

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

São Paulo Residential Fund 1 Coöperatief U.A.

het Fonds

ARD Capital Management B.V.

de Beheerder

De Autoriteit Financiële Markten is verantwoordelijk voor het toezicht op de Beheerder met betrekking tot dit essentiële-informatiedocument.

de Beheerder is geregistreerd bij de AFM onder het “kleine beheerder regime” als bedoeld in artikel 2:66a van de wet op het financieel toezicht (**Wft**) en is niet verplicht een vergunning aan te vragen op basis van artikel 2:65 Wft.

Dit document is opgesteld op 19/02/2026.

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: Participatie in een closed-end fonds dat investeert in de ontwikkeling van residentiële hoogbouw in het hogere segment van São Paulo, Brazilië. Het Fonds zal in één enkel residentieel vastgoedproject investeren en verwacht deze investering uiteindelijk binnen 12 maanden na de initiële closing te voltooien.

Participatie vindt plaats door de verkrijging van een lidmaatschapsrecht in het Fonds. Het Fonds is een coöperatie met uitgesloten aansprakelijkheid, beheerst door een ledenovereenkomst. Het Fonds is een closed-end beleggingsinstelling als bedoeld in artikel 1:1 Wet op het financieel toezicht (Wft) en wordt beheerd door de Beheerder.

Looptijd: De vervaldatum van het Fonds is 6 jaar vanaf de datum van de initiële closing, met dien verstande dat deze vervaldatum voor één achtereenvolgende periode van één jaar mag worden verlengd door de Beheerder. De Beheerder acht een dergelijke verlenging van de vervaldatum van het Fonds waarschijnlijk en beveelt investeerders aan een periode van bezit van 6 jaar in te calculeren.

Het Fonds zal automatisch worden beëindigd: (i) in het geval van het faillissement van het Fonds, (ii) het Fonds geen beleggingen meer heeft, (iii) per de vervaldatum van het Fonds zoals hierboven omschreven, (iv) in het geval van het faillissement van de Beheerder, tenzij er een vervangende beheerder wordt aangewezen en toegelaten in overeenstemming met de ledenovereenkomst van het Fonds.

De Beheerder kan het Fonds niet eenzijdig ontbinden.

Doelstellingen: Het doel van het Fonds is het genereren van inkomen en waardeaan groei tegen een hoog risico met een hoog verwacht rendement. Het Fonds zal investeren in de ontwikkeling van residentiële hoogbouw in het hogere segment. Het Fonds zal zich richten op één enkel residentieel vastgoedproject in São Paulo, Brazilië.

Het Fonds kwalificeert als een zogenoemd “article 6 fund” in het kader van de EU Sustainable Finance Disclosure Regulation (SFDR).

De investeringen van het Fonds zijn illiquide. Het rendement van het Fonds is afhankelijk van het succes van het vastgoedproject, de gerealiseerde exploitatie en verkoopopbrengsten en de gedeeltelijke of volledige vervreemding van **het project** en de prijs en voorwaarden van exploitatie en vervreemding. De aanbevolen periode van bezit is tot de vervaldatum (zoals hierboven beschreven), omdat de Beheerder de gehele periode van het Fonds gebruikt om een optimaal rendement te behalen. Vervroegde uittredingen uit het Fonds zijn over het algemeen niet mogelijk en zullen, indien toegestaan, waarschijnlijk een negatief effect hebben op het rendement dat een investeerder kan ontvangen.

Investeerdersondoelgroep: Het Fonds richt zich op investeerders in Nederland. Een investering in het Fonds kan alleen worden gedaan tegen een minimale investering van tenminste EUR 100.000, welk bedrag ineens dient te worden gestort op of omstreeks de datum van toetreding tot het Fonds. Beleggen in het Fonds is alleen geschikt voor investeerders: (i) die blootstelling willen hebben aan de ontwikkeling van residentieel vastgoed in São Paulo, Brazilië, (ii) die een beleggingshorizon van 6 of meer jaar hebben en geen directe behoefte hebben aan liquiditeit van het geïnvesteerde bedrag, (iii) die zich het verlies van een gedeelte of hun gehele inleg kunnen permitteren, (iv) die kennis hebben van en ervaren zijn in het doen van vastgoed investeringen op de internationale vastgoedmarkt, (v) die de verklaringen en garanties kunnen verstrekken zoals uiteengezet in het inschrijfformulier ten aanzien van het Fonds, en (vi) die exposure op de Braziliaanse Real als valuta wensen.

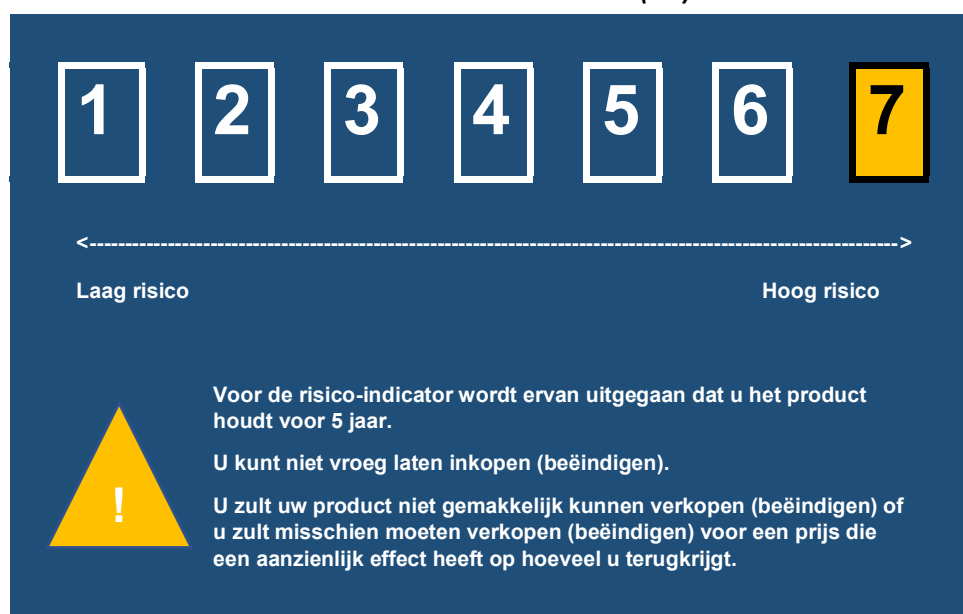
Overige informatie: Verdere informatie over het Fonds, kopieën van de ledenovereenkomst en een inschrijfformulier, informatie over de beleggingsstrategie en -doelstellingen van het Fonds en de statuten van het Fonds zijn deels beschikbaar in het Nederlands en deels in het Engels en kunnen kosteloos worden verkregen bij de Beheerder via e-mail aan: rob@ardcapitalpartners.com.

De Beheerder stelt informatie over prestaties in het verleden beschikbaar in het investeerdersportaal dat wordt beheerd door AVEGA Netherlands B.V., en via de kwartaalrapportages en jaarstukken die door de Beheerder per email aan investeerders zullen worden verstrekt. De gegevens over prestaties in het verleden zijn beschikbaar vanaf het moment dat er opbrengsten zijn gerealiseerd voor het Fonds en deze informatie zal jaarlijks worden gepresenteerd (zodra beschikbaar).

Andere praktische informatie, met inbegrip van informatie over de laatste waardering van het Fonds, kan worden verkregen via e-mail aan: admin@ardcapitalpartners.com.

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

Samenvattende risico-indicator (SRI)



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 investeerders verliezen op het product wegens marktontwikkelingen of doordat er geen geld voor betaling is. We hebben dit product ingedeeld in klasse 7 uit 7; dat is

de 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, ontwikkelingen op de Braziliaanse vastgoedmarkt en valutaschommelingen. Deze ontwikkelingen 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:		5 jaar		
Voorbeeld belegging:		€100.000		
		Als u uitstapt na:		
		1 jaar	3 jaar	5 jaar
Scenario's				
Minimaal	Er is géénn minimaal gegarandeerd rendement. U kunt uw belegging geheel of gedeeltelijk verliezen.			
Ongunstig	<i>Wat u kunt terugkrijgen na kosten</i>	€ 2.250,00	€ 7.750,00	€ 58.000,00
	Gemiddeld rendement per jaar	-97,8%	-57,4%	-10,3%
Gematigd	<i>Wat u kunt terugkrijgen na kosten</i>	€ 6.750,00	€ 23.250,00	€ 174.000,00
	Gemiddeld rendement per jaar	-93,3%	-38,5%	11,7%
Gunstig	<i>Wat u kunt terugkrijgen na kosten</i>	€ 9.000,00	€ 31.000,00	€ 232.000,00
	Gemiddeld rendement per jaar	-91%	-32,3%	18,3%

Dit product kan niet worden ingekocht en niet eenvoudig worden verkocht. Dat betekent dat het lastig is in te schatten hoeveel u zou (terug)krijgen als u besluit tot verkoop en overdracht 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/en inclusief de kosten van 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.

Het Fonds en de Beheerder hebben de rendementsprognoses van het Fonds gemaakt op basis van een "Gunstig"- , "Gematigd"- en "Ongunstig"-scenario benadering. De berekeningen zijn gebaseerd op "best-efforts" schattingen.

De schatting zijn tot stand gekomen o.b.v. van volgende schattingseenheden:

- Verkoop van investering door het Fonds zal bepaald op "best-efforts" waarde- en termijn- schattingen
- Een gemiddelde periode naar verkoop van circa 5 jaar voor het Gematigde en Gunstige scenario en plus 1 jaar voor het Ongunstige Scenario.
- De waarde schattingen zijn, t.o.v. het Gunstig scenario, met 25% gereduceerd in het Gematigd scenario en met 75% gereduceerd in het Ongunstig scenario
- De fondskosten stijgen naar mate de gemiddelde periode naar verkoop stijgt.
- Geen van de scenario's omvat wereldwijde rampen, die - onder andere - leiden tot een wereldwijde economische ineenstorting.

Voor meer informatie verwijzen wij u naar het informatiememorandum van het Fonds.

Informatie inzake de specifieke risico's van het Fonds zijn te vinden in het Investor Memorandum onder "Risk Factors". De belangrijkste risico's van het Fonds zijn: (i) annuleringsrisico's voor het vastgoedproject waarin het Fonds belegt, (ii) het risico op onsuccesvolle of vertraagde exploitatie of verkoop, (iii) het risico dat partijen betrokken bij het vastgoedproject failliet gaan of hun verplichtingen niet nakomen, (iv) valuta risico (devaluatie BRL versus EUR), (v) concentratierisico (omdat het Fonds enkel belegt in één vastgoedproject) (vi) rente risico en (vii) emerging markt risico

Wat gebeurt er als de Beheerder niet kan uitbetalen?

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

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:

- u in het eerste jaar op maandelijkse basis een uitkering van ~0.5% van uw belegging ontvangt. Voor de andere perioden van bezit gaan we ervan uit dat het product presteert zoals aangegeven in het gematigde scenario; en
- €100.000 wordt belegd.

	Als u uitstapt na:		
	1 jaar	3 jaar	5 jaar
Totale kosten	€1900	€2.700	€3.500
Effect van de kosten per jaar ⁽¹⁾	-1.9%	-0.9%	-0.7%

⁽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 12.1% vóór de kosten en 11.7% na de kosten.

Samenstelling van de kosten

Eenmalige kosten bij in- of uitstap		Als u uitstapt na 1 jaar
Instapkosten	De maximale eenmalige kosten op het moment dat u uw inleg doet. Deze kosten zijn maximaal 1,5% of 1% van het bedrag dat u toezegt wanneer u in deze belegging stapt en komen boven op het bedrag van uw inleg	Maximaal €1.500
Uitstapkosten	Het effect wanneer u uw belegging verkoopt of komt te vervallen.	n/a
Lopende kosten die elk jaar in rekening worden gebracht		
Beheerskosten en andere administratie- of exploitatiekosten	Het effect van de kosten die wij gemiddeld jaarlijks in rekening brengen voor beheer van uw belegging gedurende de looptijd. Deze kosten worden geschat op 1% van het bedrag dat u toezegt wanneer u in deze belegging stapt. Meer informatie hierover is te vinden in de ledenovereenkomst van het Fonds.	€1.000
Transactiekosten	Het verwachte effect van de kosten voor het aan- en verkopen van beleggingen en overige operationele Fondskosten. De kosten worden per jaar berekend en kunnen fluctueren. Meer informatie hierover is te vinden in de ledenovereenkomst van het Fonds.	€1.000
Incidentele kosten die onder bepaalde voorwaarden in rekening worden gebracht		
Prestatiebetaling	Het effect van de prestatiebetaling. Deze wordt berekend in Braziliaanse Real en door de Beheerder ingehouden op het moment dat het Fonds een cumulatief rendement op de geïnvesteerde bedragen en verrekende beheerkosten van meer dan 10% per jaar heeft gerealiseerd, berekend in Braziliaanse Real. Van de opbrengsten boven dit rendement van 10% wordt eerst een bedrag ingehouden om ervoor te zorgen dat de totale uitkeringen tussen u en de Beheerder per saldo in de verhouding 80%/20% verdeeld zijn. Zodra deze verhouding bereikt is zal van de opbrengsten daarboven 20% worden ingehouden als carried interest en 80% aan u uitgekeerd worden. Het percentage gaat uit van het effect op het rendement in een scenario waarin per jaar meer dan 10% (enkelvoudig) rendement wordt gerealiseerd op uw inleg.	€0

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

De minimaal vereiste periode van bezit is 6 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 onder voorwaarden mogelijk.

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 in contact treden met Rob de Vos. Klachten kunnen per email: rob@ardcapitalpartners.com ingediend worden bij de Beheerder.

Andere nuttige informatie

Het fonds is onderworpen aan de Nederlandse fiscale wet- en regelgeving. Afhankelijk van het land waar u woont kan dit van invloed zijn op uw persoonlijke belastingssituatie. Raadpleeg een belastingadviseur voor meer informatie.

De investeringsbeslissing van een investeerder moet gebaseerd worden op dit document, de ledenovereenkomst en de toetredingsovereenkomst en indien gewenst op het advies van een onafhankelijk adviseur.

De Beheerder kan enkel en alleen aansprakelijk worden gesteld op grond van een in dit document opgenomen verklaring die misleidend, incorrect of niet in overeenstemming is met de desbetreffende delen de ledenovereenkomst van het Fonds.