische eigendom van de activa van het Fonds berust bij Stichting Juridisch Eigenaar Solida Residential II; de bewaring wordt verzorgd door de Beheerder en de Juridisch Eigenaar. Verdere informatie over het Fonds, kopieën van het Informatiememorandum (met de beschrijving van de beleggingsstrategie en -doelstellingen van het Fonds en de fondsvoorwaarden) en/of het meest recente jaarverslag van het Fonds kunnen worden verkregen bij de Beheerder via

www.solidainvestments.nl, info@solidainvestments.nl of +31 (0)6 47 14 08 68. Deze documenten zijn beschikbaar in het Nederlands en kunnen kosteloos worden verkregen. Andere praktische informatie, met inbegrip van de plaats waar de meest recente prijzen van rechten van deelneming in het Fonds te vinden zijn, kan op dezelfde wijze bij de Beheerder worden verkregen.

Wat zijn de risico's en wat kan ik ervoor terugkrijgen?

Samenvattende risico-indicator (SRI)

1	2	3	4	5	**6**	7

Laag risico — Hoog risico

! Voor de risico-indicator wordt ervan uitgegaan dat u het product houdt voor 7 jaar.
U kunt niet vroeg laten inkopen (beëindigen).
U zult uw product niet gemakkelijk kunnen verkopen (beëindigen) of u zult misschien moeten verkopen (beëindigen) voor een prijs die een aanzienlijk effect heeft op hoeveel u terugkrijgt.

De samenvattende risico-indicator is een richtsnoer voor het risiconiveau van dit product ten opzichte van andere producten. De indicator laat zien hoe groot de kans is dat beleggers verliezen op het product wegens marktontwikkelingen of doordat er geen geld voor betaling is. We hebben dit product ingedeeld in klasse 6 uit 7; dat is de op één na hoogste risicoklasse. Dat betekent dat de potentiële verliezen op toekomstige prestaties worden geschat als hoog, en dat de kans dat wij u niet kunnen betalen wegens een slechte markt heel groot is. Omdat dit product niet is beschermd tegen toekomstige marktprestaties, kunt u uw belegging geheel of gedeeltelijk verliezen. Als wij u niet kunnen betalen wat u verschuldigd is, zou u uw gehele inleg kunnen verliezen.

Prestatiescenario's

Wat u bij dit product ontvangt, hangt af van de toekomstige marktprestaties. De marktontwikkelingen in de toekomst zijn onzeker en kunnen niet nauwkeurig worden voorspeld. De weergegeven scenario's zijn illustraties op basis van prestaties in het verleden en bepaalde aannamen. De markten kunnen zich in de toekomst heel anders ontwikkelen.

Aanbevolen periode van bezit:		7 jaar
Voorbeeld belegging:		€10.000
		Als u uitstapt na:
		7 jaar
Scenario's		
Minimaal	**Er is geen minimaal gegarandeerd rendement. U kunt uw belegging geheel of gedeeltelijk verliezen.**	
Ongunstig	***Wat u kunt terugkrijgen na kosten***	€9.098,81
	Gemiddeld rendement per jaar	−1,34%
Gematigd	***Wat u kunt terugkrijgen na kosten***	€17.884,83
	Gemiddeld rendement per jaar	8,66%
Gunstig	***Wat u kunt terugkrijgen na kosten***	€33.122,84
	Gemiddeld rendement per jaar	18,66%

Dit product kan niet worden ingekocht en niet eenvoudig worden verkocht. Dat betekent dat het lastig is in te schatten hoeveel u zou terugkrijgen als u besluit tot verkoop vóór de vervaldatum. Eerder verkopen is niet of alleen tegen hoge kosten of met een groot verlies mogelijk. De weergegeven bedragen zijn inclusief alle kosten van het product zelf, maar mogelijk niet inclusief alle kosten die u betaalt aan uw adviseur of distributeur. In de bedragen is geen rekening gehouden met uw persoonlijke fiscale situatie, die eveneens van invloed kan zijn op hoeveel u terugkrijgt. De scenario's zijn een redelijke en voorzichtige schatting door de Beheerder van het verwachte rendement aan het einde van de aanbevolen periode van bezit, op basis van verwachte huurinkomsten, waardeontwikkeling en kosten; het Fonds beschikt nog niet over eigen historische gegevens.

Wat gebeurt er als de Beheerder niet kan uitbetalen?

U kunt financieel verlies lijden als gevolg van wanbetaling van de Beheerder of het Fonds. Dit verlies is niet gedekt door een compensatie- of waarborgregeling voor beleggers.

Wat zijn de kosten?

De persoon die u adviseert over dit product of u dit product verkoopt, brengt u mogelijk andere kosten in rekening. In dat geval verstrekt deze persoon u informatie over deze kosten en over de gevolgen ervan voor uw belegging.

Kosten in de loop van de tijd

De tabellen geven de bedragen weer die uit uw belegging worden gehaald om verschillende soorten kosten te dekken. Deze bedragen variëren naargelang hoeveel u belegt, hoe lang u het product aanhoudt en hoe goed het product presteert. De hier weergegeven bedragen zijn illustraties op basis van een voorbeeld van een beleggingsbedrag en verschillende mogelijke beleggingsperioden.

We gaan ervan uit dat:

- het product presteert zoals aangegeven in het gematigde scenario; en
- €10.000 wordt belegd.

	Als u uitstapt na:
	7 jaar
Totale kosten	€14.293,51
Effect van de kosten per jaar (*1)	21,65%

(*1) Dit illustreert hoe de kosten elk jaar gedurende de periode van bezit uw rendement doen dalen. Hieruit blijkt bijvoorbeeld dat als u uitstapt na de aanbevolen periode van bezit, uw gemiddelde rendement per jaar wordt geraamd op 30,31% vóór de kosten en 8,66% na de kosten.

Samenstelling van de kosten

Eenmalige kosten bij in- of uitstap		Als u uitstapt na 7 jaar
Instapkosten	42,65% van uw inleg bij instap: Emissievergoeding (2%), eenmalige oprichtings- en structureringskosten, Structurerings- en acquisitievergoeding (2,5% van de koopsom plus 20% van de waardestijging tot marktwaarde) en aankoopkosten (overdrachtsbelasting, notaris), toegerekend aan uw inleg.	€4.264,93
Uitstapkosten	Begeleidingsvergoeding of verkoopkosten van 1,5% van de verkoopopbrengst van het vastgoed bij verkoop aan het einde van de looptijd, toegerekend aan uw belegging voordat deze aan u wordt uitbetaald.	€438,43
Lopende kosten die elk jaar in rekening worden gebracht		
Beheerskosten en andere administratie- of exploitatiekosten	9,58% van de waarde van uw belegging per jaar: Managementvergoeding (0,8%), administratie, vastgoedbeheer en rente op de Externe Financiering. Dit is een schatting op basis van de begrote kosten.	€7.743,93
Transactiekosten	0,00% van de waarde van uw belegging per jaar. Dit is een schatting van de kosten die ontstaan wanneer we de onderliggende beleggingen voor het product kopen en verkopen; voor dit Fonds zijn deze opgenomen in de in- en uitstapkosten.	€0,00
Incidentele kosten die onder bepaalde voorwaarden in rekening worden gebracht		
Prestatie-vergoedingen en carried interest	Performance Uitkering aan de Beheerder van 20% van het over de looptijd gerealiseerde Totaalresultaat, mits u uw gestorte kapitaal en een preferent rendement van 5% per jaar heeft terugontvangen (catch-up 25%, daarna 80/20). Er is geen andere prestatievergoeding.	€1.846,22

Hoe lang moet ik het houden en kan ik er eerder geld uit halen?

Vereiste minimumperiode van bezit: 7 jaar De minimaal vereiste periode van bezit is 7 jaar omdat dit de termijn van het Fonds is behoudens verlenging en het Fonds geen mogelijkheid van inkoop of inlossing voor die tijd biedt. Overdracht aan derden is niet mogelijk, behoudens inkoop door het Fonds tegen gelijktijdige uitgifte van een gelijk aantal Participaties aan een door u aangewezen partij, ter beoordeling van de Beheerder; het Fonds is niet verplicht Participaties in te kopen.

Hoe kan ik een klacht indienen?

Indien u een klacht heeft over het Fonds, over het gedrag van de Beheerder of over het gedrag van een persoon die over het Fonds advies geeft of het product verkoopt, kunt u deze schriftelijk indienen bij de Beheerder; uw klacht wordt zorgvuldig en zo spoedig mogelijk in behandeling genomen. Klachten kunnen telefonisch via +31 (0)6 47 14 08 68, per adres Beheerder Solida Investments B.V., Sint Michielsgestelseweg 8, 5261 NH Vught, of via info@solidainvestments.nl ingediend worden bij de Beheerder.

Andere nuttige informatie

De Beheerder stelt op uw verzoek meer gedetailleerde informatie over het Fonds beschikbaar, zoals het Informatiememorandum en de fondsvoorwaarden, via www.solidainvestments.nl. U kunt hiertoe een verzoek indienen via +31 (0)6 47 14 08 68, per adres Beheerder Solida Investments B.V., Sint Michielsgestelseweg 8, 5261 NH Vught, of via info@solidainvestments.nl. Het Fonds is nieuw opgericht; er zijn nog geen gegevens over prestaties in het verleden beschikbaar. Zodra deze beschikbaar zijn, stelt de Beheerder deze beschikbaar op www.solidainvestments.nl.