

INVESTMENT

MEMORANDUM

AUGUSTUS 2021

PATRIZIA LIVING CITIES FEEDER FUND C.V.



VIENNA
LIVING CITIES



AMSTERDAM
LIVING CITIES



OSLO
LIVING CITIES



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





Our Mission for a Sustainable World.

SUSTAINABILITY STRATEGY
PATRIZIA AG

Inhoud

1		
Inleiding		4
2		
Kerngegevens		
Patrizia Living Cities Feeder Fund C.V.		6
3		
Patrizia AG		
3.1 Achtergrond		7
3.2 Structuur Patrizia AG		8
3.3 Trackrecord		8
4		
Patrizia Living Cities Residential Fund		
4.1 Beschrijving		9
4.2 Kerngegevens		10
4.3 Team		11
4.4 Trackrecord		11
4.5 Algemeen beleggingsbeleid		11
4.6 Beleggingsbeleid restricties		11
5		
Patrizia Living Cities Feeder Fund C.V.		
5.1 Structuur en juridisch		12
5.2 Beheerfee en kosten		12
5.3 Partijen waarmee wordt samengewerkt		12
5.4 Fiscale opinie		13
6		
Risico's		14

Uitgave

Niets uit deze uitgave mag worden verveelvoudigd, door middel van druk, fotokopieën, geautomatiseerde gegevensbestanden of op welke andere wijze ook zonder voorafgaande schriftelijk toestemming van de uitgever.

Disclaimer

Dit Investment Memorandum is met de grootst mogelijke zorgvuldigheid samengesteld, waarbij de initiatiefnemer heeft gestreefd naar het geven van correcte en actuele informatie. Aan de informatie verstrekt in dit Investment Memorandum kunnen geen rechten ontleend worden.

1. Inleiding

Auréus treedt op als vermogensbeheerder, beleggingsadviseur en selecteert in deze hoedanigheid al een aantal jaren beleggingen in vastgoed voor haar cliënten. Deze vastgoedbeleggingen zijn voornamelijk in de vorm van beleggingsfondsen die door externe beheerders worden aangeboden. De focus ligt daarbij vooral op de woningmarkt. 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 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 vooraf gegaan aan een uitgebreid due diligence onderzoek door het in-house vastgoedteam.



De focus ligt op stabiel inkomen en lange termijn waardegroei.

De laatste jaren zijn de prijzen van bestaand vastgoed (met name residentieel) sterk gestegen. In de Nederlandse markt ervaart men dat het steeds moeilijker wordt om een interessant product te kunnen selecteren en inkopen tegen acceptabele risico's en (aanvang)rendementen. Creatief blijven is dus de boodschap en zo verplaatst deze zoektocht zich al meer richting het (voor)ontwikkel traject waarbij de bijhorende risico's wel goed gemitigeerd dienen te worden. Ook andere alternatieven worden steeds nadrukkelijk en uitgebreid onderzocht.



INVESTMENT MEMORANDUM



Tijdens deze continue zoektocht is Auréus een tijd terug in contact gekomen met Patrizia AG. Patrizia AG heeft € 47 miljard aan vastgoed onder beheer en doet voor ongeveer € 8 miljard per jaar aan transacties. Ze staat daarmee in de top 10 van Europese vastgoed investeerders. Patrizia AG richt zich met haar verschillende vastgoedproposities namelijk op grotere institutionele partijen zoals pensioenfondsen en werkt voor meer dan 450 partners wereldwijd. Door haar schaalgrootte, enorme netwerk, financiële slagkracht, in-house research en eigen beheerbedrijf kunnen ze vroegtijdig inspelen op opportuniteiten die zich in de markt voordoen en dat ook nog eens tegen relatief lage operationele kosten. Deze bevindingen zijn terug te vinden in het trackrecord.

Het fonds dat momenteel onze bijzondere aandacht heeft is het Patrizia Living Cities Residential Fund. De strategie van het fonds richt zich op jong en soms nog te ontwikkelen pan-Europees residentieel vastgoed in toekomstbestendige steden. De focus ligt op stabiel inkomen en lange termijn waardegroei. Het fonds streeft naar € 2 miljard aan eigen vermogen, kent een lage leverage (35%) en mag

in vastgoedtermen als van het defensieve soort worden aangemerkt. Men streeft naar een totaal rendement van 6,5% per jaar. Er wordt belegd in steden als London, München, Luxemburg, Salzburg, Leipzig e.a. De database op basis waarvan Patrizia AG haar investeringsbesluiten neemt is omvangrijk en effectief.

Wij concluderen dat dit een opportuniteit is voor de Auréus klantengroep. Echter is dit fonds (en andere fondsen van Patrizia AG) enkel toegankelijk voor partijen met een 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 samenwerkingspartner Capital Support 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 C.V.

Onderliggend fonds (master): Patrizia Living Cities Residential Fund. 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 35% (alleen leverage in de master, dus niet in de feeder).

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.

Beleggingshorizon: 5 tot 7 jaar (start september 2021).

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.

Omvang: feeder € 15 – 20 miljoen

Deelname: participatiegrootte € 25.000 met een minimaal aantal van 4.

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

Prognose bruto rendement (ROI): 6% - 7% per jaar.

Uitkering (per kwartaal): 3% - 4% per jaar (groeimodel: bepaalde projecten zullen pas direct rendement genereren vanaf het moment dat ze uitontwikkeld zijn), direct uitkeerbaar per kwartaal vanaf 1 januari 2022.

Target group: geschikt voor Auréus klanten die een ge-diversifieerde 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 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 AG 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 AG 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.



Copenhagen, DK



Amsterdam, NL van Woutstraat



Dusseldorf GER, Hansaallee

3.2 Structuur Patrizia AG

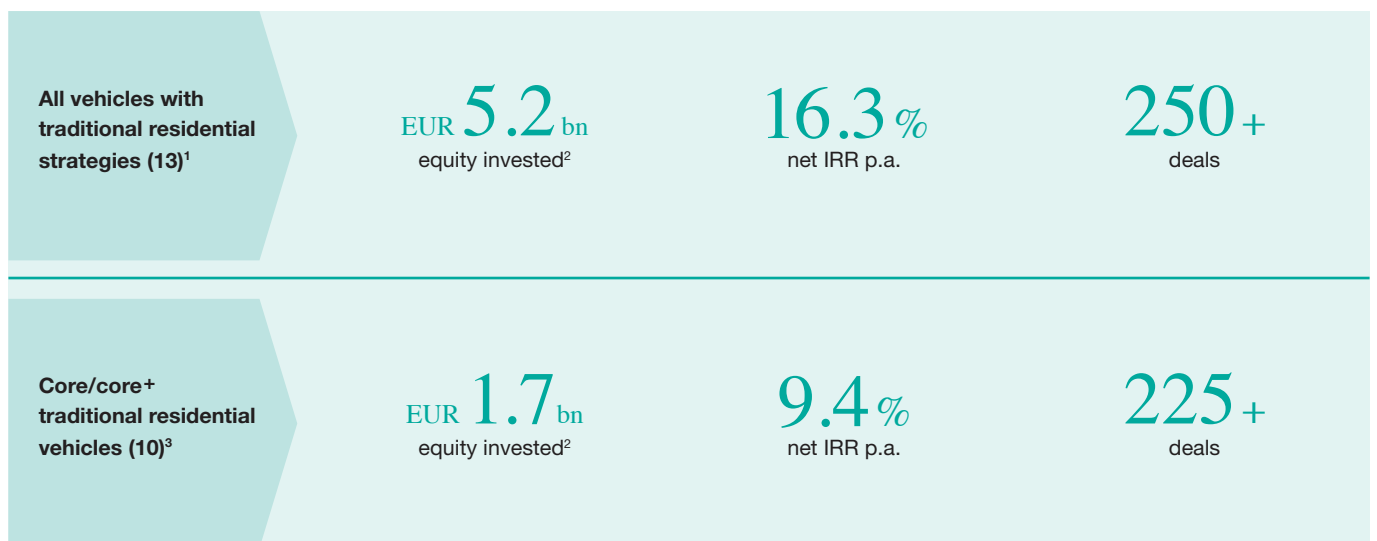
Wolfgang Egger is de oprichter van Patrizia AG en is nog steeds meerderheidsaandeelhouder. Hij staat al meer dan 36 jaar aan het roer van de onderneming. In 2001 werd zijn onderneming een naamloze vennootschap en sindsdien is Wolfgang voorzitter van de raad van bestuur van Patrizia AG. Onder zijn leiding werd Patrizia AG 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.



Thomas Wels trad in mei 2020 toe tot de raad van bestuur van Patrizia AG 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, beleggingstruists 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.



3.3 Trackrecord



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 AG 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 35%, 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 Kerngegevens

Strategie:

- Pan-Europese kernstrategie: een selectie op basis van sterke, innovatieve, betaalbare en liquide steden/deelmarkten
- Focus op zowel traditionele als alternatieve huisvesting (max. 20% studentenwoningen, seniorenwoningen en micro-woningen) in zowel bewezen als opkomende markten
- Mix van concepten en exit-strategieën: gediversifieerde buy-to-hold, buy-to-sell & build-to-rent investeringsaanpak
- Gebruik van geavanceerde vastgoedalgoritmen volgens het Patrizia's in-house "Research Data Intelligence" systeem: dit leidt tot een hogere waarschijnlijkheid van outperformance
- Professioneel en institutioneel portefeuillemanagement leidt tot een stabiele rendementsverwachting van 6,5%

Doelmarkten: Noord, West en Zuid – Europa

Leverage: Maximaal 40%, target 35% (alleen in de master, dus niet in de feeder)

Volume: € 1 – 2 miljard

Oprichtingsdatum: September 2019

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.

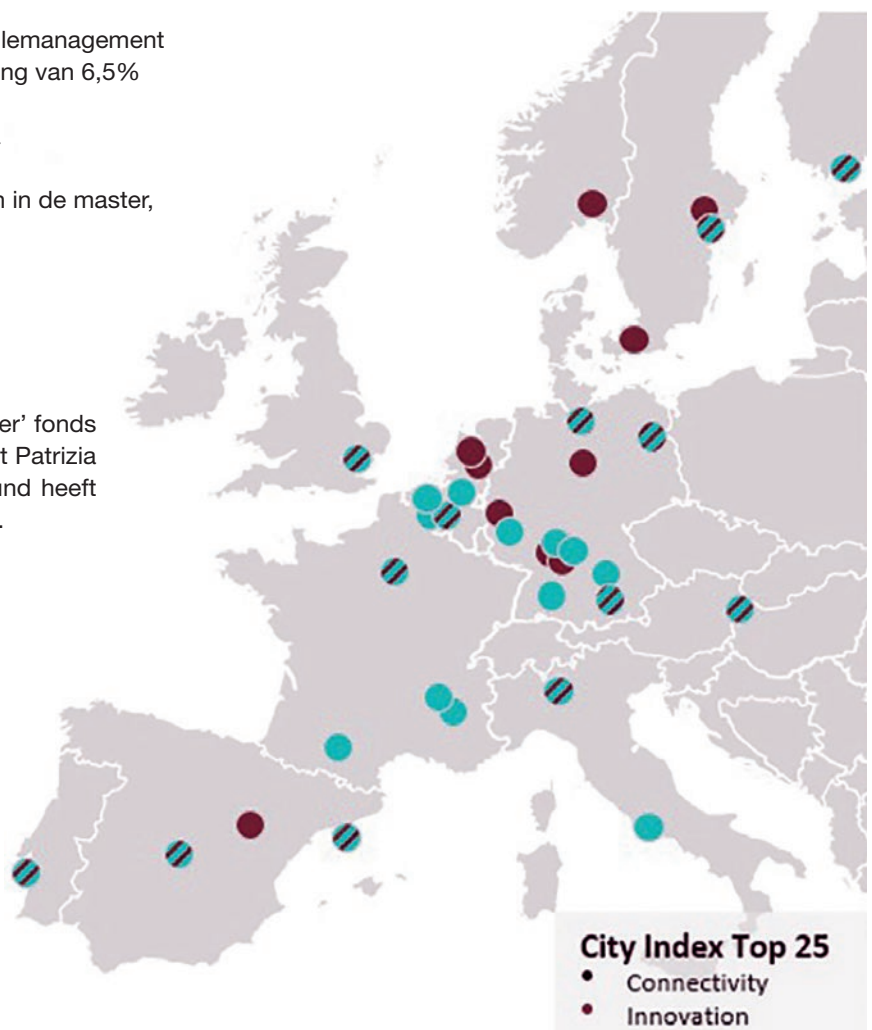
Adviesraad: 7 vertegenwoordigers; mandaat van 3 jaar; adviserende functie

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



INVESTMENT MEMORANDUM

4.3 Team

<p>FUND CHAIRMAN</p>  <p>Edmund Craston Head of Fund Management (30+)</p>	<p>FUND LEADERSHIP</p>  <p>Nathalie Winkelmann Fund Director (25)</p>  <p>Sebastian Dietert Fund Manager (12)</p>  <p>Alexander Große Portfolio Manager (12)</p>	
<p>INVESTMENT COMMITTEE</p>  <p>Anne Kavanagh CIO (30+)</p>	<p>FUND TRANSACTIONS</p>  <p>Antonio Marin-Bataller Fund Transactions Manager (22)</p>  <p>Christoph Langmack Residential Acquisitions Germany (24)</p>	<p>FUND SUPPORT TEAM</p>  <p>Lukas Eberle Fund Management Support (3)</p>

Bron: Patrizia AG

4.4 Trackrecord

INVESTMENT	INVESTMENT VOLUME:	EQUITY INVESTMENT:	AANKOOPPRIJS:
	€ 700 miljoen	€ 400 miljoen	€ 5.000/m ²
PORTFOLIO	12 steden	1.530 residentiële complexen	NOI: € 19 Miljoen
RETURNS	Rendementsverwachting van 6,5% per jaar	Verwacht direct rendement van 3,1% per jaar	Verwacht indirect rendement van 3,4% per jaar

Bron: Patrizia AG

4.5 Algemeen beleggingsbeleid

Bij het nastreven van de beleggingsdoelstelling zal het (master) fonds zich voornamelijk richten op:

- beleggingen in woningen (meergezinswoningen);
- beleggingen in woningen met een beleggingsbenadering op middellange termijn die gericht is op unit-per-unit-exits, afhankelijk van de bedrijfsplannen;
- termijnfinanciering (turn-key) en termijnverbintenis (beperkt ontwikkelingsrisico);
- geselecteerde ontwikkeling van nieuwe wooneenheden;
- 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, Nederland, Scandinavië, Frankrijk, België, het VK, Ierland, Spanje, Portugal, Oostenrijk, Italië, en daarbinnen specifieke aantrekkelijke deelmarkten.

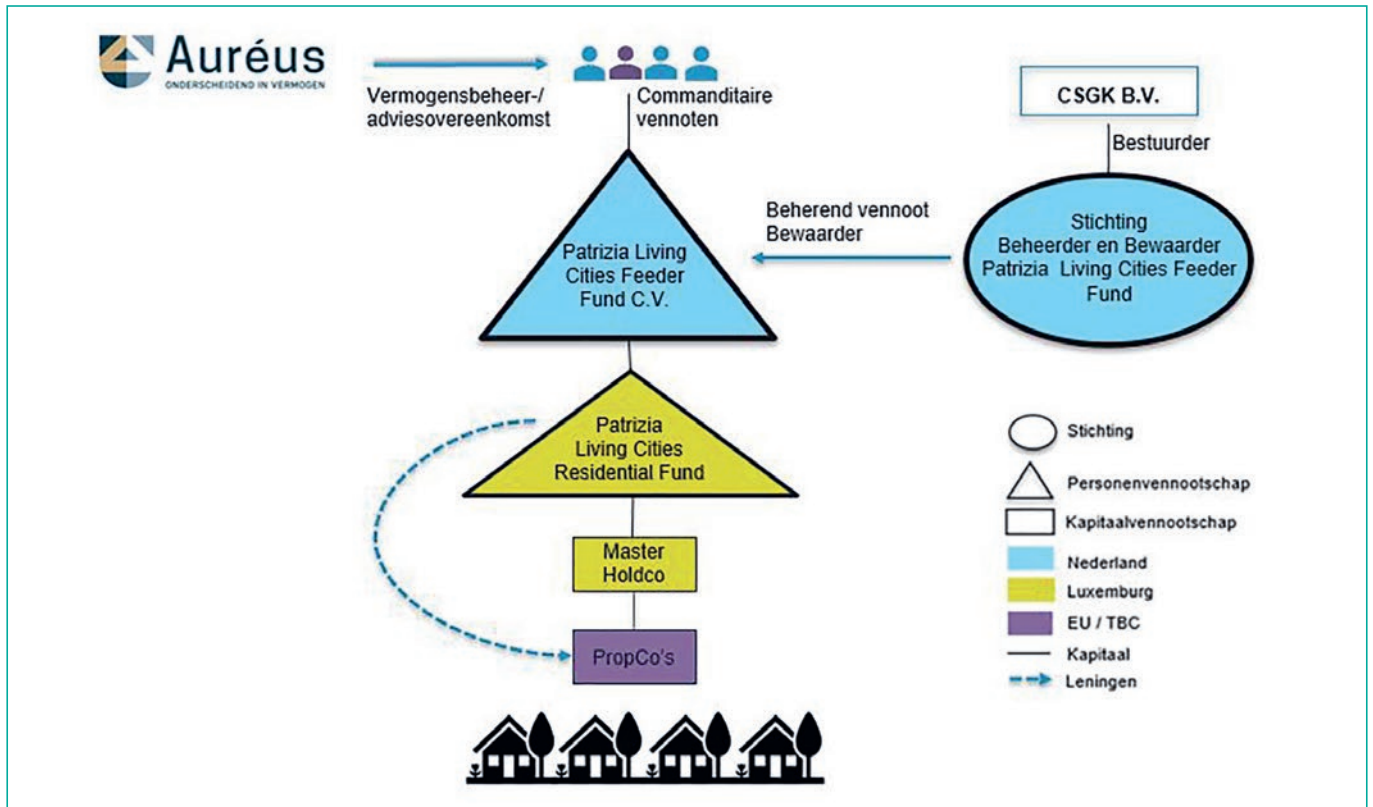
4.6 Beleggingsbeleid restricties

De volgende belangrijkste investeringsbeperkingen zijn van toepassing na de opbouwperiode die duurt tot 2022:

- Max. dertig procent (30%) verkoop van afzonderlijke eenheden op basis van eenheden in beheer aan het begin van de verkoopprocedures;
- Max. tien procent (10%) ontwikkelingsrisico gebaseerd op de reële waarde van de activa onder beheer; en
- Max. twintig procent (20%) blootstelling aan alternatieve huisvesting op basis van de reële waarde van het beheerde vermogen; en
- Max. vijftig procent (50%) beleggingen in één enkel land op basis van de reële waarde van het beheerde vermogen.

5. Feeder

5.1 Structuur en juridisch



5.2 Beheerfee en kosten

Deelname in feeder geschiedt 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, distributiekosten etc.

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

5.3 Partijen waarmee wordt samengewerkt:

- Beherend vennoot:** 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/ beleggingsadviseur/ Bewaarder:** Auréus Group B.V.
Leidenlaan 16D, 6229 EZ Maastricht
- Notaris / Advocaat:** Stichting Beheerder en Bewaarder CS Patrizia Living Cities Feeder Fund
Churchillplein 5-E, 2517 JW Den Haag
- Fiscalist:** VDB Advocaten Notarissen
Eindhovenseweg 126,
5582 HW Waalre
- Compliance:** Taxand Netherlands
Jachthavenweg 124,
1081 KJ Amsterdam
- Compliance:** Vogel Compliance
Lisstraat 28, 1121 AR Landsmeer

5.4 Fiscale opinie

Voor deze belegging is een structuur opgezet die de belangen van de beleggers zoveel mogelijk dient. De structuur is vooralsnog zo eenvoudig mogelijk opgezet, waarbij Nederlandse beleggers participaties verwerven in de feeder (een C.V. naar Nederlands recht). De documenten zijn opgesteld door VDB advocaten en notarissen, waarbij de fiscale aspecten zijn getoetst door Taxand.

Belangrijkste fiscale aspecten van deze commanditaire vennootschap:

De C.V. zal fiscaal transparant zijn voor Nederlandse fiscale doeleinden. Nederlandse beleggers zullen aldus belast worden als ware zij eigenaar van een pro-rata gedeelte van de C.V. investering in het fonds.

Winstuitkeringen van de C.V. zijn niet onderworpen aan dividendbelasting. Eventuele dividendbelasting ingehouden door de onderliggende vennootschappen is in beginsel als voorheffing verrekenbaar met te betalen vennootschapsbelasting respectievelijk met box 3 heffing voor particuliere beleggers.

Fiscale transparantie van de C.V. vereist dat in de C.V.-overeenkomst specifieke toetredings- en vervangingsvoorwaarden worden opgenomen, en dat deze nauwgezet worden nageleefd in de praktijk.



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 wetswijzigingen 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 **looptijdrisico**. 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 unanimititeit 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.

Calamiteitenrisico: 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.

Ontwikkelrisico: 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.

Fondsstructuurrisico: 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 renterisiko: de activa van het fonds worden gedeeltelijk met leningen gefinancierd. Hierdoor hebben waarde schommelingen een grotere invloed op slotuitkeringen van het fonds (hefboom-effect). 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.

Inflatie risico: het inflatie risico 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 inflatie risico, omdat doorgaans de huurinkomsten van vastgoed meebewegen met de inflatie (jaarlijkse huurindexering). In sommige landen kunnen de regels hiertoe echter afwijken.



A leading partner of
global real assets.

OUR STRATEGY
PATRIZIA AG

