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 en de mogelijke winsten en verliezen van dit product te begrijpen en u te helpen het met andere producten te vergelijken.

Product

Het beleggingsfonds Redit Alpha Real Estate Fonds I (het "Fonds") wordt beheerd door Redit Alpha Real Estate Beheer B.V. (de Beheerder). Het Fonds heeft geen ISIN of andere productidentificatiecode. Nadere informatie over het Fonds is beschikbaar op www.reditalpha.nl. Bel 020 224 6650 voor meer informatie. De Autoriteit Financiële Markten (AFM) is verantwoordelijk voor het toezicht op de Beheerder in verband met dit essentiële-informatiedocument. Het Fonds en de Beheerder vallen onder het registratieregime van artikel 2:66a Wft en staan niet onder vergunningplichtig toezicht van de AFM. Dit essentiële-informatiedocument is opgesteld per 15 september 2026.

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:

Redit Alpha Real Estate Fonds I is een besloten alternatieve beleggingsinstelling ("abi") naar Nederlands recht in de vorm van een closed-end fonds voor gemene rekening (FGR). Het Fonds is een vorm van gemeenschappelijke belegging waarin de participanten ("Participanten") gerechtigd zijn tot de opbrengst naar rato van hun participaties. Het juridische eigendom van de vastgoedobjecten berust bij Stichting Juridisch Eigenaar RAREF I.

Looptijd:

Het Fonds heeft een verwachte looptijd van elf jaar vanaf de aanvangsdatum, naar verwachting 1 januari 2027, met een mogelijkheid tot verlenging van maximaal twee (2) jaar. De Beheerder kan het Fonds tussentijds ontbinden bij een besluit van de Vergadering van Participanten met een gekwalificeerde meerderheid.

Doelstellingen:

Het Fonds belegt in portefeuilles met verhuurde woningen in Nederland. De strategie bestaat uit (i) aankoop van verhuurde woningen tegen een prijs die aanzienlijk lager ligt dan de leegwaarde, (ii) actief beheer en waar mogelijk verduurzaming tijdens de verhuurperiode en (iii) verkoop van woningen tegen de leegwaarde zodra deze leegkomen ("uitponden"). Het rendement bestaat uit netto huurinkomsten, de uitpondmarge (het verschil tussen de aankoopprijs in verhuurde staat en de verkoopprijs in lege staat), de waardeontwikkeling van de leegwaarde en het hefboomeffect van financiering met vreemd vermogen. Aan het einde van de looptijd worden de resterende woningen verkocht, zo nodig in verhuurde staat, en wordt de opbrengst na aflossing van de financiering en betaling van alle kosten aan de Participanten uitgekeerd.

Retailbelegger op wie het product wordt gericht:

Het Fonds is bedoeld voor beleggers die:

- ten minste € 250.000 kunnen missen gedurende de volledige looptijd van elf jaar;
- basiskennis hebben van vastgoedbeleggen;
- begrijpen dat zij hun inleg geheel of gedeeltelijk kunnen verliezen en dit verlies kunnen dragen; en
- aanvaarden dat Participaties niet tussentijds worden ingekocht en slechts beperkt overdraagbaar zijn.

Het Fonds is niet geschikt voor beleggers die op korte of middellange termijn over hun geld willen beschikken of geen vastgoed-, financierings- of illiquiditeitsrisico willen lopen.

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

Risico-indicator

1	2	3	4	5	**6**	7

Lager risico — Hoger risico

De risico-indicator gaat ervan uit dat u het Fonds houdt gedurende de aanbevolen periode van bezit van 11 jaar. Het daadwerkelijke risico kan sterk variëren indien u in een vroeg stadium verkoopt en u kunt dan minder terugkrijgen. U zult uw participaties in het Fonds misschien niet gemakkelijk kunnen verkopen of u zult misschien moeten verkopen 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 is voor betaling.

Wij hebben dit product ingedeeld in klasse 6 uit 7; dat is de op één na hoogste risicoklasse. Dat betekent dat de potentiële verliezen van toekomstige prestaties op een hoog niveau worden geschat. Bij een slechte markt is het zeer waarschijnlijk dat dit van invloed zal zijn op de mogelijkheid om uitkeringen aan u te doen. Andere materiële risico's die niet in de indicator zijn meegenomen: liquiditeitsrisico, financierings- en renterisico, leegwaarde- en uitpondtimingrisico, wetgevingsrisico en het risico van niet-tijdige kapitaalstortingen. Dit product voorziet niet in enige bescherming tegen toekomstige marktprestaties, waardoor u uw belegging geheel of gedeeltelijk kunt verliezen.

Prestatiescenario's

Hoeveel geld u zou kunnen terugkrijgen uit het Fonds, hangt af van toekomstige marktprestaties. Marktontwikkelingen in de toekomst zijn onzeker en kunnen niet nauwkeurig worden voorspeld. De getoonde ongunstige, gematigde en gunstige scenario's zijn berekend op basis van verschillende aannames voor huurgroei, kostenstijging, waardeontwikkeling van de woningen, financieringsrente en de verkoopprijs aan het einde van de looptijd. De scenario's zijn niet afgeleid uit historische prestaties, omdat het Fonds die nog niet heeft.

Aanbevolen periode van bezit: 11 jaar | Voorbeeld van een belegging van € 10.000				
Scenario's		**Als u uitstapt na 1 jaar**	**Als u uitstapt na 6 jaar**	**Als u uitstapt na 11 jaar**
Minimum	Er is geen minimumrendement gegarandeerd. U kunt uw belegging geheel of gedeeltelijk verliezen.			
Stressscenario	Wat u na aftrek van de kosten zou kunnen terugkrijgen	€ 6.270	€ 8.850	€ 9.990
	Gemiddeld rendement per jaar	-37,3%	-2,0%	-0,0%
Ongunstig scenario	Wat u na aftrek van de kosten zou kunnen terugkrijgen	€ 6.620	€ 11.290	€ 13.600
	Gemiddeld rendement per jaar	-33,8%	2,0%	2,8%
Gematigd scenario	Wat u na aftrek van de kosten zou kunnen terugkrijgen	€ 6.970	€ 13.700	€ 16.750
	Gemiddeld rendement per jaar	-30,3%	5,4%	4,8%
Gunstig scenario	Wat u na aftrek van de kosten zou kunnen terugkrijgen	€ 7.400	€ 16.220	€ 20.180
	Gemiddeld rendement per jaar	-26,0%	8,4%	6,6%

Deze tabel laat in verschillende scenario's zien hoeveel geld u in de komende 11 jaar zou kunnen terugkrijgen als u € 10.000 inlegt. De weergegeven scenario's illustreren het mogelijke rendement op uw belegging. U kunt ze vergelijken met de scenario's van andere producten. De weergegeven scenario's zijn een schatting van de toekomstige prestatie op basis van modelmatige aannames en geven geen exacte indicatie. Het stressscenario is gebaseerd op een uitzonderlijk ongunstige marktsituatie en betreft een modelmatige berekening. Wat u ontvangt, hangt af van hoe de markt presteert en hoe lang u de belegging aanhoudt. Dit product kan niet eenvoudig worden verkocht. Dat betekent dat het lastig is in te schatten hoeveel u zou terugkrijgen als u besluit tot verkoop vóór het einde van de aanbevolen periode van bezit, oftewel vóór het eindigen van de looptijd van het Fonds. Eerder uitstappen is niet altijd mogelijk en kan tot een groot verlies leiden. De weergegeven bedragen zijn inclusief alle kosten van het product zelf, maar mogelijk niet inclusief alle kosten die u betaalt aan uw adviseur. In de bedragen is geen rekening gehouden met uw persoonlijke fiscale situatie, die eveneens van invloed kan zijn op hoeveel u terugkrijgt.

Wat gebeurt er als Redit Alpha Real Estate Beheer B.V. niet kan uitbetalen?

Het vermogen van het Fonds wordt gehouden door Stichting Juridisch Eigenaar RAREF I en is afgescheiden van het vermogen van de Beheerder. Uitkeringen hangen af van de exploitatie- en verkoopopbrengsten van de woningen. U kunt uw inleg geheel of gedeeltelijk verliezen. Er bestaat geen compensatie- of garantieregeling voor beleggers die dit verlies dekt.

Wat zijn de kosten?

De persoon die u adviseert over dit product of die het u verkoopt, kan u andere kosten in rekening brengen. Als dat het geval is, verstrekt die persoon u informatie over die kosten en over het effect daarvan op uw belegging.

Kosten in de loop van de tijd

De verlaging van de opbrengst laat zien welk effect de totale door u te betalen kosten hebben op uw mogelijke beleggingsrendement. De totale kosten omvatten eenmalige en vaste kosten. De bedragen die hier zijn weergegeven zijn de cumulatieve kosten van het product zelf voor drie verschillende perioden van bezit. Potentiële sancties wegens vroegtijdige uitstap zijn inbegrepen. De bedragen zijn gebaseerd op de veronderstelling dat u €10.000 inlegt. Dit is een rekenvoorbeeld zodat u producten kunt vergelijken. De getallen zijn schattingen en kunnen in de toekomst veranderen.

	Als u uitstapt na 1 jaar	Als u uitstapt na 6 jaar	Als u uitstapt na 11 jaar
Totale kosten	€ 1.960	€ 2.650	€ 3.340
Jaarlijks kosteneffect (*)	19,6%	3,2%	1,7%

Samenstelling van de kosten

Onderstaande tabel geeft het volgende weer:

- het effect dat de verschillende soorten kosten hebben op uw mogelijke beleggingsrendement als u na 1 jaar uitstapt;
- de betekenis van de verschillende kostencategorieën.

Deze tabel toont het effect op het rendement bij een inleg van € 10.000.

Eenmalige kosten bij in- of uitstap		Als u na 1 jaar uitstapt
Instapkosten	Het effect van de kosten wanneer u uw inleg doet. Dit omvat de kosten van distributie van uw product.	€ 242
Uitstapkosten	Het effect van de uitstapkosten wanneer uw belegging vervalt.	€ 0
Lopende kosten die elk jaar worden ingehouden		
Beheerkosten en andere administratie- of exploitatiekosten	Impact van kosten van het beheer van het Fonds zoals de beheervergoeding, structureringsvergoeding, fondskosten (accountant, administratie, taxatie, advies, investeringscommissie en bestuurder Stichting), oprichtings- en financieringskosten en herfinancieringskosten.	€ 734
Transactiekosten	Impact van de kosten verbonden aan aan- en verkoop.	€ 1.845
Incidentele kosten die onder specifieke omstandigheden worden ingehouden		
Prestatievergoedingen	Het effect van de prestatievergoedingen. Getoond is een schatting naar rato van de periode van bezit; het werkelijke bedrag hangt af van hoe goed uw belegging presteert.	€ 519

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

Aanbevolen periode van bezit: 11 jaar.

De aanbevolen periode van bezit is gelijk aan de verwachte looptijd van het Fonds. Er is geen secundaire markt. Overdracht is alleen mogelijk via inkoop en gelijktijdige uitgifte aan een door u aangedragen koper, met voorafgaande schriftelijke toestemming van de Beheerder. De Beheerder brengt daarbij een administratievergoeding van € 450 (prijspeil 2026, te vermeerderen met eventuele btw) in rekening bij de nieuwe Participant. Een vroegtijdige overdracht kan leiden tot een aanzienlijk lagere opbrengst dan in de prestatiescenario's.

Hoe kan ik een klacht indienen?

Voor klachten kunt u contact opnemen met de Beheerder: per e-mail aan info@reditalpha.nl of per post aan Redit Alpha Real Estate Beheer B.V., Diemermere 1, 1112 TA Diemen. De Beheerder heeft een schriftelijke klachtenprocedure vastgesteld en klachten worden binnen zes weken schriftelijk beantwoord. De Beheerder is niet aangesloten bij het Klachteninstituut Financiële Dienstverlening (Kifid); een geschil kunt u voorleggen aan de bevoegde civiele rechter te Amsterdam.

Andere nuttige informatie

Het Informatie Memorandum en de Fondsvoorwaarden zijn kosteloos verkrijgbaar bij de Beheerder. De duurzaamheidsverklaring van de Beheerder is beschikbaar via www.reditalpha.nl of bij de Beheerder. Er zijn nog geen in het verleden behaalde resultaten van het Fonds beschikbaar. Alle documenten zijn beschikbaar in het Nederlands. Dit essentiële-informatiedocument wordt ten minste jaarlijks herzien, en eerder bij een materiële wijziging.