

Bijlage 1

Offering Memorandum Juli 2025 inzake Patrizia Living Cities Residential Fund



Investment
Memorandum - Patr

Investment Memorandum

Patrizia Living Cities Feeder Fund 2 C.V.



Let op! U belegt buiten AFM-toezicht. Geen vergunning- en prospectusplicht voor deze activiteit.



Inhoud

1. Inleiding.....	30
2. Kernegevens Patrizia Living Cities Feeder Fund	32
3. Patrizia AG	32
3.1 Achtergrond	32
3.2 Structuur Patrizia.....	33
3.3 Trackrecord.....	34
4 Patrizia Living Cities Residential Fund (master fund)	34
4.1 Beschrijving.....	34
4.2 Kernegevens	35
4.3 Team.....	36
4.4 Trackrecord.....	36
4.5 Algemeen beleggingsbeleid	36
5. Patrizia Living Cities Feeder Fund 2 C.V.....	37
5.1. Structuur en juridisch	37
5.2 Beheerfee en kosten	37
5.3 Partijen waarmee wordt samengewerkt:.....	37
6. Risico's.....	38

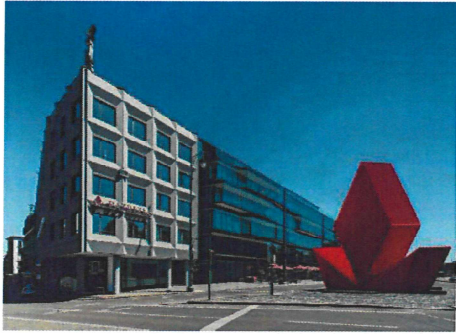
1. Inleiding

Auréus treedt op als vermogensbeheerder en beleggingsadviseur en selecteert in deze hoedanigheid al een aantal jaar voor haar cliënten beleggingen in vastgoed. Deze vastgoedbeleggingen zijn voornamelijk in de vorm van beleggingsfondsen die door externe beheerders worden aangeboden. De focus ligt daarbij vooral op de woningenmarkt. Via haar relatienetwerk van vastgoedpartners (en hun betrokken lokale partners) adviseert Auréus zowel bij beleggingen in bestaande als te ontwikkelen woningen in Nederland, België, Duitsland, Oostenrijk, Hongarije en Tsjechië. In de Verenigde Staten wordt ook met eenzelfde focus geïnvesteerd, voornamelijk in steden als Atlanta, Orlando, Dallas, Austin en San Antonio. De voorkeur is om te investeren in stabiele groeiemarkten die zich reeds bewezen hebben en goede vooruitzichten kennen. Auréus werkt daarbij alleen met partners waarmee een vertrouwensband is opgebouwd en waarmee een strategisch partnerschap ontwikkeld kan worden. Investeringsbeslissingen worden voorafgegaan aan een uitgebreid due diligence onderzoek door het in-house vastgoedteam.

De laatste jaren heeft de vastgoedmarkt een aantal uitdagingen gekend, stijgende rentes hebben geleid tot minder vraag naar beleggingsvastgoed en daardoor is de waarde van vastgoedportefeuilles in sommige gevallen gedaald. Daarnaast heeft hoge inflatie en een groot aantal opleveringen ervoor gezorgd dat er druk staat op de huurprijzen en bezettingsgraden. Sinds een aantal maanden zien wij deze trends veranderen, de 10 jaars-rente, belangrijk voor vastgoedwaarderingen, is aan het dalen en ook het aantal opleveringen/afgegeven bouwvergunningen loopt sterk terug. De bouwkosten voor woningen zijn gestegen en hiermee wordt de vervangingswaarde van woningen hoger, waardoor de vraag naar bestaande vastgoedportefeuilles stijgt.

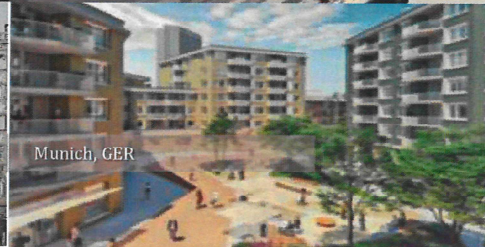
In 2021 is Auréus in contact gekomen met Patrizia AG. Na uitgebreide due diligence is er een succesvolle plaatsing gedaan in het Patrizia Living Cities Residential Fund. Patrizia als vastgoedpartner is bij Auréus dus bekend. Patrizia heeft ongeveer €55 miljard vastgoed onder beheer en doet meer dan €8 miljard aan transacties per jaar. Daarmee staan ze in de top 10 Europese vastgoedinvesteerders. Meer informatie over Patrizia is terug te vinden in het hoofdstuk "Trackrecord".

Een fonds dat de bijzondere aandacht heeft is het Patrizia Living Cities Residential Fund. De strategie van het fonds richtte zich op jong en soms nog te ontwikkelen pan-Europees residentieel vastgoed in toekomstbestendige steden. Het fonds is gestart in 2019 en de meeste ontwikkelingen zijn inmiddels klaar. Daarmee is er ook een kasstroom op gang gekomen. De focus ligt op stabiel inkomen en lange termijn waardegroei. Het fonds streeft naar € 2 miljard aan eigen vermogen, kent een lage leverage (25%-40%) en mag in vastgoedtermen als het defensieve soort worden aangemerkt. Men streeft naar een totaalrendement van 8% tot 10% per jaar. Er wordt belegd in steden als London, München, Luxemburg, Salzburg, Leipzig e.a. De database op basis waarvan Patrizia haar investeringsbesluiten neemt is omvangrijk en effectief.



De focus ligt op stabiel
inkomen en lange termijn
waardegroei."

Wij concluderen dat dit een opportuniteit is voor de Auréus klantengroep. Echter is dit fonds (en andere fondsen van Patrizia) enkel toegankelijk voor partijen met minimum ticket-size van > € 10.000.000. Gelet hierop is door Stichting Beheerder en Bewaarder Patrizia Living Cities Feeder Fund een 'feeder fund' opgericht dat door haar beheerd zal worden. CSGK B.V., onderdeel van Capital Support en samenwerkingspartner van Auréus, zal optreden als bestuurder van de stichting. Hierdoor wordt dit fonds ook bereikbaar voor bestaande en nieuwe klanten van Auréus, mits deze investering uiteraard passend en geschikt is voor de specifieke klantsituatie.



2. Kerngegevens feeder fund

Naam fonds (Feeder): Patrizia Living Cities Feeder Fund 2 C.V.

Onderliggend fonds (Master): Patrizia Living Cities Residential Fund (SFDR Art. 8). Een (semi) open-eind SICAV-SIF naar Luxemburgs recht (Lux SCS = naamloze vennootschap) met liquiditeit per kwartaal op basis van de Net Asset Value bepaling.

Categorie: Europese huurwoningen inclusief een beperkt percentage (20%) student- en seniorenwoningen.

Leverage: maximaal 40%, target 30% (alleen leverage in de Master, dus niet in de Feeder) en momenteel 37,5%.

Restricties: maximaal 10% project ontwikkelrisico, maximaal 50% nationaal ontwikkelrisico.

Initiatiefnemer Feeder: Auréus Group B.V., exclusief voor haar klanten die optreden als commanditair vennoot.

Beheerder / beherend vennoot: Stichting Beheerder en Bewaarder Patrizia Living Cities Feeder Fund. CSGK B.V., onderdeel van Capital Support, is de bestuurder van deze stichting.

Verwachte beleggingshorizon: 5 tot 7 jaar (start augustus 2025).

Exit strategie: na een verkoopbesluit vanuit de commanditaire vennoten (afhankelijk van de marktomstandigheden en de NAV van het fonds) zal Capital Support de participatie en daarna de feeder afwikkelen.

Deelname: omvang Feeder € 20 – 25 miljoen, participatiegrootte € 25.000 met een minimaal aantal van 4 EUR 101.000 (inclusief 1% kosten).

Structuur: een Nederlands closed-end 'feeder' fonds in de vorm van een C.V. die participeert in het Patrizia Living Cities Residential Fund. Het Feeder Fund heeft een afgescheiden beheer – en bewaarfunctie.

Prognose bruto rendement (ROI): 8% - 10% per jaar.

Uitkering (per kwartaal): 3% - 4% per jaar

Target group: geschikt voor Auréus klanten die een gediversifieerde portefeuille willen opbouwen met meerdere vastgoed deelnemingen. De beleggingen hebben een illiquide karakter en zijn daarom alleen geschikt voor beleggers die een lange horizon hebben en waarbij deze specifieke investering geenszins een inkomens- of pensioendoelstelling kent.

Artikel 2:66a Wft van toepassing, geen Wft vergunning nodig: de beheerder heeft gekozen voor toepassing van artikel 2:66a van de Wet op het financieel toezicht (Wft): er is geen vergunning nodig als het minimum participatierecht per commanditair vennoot € 100.000 is. Het Patrizia Living Cities Feeder Fund 2 C.V. staat derhalve niet onder toezicht van de Autoriteit Financiële Markten (AFM) en De Nederlandsche Bank (DNB). Wel zijn de beheerder en het fonds ingeschreven in het register van de AFM overeenkomstig het AIFMD-registratieregime.

Artikel 1 lid 4 Prospectusverordening van toepassing, geen prospectusplicht: aangezien het minimum participatierecht per commanditair vennoot € 100.000 bedraagt, is het op grond van artikel 1 lid 4 van de Prospectusverordening niet verplicht een door de AFM goedgekeurd prospectus voor het Patrizia Living Cities Feeder Fund C.V. te publiceren.

3. Patrizia AG

3.1 Achtergrond

Patrizia AG is al meer dan 35 jaar actief als investeringsmanager op de vastgoedmarkt in heel Europa. Gevestigd in Augsburg, Duitsland staat het bedrijf genoteerd op de beurs van Frankfurt en is onder andere lid van de SDAX en MSCI World Small Cap Index. Het residentieel fonds omvat een samenwerking met meer dan 200 vastgoed professionals en 19 kantoren gespreid over Europa. Het fondsvolume bedraagt € 12,5 miljard waarvan € 5,2 miljard in eigen vermogen.

Het bedrijf heeft circa 800 medewerkers in dienst. De zakelijke activiteiten van Patrizia als investeringsmanager voor onroerend goed omvatten de aankoop, het beheer, de waarde optimalisatie en de verkoop van residentieel en commercieel vastgoed. Het bedrijf voorziet institutionele, semiprofessionele en particuliere beleggers van directe en indirecte vastgoedinvesteringen in Duitsland en in heel Europa. Patrizia heeft 24 kantoren verspreid over vier continenten waarvan 19 in Europa en beheert meer dan € 45 miljard aan onroerend goed en infrastructuuractiva, voornamelijk als vermogensbeheerder voor verzekeringsmaatschappijen, pensioenfondsinstellingen, staatsfondsen, spaar- en coöperatieve banken.



3.2 Structuur Patrizia

Wolfgang Egger is de oprichter van Patrizia en is nog steeds meerderheidsaandeelhouder. Hij staat al meer dan 36 jaar aan het roer van de onderneming. In 2001 werd zijn onderneming een naamloze vennootschap en sindsdien is Wolfgang voorzitter van de raad van bestuur van Patrizia. Onder zijn leiding werd Patrizia in 2006 met succes naar de beurs van Frankfurt gebracht. In juli 2020 bedroeg de marktkapitalisatie van de onderneming op de SDAX ongeveer € 2 miljard. In 2020 werd Wolfgang Egger door het Urban Land Institute (ULI) geëerd en bekroond met de European Leadership Award.



Wolfgang Egger (oprichter en CEO Patrizia)

Thomas Wels trad in mei 2020 toe tot de raad van bestuur van Patrizia als co-CEO. Daarvoor werkte hij 15 jaar bij UBS Asset Management, waar hij verschillende functies bekleedde, waaronder Head of Global Real Estate en, tot 2019, Chief Operating Officer. Thomas heeft een sterke expertise in alle segmenten van de vastgoed- en infrastructuurmarkten en heeft een breed spectrum van fondsen, beleggingstrusts en andere alternatieve beleggingsvehikels beheerd. Hij heeft leidinggevende functies bekleed bij een aantal verschillende vastgoedbeleggingsmaatschappijen en beschikt over een schat aan ervaring op het gebied van strategische planning, bedrijfs- en organisatieontwikkeling en vermogensbeheer. Thomas is doctor in de economie aan de Universiteit van St. Gallen.



Thomas Wels (co-CEO Patrizia)

3.3 Trackrecord



Bron: Patrizia AG

4 Patrizia Living Cities Residential Fund (master fund)

4.1 Beschrijving

Het onderliggende (semi) open-end fonds (Master) is Patrizia's pan-Europese kernfonds voor daarvoor in aanmerking komende beleggers. De Feeder steunt op de 35 jaar ervaring van de onderneming met zowel beleggingen in de woningsector in heel Europa als het beheer van discretionaire open-end fondsen. Patrizia heeft toegang tot lokale transacties via haar ongeëvenaarde netwerk van 200 lokale woningbeleggingsprofessionals.

Een aantal bestaande en nieuwe institutionele beleggers uit Europa en Azië hebben zich aan het fonds gecommitteerd; andere partijen zijn in een vergevorderd due diligence-stadium. De beleggingsdoelstelling van het fonds is om op lange termijn aantrekkelijke, voor risico gecorrigeerde rendementen te behalen voor de beleggers met kapitaal dat is belegd in een

gediversifieerde portefeuille die gericht is op Europese vastgoedactiva, waarbij een residentiële kernstrategie wordt nagestreefd.

Het fonds, met een LTV van 25-40%, richt zich op de meest aantrekkelijke grootstedelijke gebieden van Europa. Het is gebaseerd op Patrizia's eigen European Cities Ranking model en richt zich op lange termijn buy-to-hold strategieën, waarbij 20% van het fonds zal worden geïnvesteerd in de steeds meer gewilde categorie "Living" woningen, waaronder co-living, pensionering en studentenhuisvesting.

Living Cities profiteert van de aanhoudende veerkracht van de Europese residentiële sector. De liquiditeit in veel van Europa's grote stedelijke gebieden is sinds 2009 aantoonbaar toegenomen, met investeringsvolumes die zijn gegroeid van € 5 miljard in 2009 tot € 50,8 miljard in 2018, waaruit blijkt dat deze beleggingsklasse volwassen aan het worden is en dat beleggers over een enorm aantal mogelijkheden beschikken. Verstedelijking in combinatie met bevolkingsgroei leidt ertoe dat de vraag naar woningen de macro-economische of politieke volatiliteit overstijgt.

4.2 Kernegegevens

Strategie:

- Pan - Europese kernstrategie
- Gediversifieerde buy-to-hold, buy-to-sell & build-to-rent investeringsaanpak
- Focus op traditionele woningen en alternatieve huisvesting (bijv. studentenwoningen, seniorenwoningen, micro-woningen)

Doelmarkten: Noord, West en Zuid – Europa

Leverage: Maximaal 40%, target 35% (alleen in de Master, dus niet in de Feeder)

Structuur: Een Nederlands closed-end 'feeder' fonds in de vorm van een C.V. die participeert in het Patrizia Living Cities Residential Fund (SFDR Art. 8). Het Feeder Fund heeft een afgescheiden beheer – en bewaarfunctie.

Adviesraad: 7 vertegenwoordigers; mandaat van 3 jaar; adviserende functie

Limieten:

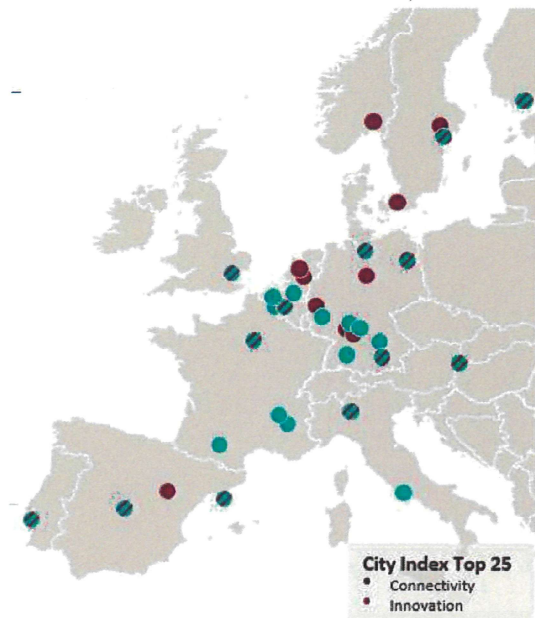
Maximaal 10% ontwikkelingsrisico – projectniveau

Maximaal 50% ontwikkelingsrisico – nationaal niveau

Maximaal 25% aandeel per commanditair vennoot

Valuta: EUR - €

Management fee: 0.85% op basis van de Net Asset Value



4.3 Team

Highly experienced
~20 years average senior team experience

SENIOR FUND TEAM


Flavio Casero
 Senior Fund Director
 24 years of experience


Sebastian Dietert
 Fund Director
 15 years of experience


Antonio Marin-Bataller
 Fund TRX, AM & Development
 Sector Specialist Living
 25 years of experience


Heiko Süß
 Head of Real Estate
 Core Living
 26 years of experience

4.4 Trackrecord

Investment	Investment volume: € 700 miljoen	Equity investment: € 400 miljoen	Aankoopprijs: € 5.000/m ²
Portfolio	12 steden	1.530 residentiële complexen	NOI: € 19 Miljoen
Returns	Rendementsverwachting van 6,5% / jaar	Verwacht direct rendement van 3,1% per jaar	Indirect rendement van 3,4% per jaar

Bron: Patrizia

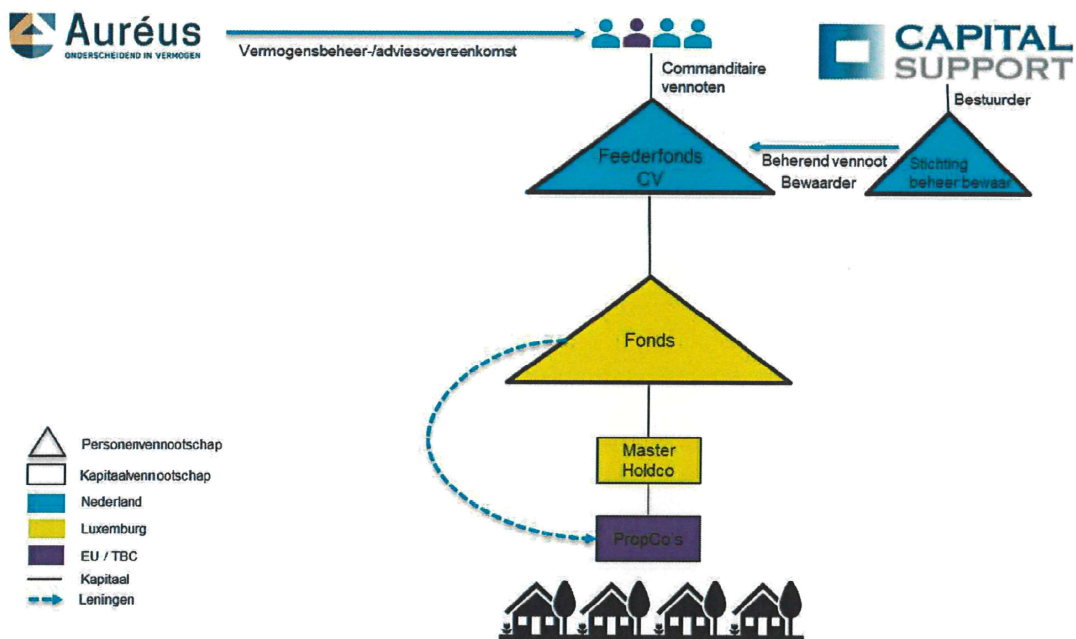
4.5 Algemeen beleggingsbeleid

- Bij het nastreven van de beleggingsdoelstelling zal het (Master) fonds zich voornamelijk richten op:
- (a) beleggingen in woningen (meergezinswoningen);
 - (b) beleggingen in woningen met een beleggingsbenadering op middellange termijn die gericht is op unit-per-unit-exits, afhankelijk van de bedrijfsplannen;
 - (c) termijnfinanciering (turn-key) en termijnverbintenis (beperkt ontwikkelingsrisico);

- (d) geselecteerde ontwikkeling van nieuwe wooneenheden;
 - (e) geselecteerde investeringen in alternatieve huisvesting (bv. micro appartementen, seniorenwoningen, studentenhuisvesting) met gestabiliseerde kasstromen en een hoge geschiktheid voor alternatief gebruik.
- Het fonds richt zich op landen/regio's als Duitsland, Scandinavië, Frankrijk, België, het VK, Ierland, Spanje, Portugal, Oostenrijk, Italië, en daarbinnen specifieke aantrekkelijke deelmarkten.

5. Feeder

5.1. Structuur en juridisch



5.2 Beheerfee en kosten

Deelname in Feeder tegen 101%. Hiervan zal 1% gebruikt worden voor de kosten bij opzet van de Feeder en (als voorschot op) de lopende kosten tijdens de looptijd, denk daarbij aan accountantskosten, kosten distributie etc.

De Feeder heeft verder geen winstdoelstelling, alle overgebleven liquide middelen komen toe aan het fonds en daarmee aan de investeerders.

5.3 Partijen waarmee wordt samengewerkt:

Beherend venoot: Stichting Beheerder en Bewaarder Patrizia Living Cities Feeder Fund

Bestuurder van de stichting is CSGK B.V., onderdeel van Capital Support
Churchillplein 5-E, 2517 JW Den Haag

Vermogensbeheerder/ Auréus Group B.V.
beleggingsadviseur: Piet Heinkade 55, 1019 GM Amsterdam

Bewaarder: Stichting Beheerder en Bewaarder CS Patrizia Living Cities Feeder Fund,
Churchillplein 5-E, 2517 JW Den Haag

Notaris / Advocaat: SVN Notarissen
Beukenlaan 137, Eindhoven

6. Risico's

Voornaamste risico's Feeder (niet limitatief):

Toezichtrisiko: de beheerder en het fonds zijn uitgezonderd van de vergunningplicht op grond van artikel 2:66a van de Wft en vallen daarmee niet onder (volledig) toezicht van de AFM en DNB. Wijzigingen in de wet- en regelgeving kunnen ertoe leiden dat de beheerder en/of het fonds in de toekomst onder de vergunningplicht val(t)(len).

Fiscaal risico: dat er wetwijzigingen worden doorgevoerd, waardoor de belegging in en/of winstuitkeringen van de C.V. anders worden belast.

Economisch risico: er dient rekening mee gehouden te worden dat de vennoot zijn belegging langer moet aanhouden dan is voorzien of gewenst. Er is dan ook sprake van looptijdrisiko. Dit in het geval dat de specifieke vastgoedmarkt op voorziene eindtijd niet een acceptabel rendement kan brengen en men dus niet tegen gunstige voorwaarden kan verkopen.

Eindwaarde risico: de marktwaarde bij verkoop van de participatie en/of bij beëindiging van het fonds is in hoge mate afhankelijk van de toekomstige marktomstandigheden en de macro-economische ontwikkelingen daarin. Het maximale verlies dat de vennoot kan lijden is het bedrag van zijn deelname (inclusief kosten).

Belang gezamenlijke vennoten versus individuele vennoot: de participaties worden uitgegeven onder de specifieke fondsvoorwaarden. Op grond van de fondsvoorwaarden zijn bepaalde besluiten voorbehouden aan de behorend vennoot/bewaarder en/of de vergadering van vennoten. De behorend vennoot/bewaarder is gehouden in het belang van de gezamenlijke vennoten te handelen. Het belang van de gezamenlijke vennoten kan anders zijn dan het belang van een individuele vennoot. In de vergadering van vennoten geeft elke participatie recht op één stem en besluiten worden genomen op basis van unanimiteit of een meerderheid van stemmen. Wordt een besluit met de vereiste meerderheid genomen, dan geldt dat besluit voor alle participanten, ook voor diegene die tegen gestemd hebben.

Voornaamste risico's Master (niet limitatief):

Huurinkomsten- en exploitatierisiko: de inkomsten van het fonds uit woningen kunnen dalen als gevolg van leegstand of insolvente huurders. Locaties en eigendommen kunnen minder aantrekkelijk worden voor huurders, met als gevolg dat alleen lagere huren kunnen worden verkregen.

Calamiteitenrisiko: de eigendommen zelf kunnen beschadigd of vernietigd worden door brand, storm of andere onvoorziene omstandigheden. Ook kan de waarde dalen door onvoorziene vervuiling of constructiefouten, met als gevolg daarvan kan het onderhoud duurder uitvallen dan gepland.

Ontwikkelrisiko: in het geval van bouwprojecten kan de oplevering vertraging oplopen en/of kan de bouwer één of meerdere verplichtingen niet nakomen. Bovendien is het mogelijk dat het opgeleverde gebouw niet onmiddellijk kan worden verhuurd of dat de haalbare huurprijs lager ligt dan bij de aanvang van de bouw werd aangenomen.

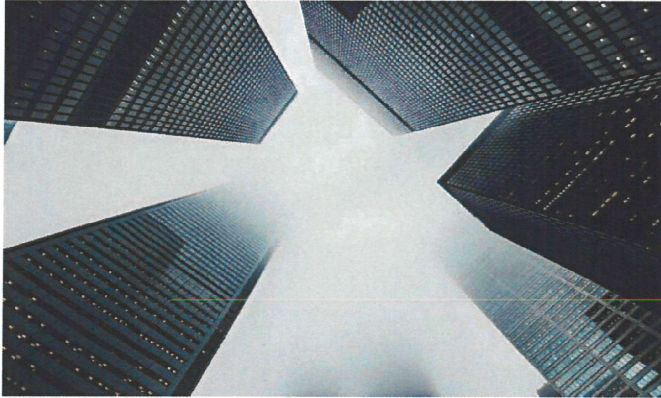
Fondsstructuurrisiko: indien een rechtspersoon of natuurlijk persoon indirect onroerend goed verwerft via een fonds, kunnen er risico's ontstaan door wijzigingen in wet- en regelgeving. Daarnaast kan de belegger zijn of haar inleg kwijtraken.

Financierings- en renterisico: de activa van het fonds worden gedeeltelijk met leningen gefinancierd. Hierdoor hebben waarde schommelingen een grotere invloed op slotuitkeringen van het fonds (hefboomeffect). Dit geldt zowel voor waardestijgingen als voor waardedalingen.

Liquiditeitsrisico / risico van beperkte handelbaarheid: in tegenstelling tot bijvoorbeeld beursgenoteerde aandelen, kan onroerend goed niet op zeer korte termijn en op elk moment worden verkocht. Hoewel de participaties overdraagbaar zijn moet er rekening mee gehouden worden dat (feitelijke) verhandeling ervan nauwelijks mogelijk is. Participaties kunnen uitsluitend (onder bepaalde voorwaarden) worden overgedragen aan het fonds.

Politiek risico: nieuwe wettelijke bepalingen op het gebied van bijvoorbeeld bodemverontreiniging, huurwetgeving, technische aspecten, fiscaliteit of mobiliteit, kunnen gevolgen hebben voor de resultaten van het fonds.

Inflatierisico: het inflatierisico is het risico dat de prijsinflatie (stijging van het algemeen prijspeil) een negatief effect kan hebben op het reële rendement van een belegging. Gewoonlijk geldt dat vastgoedbeleggingen zijn beschermd tegen het inflatierisico, omdat doorgaans de huurinkomsten van vastgoed meebewegen met de inflatie (jaarlijkse huurindexering). In sommige landen kunnen de regels hiertoe echter afwijken.



Disclaimer

Auréus streeft ernaar om correcte en actuele informatie te verstrekken afkomstig van betrouwbare bronnen, maar kan de juistheid en volledigheid van de informatie in deze publicatie niet garanderen. Aan deze publicatie kunnen derhalve geen rechten worden ontleend. Auréus aanvaardt geen aansprakelijkheid voor enige directe of gevolgschade voortvloeiende uit het gebruik van deze publicatie of de inhoud ervan.

Deze publicatie is niet bedoeld als een aanbod of verzoek tot aan- of verkoop van een financieel instrument en moet evenmin worden beschouwd als een persoonlijk beleggingsadvies, aangezien de inhoud van deze publicatie niet is toegesneden op de individuele (financiële) situatie en doelstellingen van beleggers. Potentiële beleggers worden er nadrukkelijk op gewezen dat aan beleggen financiële risico's zijn verbonden. Zij dienen dan ook goed kennis te nemen van de inhoud van relevante informatie over desbetreffende belegging (prospectus, informatiememorandum, essentiële-informatiedocument etc.) en worden geadviseerd onafhankelijk advies in te winnen om zich een goed oordeel te kunnen vormen over die risico's en/of deze risico's passen in/bij hun beleggingsdoelstellingen, financiële situatie, risicoprofiel en risico acceptatie. De waarde van een belegging kan fluctueren. Het is mogelijk dat beleggers bij verkoop of beëindiging van hun belegging minder terugkrijgen dan hun inleg. In het verleden behaalde resultaten bieden geen garantie voor de toekomst.