

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

Het beleggingsfonds S5 Vitae Fonds (het Fonds) wordt beheerd door Sectie5 Beheer BV (de Beheerder). Nadere informatie over het Fonds is beschikbaar op www.sectie5.nl. Bel 088 - 204 1500 voor meer informatie. De Autoriteit Financiële Markten (AFM) is verantwoordelijk voor het toezicht op de Beheerder met betrekking tot dit essentiële-informatiedocument. Aan de Beheerder is in Nederland vergunning verleend en zij wordt gereguleerd door de AFM. Dit essentiële-informatiedocument is opgesteld op 23 april 2025.

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: S5 Vitae Fonds is een beleggingsfonds, een fiscaal transparant fonds voor gemene rekening, dat zich richt op beleggingen in levensloopbestendige woningen en wonen met zorg (de Objecten). Het Fonds heeft als doel om in de periode tot 2028 meerdere Emissies te doen en door te groeien tot een omvang van circa € 200 miljoen.

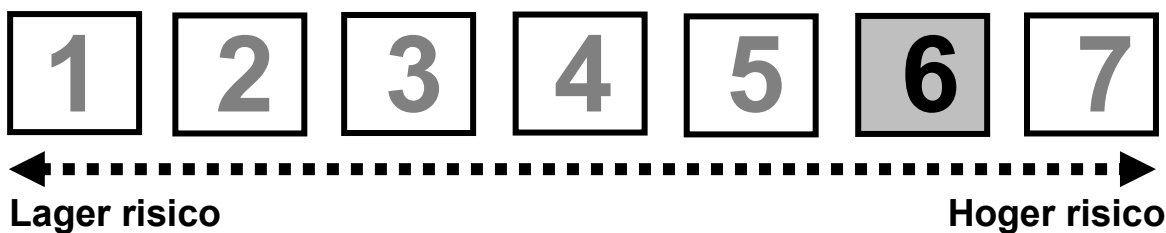
Looptijd: het Fonds heeft een onbepaalde looptijd en kent geen vastgesteld beleid dat de Objecten na een bepaalde tijd worden verkocht of dat het Fonds na een bepaalde tijd wordt beëindigd. In theorie is de looptijd van het Fonds eeuwigdurend. Het Fonds eindigt automatisch als alle Objecten zijn verkocht. Het Fonds of de Beheerder kan de belegging door een Participant in het Fonds niet eenzijdig beëindigen.

Doelstellingen: het doel van S5 Vitae Fonds is voor rekening en risico van de Participanten Objecten te verwerven, te exploiteren en - op een nog onbekend moment - te verkopen om daarmee rendement voor de Participanten te behalen. De Objecten worden voor een deel gefinancierd met de inleg van beleggers en voor een deel met hypothecaire financieringen. Het rendement is afhankelijk van de huurinkomsten uit de Objecten, het resultaat uit verkoop van de Objecten en de kosten die voor rekening van het Fonds komen. De kosten bestaan onder meer uit kosten voor Emissies door het Fonds, kosten voor het beheer van het Fonds en de kosten voor aan- en verkoop van de Objecten, onder meer bestaande uit vergoedingen voor de Beheerder. Omdat er een tekort is aan zorgwoningen en het Fonds langjarige huurcontracten heeft afgesloten zijn de huurinkomsten relatief voorspelbaar en naar verwachting stabiel. Omdat de waardeontwikkeling van zorgvastgoed minder goed voorspelbaar is, is het voor het te behalen rendement van belang dat het Fonds de Objecten op een gunstig moment kan verkopen. De kans dat zo'n gunstig moment zich voordoet, is op een lange termijn groter dan op een korte termijn. De aanbevolen periode van bezit van een belegging in S5 Vitae Fonds is de gehele looptijd van het Fonds.

Retailbeleggersdoelgroep: het Fonds richt zich op natuurlijke personen, rechtspersonen, fiscaal niet-transparante personenvennootschappen en fiscaal niet-transparante fondsen voor gemene rekening die wensen te beleggen in zorgvastgoed. Vanwege de looptijd van het Fonds dienen beleggers een beleggingshorizon van minstens tien jaar voor ogen te hebben en te beschikken over voldoende financiële reserves om tegenvallende rendementen of zelfs verliezen - tot maximaal het belegde bedrag - te kunnen dragen.

WAT ZIJN DE RISICO'S EN WAT KAN IK ER VOOR TERUGKRIJGEN?

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.



Voor de risico-indicator wordt ervan uitgegaan dat u het product houdt voor de gehele looptijd van het Fonds. Het daadwerkelijke risico kan sterk variëren indien u in een vroeg stadium verkoopt en u kunt minder terugkrijgen. U zult uw product misschien niet gemakkelijk kunnen verkopen (beëindigen) of u zult misschien moeten verkopen (beëindigen) voor een prijs die een aanzienlijk effect heeft op hoeveel u terugkrijgt.

We hebben 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 negatieve ontwikkelingen in de waarde van zorgappartementen, dalende verhuurprijzen, stijgende rente op hypothecaire financieringen, hogere (af)bouwkosten van Objecten in aanbouw of renovatie, liquiditeitstekorten, herfinanciering, huurders hun huur niet betalen, schending van financieringsconvenanten, dat de looptijd van het Fonds langer is dan gewenst of verwacht of dat de Participaties in de praktijk niet of lastig te verkopen zijn. Kijk in het prospectus 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.

Prestatiescenario's			
Minimaal	U kunt uw belegging geheel of gedeeltelijk verliezen	€	0
			0,0%
Ongunstig scenario	Wat u kunt terugkrijgen na kosten	€ 15.060	
	Gemiddeld rendement per jaar		4,2%
Gematigd scenario	Wat u kunt terugkrijgen na kosten	€ 19.650	
	Gemiddeld rendement per jaar		7,0%
Gunstig scenario	Wat u kunt terugkrijgen na kosten	€ 24.640	
	Gemiddeld rendement per jaar		9,4%

De weergegeven bedragen zijn inclusief alle kosten van het product zelf, maar mogelijk 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. Dit product kan niet gemakkelijk worden verkocht. Het is lastig in te schatten hoeveel u zou terugkrijgen als u verkoopt vóór het einde van de looptijd van het Fonds. De weergegeven scenario's illustreren het mogelijke rendement op uw belegging en geven geen exacte indicatie. U kunt ze vergelijken met de scenario's van andere producten.

WAT GEBEURT ER ALS SECTIE5 BEHEER BV NIET KAN UITBETALEN?

De belegger lijdt geen financiële schade als Sectie5 Beheer BV niet zou kunnen uitbetalen. Alle bezittingen van S5 Vitae Fonds zijn afgescheiden van het vermogen van Sectie5 Beheer BV zodat haar betalingsonmacht geen directe impact op de belegger heeft.

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 en hoe lang u het product aanhoudt. De hier weergegeven bedragen zijn illustraties op basis van een voorbeeld van een beleggingsbedrag en verschillende mogelijke beleggingsperioden.

We gaan ervan uit dat:

- het product presteert zoals aangegeven in het gematigd scenario
- € 10.000 wordt belegd

Totale kosten	€ 11.526
Effect van de kosten per jaar	5,1%

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.

Deze tabel toont het effect op het rendement per jaar

Eenmalige kosten	Instapkosten	n.v.t.	Wij brengen geen instapkosten in rekening.
	Uitstapkosten	n.v.t.	Wij brengen geen uitstapkosten in rekening.
Lopende kosten	Aankoopkosten	0,68%	Het effect van de kosten van aankoop van de Objecten.
	Initiatiekosten	0,63%	Het effect van de kosten van de opzet en marketing van het Fonds.
	Financieringskosten	0,03%	Het effect van de kosten die het Fonds betaalt voor het aangaan van hypothecaire financieringen.
	Rente hypothecaire financiering	1,95%	Het effect van de jaarlijkse rente die het Fonds betaalt voor de hypothecaire financiering.
	Exploitatiekosten	1,64%	Het effect van de Exploitatiekosten die jaarlijks ten laste van het Fonds komen.
Incidentele kosten	Verkoopkosten	0,33%	Het effect van de kosten bij verkoop van de Objecten.
	Prestatievergoeding Beheerder	0,70%	Het effect van de prestatievergoeding voor de Beheerder. De Beheerder ontvangt een prestatievergoeding indien het gerealiseerde Exploitatieresultaat in enig boekjaar ten minste gelijk is aan het geprognosticeerde Exploitatieresultaat. Zie het prospectus voor de prestatievergoeding (Performance fee).

HOE LANG MOET IK DE BELEGGING HOUDEN EN KAN IK ER EERDER GELD UIT HALEN?

Gezien de aard van de onderliggende belegging van het Fonds wordt een periode van bezit van de volledige looptijd van het Fonds aanbevolen. Het Fonds is niet verplicht uw Participaties in te kopen en in theorie is de looptijd van het Fonds eeuwigdurend. Wanneer u uw Participaties in het Fonds wenst te verkopen kunt u dat, volgens de daarvoor geldende procedure, kenbaar maken bij de Beheerder. Dat kan alleen als er een andere belegger is die uw belegging in het Fonds wil overnemen of er voldoende ruimte is onder de inkoopfaciliteit. Eerder uitstappen kan een aanzienlijk lager rendement tot gevolg hebben.

HOE KAN IK EEN KLACHT INDIENEN?

Voor klachten kunt u contact opnemen met Sectie5 Beheer BV (Brinklaan 134, (1404 GV) Bussum, info@sectie5.nl). Het reglement interne klachtenprocedure is te vinden op onze website (www.sectie5.nl). Sectie5 Beheer BV is aangesloten bij het klachteninstituut KiFiD (Klachteninstituut Financiële Dienstverlening, www.kifid.nl).

ANDERE NUTTIGE INFORMATIE

Voor andere nuttige informatie over S5 Vitae Fonds en Sectie5 Beheer BV kijkt u op onze website www.sectie5.nl. Het Prospectus van het Fonds bevat gecontroleerde historische financiële informatie over de periode tot en met 31 december 2023.