



ARD

x



BRICKFUND



São Paulo
Residential Fund

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



Executive Summary



Het São Paulo Residential Fund is een bij de **AFM geregistreerd** Nederlands vastgoedfonds en de **exclusieve partner van Vitacon**. Het fonds structureert feederfondsen voor hoogwaardige residentiële hoogbouw in het hogere segment van São Paulo.



Sinds de oprichting in **2009** heeft Vitacon ruim **100 projecten** opgeleverd met **0 defaults** en een gemiddelde **netto IRR van ≈25%** gerealiseerd. Vitacon fungeert als de lokale partner voor Amerikaanse institutionele beleggers zoals **Hines** (\$91,8 miljard AUM) en **7Bridges** (\$550 miljoen AUM).



De **30-jarige lokale aanwezigheid** van de familie achter ARD in de vastgoedmarkt van São Paulo geeft het fonds **exclusieve toegang** tot Vitacon-projecten en verbeterde voorwaarden.



Als de **grootste economie van Latijns-Amerika** (groter dan de gehele Benelux) biedt Brazilië unieke **diversificatiemogelijkheden** met een beheerste inflatie, een gestabiliseerde valuta en consistente BBP-groei.



São Paulo is de **economische motor van Latijns-Amerika**; met 22 miljoen inwoners en een BBP van €700 miljard kampt de stad met een **ernstig woningtekort**.



25%+

Geprojecteerde netto IRR vóór belastingen in jaar 4 bij projectoplevering*



10-12%

Verwacht jaarlijks rendement (maandelijks uitgekeerd)



4Yrs.

Gemiddelde investeringscyclus

*Verwachte rendementen zijn gebaseerd op het 16-jarige historische trackrecord van Vitacon en blijven onderhevig aan marktrisico.

Vitacon: marktleider in high-end micro-appartementen in São Paulo

2

- + Vitacon is de **marktleider** in de ontwikkeling van **hoogwaardige studio's** rond het financiële district van São Paulo.
- + Deze studio's kunnen worden verhuurd tegen **aantrekkelijke rendementen**, wat betekent dat de kopers vaak uitsluitend uit **investeers** bestaan.
- + De projecten zijn doorgaans **binnen enkele maanden uitverkocht**, voornamelijk dankzij:
 - o De **toplocatie**
 - o Het **innovatieve concept** van 'smart living' met gedeelde faciliteiten
 - o De **kwaliteit**
- + Via haar dochteronderneming **Housi** verzorgt Vitacon het volledige beheer van de verhuur.
- + Hierdoor biedt Vitacon een **aantrekkelijk beleggingsproduct**.
- + Vitacon is een gerenommeerde ontwikkelingspartner voor institutionele beleggers zoals **Hines** (\$91,8 miljard AUM) en **7Bridges** (\$550 miljoen AUM).



Vitacon heeft een uitmuntend trackrecord van 16 jaar

3



25% IRR

Gemiddelde netto IRR
(vóór belastingen)



10-12%

Verwacht jaarlijks
rendement,
maandelijks uitgekeerd



Audits

Uitgevoerd door PwC
en Grant Thornton



100+

Opgeleverde projecten
sinds 2009



10.000+

Verkochte eenheden



0 Defaults

Alle projecten voltooid



ARD x BRICKFUND | SÃO PAULO RESIDENTIAL FUND



BRICKFUND

Verwachte rendementen vóór belastingen – inleg 100k



- + Het Fonds hanteert een investeringshorizon van **circa 4 jaar**. De propositie bestaat uit een **vaste rentecomponent** en een **winstdeling** bij oplevering.
- + Vanaf maand 3 na allocatie keert het Fonds **maandlijks ca. 1% rendement*** uit (in BRL) tot aan de oplevering. Dit wordt gefinancierd uit de voorverkoop aan de markt.
- + Bij projectoplevering wordt het restant van de koopsom voldaan, wat het leeuwendeel van de winst genereert.
- + **Let op:** Resultaten zijn in **BRL**; valutaschommelingen kunnen het uiteindelijke rendement beïnvloeden.

Bruto Rendementen		Netto Rendementen	
Bruto ROI	162%	Netto ROI	130%
Bruto MoM	2.6	Netto MoM	2.3
Bruto IRR	30%	Netto IRR	26%

Investeringsrendementen (in BRL)						
	T=0	JAAR 1	JAAR 2	JAAR 3	JAAR 4	Cumulatief
Bruto kasstroom	(100.000)	10.000	12.000	12.000	227.760	261.760
Beheervergoeding		(1.000)	(1.000)	(1.000)	(1.000)	(4.000)
Instapkosten	(1.500)	Start maandelijkse cash low na 2 maanden				(1.500)
Prestatievergoeding						(27.840)
Netto kasstroom	(101.500)	9.000	11.000	11.000	226.760	232.420
Netto rendement (%)	(1.5%)	8.9%	10.8%	10.8%	223.4%	229.0%

Investing	100.000	Periode	4 Years	Netto winst	132.420
-----------	---------	---------	---------	-------------	---------

* maandelijkse kasstromen tot aan de oplevering zullen naar verwachting variëren met circa -0,1 tot +0,1 procentpunt rond de doelstelling van 1%.

Groeiende vraag naar compact stedelijk wonen in São Paulo

5

- + São Paulo is een economische moter van Latijns-Amerika en **magneet** voor jonge professionals.
- + Er is een **aanzienlijke demografische verschuiving** gaande naar kleinere huishoudens, voornamelijk gedreven door een **groeiende middenklasse** die naar de stad trekt.
- + Deze verschuiving wakkert de **vraag aan naar studio's** met gedeelde faciliteiten.
- + Momenteel is **75% van de nieuwe projecten** gericht op dit segment, met een **absorptiegraad** die **structureel boven de 100%** ligt.
- + Ondanks recordniveaus in de bouw, wordt er voorspeld dat de stad tegen **2030** te maken krijgt met een **tekort van 1.000.000 woningen**.



**27% meer
huishoudens¹**

2022 vergeleken met
2010.



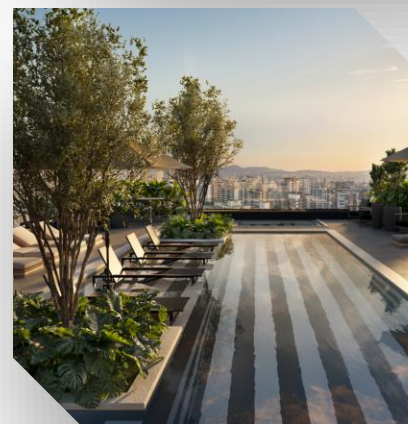
**83% van de
nieuwe
lanceringen²**

Bestond in 2024 uit
eindheden kleiner
dan <45m².



**≈ 100.000 eenheden
jaarlijks nodig³**

Terwijl momenteel
60k–75k per jaar
worden opgeleverd.



Bronnen:

- (1): [Gestão Urbana SP](#)
- (2): [ABECIP](#)
- (3): [ABRAINC](#)

Potentiële projectrisico's en risicobeperking

	Risk	Mitigation ¹	Explanation
	Risico op projectannulering	Terugbetalingsclausule	Als het project niet wordt gelanceerd, krijgt het Fonds het geïnvesteerde bedrag terugbetaald, geïndexeerd volgens de Braziliaanse IPCA (consumentenprijsindex) + 1,0% maandelijkse rente, om opnieuw te investeren in een ander Vitacon-project.
	Faillissementsrisico Vitacon	Performance bond (afbouwgarantie)	- Het Fonds zal een afbouwgarantie verkrijgen van een eersteklas verzekeraar (bijv. Allianz) ten gunste van de SPV (eigendom van het Fonds en Vitacon) waarin het project is ondergebracht. - Als Vitacon in gebreke blijft of het project niet kan opleveren, zal de verzekeraar zorgen voor de voltooiing door een vervangende ontwikkelaar aan te wijzen.
	Prestatierisico ontwikkelaar	Escrow & voortdurende monitoring	- Het Fonds beheert gezamenlijk een escrow-rekening, waarbij betalingen pas worden vrijgegeven na bevestigde mijlpalen. - KLA Law (advocaat van het Fonds) en hun accountancypartners monitoren de betalingstromen en de naleving van de overeenkomst.
	Kapitaalstructuur / Subordinatierisico	Beschermende bepalingen	Geen wijzigingen in de kapitaalstructuur, schulden/retentierechten, 'waterfall' of governance van de SPV zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van het Fonds. - Het Fonds kan elke wijziging die zijn positie schaadt, weigeren.

(1): Dit is geen uitputtende lijst – raadpleeg de volledige aanbiedingsdocumenten

FAQ: Beperken van inflatie, valutaschommelingen & politiek risico

Schaden EUR/BRL-schommelingen mijn investering?



- Sinds 2021 is de BRL stabiel geworden na de **onafhankelijkheid van de Centrale Bank**. De BRL is **niet verzwakt** ten opzichte van de start van de autonomie van de centrale bank, wat aangeeft dat het beleid tot nu toe **effectief** is geweest.¹
- Sinds de Centrale Bank autonoom werd, zijn er nog steeds valutaschommelingen geweest, maar over het algemeen is de BRL per december 2025 met ongeveer **5,7% in waarde gestegen**.¹
- Beleggers kunnen hun investering **buiten het fonds om indekken (hedgen)**.

Schaadt inflatie mijn investering?



- Brazilië houdt de **inflatie al 20 jaar onder controle**, met een gemiddelde van ongeveer 5,7% per jaar.²
- Sinds de **Centrale Bank in 2021 onafhankelijk** werd, kan deze daadkrachtiger optreden tegen inflatie.
- In 2025 bedraagt de inflatie tot nu toe **4,5%** en JP Morgan (2025) voorspelt een inflatie van **4,7% voor 2026**.³
- De **aankooprijzen** van de eenheden in de ontwikkelingen van het fonds zijn **geïndexeerd aan de inflatie**, waardoor het beleggingsresultaat grotendeels **beschermde is tegen inflatie**.

Wat is het politieke risico voor mijn investering?



- Brazilië kent een **volwassen democratie** met een sterke scheiding der machten die beschermt is tegen politieke onrust.⁴
- De **economie** toont **veerkracht** met groei op de lange termijn, **zelfs na grote mondiale crises**.⁵
- De **neutrale rol** van Brazilië in de wereldpolitiek positioneert het land als handelspartner tussen Europa, de VS, China en het Midden-Oosten.
- Braziliaanse rechtbanken bieden een geloofwaardig kader voor contracthandhaving en geschillenbeslechting, wat het **juridisch risico voor beleggers vermindert**.⁶

Bronnen:

(1): [Investing.com](#) (2): [WorldBank](#) (3): [JP Morgan](#) (4): [Freedom House](#) (5): [WorldBank](#) (6): [Doing Business](#)

Het Fonds organiseert elk kwartaal een business trip naar São Paulo

