

# Essentiële-informatiedocument

## Doel

Dit document geeft u belangrijke 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

|                     |                                                             |
|---------------------|-------------------------------------------------------------|
| Naam                | Patrizia Living Cities Feeder Fund 2 CV (het <b>Fonds</b> ) |
| PRIIP ontwikkelaar  | Auréus Group B.V. ( <b>Beheerder</b> )                      |
| Website             | patriziafeederfund.capitalsupport.nl                        |
| Telefoonnummer      | +31 (0) 70 7112300                                          |
| Bevoegde autoriteit | Autoriteit Financiële Markten ( <b>AFM</b> )                |
| Datum               | 03 augustus 2026 <sup>1</sup>                               |

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

## Product

Het beleggingsfonds Patrizia Living Cities Feeder Fund 2 CV wordt beheerd door Auréus Group B.V. Nadere informatie over het Patrizia Living Cities Feeder Fund 2 CV is op aanvraag beschikbaar. De bevoegde toezichthouder met betrekking tot dit essentiële-informatiedocument is de Autoriteit Financiële Markten. Het fonds is aangevangen op 16 juli 2025. Dit essentiële-informatiedocument is opgesteld op 03 augustus 2026.

## Wat is dit voor een product?

### Soort:

Patrizia Living Cities Feeder Fund 2 CV (het "Fonds") is een fiscaal transparante, besloten commanditaire vennootschap. Door te beleggen in het Fonds wordt u commanditair vennoot. De beherend vennoot van de C.V. is Stichting Beheerder en Bewaarder Patrizia Living Cities Feeder Fund.

Het Fonds kwalificeert als een alternatieve beleggingsinstelling in de zin van artikel 1:1 van de Wet op het financieel toezicht (Wft). De Beheerder is Auréus Group B.V. De Beheerder is geregistreerd bij de AFM op grond van het registratieregime van artikel 2:66a Wft.

Het Fonds investeert uitsluitend in het Patrizia Living Cities Residential Fund (het Master Fund). Het Master Fund kwalificeert als een financieel product dat ecologische en sociale kenmerken promoot overeenkomstig artikel 8 van Verordening (EU) 2019/2088 (SFDR). Het Master Fund heeft geen duurzame beleggingsdoelstelling en doet geen toezegging om duurzame beleggingen aan te houden als bedoeld in de SFDR. Het Fonds volgt voor de duurzaamheidsclassificatie de kwalificatie van het Master Fund.

### Doelstellingen:

Het Fonds belegt uitsluitend in het Patrizia Living Cities Residential Fund (Master Fund). Het Master Fund belegt in residentieel vastgoed in een aantal grote steden in Europa.

Het Fonds voert in principe een passief beleggingsbeleid, terwijl het Master Fund een actief beleid voert dat is gebaseerd op een continue research naar vastgoedobjecten in een aantal grote Europese steden. Het Master Fund (en het Fonds) belegt niet in winkels, kantoren en bedrijfsruimten.

Het Fonds stelt zich ten doel een gemiddeld enkelvoudig rendement te behalen van ten minste 6% op jaarbasis na aftrek van de kosten en eventuele belastingen. Dit nagestreefde rendement is opgebouwd uit de som van het directe rendement van circa 3%, zijnde het saldo van huuropbrengsten minus exploitatie-, rente- en overige beheerkosten, en het indirecte rendement van circa 3% door ontwikkeling, herwaardering en verkoop van onroerend goed, door en binnen het Master Fund. Het Fonds belegt alleen met eigen vermogen, het Master Fund hanteert een financieringsstrategie om de vastgoedobjecten voor gemiddeld 35% hypothecair te financieren.

### Retailbelegger op wie de belegging in het Fonds wordt gericht:

Het Fonds richt zich op beleggers die:

- met minimaal € 100.000 willen deelnemen in het Fonds.
- wensen te beleggen in het hierboven genoemde vastgoed.
- voldoende kennis hebben van de werking van beleggingsfondsen en de soorten beleggingen waarin het Fonds belegt.
- in staat zijn een afgewogen besluit te nemen in het Fonds te beleggen op basis van het Investment Memorandum van het Fonds en de onderliggende CV overeenkomst met bijlagen, waaronder fondsdocumentatie van het Master Fund.
- verliezen met hun deelname in het Fonds in financieel opzicht kunnen dragen, zelfs tot maximaal het belegde bedrag.
- een voldoende groot vermogen hebben om een zodanige spreiding in hun vermogensverdeling aan te brengen dat niet een te groot deel van het belegbaar vermogen bestaat uit een deelname in het Fonds.
- als doelstelling vermogensgroei hebben en een deelname in het Fonds voor ten minste vijf (5) jaar wensen aan te houden.
- een beperkte liquiditeit van hun deelname in het Fonds accepteren, uittrekking is slechts onder zeer uitzonderlijke voorwaarden mogelijk.

Het Fonds is niet geschikt voor de belegger die:

- een volledige bescherming en terugbetaling van zijn deelname nodig heeft.
- niet bereid is een (al dan niet tijdelijke) waardevermindering van zijn deelname in het Fonds te accepteren.
- periodiek inkomen nodig heeft door uitkering van rendement door het Fonds, terwijl de beheerder besluit de resultaten (gedeeltelijk) niet uit te keren dan wel uitkering door wettelijke beperkingen niet mogelijk is.

<sup>1</sup> Actualiteit van informatie: Dit bijgewerkte Essentiële-informatiedocument (versie 25 augustus 2026) is opgesteld ter voldoening aan de toepasselijke wettelijke vereisten en heeft niet tot doel een volledig of geactualiseerd overzicht te geven van alle relevante ontwikkelingen met betrekking tot het fonds of de onderliggende investeringen.

**Looptijd:**

Het Fonds is opgericht voor bepaalde tijd en zal bestaan zolang belegd wordt in het Master Fund.

**Wat zijn de risico's en wat kan ik er voor terugkrijgen?****Risico-indicator:**

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.

|                                                             |                                                                                                                                                                                                                                                         |   |   |   |              |   |
|-------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---|---|---|--------------|---|
| marktenwikklingen of doordat er geen geld voor betaling is. |                                                                                                                                                                                                                                                         |   |   |   |              |   |
| 1                                                           | 2                                                                                                                                                                                                                                                       | 3 | 4 | 5 | 6            | 7 |
| <                                                           |                                                                                                                                                                                                                                                         |   |   |   |              |   |
| >                                                           |                                                                                                                                                                                                                                                         |   |   |   |              |   |
| Lager risico                                                |                                                                                                                                                                                                                                                         |   |   |   | Hoger risico |   |
|                                                             | Voor de risico-indicator wordt ervan uitgegaan dat u het product houdt voor 5 jaar. Het daadwerkelijke risico kan sterk variëren indien u in een vroeg stadium verkoopt en u kunt minder terugkrijgen. U bent mogelijk niet in staat vroeg te verkopen. |   |   |   |              |   |

De beheerder heeft 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 het Fonds u geen of lagere uitkeringen kan doen wegens een slechte markt heel groot is. Dit kan worden veroorzaakt door risico's zoals leegstand of andere tegenvallers in de exploitatie van het vastgoed door het Master Fund. Het Fonds belegt in niet liquide activa, hetgeen van invloed kan zijn op de uittredingsmogelijkheden. Kijk in het Investment Memorandum en de CV overeenkomst met bijlagen voor de materiële risico's. Omdat dit product niet is beschermd tegen toekomstige marktprestaties, kunt u uw belegging geheel of gedeeltelijk verliezen. De indeling van het risico als hoog is verplicht voor beleggingsfondsen waarvan de bezittingen in de afgelopen vijf jaar minder regelmatig dan maandelijks zijn gewaardeerd.

**Beleggingsscenario's:**

| Scenario                  | Bij een inleg van € 10.000        | 1 jaar      | 3 jaar      | 5 jaar<br>aanbevolen<br>periode van<br>bezit |
|---------------------------|-----------------------------------|-------------|-------------|----------------------------------------------|
| <b>Stress scenario</b>    | Wat u kunt terugkrijgen na kosten | € 9.100,89  | € 7.703,39  | € 6.501,75                                   |
|                           | Gemiddeld rendement per jaar      | -8,99%      | -8,33%      | -8,25%                                       |
| <b>Ongunstig scenario</b> | Wat u kunt terugkrijgen na kosten | € 10.182,22 | € 10.794,14 | € 11.413,77                                  |
|                           | Gemiddeld rendement per jaar      | 1,82%       | 2,58%       | 2,68%                                        |
| <b>Gematigd scenario</b>  | Wat u kunt terugkrijgen na kosten | € 10.487,74 | € 11.789,22 | € 13.212,69                                  |
|                           | Gemiddeld rendement per jaar      | 4,88%       | 5,64%       | 5,73%                                        |
| <b>Gunstig scenario</b>   | Wat u kunt terugkrijgen na kosten | € 10.693,30 | € 12.488,96 | € 14.550,98                                  |
|                           | Gemiddeld rendement per jaar      | 6,93%       | 7,69%       | 7,79%                                        |

Deze tabel laat zien hoeveel geld u zou kunnen terugkrijgen in de komende 5 jaar, in verschillende scenario's, als u € 10.000 inlegt. Voor de volledigheid wijst de beheerder u erop dat u in het Fonds uitsluitend met minimaal € 100.000 kunt beleggen. 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 gegevens uit het verleden over hoe de waarde van deze belegging varieert, en geven geen exacte indicatie. Wat u ontvangt, hangt af van hoe de markt presteert en hoe lang u de belegging aanhoudt. Het stress scenario toont wat u zou kunnen terug krijgen in extreme marktomstandigheden, en houdt geen rekening met de situatie waarin het Fonds u niet kan betalen. De weergegeven bedragen zijn inclusief alle kosten van het product zelf, maar 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 het Fonds of de beheerder niet kan uitbetalen?**

In het geval het Fonds niet kan uitbetalen, is er geen garantie- of compensatiestelsel voor beleggers. Alle risico's worden uiteindelijk genomen door u als belegger. Als bijvoorbeeld het Master Fund niet aan het Fonds betaalt, kan het Fonds ook niet aan de beleggers uitbetalen.

**Wat zijn de kosten?**

De verlaging van de opbrengst (reduction in yield ofwel RIY) laat zien welk effect de totale door u te betalen kosten hebben op uw mogelijke beleggingsrendement. De totale kosten omvatten eenmalige, vaste en incidentele 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. De getallen zijn schattingen en kunnen in de toekomst veranderen. Voor de volledigheid wijst de beheerder u erop dat u in het Fonds uitsluitend met minimaal

€ 100.000 kunt beleggen. De kosten van het Master Fund zijn niet inbegrepen, deze zijn in mindering gebracht op het netto te verwachten rendement.

| <b>Bij een inleg van € 10.000</b>         | Indien u verkoopt na 1 jaar | Indien u verkoopt na 3 jaar | Indien u verkoopt na 5 jaar |
|-------------------------------------------|-----------------------------|-----------------------------|-----------------------------|
| <b>Totale kosten</b>                      | € 100,00                    | € 100,00                    | € 100,00                    |
| <b>Effect op rendement (RIY) per jaar</b> | 16,67%                      | 5,24%                       | 2,96%                       |

De persoon die u dit product verkoopt of die u adviseert over dit product, brengt mogelijk andere kosten in rekening. In dat geval geeft die persoon u informatie over die kosten en laat hij of zij u zien welk effect alle kosten in de loop van de tijd op uw belegging hebben.

Onderstaande tabel geeft het volgende weer:

- het effect dat de verschillende soorten kosten elk jaar hebben op uw mogelijke beleggingsrendement aan het eind van de aanbevolen periode van bezit;
- de betekenis van de verschillende kostencategorieën.

| <b>Deze tabel toont het effect op het rendement per jaar</b> |                                                   |                                            |                                                                                                                                                                                                    |
|--------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------|--------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Eenmalige kosten</b>                                      | <b>Instapkosten (Fonds)</b>                       | 1,00%                                      | Het effect van de kosten wanneer u uw inleg doet.                                                                                                                                                  |
|                                                              | <b>Instapkosten (Master fund)</b>                 | 0,00%                                      |                                                                                                                                                                                                    |
|                                                              | <b>Uitstapkosten</b>                              | 0,00%                                      | Het effect van de uitstapkosten wanneer uw belegging vervalt.                                                                                                                                      |
| <b>Lopende kosten</b>                                        | <b>Portefeuilletransactiekosten (Master fund)</b> | Niet afzonderlijk berekenbaar              | Het effect van de kosten als wij onderliggende beleggingen voor het product aankopen of verkopen                                                                                                   |
|                                                              | <b>Andere lopende kosten (Master fund)</b>        | Verwerkt in de netto rendements-scenario's | Het effect van de kosten die wij elk jaar afnemen voor het beheer van uw beleggingen, met inbegrip van onder andere de kosten voor de jaarlijkse controle, verzekeringen en andere lopende kosten. |
|                                                              | <b>Andere lopende kosten (Fonds)</b>              | 0.00%                                      |                                                                                                                                                                                                    |
| <b>Incidentele kosten</b>                                    | <b>Prestatievergoedingen</b>                      | 0,00%                                      | Het effect van de prestatievergoeding voor de beheerder, indien deze hiervoor in aanmerking komt (zie prospectus)                                                                                  |
|                                                              | <b>Carried interests (Master Fund)</b>            | Niet van toepassing                        | De impact van carried interest. Carried interest wordt betaald over alle opbrengst nadat de investeerders hun inleg en 6% s.i. van hun ingelegd kapitaal hebben ontvangen.                         |

Ter nadere toelichting: afschrijvingskosten op aankoopkosten van het vastgoed, de exploitatiekosten en rentekosten van de (hypotheaire) leningen worden beschouwd als kosten die rechtstreeks gerelateerd zijn aan het vastgoed en niet behoren tot de fondskosten. Deze kosten, waaronder ook de beheerkosten van het Master Fonds zijn al in mindering gebracht op de getoonde rendementen van het Master Fonds. De eenmalige instapvergoeding van 1,00% dient ter dekking van de oprichtingskosten van het Fonds ad 0,35% en de ingeschatte lopende kosten van het Feeder fonds ad 0,10% per jaar.

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

Vanwege het karakter van de beleggingen en de beleggingsdoelstelling van het Fonds is het aanbevolen de belegging ten minste 5 jaar aan te houden. U kunt slechts onder zeer uitzonderlijke voorwaarden uittreden, zie daartoe de relevante bepalingen in de CV overeenkomst.

### **Hoe kan ik een klacht indienen?**

Voor klachten kunt u contact opnemen met: Stichting Beheerder en Bewaarder Patrizia Living Cities Feeder Fund 2 CV, Churchillplein 5e, 2517 JW Den Haag of per e-mail naar: [compliance@capitalsupport.nl](mailto:compliance@capitalsupport.nl). De beherend vennoot zal u binnen twee weken na ontvangst van de klacht informeren over de verdere behandeling van uw klacht. De beheerder is aangesloten bij het Klachteninstituut Financiële Dienstverlening (KiFiD), [www.kifid.nl](http://www.kifid.nl).

### **Andere nuttige informatie**

Voor dit product is op aanvraag meer specifieke fondsdokumentatie beschikbaar. Voor de volledige informatie over het Fonds wordt verwezen naar het Investment Memorandum van Patrizia Living Cities Feeder Fund 2 CV en de CV overeenkomst met bijlagen. Als potentiële belegger in het Fonds wordt u er nadrukkelijk op gewezen dat aan het beleggen in het Fonds financiële risico's zijn verbonden. U dient dan ook goed kennis te nemen van de volledige documentatie en u wordt geadviseerd onafhankelijk advies in te winnen om een goed oordeel te kunnen vormen over die risico's en/of deze risico's passen in/bij uw financiële situatie, risicoprofiel en risico acceptatie.

#### **Historisch rendement**

Het rendement over het afgelopen jaar is beschikbaar voor de beleggers in het Fonds en wordt verstrekt door de beherend vennoot.