

P R O S P E C T U S

S5 Vitae Fonds Emissie 6

23 APRIL

Deze samenvatting vormt onderdeel van het Prospectus dat uit drie afzonderlijke documenten bestaat: deze samenvatting, de verrichtingsnota en het registratiedocument. Het Prospectus is geldig tot 12 maanden na de goedkeuring door de AFM van de verrichtingsnota, mits het Prospectus wordt aangevuld in geval van belangrijke nieuwe factoren, materiële vergissingen of materiële onnauwkeurigheden. De verplichting tot aanvullen geldt niet langer als het Prospectus niet meer geldig is. Het eindigen van de geldigheid van het registratiedocument dat op 23 april 2025 door de AFM is goedgekeurd laat de geldigheid van het Prospectus onverlet. Deze samenvatting is geldig tot 23 april 2026.

S A M E N V A T T I N G

S5 Vitae Fonds

23 APRIL

Deze samenvatting vormt onderdeel van het Prospectus dat uit drie afzonderlijke documenten bestaat: deze samenvatting, de verrichtingsnota en het registratiedocument. Het Prospectus is geldig tot 12 maanden na de goedkeuring door de AFM van de verrichtingsnota, mits het Prospectus wordt aangevuld in geval van belangrijke nieuwe factoren, materiële vergissingen of materiële onnauwkeurigheden. De verplichting tot aanvullen geldt niet langer als het Prospectus niet meer geldig is. Het eindigen van de geldigheid van het registratiedocument dat op 23 april 2025 door de AFM is goedgekeurd laat de geldigheid van het Prospectus onverlet. Deze samenvatting is geldig tot 23 april 2026.

Samenvatting

1. Kerngegevens van het Fonds en waarschuwingen

De Participaties zijn deelnemingsrechten in het beleggingsfonds S5 Vitae Fonds met ISIN-code NL0015449588. S5 Vitae Fonds is de uitgevende instelling (LEI: 222100CXJ8I6HMQGKJ58). De contactgegevens van S5 Vitae Fonds zijn: Brinklaan 134, 1404 GV Bussum, telefoon: 088 – 204 1500, e-mail: info@sectie5.nl, website: www.sectie5.nl.

De bevoegde autoriteit die deze samenvatting op 23 april 2025 heeft goedgekeurd is de AFM. Contactgegevens: Postbus 11723, 1001 GS Amsterdam, telefoon: 020 – 797 2000, website: www.afm.nl.

Deze samenvatting moet worden gelezen als een inleiding op het Prospectus. Iedere beslissing om te beleggen in de Participaties van S5 Vitae Fonds (het Fonds), moet gebaseerd zijn op bestudering van het gehele Prospectus door de belegger. In voorkomend geval bestaat de kans dat de belegger het geïnvesteerde kapitaal geheel of gedeeltelijk kan verliezen. De belegger moet zelf beoordelen of het aangewezen is in de Participaties te beleggen.

De belegger die als eiser een vordering bij een rechterlijke instantie aanhangig maakt met betrekking tot de informatie in het Prospectus dient, volgens de nationale wetgeving van de lidstaten van de Europese Unie, mogelijk de kosten voor vertaling van het Prospectus te dragen voordat de rechtsvordering wordt ingesteld.

Sectie5 Beheer BV (de Beheerder), die deze samenvatting heeft ingediend, kan uitsluitend wettelijk aansprakelijk worden gesteld indien de samenvatting, wanneer zij samen met de andere delen van het Prospectus wordt gelezen, misleidend, onjuist of inconsistent is, of indien zij, wanneer zij samen met de andere delen van het Prospectus wordt gelezen, niet de essentiële informatie bevat om beleggers te ondersteunen wanneer zij overwegen in de Participaties te beleggen. U staat op het punt een product te kopen dat niet eenvoudig en misschien moeilijk te begrijpen is.

2. Essentiële informatie over het Fonds

Welke instelling geeft de effecten uit?

Het Fonds geeft de effecten (Participaties) uit. Het Fonds is een overeenkomst naar Nederlands recht van eigen aard tussen elke belegger (Participant) afzonderlijk, de Beheerder en de Houdster, die wordt beheerst door de Fondsvoorwaarden. Het Fonds is aangegaan op 1 december 2017 in Amsterdam (Nederland) en houdt kantoor in Bussum.

Het Fonds is geen rechtspersoon. Daarom kan het Fonds geen eigendommen houden of verplichtingen aangaan. Om die reden wordt het vastgoed van het Fonds (de Objecten) in eigendom gehouden en worden alle verplichtingen aangegaan door een speciaal daartoe opgerichte, van de Beheerder onafhankelijke entiteit: de Houdster (Stichting S5 Vitae Fonds). De Houdster verkrijgt en houdt het juridische eigendom van de Objecten (en activa van het Fonds) en is de juridisch rechthebbende tot de rechten van het Fonds (zoals de bankrekening). Verder worden en zijn alle verplichtingen van het Fonds op naam van de Houdster aangegaan. De Houdster doet dit volledig voor rekening en risico van de Participanten. Daarmee wordt bedoeld dat alle winsten en verliezen, nadat de kosten en vergoedingen voor onder meer de Beheerder, de Houdster en de Bewaarder zijn voldaan, ten goede dan wel ten laste komen van de Participanten.

Het Fonds is een groeifonds dat beoogt in de periode tot 2028 te groeien naar een belegd vermogen van € 200 miljoen. Uit de taxatierapporten volgt dat de taxatiewaarde van de Objecten per 31 december 2024 circa € 96,3 miljoen bedraagt. Het Fonds richt zich op beleggingen in levensloopbestendige wo-ningen en wonen met zorg. Het Fonds verworft, exploiteert en – op een onbepaald moment – verkoopt voor rekening en risico van de Participanten zorgvastgoed. Het zorgvastgoed wordt voor een deel met de inleggelden van de Participanten en voor het overige hypothecair

gefinancierd. Met het Prospectus worden de voorgenomen Emissies van het Fonds beschreven. Het belangrijkste doel van een Emissie is het verwerven van nieuwe Objecten.

Het Fonds heeft een Beleggingsbeleid dat bepalend is voor de aankoop van zorgvastgoed (een Object) waarin het Fonds zal beleggen. Het Beleggingsbeleid kan op initiatief van de Beheerder worden gewijzigd indien het belang van het Fonds daarmee wordt gediend. Wijzigingen in het Beleggingsbeleid zijn slechts mogelijk nadat de Beleggingscommissie een advies heeft

uitgebracht over het voorstel van de Beheerder. De beleggingshorizon – de looptijd van het Fonds – is onbepaald en afhankelijk van het optimale moment van verkoop van de Objecten.

Het Fonds wordt beheerd door Sectie5 Beheer BV (de Beheerder). De bestuurders van de Beheerder zijn de heer mr. N.A.J. Broeijer, mevrouw mr. C.J.D. van Slooten en de heer drs. W.H.E. van Ommeren MBA. De LEI-code van het Fonds is 222100CXJ8I6HMQGKJ58. Tot en met de jaarstukken 2023 heeft Deloitte Accountants BV opgetreden als accountant van het Fonds. Confinant Audit & Assurance BV heeft het jaarverslag van het Fonds over 2024 gecontroleerd.

Wat is de essentiële financiële informatie over de uitgevende instelling?

Bijgebracht Beleggerskapitaal en intrinsieke waarde per 31 december 2024

klasse effecten	totale intrinsieke waarde
Participaties	€ 44.621.467
Winst- en verliesrekening	
periode (van tot en met)	01-01-2024
	31-12-2024
totale inkomsten vóór Exploitatiekosten	€ 6.923.704
nettowinst (-verlies)	€ 2.820.355
prestatievergoeding (opgelopen/betaald)	€ 0
beheervergoeding (opgelopen/betaald)	€ 379.007
andere materiële vergoedingen (opgelopen/betaald) aan dienstverleners	€ 70.334
winst per Participatie	€ 6,89
Balans	
	31-12-2024
totale netto-activa	€ 44.621.467
hefboomratio	44,39%

Wat zijn de voornaamste risico's specifiek voor de uitgevende instelling?
De voornaamste risico's die specifiek zijn voor het Fonds, betreffen:

Risico van negatieve ontwikkelingen in de waarde van zorgappartementen

Het rendement op een belegging in de Objecten is mede afhankelijk van de waardeontwikkeling van zorgvastgoed. De prijzen kunnen door marktomstandigheden veranderen. Er is een risico dat door waardedaling van de Objecten het Fonds niet kan voldoen aan haar verplichtingen, bijvoorbeeld haar verplichtingen aan de hypothecaire financier. Zoals het niet kunnen voldoen aan de aflossingsverplichting bij verkoop van een Object vanwege een te lage verkoopopbrengst waardoor de hypothecaire financier terugbetaling van de lening kan opeisen. Als dit risico zich voordoet, kan de belegging geheel of ten dele verloren gaan en/of kunnen er mogelijk geen of slechts lagere uitkeringen plaatsvinden.

Risico van dalende verhuurprijzen

Verhuurprijzen voor zorgvastgoed kunnen dalen. Bijvoorbeeld door overschot aan zorgwoningen, krimp van de doelgroep van huurders, daling van de koopkracht van de doelgroep of daling van subsidies of overheidsbijdragen in de zorgsector. Het Fonds is voor de inkomsten en het rendement in zeer grote mate afhankelijk van de hoogte van de huurprijzen. Dalende huurprijzen brengt het risico met zich mee dat het Fonds minder inkomsten ontvangt en de Participanten lagere uitkeringen ontvangen.

Aantal Participaties	intrinsieke waarde per Participatie	historische prestaties Fonds
409.277	€ 109,03	€ 2.820.355
01-01-2023	01-01-2022	
31-12-2023	31-12-2022	
€ 2.749.285	€ 2.292.918	
-€ 844.44)	-€ 653.488	
€ 0	€ 0	
€ 367.030	€ 248.718	
€ 93.981	€ 165.126	
-€ 2,05	-€ 1,58	
31-12-2023	31-12-2022	
€ 44.271.354	€ 48.035.458	
46,30%	47,57%	

In onderstaande tabel wordt weergegeven wat het Gemiddeld direct rendement is in het geval van een daling van de huuropbrengsten wegens dalende verhuurprijzen, ten opzichte van de prognose, van tussen de 10% en 30%.

daling huuropbrengsten

	Gemiddeld direct rendement	verschil t.o.v. prognose
zeer pessimistisch (-30%)	1,3%	-4,2%
pessimistisch (-20%)	2,6%	-2,9%
gematigd pessimistisch (-10%)	3,8%	-1,7%

Risico van een stijgende rente op hypothecaire financieringen

Van de totale taxatiewaarde van de Objecten (van circa € 96,3 miljoen per 31 december 2024) is circa 50% rekening en risico van het Fonds hypothecair gefinancierd. Een stijgende markttrente leidt tot hogere kosten voor het Fonds, wat het risico van lagere uitkeringen voor de Participanten met zich

meebrengt. Verder kan een stijgende markttrente leiden tot een waardedaling van de Objecten, omdat een koper die de Objecten wil financieren met een lening meer financieringskosten zal hebben (de hogere rente). Die koper heeft dan minder financiële ruimte om een hoge koopprijs te voldoen, of zal geneigd zijn een lagere koopprijs te betalen omdat zijn rendement lager wordt. Hogere kosten of een daling in de waarde van de Objecten kan tot gevolg hebben dat de belegging geheel of ten dele verloren gaat en/of er mogelijk geen uitkeringen kunnen plaatsvinden.

Risico van hogere (af)bouwkosten

Het Fonds kan beleggen in zorgvastgoed dat nog niet is (af)gebouwd. Er is een risico dat die zorgwoningen niet of niet tijdig worden opgeleverd, bijvoorbeeld door faillissement van de aannemer, pro-blemen met of vertraging in de levering van bouwmaterialen of een tekort aan beschikbare werklieden. Dat zal leiden tot schade voor het Fonds wat ten koste gaat van het rendement voor de Participanten, bijvoorbeeld omdat een nieuwe aannemer moet worden ingeschakeld waarmee tijd en geld verloren zullen gaan. Dat leidt verder tot het risico dat de huurovereenkomst voor het betreffende Object later zal aanvangen wat leidt tot gedeelde huurinkomsten en mogelijk een schadeclaim van de huurder wegens vertraging in de aanvang van de huurovereenkomst

Risico dat Objecten niet kunnen worden geherfinancierd

De hypothecaire financieringen en (incidenteel) onderhandse financieringen van de Objecten hebben elk een eigen looptijd en (vast) rentetarif. Er is een risico dat na afloop van de looptijd van een financiering niet voldoende Objecten zijn verkocht om het aflopende krediet af te lossen én daarvoor geen nieuwe financiering met een hypothecaire of onderhandse financier kan worden afgesloten of als herfinanciering alleen mogelijk blijkt bij een andere dan de huidige hypothecaire of onderhandse financier waardoor er hogere kosten voor de herfinanciering worden gemaakt dan waarvan de prognose uitgaat. Indien geen nieuwe financiering kan worden afgesloten, ontstaat het risico dat een of meerdere van de Objecten gedwongen verkocht moeten worden. De Verkoopopbrengst bij een gedwongen verkoop is doorgaans aanzienlijk lager dan bij een vrijwillige verkoop. Dat zal een negatieve invloed hebben op het rendement voor de Participanten.

Risico dat huurders hun huur niet betalen

Het risico dat een huurder niet aan zijn betalingsverplichting aan het Fonds kan of wil voldoen kan zich bijvoorbeeld voordoen bij gewijzigde marktomstandigheden, werkloosheid, verslechterde solvabiliteit, faillissement of het eindigen van een kredietfaciliteit van de huurder. Indien een huurder zijn verplichtingen uit de huurovereenkomst niet nakomt waardoor de huurrelatie tussen het Fonds als verhuurder en de huurder wordt verbroken en er (tijdelijk) geen nieuwe huurder gevonden kan worden, kan dat ertoe leiden dat huurdering en/of (tijdelijke) leegstand ontstaat. Door huurdering of leegstand kunnen de Participaties in waarde dalen en/of kunnen geen of slechts lagere uitkeringen aan de Participanten plaatsvinden. Datzelfde risico kan zich onder die omstandigheden ook voordoen als de huurder alleen bereid is tegen een lagere prijs te gaan huren en dit door het Fonds als verhuurder wordt geaccepteerd.

De Objecten worden gehuurd door een beperkt aantal zorgaanbieders (die onderverhuren aan de individuele bewoners). Als een of meer huurders niet in staat zijn de huurtermijnen (tijdig) te voldoen, heeft dat een relatief grote impact op de inkomsten van het Fonds en kan dit een ernstig negatief effect hebben op het rendement voor de Participanten en zelfs leiden tot het volledig verlies van de belegging.

Risico dat bij het eindigen van een financiering geen herfinanciering kan worden verkregen

De Objecten zijn voor een deel met hypothecaire - en incidenteel met onderhandse - financieringen voor rekening en risico van het Fonds gefinancierd. De looptijd van het Fonds is onbepaald en in theorie eeuwigdurend.

De kans is dan ook groot dat de looptijd van het Fonds langer zal zijn dan de looptijd van die financieringen.

Er is een risico dat na afloop van de looptijd van de respectievelijke hypothecaire en onderhandse financieringen niet voldoende Objecten zijn verkocht om een aflopende financiering af te lossen, niet in de laatste plaats omdat het Fonds geen vastgesteld beleid kent Objecten te verkopen. Als een financiering voor een Object afloopt zal in beginsel een herfinanciering plaatsvinden. Als geen nieuwe financiering kan worden afgesloten of als herfinanciering alleen mogelijk blijkt bij een andere dan de huidige financierer waardoor er hogere kosten voor de herfinanciering worden opgelopen dan waarvan de prognose uitgaat, dan zal dat ten koste gaan van het rendement. Dit risico wordt versterkt doordat bijna alle hypothecaire en onderhandse financieringen voor de Objecten aflopen in de periode van 1 november 2025 tot en met 1 november 2028. Indien geen nieuwe financiering kan worden afgesloten, bijvoorbeeld als bij afloop van een financiering de waarde van het gefinancierde Object gedaald blijkt te zijn waardoor niet het volledige bedrag van de af te lossen hypothecaire of onderhandse financiering kan worden geherfinancierd, ontstaat het risico dat een of meerdere van de Objecten gedwongen verkocht moeten worden. De Verkoopopbrengst bij een gedwongen verkoop is doorgaans aanzienlijk lager dan bij een vrijwillige verkoop. Dat zal een negatieve invloed hebben op het rendement voor de Participanten en kan zelfs leiden tot het volledig verlies van de belegging. Als het Fonds een hypothecaire of onderhandse financiering moet aflossen, kan het Fonds mogelijk de betreffende financiering niet (volledig) aflossen als door waardedaling het Object bij verkoop minder opbrengt dan het af te lossen bedrag. Dan ontstaat het risico van volledig verlies van de belegging.

Risico dat de financieringsconvenanten geschonden worden

De hypothecaire financiers van de Objecten stellen als eis dat er een maximale verhouding tussen de hoofdsom van elke hypothecaire financiering en de waarde van het daarmee gefinancierde Object moet worden aangehouden (loan to value-clausule of LTV). Bij het aangaan van een hypothecaire financiering voor een (nieuw) Object kan de met de hypothecaire financier overeengekomen maximale LTV gelijk zijn aan de actuele LTV. Dat kan het aanzienlijke risico opleveren dat de maximale LTV wordt overschreden. Indien door waardedaling van een Object niet wordt voldaan aan de LTV kan de betreffende hypothecaire financier verlangen dat een (hogere) aflossing op de financiering wordt gedaan of een zogenoemde cash sweep zal plaatsvinden. Er vindt dan een lagere of – bij een cash sweep – geen uitkering plaats aan de Participanten totdat de LTV weer voldoet aan het maximaal toegestane percentage. Indien en zolang niet wordt voldaan aan de loan to value-clausule, kan dat leiden tot een (hogere) aflossingsverplichting dan wel tot het stopzetten van uitkeringen aan de Participanten totdat de LTV weer voldoet aan het maximaal toegestane percentage. Dat zal leiden tot een tijdelijk lager dan verwacht (uitkerings- of Direct) rendement. Het niet voldoen aan de loan to value-clausule kan ook tot gevolg hebben dat de betreffende financiering ineens opeisbaar wordt. Dan ontstaat het aanzienlijke risico dat een of meerdere van de Objecten gedwongen verkocht moeten worden. De Verkoopopbrengst bij een gedwongen verkoop is doorgaans aanzienlijk lager dan bij een vrijwillige verkoop. Dat zou ten koste gaan van het rendement voor de Participanten en kan zelfs leiden tot het volledig verlies van de belegging.

3. Essentiële informatie over de effecten

Wat zijn de hoofdkenmerken van de effecten?

De effecten die het Fonds aanbiedt zijn de Participaties (ISIN: NL0015449588). Ze luiden op naam, er worden geen bewijzen voor uitgegeven en ze kennen geen nominale waarde. Voorafgaand aan de goedkeuringsdatum van deze samenvatting staan 409.277 Participaties uit. De looptijd van de Participaties is gelijk aan de looptijd van het Fonds, die onbepaald is. In geval van faillissement van het Fonds krijgen de Participanten als laatste een uitkering, als een uitkering gedaan kan worden.

Elke Participatie vormt een (niet nominale) vordering op de Houdster. De omvang van die vordering is gelijk aan het vermogen van het Fonds gedeeld door het totale aantal uitstaande Participaties. Bedoelde (niet nominale) vordering op de Stichting is uitsluitend opeisbaar na beëindiging van het Fonds.

Het jaarlijkse Exploitatieresultaat – indien positief – verminderd met de (eventuele) aflossingen op de hypothecaire financiering komen aan de Participanten toe vanaf het moment waarop de betreffende Participaties zijn uitgegeven. Indien echter naar het oordeel van de Beheerder de liquiditeitspositie van het Fonds in gevaar komt, zal de Beheerder besluiten geen of een lagere uitkering te doen. Het streven is dat de Participanten elk kalenderkwartaal een tussentijdse uitkering ontvangen.

Aan de Participaties is verder een aantal zeggenschapsrechten verbonden, waaronder het onder bepaalde voorwaarden ontslaan en schorsen van de Beheerder en de Houdster. Aan elke Participatie zijn gelijke stemrechten en financiële rechten verbonden.

De mogelijkheden om de Participaties te verhandelen zijn beperkt. Overdracht van Participaties is alleen mogelijk via inkoop van Participaties door het Fonds. Naast een bancaire rekening-courant faciliteit van € 500.000 ten behoeve van het inkopen van Participaties van uittreedende beleggers (de terugkoopfaciliteit), is inkoop van Participaties uitsluitend mogelijk indien en voor zover die Participaties gelijktijdig of volgtijdelijk (kunnen) worden uitgegeven aan een ander. Het Fonds is niet verplicht om op verzoek van de Participant Participaties in te kopen en de Beheerder beslist of een verzoek tot inkoop wordt gehonoreerd.

Waar zullen de effecten worden verhandeld?

Er is geen concreet voornemen de Participaties te noteren aan een gereguleerde markt (effecten-beurs) of voor het anderszins (laten) onderhouden van een markt in de Participaties.

Wat zijn de voornaamste risico's specifiek voor de effecten?

Risico dat looptijd van het Fonds langer is dan gewenst of verwacht

De looptijd van het Fonds is voor onbepaalde duur. Het Fonds eindigt niet eerder dan nadat alle Objecten zijn verkocht en vervreemd. Vastgoed in zijn algemeenheid is in vergelijking tot andere beleggingen zoals beursgenoteerde aandelen een illiquide belegging. Er is dan ook een risico dat een Participant langer aan zijn belegging is gebonden dan wordt verwacht of gewenst en in theorie zelfs eeuwigdurend aan de belegging is gebonden. In combinatie met het risico van de beperkte verhandelbaarheid bete-kent dit dat de Participant voor de situatie kan komen te staan dat hij zijn Participaties niet, niet op het gewenste of verwachte – maar pas op een later – moment kan omzetten in liquiditeiten.

Risico dat de Participaties in de praktijk niet of lastig te verkopen zijn

Hoewel de Participaties verhandelbaar zijn, is verhandeling niet mogelijk zonder toestemming van de Beheerder. Bovendien zijn de Participaties uitsluitend verhandelbaar door middel van inkoop door het Fonds tegen gelijktijdige of volgtijdelijke uitgifte van diezelfde Participaties aan een ander. Er is geen verplichting om ten laste van het vermogen van het Fonds Participaties op verzoek van een Participant in te kopen; het Fonds is closed-end. Deze beperkingen op de vrije verhandelbaarheid van Participaties gelden onder alle omstandigheden, ook in het geval de Fondsvoorwaarden worden gewijzigd en de positie van de Participant daardoor verslechtert. Een Participant dient derhalve rekening te houden met het risico dat gedurende de looptijd van het Fonds de Participaties niet kunnen worden overgedragen en derhalve niet te gelde kunnen worden gemaakt. Ook kan de beperkte verhandelbaarheid van de Participaties een drukkend effect hebben op de waarde ervan omdat er mogelijk weinig of geen andere Participanten of anderen bereid zijn de Participaties tegen de gevraagde prijs over te nemen.

4. Essentiële informatie over de aanbieding van effecten aan het publiek

Volgens welke voorwaarden en welk tijdschema kan ik in dit effect beleggen? Belangstellenden kunnen zich met het inschrijvingsformulier 'Verklaring van Deelname in S5 Vitae Fonds' aanmelden voor deelname in S5 Vitae Fonds. Het inschrijvingsformulier wordt verstrekt tezamen met het Prospectus en is op te vragen bij Sectie5 (www.sectie5.nl). Interim Beleggers die tijdelijk willen beleggen in het Fonds dienen zich als zodanig te melden bij de Beheerder. Zij kunnen niet inschrijven met het inschrijvingsformulier.

De Beheerder kan toestemming verlenen aan financiële intermediairs om deelname aan het Fonds onder de aandacht te brengen. Deze financiële intermediairs verrichten marketingactiviteiten voor de deelname aan het Fonds. Potentiële beleggers kunnen met deze financiële intermediairs in contact treden voor het geven van voorlichting en het beantwoorden van vragen, via bijeenkomsten of persoonlijke afspraken. Inschrijvingsformulieren dienen te worden ingestuurd naar het kantooradres van de Beheerder.

Inschrijving staat open voor natuurlijke personen, rechtspersonen, fiscaal niet-transparante personenvennootschappen en fiscaal niet-transparante fondsen voor gemene rekening. Het Fonds richt zich op natuurlijke personen en rechtspersonen die wensen te beleggen in zorgwoningen. Beleggers dienen een lange termijn beleggingshorizon te hebben van ten minste 10 jaar en te beschikken over voldoende financiële reserves om tegenvallende rendementen of zelfs verliezen – tot maximaal het belegde bedrag – te kunnen dragen. Het is af te raden een substantieel gedeelte van het vermogen in het Fonds te beleggen. Beleggen in het Fonds moet plaatsvinden als onderdeel van een gespreid belegde portefeuille.

De Uitgifteprijs wordt voor iedere Emissie Datum bepaald door de meest actuele Intrinsieke waarde per Participatie te vermeerderen met het per die datum nog niet (over vijf jaar) afgeschreven deel van de verwervingskosten van de reeds vóór de betreffende Emissie Datum aangekochte Objecten. De eerste Emissie vindt plaats op 30 april 2025 en de verwachte Uitgifteprijs op die Emissie Datum bedraagt € 114,00. Er geldt een minimale deelname van € 10.000, waardoor de minimale afname op basis van de verwachte Uitgifteprijs naar verwachting (circa) 88 Participaties bedraagt. Voor de meest recente Uitgifteprijs kijkt u op de website van de Beheerder (sectie5.nl/fondsen/fondsenfile/18925/UitgifteprijsS5V.pdf).

De inschrijving start op het moment van uitbrengen van deze samenvatting en sluit op 30 april 2025 of, indien eerder, op het moment dat door beleggers, niet zijnde Interim Beleggers, is ingeschreven op het maximale aantal aangeboden Participaties. Indien op de Emissie Datum van 30 april 2025 Participaties worden uitgegeven aan Interim Beleggers of niet op alle aangeboden Participaties is ingeschreven, sluit de inschrijving later, namelijk op de dag waarop alle aangeboden Participaties zijn uitgegeven aan beleggers (niet zijnde Interim Beleggers), en uiterlijk op de dag waarop het Prospectus niet langer geldig is. Daarvoor zal na 30 april 2025 op de laatste werkdag van elke kalendermaand een Emissie plaatsvinden.

Het maximale aantal Participaties dat met de Emissie die in deze samenvatting is beschreven wordt aangeboden, bedraagt 54.218 Participaties op basis van de verwachte Uitgifteprijs op 30 april 2025 van € 114,00 (€ 6.180.803 aan Bijeen te brengen Beleggerskapitaal). Dit maximale aantal wordt aangeboden onder de voorwaarden dat (a) naar het oordeel van de Beheerder er op 30 april 2025 uitzicht is op de aankoop van een tweede nieuw Object (waarover op de datum van publicatie van deze samenvatting gesprekken plaatsvinden) én (b) beleggers, niet zijnde Interim Beleggers, hebben ingeschreven op de Emissie voor in totaal ten minste € 6.180.803 aan Bijeen te brengen Beleggerskapitaal.

Als niet aan de beide voorwaarden van (a) en (b) is voldaan, wordt het aanbod beperkt tot 27.902 Participaties op basis van de verwachte Uitgifteprijs op 30 april 2025 van € 114,00 (€ 3.180.803 aan Bijeen te brengen Beleggerskapitaal).

Uiterlijk op 30 april 2025 publiceert de Beheerder op zijn website (www.s5vitaefonds.nl) het aantal van de aangeboden Participaties.

De toewijzing op de inschrijving vindt plaats op volgorde van binnenkomst. Na toewijzing van deelname door de Beheerder (onder voorbehoud van een positieve uitkomst van het KYC-traject) ontvangt u per e-mail een bevestiging met hierin het aantal toegewezen Participaties, de Emissie Datum van de toegewezen Participaties, de Uitgifteprijs en de datum waarop u uiterlijk de Uitgifteprijs voor de toegewezen Participaties op de aangegeven bankrekening van de Houdster bijgeschreven dient te hebben. De uiterste datum voor betaling van de Uitgifteprijs is drie werkdagen voor de betreffende Emissie Datum.

De Beheerder behoudt zich het recht voor inschrijvingen zonder opgaaf van redenen geheel of gedeeltelijk niet in aanmerking te nemen of te honoreren. In dat geval worden eventuele ontvangen bedragen onverwijld teruggestort. Over die bedragen wordt geen rente vergoed.

Voor Participanten die deelnamen aan een of meer van de eerdere uitgiften van Participaties en niet deelnemen aan de Emissie, of voor een lager aantal Participaties deelnemen dan hun huidige procentuele belang in het Fonds, heeft de Emissie een verwatering tot gevolg. Voor Participanten die deelnamen aan een of meer van de eerdere uitgiften van Participaties en niet deelnemen aan de Emissie bedraagt de verwatering met een Emissie van het maximale aantal van 54.218 aangeboden Participaties (€ 6.180.803 aan Bijeen te brengen Beleggerskapitaal) 11,70% en met een Emissie van het beperkte aantal van 27.902 aangeboden Participaties (€ 3.169.509 aan Bijeen te brengen Beleggerskapitaal) 6,38%. In het geval van verwatering ziet dat op zowel het stemrecht van de Participant in de vergadering van Participanten alsook op de gerechtigdheid van de Participant tot het vermogen van het Fonds, die beide in relatieve zin en in gelijke mate afnemen overeenkomstig de hiervoor gegeven voorbeelden.

Indien op de Emissie Datum van 30 april 2025 voor het maximum aan Bijeen te brengen Beleggerskapitaal van € 6.180.803 aan Participaties wordt uitgegeven, bedragen de kosten voor de Emissie naar verwachting € 762.878 (12,4% van de bruto-opbrengst van € 6.180.803). Indien met de Emissie voor een Bijeen te brengen Beleggerskapitaal van € 3.180.803 aan Participaties worden uitgegeven, zijn de kosten voor de Emissie lager en bedragen dan naar verwachting € 497.878 (15,7% van de bruto-opbrengst van € 3.180.803).

Waarom wordt dit prospectus opgesteld?

Het Prospectus is opgesteld om het Fonds in staat te stellen gelden van de Participanten aan te trekken. Als met de Emissie voor € 6.180.803 aan Bijeen te brengen Beleggerskapitaal wordt aangetrokken bedraagt de netto-opbrengst van de Emissie € 5.417.925 waarmee een onderhandse financiering voor de aankoop van Object Burgum wordt afgelost, een (relatief klein) bedrag aan overbruggingskosten wordt betaald, een tweede nieuw Object wordt gekocht en de rekening-courant faciliteit voor de terugkoopfaciliteit wordt afgelost. Als met de Emissie voor € 3.180.803 aan Bijeen te brengen Beleggerskapitaal wordt aangetrokken bedraagt de netto-opbrengst van de Emissie € 2.682.925 waarmee een onderhandse financiering voor de aankoop van Object Burgum wordt afgelost, een (relatief klein) bedrag aan overbruggingskosten wordt betaald en de rekening-courant faciliteit voor de terugkoopfaciliteit wordt afgelost.

De aanbieding van Participaties in deze Emissie is niet onderworpen aan een overeenkomst tot overneming met plaatsingsgarantie.

Belangen(conflicten) en gelieerde ondernemingen

De Initiatiefnemer heeft belang bij de aanbidding als beschreven in het Prospectus, omdat zij een Selectie- en transactievergoeding van het Fonds ontvangt van 3% (exclusief BTW) van de aankoop prijs van de Objecten. De Beheerder heeft belang bij de aanbidding omdat zij vergoedingen van het Fonds ontvangt voor (onder meer) het beheer van het Fonds.

Financiële intermediairs, waaronder S5 Capital BV die is gelieerd aan de Initiatiefnemer en de Beheerder, die met succes de deelname aan het Fonds onder de aandacht brengen bij beleggers hebben eveneens belang bij de aanbidding omdat de Intermediairvergoeding hun (via de Beheerder) toekomt. Deze partijen hebben belang bij een zo hoog mogelijke vergoeding terwijl het Fonds en de Participanten belang hebben bij een zo laag mogelijke vergoeding. Deze conflicterende belangen worden beheerst doordat de hoogte ervan op voorhand is vastgesteld op een, naar het inzicht van de Beheerder, marktconform niveau die bij vergelijkbare fondsen die de Initiatiefnemer initieert en de Beheerder beheert, in rekening worden gebracht.

Mevrouw C.J.D. van Slooten is naast bestuurder van de Beheerder enig bestuurder en aandeelhouder van Caro Capital BV.¹ Caro Capital BV verricht werkzaamheden voor het Fonds inzake (de aansturing van) juridisch- en operationeel asset management. Ook hier geldt dat Caro Capital BV – en indirect mevrouw Van Slooten – belang heeft bij een hoge vergoeding en de Participanten belang hebben bij een zo laag mogelijke vergoeding. Deze conflicterende belangen worden beheerst doordat de urenverantwoording en facturen van Caro Capital BV worden afgetekend door minimaal twee andere statutaire directeuren van de Beheerder en het gefactureerde uurtarief dient te worden goedgekeurd door de directie van de Beheerder (waarbij het is vergeleken met het tarief van vergelijkbare externe dienstverleners). De door Caro Capital BV gefactureerde bedragen worden expliciet in de jaarverslagen toegelicht. De jaarrekening wordt gecontroleerd door de externe accountant en door de Vergadering van Participanten vastgesteld. Jaarlijks worden de tarieven verhoogd met hetzelfde percentage als de salarissen van de werknemers en de management fees van de andere directeuren.

Er bestaan geen verdere (potentiële) belangenconflicten jegens het Fonds en de Beheerder van de bestuurders van de Beheerder en hun eigen belangen en/of andere plichten.

¹ Tot en met 2023 geheten: CVS Management & Legal.

S5 Vitae Fonds is een initiatief van
Sectie5 Investments N.V.
Brinklaan 134 | 1404 GV Bussum
T +31 (0)88 204 1500
E info@sectie5.nl | www.sectie5.nl



De waarde van uw belegging kan fluctueren. Risico's van
beleggen in commercieel onroerend goed zijn onder meer
leegstand en waardefluctuaties. In het verleden behaalde
resultaten bieden geen garantie voor de toekomst.

V E R R I C H T I N G S N O T A

S5 Vitae Fonds

23 APRIL

Deze verrichtingsnota vormt onderdeel van het Prospectus dat uit drie afzonderlijke documenten bestaat: de samenvatting, deze verrichtingsnota en het registratiedocument. Het Prospectus is geldig tot 12 maanden na de goedkeuring door de AFM van deze verrichtingsnota, mits het Prospectus wordt aangevuld in geval van belangrijke nieuwe factoren, materiële vergissingen of materiële onnauwkeurigheden. De verplichting tot aanvullen geldt niet langer als het Prospectus niet meer geldig is. Het eindigen van de geldigheid van het registratiedocument dat op 23 april 2025 door de AFM is goedgekeurd laat de geldigheid van het Prospectus onverlet. Deze verrichtingsnota is geldig tot 23 april 2026.

Inhoud

Sectie 1 Risicofactoren	4
Sectie 2 Het aanbod tot deelname aan het Fonds en de bestemming van de opbrengst van de Emissie(s)	5
Sectie 3 Financiële aspecten van de Emissie(s)	8
Sectie 4 Fiscale aspecten	12
Sectie 5 Participaties	16
Sectie 6 Deelname	18
Sectie 7 Definities	20
Sectie 8 Mededeling Beheerder	22
Sectie 9 Juridische aspecten	23
Bijlage Betrokken partijen	24

Begrippen in deze verrichtingsnota die beginnen met een hoofdletter hebben de betekenis die daaraan is gegeven in sectie 7 van deze verrichtingsnota.

Sectie 1 | Risicofactoren

1 Algemeen

Aan het beleggen in de Participaties, waarmee u indirect belegt in onroerend goed (de Objecten), zijn risico's verbonden. Als risico's zich voordoen kan dat een nadelige invloed hebben op het geprognosticeerde rendement. De waarde van de belegging kan zowel stijgen als dalen en de mogelijkheid bestaat dat beleggers minder terugkrijgen dan zij hebben ingelegd. Beleggers kunnen zelfs het gehele belegde bedrag verliezen.

Hierna worden de risico's van het beleggen in het Fonds die de Beheerder als materieel beschouwt en die specifiek zien op de Participaties, nader beschreven. Naast deze materiële risico's kunnen er materiële risico's zijn die op dit moment voor de Beheerder onbekend zijn en kunnen er risico's zijn die de Beheerder op dit moment niet als materieel beschouwt.

De risico's die specifiek zien op het Fonds zijn beschreven in het registratiedocument.

Voor ieder risico is ingeschat wat de kans is dat het risico zich voordoet (schaal 1-10, kans van 50% is score 5 etc.) en wat de geschatte impact of schade is als percentage van de vastgoedbeleggingen (schaal 1-10, 1% van het belegd bedrag is score 5, 20% van het belegd bedrag is score 10, et cetera). De vermenigvuldiging van deze twee inschattingen is de basis voor de bepaling van de classificatie laag (0-20), gemiddeld (20-80) of hoog risico (80-100). Hieronder is het meest materiële risico als eerste weergegeven en is per risico de risicoclassificatie en -score vermeld.

1.1 Risico's met betrekking tot de Participaties

De looptijd van het Fonds is onbepaald. De Participant kan dan ook langer gebonden zijn aan de belegging in het Fonds dan gewenst of verwacht (gemiddeld risico, 30)

De looptijd van het Fonds is voor onbepaalde duur. Het Fonds eindigt niet eerder dan nadat alle Objecten zijn verkocht en vervreemd. Vastgoed in zijn algemeenheid is in vergelijking tot andere beleggingen zoals beursgenoteerde aandelen een illiquide belegging. Er zijn relatief weinig kopers en verkopers en relatief weinig transacties in vastgoed. Als door marktomstandigheden de verkoop van de Objecten tegen (ten minste) het geprognosticeerde rendement niet mogelijk is of de vergadering van Participanten niet instemt met een voorgenomen verkoop van alle Objecten, kan dat tot gevolg hebben dat het Fonds nooit eindigt. Er is dan ook een risico dat een Participant langer aan zijn belegging is gebonden dan de Participant verwacht of wenst en in theorie zelfs eeuwigdurend aan de belegging is gebonden. In combinatie met het risico van de beperkte handelbaarheid betekent dit dat de Participant voor de situatie kan komen te staan dat hij zijn Participaties niet, niet op het gewenste of verwachte - maar pas op een later - moment kan omzetten in liquiditeiten.

De Participaties kunnen in de praktijk niet of lastig verhandelbaar zijn. Dat levert het risico op dat ze niet verkocht kunnen worden en het risico dat ze minder opbrengen dan verwacht (gemiddeld risico, 25)

Hoewel de Participaties verhandelbaar zijn, is verhandeling niet mogelijk zonder toestemming van de Beheerder. Naast de terugkoopfaciliteit genoemd in sectie 2.4 hierna, zijn de Participaties uitsluitend verhandelbaar door middel van inkoop door het Fonds tegen gelijktijdige of volgtijdelijke uitgifte van diezelfde Participaties aan een ander. Er is geen verplichting om ten laste van het vermogen van het Fonds Participaties op verzoek van een Participant in te kopen; het Fonds is closed-end. De Participaties worden bovendien niet genoteerd aan een gereguleerde markt (effectenbeurs) en er zal geen markt in de Participaties worden onderhouden door de Beheerder of de Houdster. Deze beperkingen op de vrije handelbaarheid van Participaties gelden onder alle omstandigheden, ook in het geval de Fondsvoorwaarden worden gewijzigd en de positie van de Participant daardoor verslechtert. Een Participant dient derhalve rekening te houden met het risico dat gedurende de looptijd van het Fonds de Participaties niet kunnen worden overgedragen en derhalve niet te gelde kunnen worden gemaakt.

Ook kan de beperkte handelbaarheid van de Participaties een drukkend effect hebben op de waarde ervan omdat er mogelijk weinig of geen andere Participanten of anderen bereid zijn de Participaties tegen de gevraagde prijs over te nemen.

Sectie 2 | Het aanbod tot deelname aan het Fonds en de bestemming van de opbrengst van de Emissie

De in het Prospectus gebruikte woorden en uitdrukkingen die met een hoofdletter zijn geschreven, hebben de betekenis die daaraan in sectie 7 van deze verrichtingsnota is toegekend.

Met deze verrichtingsnota worden Participaties aangeboden waarmee het Fonds geld ophaalt van beleggers. Met dat geld wordt een lening afgelost die het Fonds is aangegaan met een Interim Belegger voor de aankoop in 2024 van Object Burgum, een bedrag aan nog niet-betaalde overbruggingskosten voor de financiering van het Object Burgum betaald, een tweede nieuw Object gekocht, een rekening-courant faciliteit (lening met een bank die wordt gebruikt voor het verruimen van de mogelijkheid tot het inkopen van Participaties van Participanten die tussentijds uit het Fonds willen stappen) wordt afgelost en de kosten voor de Emissie worden voldaan.

In de secties 2.1 tot en met 2.4 wordt toelichting gegeven op het aangekochte Object Burgum en de af te lossen lening die de Interim Belegger aan het Fonds heeft verstrekt, op Interim Beleggers, op het tweede nieuwe Object en de terugkoopfaciliteit waarvoor de rekening-courant faciliteit met de bank is aangegaan. In sectie 2.5 wordt de Emissie van 30 april 2025 beschreven, inclusief de omvang van het aanbod tot deelname, de kosten van de Emissie en de bestemming van de opbrengst. In sectie 2.6 wordt toegelicht dat er minder Participaties worden aangeboden als het tweede nieuwe Object niet wordt gekocht, en toegelicht wat daarvan het effect is op de kosten van de Emissie en de bestemming van de opbrengst. In de laatste subsecties van sectie 2.5 en 2.6 wordt toegelicht dat na de Emissie van 30 april 2025 op de laatste werkdag van elke maand een Emissie plaatsvindt als op de Emissie Datum van 30 april 2025 te weinig interesse van beleggers is voor alle aangeboden Participaties. Sectie 2.7 gaat in op de deelname aan de Emissie.

2.1 Het aangekochte nieuwe Object Burgum

Op 30 mei 2024 is het nieuwe Object Burgum verworven. Object Burgum wordt beschreven in het registratiedocument.

Bij het overeenkomen van de uitgangspunten voor de aankoop van Object Burgum verlangde de verkoper dat de levering van het Object uiterlijk op 30 mei 2024 zou plaatsvinden. Omdat er niet genoeg tijd was om de benodigde Participaties te plaatsen bij eindbeleggers, is het Fonds een onderhandse lening van € 2.200.000 aangegaan met één Interim Belegger. Deze lening dient uiterlijk op 30 mei 2025 te zijn afgelost.

2.2 Interim Beleggers

Interim Beleggers zijn beleggers die een tijdelijke financiering aan het Fonds ter beschikking stellen. Een Interim Belegger verstrekt het Fonds een onderhandse lening of neemt als belegger deel aan het Fonds met het oogmerk om tijdelijk Participaties te houden. De Beheerder zoekt Interim Beleggers aan als blijkt dat er op een Emissie Datum onvoldoende belangstelling is voor de uitgifte van alle aangeboden Participaties aan beleggers, niet zijnde Interim Beleggers.

Een Interim Belegger die Participaties houdt, houdt die Participaties totdat ze zijn ingekocht door het Fonds tegen gelijktijdige uitgifte van hetzelfde aantal Participaties aan een of meer beleggers die als Participant, niet zijnde een Interim Belegger, Participaties afnemen. Het bedrag dat de Participant betaalt voor de Participaties die hij afneemt (de Uitgifteprijs) wendt het Fonds aan als betaling aan de Interim Belegger voor de inkoop van diens Participaties.

Het Fonds kent op de datum van deze verrichtingsnota één Interim Belegger. Die Interim Belegger heeft het Fonds een onderhandse lening verstrekt van € 2.200.000 voor de aankoop van Object Burgum zoals beschreven in sectie 2.1 hierboven. Het Fonds kent op de datum van deze verrichtingsnota geen Interim Beleggers die Participaties houden.

2.3 Mogelijke aankoop van een tweede nieuw Object

De Beheerder is op de datum van deze verrichtingsnota in gesprek over een mogelijk nieuw, aanvullend Object dat te koop is aangeboden en dat – naar verwachting – past binnen het Beleggingsbeleid. Mocht de aankoop worden gedaan, dan is de verwachting dat aan Bijeen te brengen Beleggerskapitaal € 2.735.000 benodigd is voor de aankoop en voldoening van de kosten van die aankoop, € 155.000 aan Selectie- en transactievergoeding en € 110.000 aan Intermediairvergoeding (in totaal € 3.000.000).

Dit tweede, nieuwe Object wordt aangekocht onder de voorwaarden dat op de Emissie Datum van 30 april 2025:

- (i) naar het oordeel van de Beheerder er uitzicht is op de aankoop van dit Object, welk uitzicht afhangt van de ontwikkelingen in de gesprekken met de verkoper van het Object, het due diligence, de daaropvolgende onderhandelingen, de voorwaarden van een hypothecaire lening waarmee een deel van dit Object zal worden gefinancierd en het advies van de Beleggingscommissie; en
- (ii) er voldoende interesse is van beleggers, niet zijnde Interim Beleggers, voor inschrijving op Participaties voor in totaal € 6.180.803 aan Bijeen te brengen Beleggerskapitaal.

Als aan één of beide voorwaarden op 30 april 2025 niet is voldaan wordt dit tweede, nieuwe Object niet aangekocht.

2.4 De terugkoopfaciliteit

Het Fonds is voor fiscale doeleinden een 'besloten fonds'. Om die reden kunnen de Participaties niet tussen beleggers onderling worden verhandeld, verkocht of overgedragen. Overdracht van Participaties is alleen mogelijk aan het Fonds (inkoop). Verder is het Fonds aangegaan voor onbepaalde tijd en kent het geen vastgesteld beleid dat de Objecten na een bepaalde tijd worden verkocht of dat het Fonds na een bepaalde tijd wordt beëindigd. Dat levert beperkingen op voor de verhandelbaarheid van de Participaties.

Om de mogelijkheid van inkoop en verhandeling van Participaties te verruimen heeft de Beheerder een terugkoopfaciliteit van € 500.000 gecreëerd om Participanten de mogelijkheid te bieden hun Participaties aan het Fonds te verkopen. Deze terugkoopfaciliteit bestaat uit een lening aan het Fonds van een bank voor onbepaalde tijd, waarbij op ieder moment geld kan worden opgenomen en afgelost (rekening-courant faciliteit). Over het geleende bedrag onder deze rekening-courant faciliteit is het Fonds (een variabele) rente verschuldigd.

Bij een Emissie worden de door het Fonds onder de terugkoopfaciliteit ingekochte Participaties herplaatst en met de opbrengst ervan de rekening-courant faciliteit afgelost. Daarmee komt weer ruimte beschikbaar onder de terugkoopfaciliteit voor de inkoop van Participaties.

Op de datum van deze verrichtingsnota is onder de terugkoopfaciliteit voor € 481.463 aan Participaties door het Fonds ingekocht. Om de terugkoopfaciliteit af te lossen, is datzelfde bedrag aan Bijeen te brengen Beleggerskapitaal benodigd.

2.5 De Emissie van 30 april 2025

Deze verrichtingsnota beschrijft het aanbod deel te nemen aan de Emissie die plaatsvindt op 30 april 2025.

2.5.1 Redenen van het aanbod

De redenen voor dit aanbod zijn om tegen uitgifte van Participaties € 6.180.803 aan Bijeen te brengen Beleggerskapitaal van beleggers aan te

trekken waarmee (a) de onderhandse lening van de Interim Belegger zoals beschreven in sectie 2.1 wordt afgelost, (b) een (relatief klein) be-drag aan nog niet-betaalde overbruggingskosten voor de financiering van het Object Burgum wordt voldaan, (c) het tweede nieuwe Object als beschreven in sectie 2.3 hierboven wordt aange-kocht, (d) een rekening-courant verhouding met de bank voor de terugkoopfaciliteit wordt afgelost die wordt gebruikt voor (het verruimen van de mogelijkheid tot) het inkopen van Participaties van Participanten die tussentijds uit het Fonds willen stappen, met welke aflossing opnieuw ruimte onder de terugkoopfaciliteit wordt gecreëerd, en (e) de kosten voor de Emissie worden voldaan.

2.5.2 Maximale omvang van het aanbod

De omvang van het aanbod bedraagt maximaal € 6.180.803 aan Bijeen te brengen Beleggers-kapitaal. Tegen de verwachte Uitgifteprijs op 30 april 2025 van € 114,00 betreft dat in totaal 54.218 Participaties. De verwachte Uitgifteprijs wordt nader toegelicht in de secties 3.2.1 en 6.3 hierna en de in deze sectie 2 genoemde aantallen Participaties die worden aangeboden zijn ge-baseerd op deze verwachte Uitgifteprijs.

De omvang van het aanbod bedraagt het maximum van € 6.180.803 indien op de Emissie Datum van 30 april 2025 is voldaan aan de twee voorwaarden voor het aankopen van het tweede nieu-we Object zoals is beschreven in sectie 2.3. Als niet aan beide voorwaarden is voldaan, stelt de Beheerder een kleinere omvang van het aanbod vast van € 3.180.803 omdat in dat geval het tweede nieuwe Object niet wordt gekocht en de aankoopprijs en kosten daarvoor niet gefinan-cierd hoeven te worden. Uiterlijk op 30 april 2025 wordt de omvang van het aanbod gepubliceerd op de website van de Beheerder (www.sectie5.nl/fondsen/s5-vitae-fonds).

2.5.3 Kosten van de Emissie en bestemming van de opbrengst

Voor de uitgifte van het maximum aan Bijeen te brengen Beleggerskapitaal van € 6.180.803 aan Participaties, bedragen de kosten voor de Emissie naar verwachting € 762.878 (12,3% van de bruto-opbrengst van € 6.180.803). Deze kosten bestaan uit de adviseurskosten (€ 115.215), de Selectie- en transactievergoeding (€ 311.090), de marketingkosten en kosten voor het Prospectus (€ 128.587) en de Intermediairvergoeding (€ 207.986). De bruto-opbrengst van de 54.218 Partici-paties bedraagt € 6.180.803. Het verschil van € 5.417.925 (87,7% van de bruto-opbrengst) is de verwachte netto-opbrengst.

De bestemming van die netto-opbrengst is, in de onderstaande volgorde van belangrijkheid:

- voor € 2.200.000, het aflossen van de onderhandse lening voor de aankoop van het nieuwe Object Burgum;
- voor € 1.462, het voldoen van nog niet betaalde overbruggingskosten voor het Object Burgum;
- voor € 2.735.000, het voldoen van de aankoopprijs van het tweede nieuwe Object en het voldoen van de kosten voor die aankoop; en
- voor € 481.463, het aflossen van de rekening-courant faciliteit aan de bank voor de terugkoopfaciliteit.

tabel 1 Bestemming van de netto-opbrengst (maximale omvang aanbod)

alle bedragen in €	
netto-opbrengst	5.417.925
(a) aflossing onderhandse lening	2.200.000
(b) restant Overbruggingskosten Object Burgum	1.462
(c) aankoopprijs en -kosten tweede nieuwe Object	2.735.000
(d) aflossen terugkoopverplichting	481.463
Totaal bestemming netto-opbrengst	5.417.925

De bestemming van de netto-opbrengst van de Emissie is samengevat weergegeven in tabel 1.

2.5.4 Eventuele verdere Emissies op de laatste werkdag van elke kalendermaand

Als op de Emissie Datum van 30 april 2025 voor € 6.180.803 aan Bijeen te brengen Beleggerskapitaal Participaties wordt uitgegeven aan beleggers die geen Interim Beleggers zijn, vindt na 30 april 2025 onder deze verrichtingsnota geen Emissie meer plaats. Worden er op die Emissie Datum Participaties uitgegeven aan Interim Beleggers, zal gedurende de geldigheid van het Prospectus op iedere laatste werkdag van een kalendermaand een Emissie plaatsvinden tot dat er geen Participaties meer worden gehouden door Interim Beleggers. Een Emissie na de Emissie Datum van 30 april 2025 levert geen aanvullende kosten op. Een dergelijke Emissie levert evenmin aanvullende opbrengsten voor het Fonds op omdat de opbrengsten van de uitgifte van Participaties worden aangewend voor de gelijktijdige inkoop van eenzelfde aantal Participaties van een Interim Belegger.

2.6 Verkleining van de omvang van het aanbod

Als op de Emissie Datum van 30 april 2025 niet is voldaan aan beide voorwaarden voor de aankoop van het tweede nieuwe Object (zie sectie 2.3 hierboven), wordt de omvang van het aanbod tot deelname aan de Emissie beperkt tot een Bijeen te brengen Beleggerskapitaal van € 3.180.803 en wordt voor niet meer dan dit bedrag aan Participaties uitgegeven. Dit bedrag is lager omdat het tweede nieuwe Object in dat geval niet wordt gekocht en de aankoopprijs en kosten daarvoor niet gefinancierd hoeven te worden.

2.6.1 Beperkt aanbod van € 3.180.803 aan Bijeen te brengen Beleggerskapitaal

Als op de Emissie Datum van 30 april 2025 voor € 3.180.803 of minder aan Participaties wordt uitgegeven, wijken de redenen voor het aanbod om aan de Emissie deel te nemen gedeeltelijk af van de redenen van het aanbod als beschreven in sectie 2.5.1. De redenen voor het beperktere aanbod zijn om tegen uitgifte van Participaties voor in totaal € 3.180.803 aan Bijeen te brengen Beleggerskapitaal van beleggers aan te trekken waarmee(a) de onderhandse lening van de Interim Belegger zoals beschreven in sectie 2.1 wordt afgelost, (b) een bedrag aan nog niet-betaalde overbruggingskosten voor het Object Burgum wordt voldaan, (c) de rekening-courant faciliteit voor de terugkoopfaciliteit aan de bank wordt afgelost waarmee opnieuw ruimte onder de terugkoopfaciliteit wordt gecreëerd en (d) de kosten voor de Emissie worden voldaan.

2.6.2 Kosten van de beperkte Emissie en de bestemming van de opbrengst

Indien voor een Bijeen te brengen Beleggerskapitaal van € 3.180.803 aan Participaties worden uitgegeven, zijn de kosten voor de Emissie lager dan de kosten voor het maximum van het aan-bod van € 6.180.803. Dat komt door een lagere Selectie- en transactievergoeding en een lagere Intermediairvergoeding. Bij de lagere omvang van het aanbod bedraagt de netto-opbrengst van de Emissie naar verwachting € 2.682.925 (84,3% van de bruto-opbrengst). De kosten voor de Emissie van een Bijeen te brengen Beleggerskapitaal van € 3.180.803 aan Participaties bedragen naar verwachting € 497.878 (15,7% van de bruto-opbrengst van € 3.180.803) en bestaan uit de adviseurskosten (€ 115.215), de Selectie- en transactievergoeding (€ 156.090), de marketingkosten en kosten voor het Prospectus (€ 128.587) en de Intermediairvergoeding (€ 97.986). De bruto-opbrengst van de 27.902 Participaties bedraagt € 3.180.803. Het verschil van € 2.682.925 is de verwachte netto-opbrengst.

De bestemming van die netto-opbrengst is, in de onderstaande volgorde van belangrijkheid:

- voor € 2.200.000, het aflossen van de onderhandse lening die is aangegaan voor de aan-koop van het nieuwe Object Burgum;
- voor € 1.462, het voldoen van nog niet betaalde overbruggingskosten

- wat een deel is van de overbruggingskosten voor het Object Burgum;
- (c) het inkopen van Participaties die worden gehouden door Interim Beleggers (tegen uitgifte van eenzelfde aantal Participaties aan beleggers, niet zijnde Interim Beleggers); en
- (d) voor € 481.463, het aflossen van de terugkoopfaciliteit

Voor wat betreft bestemming (c) wordt opgemerkt dat op de datum van deze verrichtingsnota er geen Interim Beleggers zijn die Participaties houden. Als op de Emissie Datum van 30 april 2025 of daarna Participaties worden uitgegeven aan Interim Beleggers zullen de netto-opbrengsten van een latere Emissie, nadat de leningen als bedoeld onder (a) en (b) zijn afgelost en met voorrang boven elke andere bestemming, worden besteed aan de inkoop van die Participaties totdat er geen Interim Beleggers meer zijn die Participaties houden. Deze bestemming (c) dient er dan ook voor om de tijdelijke relatie tussen het Fonds en een Interim Belegger te beëindigen en 'om te zetten' naar een relatie met een Participant. Omdat het bedrag van de netto-opbrengst dat wordt aangewend voor het inkopen van Participaties van een Interim Belegger al eerder als netto-opbrengst door het Fonds is ontvangen van die Interim Belegger, is in de onderstaande tabel 2 (waarin het voorgaande is samengevat) aangegeven dat deze bestemming een netto-opbrengst van € 0 kent. Als er op een Emissie Datum geen Interim Belegger is die Participaties houdt, heeft de betreffende Emissie niet tot doel Participaties van Interim Beleggers in te kopen en wordt de opbrengst van die Emissie ook niet aangewend voor een dergelijke inkoop.

**tabel 2 Bestemming van de netto-opbrengst
(kleinere omvang aanbod)**

alle bedragen in €	
netto-opbrengst	2.682.925
(a) aflossing onderhandse lening	2.200.000
(b) restant Overbruggingskosten Object Burgum	1.462
(c) aankoopprijs en -kosten tweede nieuwe Object	-
(d) aflossen terugkoopverplichting	481.463
Totaal bestemming netto-opbrengst	2.682.925

2.6.3 Eventuele verdere Emissies op de laatste werkdag van elke kalendermaand

Als op de Emissie Datum van 30 april 2025:

- (a) voor minder dan € 3.180.803 aan Bijeen te brengen Beleggerskapitaal op Participaties is ingeschreven door beleggers; of
- (b) Participaties worden uitgegeven aan Interim Beleggers,

zal gedurende de geldigheid van het Prospectus op iedere laatste werkdag van een kalendermaand een Emissie plaatsvinden tot dat (i) voor € 3.180.803 aan Participaties is uitgegeven en (ii) er geen Participaties meer worden gehouden door Interim Beleggers. Een Emissie na de Emissie Datum van 30 april 2025 levert geen aanvullende kosten op en de bestemming van de netto-opbrengsten daarvan wijkt niet af van die bedoeld in sectie 2.6.2 hierboven.

2.7 Inschrijving voor deelname

De inschrijving voor deelname aan het Fonds start op het moment van uitbrengen van deze verrichtingsnota.

Als uiterlijk op 30 april 2025 is ingeschreven voor:

- (a) € 6.180.803 aan Bijeen te brengen Beleggerskapitaal door beleggers die geen Interim Belegger zijn, sluit de inschrijving;
- (b) € 6.180.803 aan Bijeen te brengen Beleggerskapitaal door beleggers

waarvan er een of meer Interim Beleggers zijn, vindt er na de Emissie van 30 april 2025 op iedere laatste werkdag van elke kalendermaand een Emissie plaats. De inschrijving sluit dan zodra er geen Interim Belegger meer is die Participaties houdt.

In de situaties (a) en (b) wordt er in totaal voor € 6.180.803 Bijeen te brengen Beleggerskapitaal aan Participaties uitgegeven.

Als op 30 april 2025 is ingeschreven voor:

- (c) voor € 3.180.803 of meer maar minder dan € 6.180.803 aan Bijeen te brengen Beleggerskapitaal door beleggers die geen Interim Belegger zijn, sluit de inschrijving;
- (d) voor € 3.180.803 of meer maar minder dan € 6.180.803 aan Bijeen te brengen Beleggerskapitaal door beleggers waarvan er een of meer Interim Beleggers zijn, vindt er na de Emissie van 30 april 2025 op iedere laatste werkdag van elke kalendermaand een Emissie plaats. De inschrijving sluit dan zodra er geen Interim Belegger meer is die Participaties houdt;
- (e) minder dan € 3.180.803 aan Bijeen te brengen Beleggerskapitaal, vindt er na de Emissie van 30 april 2025 op iedere laatste werkdag van elke kalendermaand een Emissie plaats. De inschrijving sluit dan zodra (i) voor € 3.180.803 aan Bijeen te brengen Beleggerskapitaal is ingeschreven én (ii) er geen Interim Belegger meer is die Participaties houdt.

In de situaties (c) tot en met (e) wordt er in totaal voor maximaal € 3.180.803 Bijeen te brengen Beleggerskapitaal aan Participaties uitgegeven.

De inschrijving sluit ten laatste op de dag waarop het Prospectus niet langer geldig is.

Sectie 3 | Financiële aspecten van de Emissie

3.1 Investering en kosten

De eerste Emissie Datum is 30 april 2025. Vanwege de onzekerheden of op 30 april 2025 uitzicht zal bestaan op de aankoop van het tweede nieuwe Object en het gebrek aan informatie over dit Object op de datum van deze verrichtingsnota, ligt de nadruk in deze sectie 3 op de financiële aspecten van de aankoop van Object Burgum en de aflossing van de terugkoopfaciliteit. Het uit-gangspunt voor de kosten en de bestemming van de opbrengst van de Emissie in deze sectie 3 is beschreven in sectie 2.6.2 hiervoor.

Voor de aflossing van de onderhandse lening van Object Burgum, het betalen van de kosten van de aankoop van dit Object, het betalen van de kosten van de Emissie en het aflossen van de terugkoopfaciliteit is een bedrag van € 3.180.803 aan Bijeen te brengen Beleggerskapitaal nodig. Tegen de verwachte Uitgifteprijs per 30 april 2025 (€ 114,00 per Participatie) worden hiervoor 27.902 Participaties aangeboden.

De Fondsinvestering voor de aankoop van Object Burgum en het aflossen van de terugkoopfaciliteit bedraagt € 5.399.340. Deze Fondsinvestering dient ter dekking van de aankoop van het Object Burgum en de Aankoop-, Initiatie- en Financieringskosten. Deze kosten komen ten laste van het vermogen van het Fonds en zijn nader gespecificeerd in tabel 3.

Mocht tot aankoop van het tweede nieuwe Object worden overgegaan, verwacht de Beheerder dat de daarmee te behalen rendementen in lijn met de rendementsprognose zal zijn. De eventuele inkoop van Participaties die worden gehouden door Interim Beleggers verloopt zonder financiële consequenties, omdat tegenover de inkoop hetzelfde aantal Participaties wordt uitgegeven aan beleggers, niet zijnde Interim Beleggers, waarbij de inkoop en de uitgifte van de Participaties tegen dezelfde prijs plaatsvindt.

De Verkoopprijs, Initiatiekosten en Financieringskosten (en daarmee de Fondsinvestering in verband met de aankoop van Object Burgum en de aflossing van de terugkoopverplichting) worden toegelicht in de onderstaande secties 3.1.1 tot en met 3.1.3.

3.1.1 Verkoopprijs

Bij de aankoop van Object Burgum is een Verkoopprijs betaald die bestaat uit de aankoopprijs van het Object en de Aankoopkosten. De Verkoopprijs komt ten laste van het vermogen van het Fonds.

De Aankoopkosten bestaan uit de volgende posten:

Overdrachtsbelasting

Voor de aankoop van Object Burgum is 10,4% overdrachtsbelasting verschuldigd door het Fonds, gelijk aan € 447.200.

Verduurzaming vastgoed

Voor Object Burgum wordt een verduurzamingsproject gestart waarna alle appartementen zullen beschikken over energielabel A. De kosten hiervoor bedragen € 20.570 inclusief BTW.

Bouwmanagementkosten

Bij bouwprojecten wordt conform artikel 13.3 onder (i) van de Fondsvoorwaarden 6%, te vermeerderen met BTW, van de bouwsom door de Beheerder in rekening gebracht voor de begeleiding van de bouw. Kosten van externe partijen inzake het bouwmanagement komen ten laste van de Beheerder. Wanneer de externe kosten hoger uitvallen dan de vergoeding voor bouwmanagementkosten die de Beheerder ontvangt, komt het meerdere ten laste van het Fonds.

Voor Object Burgum worden geen bouwwerkzaamheden verricht en er zijn dan ook geen bouwmanagementkosten verschuldigd.

Makelaarskosten

Indien voor de aankoop van nieuwe Objecten makelaarsdiensten worden verricht zijn makelaarskosten verschuldigd van circa 1% over de aankoopssom, te vermeerderen met BTW.

Voor de aankoop van Object Burgum bedragen de makelaarskosten € 52.030 inclusief BTW.

Adviseurskosten voor juridische en technische due diligence

Voor de aankoop van Object Burgum bedragen de adviseurskosten voor juridische en technische due diligence € 19.360 inclusief BTW.

tabel 3 Fondsinvestering

alle bedragen in €

Verkoopprijs	
aankoopprijs	4.300.000
Aankoopkosten	
overdrachtsbelasting	447.200
verduurzaming vastgoed	20.570
bouwmanagementkosten	-
makelaarskosten aankoop	52.030
adviseurskosten voor juridische en technische due diligence	19.360
taxatiekosten	2.602
notariskosten	24.200
totaal Aankoopkosten	565.962
totaal	4.865.962
Initiatiekosten	
adviseurskosten	115.215
Selectie- en transactievergoeding	156.090
marketingkosten en kosten Prospectus	128.587
Intermediairvergoeding	97.986
Overbruggingskosten	22.000
totaal	519.878
Financieringskosten	13.500
Fondsinvestering	€ 5.399.340

Taxatiekosten

De taxatiekosten voor Object Burgum bedragen € 2.602 inclusief BTW.

Notariskosten

Voor de aankoop van Object Burgum bedragen de notariskosten € 24.200 inclusief BTW.

3.1.2 Initiatiekosten

De Initiatiekosten bestaan uit de volgende posten:

Adviseurskosten

De adviseurskosten voor het structureren van de Emissie bedragen naar verwachting € 115.215 inclusief BTW.

Selectie- en transactievergoeding

Bij elke aankoop van een nieuw Object bedraagt de Selectie- en transactievergoeding 3% (exclusief BTW) van de aankoopprijs daarvan (d.i. de Verrijgingsprijs van het Object exclusief BTW verminderd met de Aankoopkosten).

De Initiatiefnemer ontvangt deze vergoeding voor haar werkzaamheden en risico's in verband met het (laten) doen van marktonderzoek, selectie en onderhandelingen over de verwerving van een Object, begeleiding van due diligence processen, het aanvragen en beoordelen van de hypothecaire financiering en verzekeringen en het voorbereiden van de documentatie die verband houdt met de Emissie en compliance werkzaamheden.

Voor de aankoop van Object Burgum bedraagt de Selectie- en transactievergoeding € 156.090 inclusief BTW. Indien het tweede Object (als bedoeld in onder meer sectie 2.3) wordt aangekocht, is het Fonds over de aankoopprijs daarvan eveneens de Selectie- en transactievergoeding verschuldigd. Naar verwachting zou dat circa € 155.000 bedragen.

Marketingkosten en kosten Prospectus

De verwachte kosten voor marketing in verband met de Emissie bedragen in totaal € 128.587 inclusief BTW. Deze kosten dienen ter dekking van uitgaven gerelateerd aan onder meer het schrijven, ontwerpen, produceren en distribueren van fondsdocumentatie en het plaatsen van advertenties op diverse mediaplatforms.

Indien het tweede Object (als bedoeld in onder meer sectie 2.3) wordt aangekocht, wijzigen deze kosten niet.

Intermediairvergoeding

De vergoeding aan financiële intermediairs voor het op een Emissie Datum bijeenbrengen van Bijeen te brengen Beleggerskapitaal bedraagt 3% (exclusief BTW) over het via hen op die Emissie Datum Bijengebrachte Beleggerskapitaal. Deze vergoeding dient als vergoeding voor het aanwenden van hun beleggersbestand en ter dekking van hun kosten voor het benaderen van (potentiële) beleggers en het geven van voorlichting aan en het beantwoorden van vragen van (potentiële) beleggers, via bijeenkomsten of persoonlijke afspraken.

De Intermediairvergoeding bedraagt € 97.986 inclusief BTW, die wordt gerekend over het Bijeen te brengen Beleggerskapitaal van € 2.699.340 voor de aankoop van Object Burgum. Over het Bijeen te brengen Beleggerskapitaal van € 481.463 voor het aflossen van de terugkoopverplichting wordt geen Intermediairvergoeding gerekend.

Indien het tweede Object (als bedoeld in onder meer sectie 2.3) wordt aangekocht, is het Fonds over het bedrag aan Bijeen te Brengen Beleggerskapitaal van € 3.000.000 eveneens een Intermediairvergoeding verschuldigd. Naar verwachting zou dat circa € 110.000 bedragen.

Overbruggingskosten

Overbruggingskosten zijn alleen verschuldigd indien Objecten zijn of worden gekocht met behulp van Interim Beleggers die met een tijdelijke deelname in

het Fonds beleggen of een onderhandse lening aan het Fonds verstrekken. De hoogte van eventueel te maken overbruggingskosten is lastig te voorspellen. Het hangt onder meer af van de tijd die beschikbaar is om Interim Beleggers te vinden, de interesse van Interim Beleggers om tijdelijk deel te nemen aan het Fonds en de rentestand op de kapitaalmarkten die Interim Beleggers als referentie nemen. Naast de Emissie zijn bij twee eerdere emissies van het Fonds (van 1 september 2019 en 1 oktober 2022) overbruggingskosten gemaakt van in totaal € 248.241. Dat is 1,3% van het bij de Emissie en die eerdere emissies Bijengebracht Beleggerskapitaal (en 0,5% van het bij alle emissies van het Fonds Bijengebracht Beleggerskapitaal).

Voor de aankoop van Object Burgum heeft de verkoper verlangd dat de levering van het Object uiterlijk op 30 mei 2024 zou plaatsvinden. Omdat er niet genoeg tijd was om de benodigde Participaties te plaatsen bij eindbeleggers, is voor een bedrag van € 2.200.000 een onderhandse lening verstrekt door één Interim Belegger met een looptijd tot en met 30 mei 2025. Het Fonds betaalt over deze onderhandse lening een rente van 7,0% op jaarbasis. Sectie5 Capital BV arrangeerde de onderhandse lening bij de Interim Belegger en ontvangt hiervoor een éénmalige vergoeding van 0,5% over € 2.200.000, zijnde € 11.000. Daarnaast ontvangt de Interim Belegger een éénmalige afsluitprovisie van 0,5% over € 2.200.000, zijnde € 11.000.

3.1.3 Financieringskosten

Bij de aankoop van Object Burgum is het Fonds een nieuwe hypothecaire lening aangegaan, voor 50,0% van de Financieringsbehoefte in verband met deze aankoop (€ 2.700.000). Bij het aangaan van een hypothecaire lening is gebruikelijk een afsluitprovisie (of soortgelijke vergoeding) aan de hypothecair financier verschuldigd van circa 0,5% over de hoofdsom van de hypothecaire lening. De afsluitprovisie voor de hypothecaire lening voor Object Burgum bedraagt dan ook € 13.500.

3.2 Vermogensstructuur

Voor de aankoop van Object Burgum en de aflossing van de terugkoopfaciliteit wordt de vermogensstructuur van het Fonds met de Emissie aangevuld met Bijeen te brengen Beleggerskapitaal (eigen vermogen) en vreemd vermogen (hypothecaire financieringen). De herkomst en besteding van het met de Emissie Bijeen te brengen Beleggerskapitaal is weergegeven in tabel 4.

tabel 4 vermogensstructuur

alle bedragen in €	
Verrijgingsprijs	4.865.962
Initiatiekosten	519.878
kostprijs	5.385.840
Financieringskosten	13.500
liquiditeitsreserve	-
Financieringsbehoefte	5.399.340
hypothecaire lening	
Beleggerskapitaal	2.699.340
Participaties ingekocht met de Terugkoopfaciliteit	481.463

3.2.1 Uitgifteprijs

De Uitgifteprijs wordt periodiek en in ieder geval op elke Waarderingsdatum bepaald en gepubliceerd op de website van de Beheerder (sectie5.nl/fondsen/fondsenfile/18925/UitgifteprijsS5V.pdf). De Uitgifteprijs op een Emissie Datum wordt bepaald door de meest actuele Intrinsieke waarde per Participatie te vermeerderen met het verwachte resultaat over de periode van de datum waarvoor de Intrinsieke waarde werd vastgesteld tot aan de Emissie Datum en het per die Emissie Datum nog niet (over vijf jaar) afgeschreven deel van de verwervingskosten van de reeds vóór die Emissie Datum aangekochte Objecten. Deze correctie op de Intrinsieke waarde vindt plaats om de zittende Participanten te compenseren voor betaalde verwervingskosten op reeds

verworven Objecten. De compensatie voor betaalde verwervingskosten op reeds verworven Objecten vindt plaats aangezien deze kosten niet opgenomen zijn in de reële waarde van de Objecten. De reële waarde wordt gebruikt ter bepaling van de Intrinsieke waarde per Participatie.

De Uitgifteprijs op de Emissie Datum van 30 april 2025 van naar verwachting € 114,00 wordt berekend door de Intrinsieke waarde van een Participatie per 31 december 2024 te vermeerderen met het verwachte resultaat over de periode 1 januari 2025 tot en met 30 april 2025 (€ 1,54 per Participatie), te verminderen met de uitkering over het eerste kwartaal van 2025 (€ 1,50 per Participatie) en te vermeerderen met de hiervoor bedoelde correctie van het per 30 april 2025 nog niet (over vijf jaar) afgeschreven deel van de verwervingskosten van de reeds vóór de Emissie Datum van 30 april 2025 aangekochte Objecten (van € 4,94 per Participatie, gelijk aan € 2.022.081 aan niet afgeschreven verwervingskosten gedeeld door de 409.277 (413.540 verminderd met 4.263 ingekochte Participaties onder de terugkoopfaciliteit) vóór de Emissie Datum van 30 april 2025 uitstaande Participaties. Het bedrag van € 2.022.081 is gelijk aan € 5.629.190 oorspronkelijk betaalde verwervingskosten minus € 3.607.108 aan Afschrijvingen). Deze financiële gegevens zijn niet door een accountant gecontroleerd.

Volgens de gecontroleerde jaarrekening van het Fonds over 2024 bedroeg de Intrinsieke waarde van een Participatie per 31 december 2024 € 109,03.

Kapitalisatie- en schuldenoverzicht per 31 maart 2025

Overzicht van de kapitalisatie	31-mrt-25
	EUR
Totaal kortlopende schulden (inclusief kortlopend deel van langlopende schulden)	3.302.696
Gegarandeerd	0
Met onderpand*	2.635.412
Niet gegarandeerd/ zonder onderpand	667.284
Totaal langlopende schulden (exclusief kortlopend deel van langlopende schulden)	50.888.900
Gegarandeerd	0
Met onderpand*	50.600.249
Niet gegarandeerd/ zonder onderpand	288.651
Eigen vermogen van de participanten	45.650.490
Inleg participanten	46.997.021
Wettelijke reserve	1.678.736
Herwaarderingsreserve	5.288.430
Overige reserve	-8.313.698
Totaal	99.842.086
* onderpand	
- Ossenweiderhof 1-5 te Zwolle	11.000.000
- Haarstraat 63 te Gorinchem	4.930.000
- De Jagerweg 54 te Dordrecht	6.570.000
- Boomgaardstraat 200-212D te Rotterdam	5.090.000
- Kerkstraat 98-100 te Almere	10.900.000
- Herensingel 73 te Haarlem	3.930.000
- Leningradplaats 13-25 te Rotterdam	4.480.000
- Evertsenstraat 5 te 's-Hertogenbosch	3.490.000
- Steenmeijerstraat 4 te Hengelo	3.420.000
- Schorsmolenstraat 6 te Breda	10.000.000
- Schubertlaan 2, 3 en 4 te Maassluis	3.650.000
- Meester P.S. Gerbrandysingel 79-81, Arnhem	2.830.000
- Johanniterlaan 6, Bennekom	4.400.000
- Vingerhoed 46, Dieren	1.900.000
- Dorpsstraat 160, Renkum	850.000
- Arnhemseweg 8 - k01 - k32, Rheden	5.130.000
- Den Heuvel 72, Velp	790.000
- Gasthuislaan 40 en 40a, Velp	5.900.000
- Kerkallee 66, Velp	2.280.000
- Markt 38-40, Burgum	4.750.000
	96.290.000

3.2.2 Vreemd vermogen
Voor de aankoop van Object Burgum is een hypothecaire lening aangegaan van € 2.700.000 met een looptijd van vijf jaar. De rente op deze hypothecaire financiering bedraagt 5,2% per jaar. De convenanten voor deze hypothecaire lening zijn in lijn met de convenanten die voor de hypothecaire leningen voor de andere Objecten waarin het Fonds belegt, eerder zijn aangegaan. De convenanten zijn beschreven in het registratiedocument.

Voor de aankoop van Object Burgum is het Fonds per 30 mei 2024 een onderhandse lening aangegaan met een Interim Belegger. De rente op deze lening bedraagt 7% op jaarbasis, kent een uiterste looptijd tot 30 mei 2025 en kan boetevrij vervroegd worden afgelost.

3.3 Kapitalisatie- en schuldenoverzicht per 31 maart 2025
Het niet door een accountant gecontroleerde kapitalisatie en schuldenoverzicht per 31 maart 2025 is als volgt:
De Beheerder verklaart dat tussen 31 maart 2025 en de datum waarop deze verrichtingsnota is goedgekeurd, zich geen gebeurtenis heeft voorgedaan die zou leiden tot een materiële wijziging in de kapitalisatie of schulden van het Fonds zoals opgenomen in het hierboven bedoelde overzicht.

Overzicht van de schuldenlast	31-mrt-25
	EUR
A. Kasmiddelen	864.325
B. Kasequivalenten	0
C. Overige kortlopende financiële activa	868.772
D. Liquiditeit (A+B+C)	1.733.097
E. Kortlopende financiële schulden (inclusief schuldinstrumenten, maar exclusief kortlopend deel van langlopende schulden)	667.284
F. Kortlopend deel van langlopende financiële schulden	2.635.412
G. Kortlopende financiële schuldenlast (E+F)	3.302.696
H. Netto kortlopende financiële schuldenlast (G -/- D)	1.569.599
I. Langlopende financiële schulden (exclusief kortlopend deel van langlopende schulden)	50.600.249
J. Schuldinstrumenten	0
K. Langlopende handels- en overige schulden	288.651
L. Langlopende financiële schuldenlast (I+J+K)	50.888.900
M. Totale financiële schuldenlast (H+L)	52.458.499

3.4 Werkkapitaal

De Beheerder verklaart dat het werkkapitaal van het Fonds naar haar oordeel voor ten minste de eerste 12 maanden, vanaf de datum van deze verrichtingsnota, niet toereikend is om aan de huidige behoeften te voldoen. De opbrengst van de aangeboden Participaties is in het oordeel van de Beheerder buiten beschouwing gelaten.

In sectie 3.4.1 wordt het tekort aan werkkapitaal voor de komende 12 maanden toegelicht en in sectie 3.4.2 het tekort aan werkkapitaal voor de periode daarna, tot 2028 om de groei doelstelling naar een belegd vermogen van € 200 miljoen te realiseren.

3.4.1 Het tekort aan werkkapitaal voor de komende 12 maanden

Ervan uitgaande dat de groei doelstelling ultimo 2028 wordt bereikt (d.i. circa 44 maanden te rekenen vanaf 30 april 2025) en de groei doelstelling in de tijd gelijkmatig verspreid wordt gerealiseerd, betekent dit dat in de komende 12 maanden het tekort aan werkkapitaal € 29.080.096 bedraagt (12 maanden / 44 maanden x € 106.627.020; dit laatste bedrag betreft het totale tekort aan werkkapitaal om de groei doelstelling van € 200 miljoen in 2028 te bereiken, zie ook tabel 2 in sectie 6.1 van het registratiedocument).

Het tekort aan werkkapitaal € 29.080.096 voor de komende 12 maanden bestaat uit ruim € 14,8 miljoen aan Bijeen te Brengen Beleggerskapitaal en ruim € 14,2 miljoen aan hypothecaire leningen, uitgaande van de verhouding tussen het Beleggerskapitaal (51%) en het bedrag aan hypothecaire leningen (49%) op de datum van deze verrichtingsnota.

Dit tekort aan werkkapitaal voor de komende 12 maanden kan worden opgesplitst in twee onderdelen. Het eerste onderdeel betreft het tekort van € 9.180.803, wat gelijk is aan het bedrag van het maximale aantal aangeboden Participaties voor de Emissie Datum van 30 april 2025 (zie ook sectie 2.5.2 hiervoor) en een hypothecaire lening van € 3.000.000 voor de (mogelijke) aankoop van het tweede nieuw Object als beschreven in sectie 2.3 hiervoor. Het tweede onderdeel van het tekort aan werkkapitaal voor de komende 12 maanden betreft een tekort van € 19.899.294, wat gelijk is aan het resterende bedrag dat de Beheerder verwacht aan Bijeen te Brengen Beleggerskapitaal en hypothecaire leningen nodig te hebben om in de komende 12 maanden in de pas te lopen met de groei doelstelling van het Fonds (d.i. het totale tekort aan werkkapitaal voor de komende 12 maanden van € 29.080.096 minus het hiervoor bedoelde tekort van € 9.180.803).

Het eerste deel van het tekort aan werkkapitaal voor de komende 12 maanden van € 9.180.803 ontstaat als op de Emissie Datum van 30 april 2025 niet voor ten minste € 6.180.803 aan Participaties is ingeschreven en geen hypothecaire lening voor het nieuwe tweede Object kan worden verkregen. In dat geval:

- (a) beslist de Beheerder uiterlijk op 30 april 2025 dat het Fonds het tweede nieuwe Object niet aankoopt. Alsdan daalt dit onderdeel van het tekort aan werkkapitaal met € 6.000.000 (€ 3.000.000 aan Beleggerskapitaal en een hypothecaire lening van € 3.000.000) en bedraagt het tekort € 3.180.803;
- (b) beslist de Beheerder uiterlijk op 30 april 2025 dat het Fonds de rekening-courant faciliteit voor de terugkoopfaciliteit (zie ook sectie 2.4 hiervoor) niet aflost waardoor dit onderdeel van het tekort aan werkkapitaal daalt met € 481.463 tot € 2.699.340. In dat geval wordt deze aflossing uitgesteld zo lang en voor zover dit onderdeel van het tekort aan werkkapitaal € 2.699.340 of meer bedraagt;
- (c) stelt de Beheerder de betaling van de Selectie- en transactievergoeding en de Intermediairsvergoeding op 30 april 2025 uit waardoor dit onderdeel van het tekort aan werkkapitaal daalt met € 519.076 tot € 2.180.264. De betaling van deze twee vergoedingen wordt dan uitgesteld zo lang en voor zover dit onderdeel van het tekort aan werkkapitaal € 2.180.264 of meer bedraagt; en
- (d) beslist de Beheerder uiterlijk op 30 april 2025 dat er vanaf die datum

en zo lang als het Prospectus geldig is, op de laatste werkdag van elke maand een Emissie plaatsvindt tot voor het bedrag van € 3.180.803 aan Bijeen te brengen Beleggerskapitaal Participaties is uitgegeven aan beleggers, niet zijnde Interim Beleggers.

Met betrekking tot dit eerste deel van het tekort aan werkkapitaal voor de komende 12 maanden heeft de Beheerder er vertrouwen in dat geen tekort zal ontstaan dan wel, na het treffen van een of meer van de maatregelen (a) tot en met (d), dat tekort tot € 0 wordt teruggebracht. Gezien het relatief geringe tekort van € 2.200.000 voor de aflossing van de onderhandse lening die per 30 mei 2025 dient te worden afgelost (zie ook onder 'Overbruggingskosten' in sectie 3.1.2 hiervoor), heeft de Beheerder er in het bijzonder vertrouwen in, mede gebaseerd op haar jarenlange ervaringen, dat uiterlijk op 30 mei 2025 voor minimaal € 2.200.000 aan Participaties uitgegeven zijn en ziet zij dit niet als een materieel risico.

Het tweede deel van het tekort aan werkkapitaal voor de komende 12 maanden van € 19.899.294 ontstaat als het Fonds er in de komende 12 maanden niet in slaagt voldoende Bijeen te Brengen Beleggerskapitaal en hypothecaire leningen aan te trekken om gedurende de geldigheidsduur van het Prospectus in de pas te lopen met de groei doelstelling. Zodra die situatie zich voordoet of dreigt voor te doen:

- (e) stelt de Beheerder de groeiambities uit tot een later moment waardoor dit onderdeel van het tekort aan werkkapitaal voor de komende 12 maanden daalt met € 19.899.294 tot € 0.

De Beheerder heeft er vertrouwen in dat zij in staat is dit tweede onderdeel van het tekort aan werkkapitaal voor de komende 12 maanden te beheersen door de beschikbaarheid van werkkapitaal af te stemmen op de groeiambities voor die periode, al dan niet door het bijstellen van de groeiambitie.

Mocht in de periode van de komende 12 maanden niettemin een tekort aan werkkapitaal ontstaan, kan de Beheerder de volgende aanvullende maatregelen treffen op het moment dat een tekort ontstaat of dreigt te ontstaan:

- (f) het aanzoeken van Interim Beleggers voor het tijdelijk financieren van het tekort aan werkkapitaal;
- (g) het stopzetten van de kwartaaluitkeringen van het Direct rendement. Uit de vrije kasstroom die alsdan beschikbaar komt, kan een deel – maar naar verwachting niet alles – van het tekort aan werkkapitaal worden opgevangen; en
- (h) het verkopen van een of meerdere Objecten. Het risico op een eventueel verlies bij de verkoop van een of meer Objecten kan niet worden uitgesloten en schat de Beheerder in als een materieel risico (zie ook sectie 1 van het registratiedocument).

Ook voor deze maatregelen heeft de Beheerder vertrouwen dat ze succesvol zullen zijn, mede omdat zij eerder erin slaagde tijdelijke financieringen met Interim Beleggers aan te gaan en de Beheerder beschikt over een netwerk van potentiële Interim Beleggers.

Indien de hiervoor bedoelde maatregelen niet kunnen voorkomen dat een tekort aan werkkapitaal ontstaat, zou dat kunnen leiden tot het faillissement van het Fonds en het verloren gaan van de beleggingen.

3.4.2 Het tekort aan werkkapitaal voor de periode die aanvangt over 12 maanden tot ultimo 2028

Het tekort aan werkkapitaal voor de periode van 12 maanden na de datum van deze verrichtingsnota tot aan het einde van de periode waarin de groei doelstelling is beoogd te zijn bereikt, bedraagt € 77.564.924 (€ 106.627.020 minus het tekort aan werkkapitaal voor de komende 12 maanden van € 29.080.096). Dit tekort voor die periode bestaat uit ruim € 39,5 miljoen aan Bijeen te brengen Beleggerskapitaal en circa € 38,0 miljoen aan hypothecaire leningen. Om dit tekort tot € 0 terug te brengen worden in die periode Participaties aangeboden en hypothecaire leningen aangegaan. Mocht in die periode zich nog altijd een tekort aan werkkapitaal voordoen,

dan kan de Beheerder – afhankelijk van de omstandigheden – soortgelijke maatregelen treffen als bedoeld onder (a) tot en met (d) in sectie 3.4.1 hierboven en in het bijzonder de maatregel treffen van het uitstellen van de groeiambities tot een later moment als bedoeld onder (e) van sectie 3.4.1 en, indien nodig, de maatregelen treffen als bedoeld onder (f) tot en met (h) van die sectie.

3.5 Verwatering

Voor Participanten die deelnamen aan een of meer van de eerdere uitgiften van Participaties en niet deelnemen aan de Emissie, of voor een lager aantal Participaties deelnemen dan hun huidige procentuele belang in het Fonds, heeft de Emissie een verwatering tot gevolg. Honderd Participaties voorafgaand aan de datum van goedkeuring van deze verrichtingsnota vertegenwoordigen een belang van 0,0244% in het Fonds. Dit belang zou met een Emissie van het maximale aanbod van € 6.180.803 aan Participaties, verwateren tot een belang van 0,0216% en met een Emissie van het beperkte aanbod van € 3.180.803 aan Participaties verwateren tot een belang van 0,0229%. De procentuele verwatering voor de Participant die deelnam aan een of meer van de eerdere uitgiften van Participaties en niet deelneemt aan de Emissie bedraagt, met een Emissie van het maximale aanbod, 11,70%, en met een Emissie van het beperkte aanbod 6,38%. In het geval van verwatering ziet dat op zowel het stemrecht van de Participant in de vergadering van Participanten alsook op de gerechtigdheid van de Participant tot het vermogen van het Fonds, die beide in relatieve zin en in gelijke mate afnemen overeenkomstig de hiervoor gegeven voorbeelden.

Sectie 4 | Fiscale aspecten

De belastingwetgeving, jurisprudentie en de dagelijkse praktijk zijn aan verandering onderhevig. Daarom is het belangrijk notie te nemen van de fiscale aspecten met betrekking tot deelname in het Fonds. De informatie in deze sectie is opgesteld naar de stand van de wetgeving, jurisprudentie en beleidsregels op 4 februari 2025 en geldt daarom onder voorbehoud van latere wijzigingen. De belegger wordt gewaarschuwd dat de belastingwetgeving van zijn lidstaat en van Nederland een negatieve invloed kan hebben op de inkomsten uit de Participaties.

Deze sectie bevat algemene informatie over de fiscale gevolgen van deelname in het Fonds. Als uitgangspunt wordt gehanteerd deelname door een vennootschap, dan wel natuurlijke persoon. Deze informatie is van algemene aard en vormt geen advies met betrekking tot de specifieke persoonlijke situatie van de Participant.

De informatie in deze sectie is uitsluitend van toepassing op (fiscaal) in Nederland woonachtige Participanten.

Deze sectie is opgesteld op verzoek van en gericht aan de Beheerder en wordt beheerst door de algemene voorwaarden van RechtStaete vastgoedadvocaten & belastingadviseurs B.V.

4.1 Belastingpositie van S5 Vitae Fonds

Fiscaal transparant

In de Fondsvoorwaarden wordt bepaald dat Participaties uitsluitend aan het Fonds kunnen worden overgedragen, waarvoor de toestemming van de Beheerder is vereist. Vanwege de beperkte overdraagbaarheid van de Participaties kwalificeert het Fonds als 'besloten' en daarmee als 'fiscaal transparant' voor toepassing van de dividend-, vennootschaps- en inkomstenbelasting. Fiscale transparantie houdt in dat het Fonds niet zelfstandig belastingplichtig is. Als gevolg hiervan wordt iedere Participant afzonderlijk belast, afhankelijk van zijn eigen fiscale positie, waarbij de bezittingen en schulden, alsmede de resultaten van het Fonds aan de Participanten worden toegerekend naar rato van hun winstgerechtigdheid. Deze transparantie brengt dan ook mee dat waar wordt gesproken van Participatie, voor fiscale doeleinden eigenlijk moet worden gelezen: het pro rata gedeelte in de bezittingen en schulden van het Fonds.

Toetsing van de fiscale transparantie geschiedt niet slechts aan de hand van de Fondsvoorwaarden, doch mede aan de hand van de feiten. Aan de fiscale transparantie kan afbreuk worden gedaan, indien bijvoorbeeld verkoop van Participaties, hoewel contractueel niet geoorloofd, toch zou plaatsvinden aan anderen dan het Fonds.

Omzetbelasting

Het Fonds kwalificeert als BTW-ondernemer. De verhuur van onroerende zaken is in beginsel vrijgesteld van BTW. Verhuurder en huurder kunnen echter onder bepaalde voorwaarden opteren voor belaste verhuur. Verhuur van woningen (niet kortstondig) is altijd vrijgesteld van BTW. Een BTW belaste verhuur heeft als voordeel dat de BTW op investeringen alsmede kosten welke relateren aan de verhuur aftrekbaar is.

De Objecten worden vrijgesteld van BTW verhuurd. De BTW die aan het Fonds in rekening wordt gebracht, zoals de BTW op de verwerving en op de exploitatie, kan zodoende niet in aftrek worden gebracht.

Over de aan- en verkoop van Participaties in het Fonds is geen BTW verschuldigd.

4.2 Fiscale behandeling van de Participanten

4.2.1 Participanten / natuurlijke personen

In de inkomstenbelasting vindt belastingheffing van natuurlijke personen plaats door toepassing van het zogeheten 'boxenstelsel'. Box 1 bevat het Inkomen

uit werk en woning, Box 2 bevat het Inkomen uit aanmerkelijk belang en Box 3 bevat het Inkomen uit sparen en beleggen.

In beginsel valt de Participatie voor beleggende natuurlijke personen in Box 3. Neemt de Participant echter als ondernemer of resultaatgenieter (van resultaat uit overige werkzaamheden) deel, dan behoort de Participatie mogelijk tot Box 1. In dat geval raden wij u aan contact op te nemen met uw eigen fiscaal adviseur.

4.2.1.1 Box 3 inkomen

In Box 3 geldt het principe van de forfaitaire rendementsheffing. Een Participant wordt jaarlijks, ongeacht het werkelijk behaalde rendement, belast voor een forfaitair rendement berekend over de rendementsgrondslag.

De rendementsgrondslag is de waarde in het economische verkeer van de aan Box 3 toerekenbare bezittingen minus de aan Box 3 toerekenbare schulden¹ op 1 januari van enig aangiftejaar.

Eventuele verkoopwinsten zijn net als de daadwerkelijke (huur)inkomsten als zodanig niet belast en eventuele verkoopverliezen zijn net als daadwerkelijk gemaakte kosten niet aftrekbaar.

De Hoge Raad heeft op 24 december 2021 (Kerstarrest) geoordeeld dat de vermogensrendementsheffing van Box 3 sinds 1 januari 2017 in strijd is met het eigendomsrecht en het discriminatieverbod in het Europees Verdrag tot bescherming van de Rechten van de Mens (EVRM). Deze strijdigheid heeft als belangrijkste oorzaak dat sinds 2017 wordt uitgegaan van een fictief rendement over een fictieve samenstelling van het vermogen (vermogensmix). Dit had tot gevolg dat de Box 3 belastingheffing erg ver af is komen te staan van een heffing over het werkelijke inkomen. De Hoge Raad heeft daarbij geoordeeld dat compensatie aan de belastingplichtige dient te worden verleend.

Voor het bieden van de compensatie heeft het kabinet gekozen voor een forfaitaire spaarvariant (rechtsherstel), waarbij de werkelijke samenstelling van het vermogen van de belastingplichtige wordt gebruikt. Hierbij wordt gewerkt met drie categorieën, zijnde spaargeld, schulden en overige bezittingen.

Voor de jaren 2021 en 2022 komen alle belastingplichtigen automatisch in aanmerking voor het rechtsherstel. Vanaf het jaar 2023 wordt via overbruggingswetgeving voortgeborduurd op het rechtsherstel op basis van de werkelijke samenstelling van het vermogen per peildatum.

Voor het jaar 2025 zijn de forfaitaire rendementen bepaald op:

- banktegoeden: 1,44%;
- overige bezittingen: 5,88%;
- schulden: -2,62%.

Over het forfaitaire rendement wordt vervolgens 36% (2025) inkomstenbelasting geheven, voor zover het saldo - tezamen met de overige bezittingen van de Participant - het heffingsvrije vermogen te boven gaat. Het heffingsvrije vermogen bedraagt € 57.684 per belastingplichtige ofwel voor partners € 115.368 (2025).

Voor de Participant die in 2025 toetreedt tot het Fonds, zal eerst bij het opstellen van de aangifte inkomstenbelasting voor het jaar 2026 met een Participatie in het Fonds rekening gehouden dienen te worden (de peildatum is immers het begin van het kalenderjaar).

¹ Van het totaalbedrag aan schulden in Box 3 komt een bedrag van € 3.800 (2025) niet in aftrek. Voor natuurlijke personen die een fiscaal partner hebben geldt een drempel van € 7.600 (2025).

Verdere ontwikkelingen in Box 3

Voorgenomen werd om vanaf 2025 het werkelijk behaalde Box 3 rendement te belasten als een vermogensaanwas- of vermogenswinstbelasting. Dit blijkt mogelijk niet haalbaar en de Staatssecretaris heeft aangegeven dat gestreefd wordt naar 2028. In een Kamerbrief van 20 september 2024 heeft de Staatssecretaris geschreven dat de Belastingdienst heeft aangegeven dat er onvoldoende capaciteit is om het toekomstige box 3-stelsel in de huidige vorm volledig te kunnen implementeren per 1 januari 2027. Hij laat daarom onderzoeken welke alternatieve uitvoeropties wel haalbaar zouden zijn. Op de datum van deze verrichtingsnota is nog onzeker hoe dit eruit zou kunnen komen te zien.

Op 8 september jl. is het demissionaire kabinet gestart met een internetconsultatie van een voorgesteld nieuw Box 3-stelsel op basis van het werkelijke rendement. Het werkelijke rendement bestaat uit (i) het directe rendement (zoals huur, rente en dividend minus kosten) en (ii) het indirecte rendement (waardeontwikkelingen van bezittingen dan wel gerealiseerde verkoopresultaten). Waardeontwikkelingen worden daarbij ofwel jaarlijks belast (vermogensaanwasbelasting), ofwel op het moment dat deze worden gerealiseerd (vermogenswinstbelasting). De hoofdregel is dat de Box 3 belasting wordt geheven op basis van de vermogensaanwasbelasting. Hierbij wordt het werkelijke rendement belast (opbrengsten minus kosten), waarbij jaarlijks ook de waardeontwikkeling wordt belast. Wanneer sprake is van een verlies, dan vindt verliesverrekening met Box 3 inkomen uit toekomstige jaren plaats. Daarbij wordt wel een verliesverrekeningsdrempel voorgesteld. Onder meer voor onroerende zaken geldt een uitzondering op de vermogensaanwasbelasting en geldt een vermogenswinstbelasting. Als gevolg daarvan vindt er tussentijds geen heffing plaats over een eventuele waardeaan groei van de onroerende zaak, maar vindt heffing plaats bij realisatie (verkoop).

Op 6 juni 2024 heeft de Hoge Raad geoordeeld dat de Wet rechtsherstel box 3 (2017-2022) en de Overbruggingswet box 3 (vanaf 2023) nog steeds het verdragsrechtelijke discriminatieverbod en het eigendomsrecht schenden wanneer het forfaitaire rendement hoger is dan het werkelijke rendement. De Hoge Raad heeft daarbij beslist dat bij een lager werkelijk rendement over het gehele Box 3 vermogen, het forfaitaire rendement niet geldt. Onder werkelijk rendement wordt rente, huur en dividend begrepen. Kosten zijn echter niet aftrekbaar, met uitzondering van rentekosten. Daarnaast tellen waardestijgingen en -dalingen in enig jaar mee voor het daadwerkelijke rendement. Compensatie tussen verschillende jaren mag volgens de Hoge Raad niet plaatsvinden. Een belangrijk verschil tussen de arresten van de Hoge Raad en het concept wetsvoorstel om tot heffing van het werkelijke rendement te komen, is dat de Hoge Raad geen kostenaf trek toestaat en ook voor vastgoed uitgaat van vermogensaanwas in plaats van vermogenswinst. De vraag is of deze verschillen nog consequenties zullen hebben voor de toekomstige box 3 wetgeving.

Naar aanleiding van de genoemde arresten van de Hoge Raad zal het kabinet in het eerste kwartaal van 2025 een wetsvoorstel voor aanvullend rechtsherstel indienen, met beoogde inwerkingtreding per 1 juni 2025. De Belastingdienst zal hiertoe, naar verwachting in de zomer van 2025 het formulier 'Opgaaft Werkelijk Rendement' beschikbaar hebben. Met dit formulier kunnen belastingplichtigen hun werkelijke rendement berekenen en wanneer deze lager is dan het forfaitaire rendement deze versturen naar de Belastingdienst.

4.2.1.2 Box 1 inkomen

Theoretisch gezien, kan de Participatie op een tweetal gronden behoren tot het Box 1-vermogen:

- 1) de Participatie dient te worden toegerekend aan een reeds bestaande onderneming dan wel werkzaamheid, namelijk in het geval de Participatie een rechtstreeks verband houdt met een reeds bestaande onderneming dan wel werkzaamheid van de Participant. Deze toerekening vindt uitsluitend plaats in het geval de activiteiten van de reeds bestaande

onderneming/werkzaamheid van de Participant in dezelfde lijn liggen als de activiteiten in het Fonds. Het inkomen uit de Participaties zal tevens als Box 1 inkomen worden belast indien één of meer vermogensbestanddelen van het Fonds op enigerlei wijze ter beschikking worden gesteld aan:

- I. een onderneming of overige werkzaamheid van een met de Participant verbonden natuurlijk persoon²; of
- II. een samenwerkingsverband waarvan een onder (i) bedoelde natuurlijk persoon deel uitmaakt; of
- III. een vennootschap waarin een Participant of een met de Participant verbonden natuurlijke persoon een zogenoemd aanmerkelijk belang heeft; of
- IV. een samenwerkingsverband waarvan een onder (ii) bedoelde vennootschap deel uitmaakt.

- 2) de Participatie dient te worden toegerekend aan het Box 1-vermogen, omdat de activiteiten van het Fonds als zodanig kwalificeren als een onderneming dan wel een werkzaamheid. Wanneer de activiteiten van het Fonds normaal vermogensbeheer te boven gaan, bijvoorbeeld wanneer het Fonds vastgoed gaat ontwikkelen of herontwikkelen of gaat uitponden, geldt dat sprake kan zijn van het drijven van een onderneming of van het realiseren van resultaat uit overige werkzaamheden door het Fonds. In dat geval worden de ondernemingsgewijze activiteiten/werkzaamheden van het Fonds toegerekend aan de Participanten, zodat zij feitelijk de onderneming/werkzaamheid uitoefenen. Op basis van de thans gestelde uitgangspunten aangaande de activiteiten van het Fonds is hiervan overigens geen sprake.

In Box 1 wordt het belastbaar inkomen bepaald aan de hand van de regels van 'goed koopmansgebruik'. Indien het inkomen uit de Participatie als Box 1 inkomen wordt belast, wordt belasting geheven over het resultaat van het Fonds (de bruto huuropbrengsten na aftrek van onder andere exploitatie-uitgaven, rente en afschrijvingen). Het aandeel van de Participant in een positief resultaat van het Fonds, waaronder begrepen eventuele vermogenswinsten bij vervreemding van het vastgoed, is belast tegen het progressieve tarief (maximaal 49,50%, 2025). Het aandeel van de Participant in een negatief resultaat van het Fonds, waaronder begrepen een verlies bij vervreemding van de Objecten, is aftrekbaar van het belastbare inkomen van de Participant-ondernemer/resultaatgenieter, maar tot maximaal het saldo van het in de Participaties geïnvesteerde vermogen inclusief latere stortingen en verminderd met door de Participant voor de financiering van de Participatie opgenomen leningen. Aftrekbare verliezen kunnen, indien nodig, worden verrekend met de winst over de drie boekjaren voorafgaand aan het verliesjaar en de winst over de negen boekjaren volgend op het verliesjaar.

Ter zake van een vermogenswinst gerealiseerd met de verkoop van (een deel van) een Object en/of de Participatie(s) kan onder voorwaarden een herinvesteringsreserve in de zin van artikel 3.54 Wet inkomstenbelasting 2001 worden gevormd. Hierdoor vindt uitstel van belastingheffing plaats. Voor deze mogelijkheid wordt verwezen naar de beschrijving van de herinvesteringsreserve hieronder.

4.2.2 Participanten/rechtspersonen

Voor in Nederland gevestigde, aan Nederlandse vennootschapsbelasting onderworpen, participerende rechtspersonen (zoals de NV en de BV) geldt naar huidig recht (2025) een vennootschapsbelastingtarief van 19% over de eerste € 200.000 belastbare winst en 25,8% over het meerdere.

Het aandeel van de Participant in een positief resultaat van het Fonds, waaronder begrepen eventuele vermogenswinsten bij vervreemding van het vastgoed, wordt begrepen in zijn belastbare winst en belast tegen maximaal 25,8% (2025) vennootschapsbelasting, tenzij voor de met de vervreemding

² Verbonden persoon als bedoeld in artikel 3.91, lid 2, onderdeel b van de Wet inkomstenbelasting 2001.

behaalde fiscale winst een herinvesteringsreserve wordt gevormd. Een eventueel verlies uit de Participatie in enig boekjaar is aftrekbaar tot maximaal het saldo van het in de Participaties geïnvesteerde vermogen inclusief latere stortingen en verminderd met door de Participant voor de financiering van de Participatie opgenomen leningen. Aftrekbare verliezen kunnen, indien nodig, als hoofdregel worden verrekend met de winsten over het boekjaar voorafgaande aan het verliesjaar en de winst van de negen boekjaren volgend op het verliesjaar. Met ingang van 1 januari 2022 is de mogelijkheid van het verrekenen van verliezen drastisch gewijzigd. De verrekening van verliezen is vanaf dit moment beperkt tot € 1.000.000. Daarboven kunnen verliezen worden verrekend met 50% van de winst die uitgaat boven de € 1.000.000. De tijdsbeperking van de voorwaartse verliesverrekening is daarbij komen te vervallen, dit is onbeperkt geworden.

4.2.2.1 Bepaling van het resultaat bij ondernemers/ resultaatgenieters en rechtspersonen

In de hiervóór beschreven gevallen waarin de Participatie wordt gehouden door een ondernemer, resultaatgenieter of rechtspersoon die vennootschapsbelastingplichtig is, geldt de volgende methode van winstberekening (eenvoudshalve wordt hierna gesproken van ‘ondernemers/ rechtspersonen’).

Alle opbrengsten en alle kosten worden in de heffing betrokken op basis van het winstregime, een en ander volgens de regels van ‘goed koopmansgebruik’. De wettelijke regeling omvat echter enige meer specifieke voorschriften en faciliteiten welke in acht genomen dienen te worden bij het bepalen van het belastbare resultaat. Deze worden hieronder kort toegelicht.

Fiscale afschrijving

Voor participerende ondernemers/rechtspersonen bestaat de mogelijkheid om af te schrijven op de fiscale verkrijgingsprijs van de Objecten en de direct met de verkrijging daarvan samenhangende kosten, zoals notariskosten en due diligence kosten. Na afboeking van een herinvesteringsreserve geldt een lagere afschrijvingsbasis en lagere fiscale boekwaarde.

Op vastgoed kan niet verder worden afgeschreven dan tot de zogeheten ‘bodemwaarde’ gesteld op 100% van de WOZ-waarde van het gebouw. Aldus zal fiscale afschrijving in casu zeer beperkt of niet aan de orde zijn. In het Prospectus (de rendementsprognoses en de scenarioanalyses) is daarom geen rekening gehouden met fiscale afschrijving.

Er zijn met de Belastingdienst geen bindende afspraken gemaakt over het percentage van de jaarlijkse afschrijving over de aanschafwaarde van de Objecten. Indien de Participant de afschrijvingscomponent in zijn belastingaangifte wil opnemen, zal hij zelf, eventueel in samenwerking met zijn adviseurs, het afschrijvingspercentage moeten bepalen.

Renteaftrekbeperkingen

Indien de Participatie gefinancierd wordt met geleend geld, is de rente op deze lening in beginsel fiscaal aftrekbaar. Echter, in specifieke gevallen kunnen renteaftrekbeperkingen van toepassing zijn, waaronder de algemeen geldende earningstrippingmaatregel. Deze maatregel beperkt de aftrek van rente bij vennootschapsbelastingplichtigen indien het saldo van de verschuldigde en ontvangen rente meer bedraagt dan € 1.000.000, dan wel 24,5% van de fiscale EBITDA indien hoger (2025).

Herinvesteringsreserve

De participerende ondernemer/rechtspersoon, doch niet de participerende resultaatgenieter, kan boekwinsten behaald bij de vervreemding van bedrijfsmiddelen onder voorwaarden doteren aan een herinvesteringsreserve en daarmee de heffing uitstellen. Hiermee wordt een liquiditeits- en dus rentevoordeel behaald.

Onder bedrijfsmiddelen worden verstaan ‘de tot het bedrijfsvermogen behorende zaken, die – in tegenstelling tot de zaken die voor de omzet

zijn bestemd – behoren tot het vaste kapitaal en bestemd zijn om voor de uitoefening van het bedrijf te worden gebruikt’. Vermogensrechten die ter belegging worden gehouden – zoals effecten – worden expliciet niet aangemerkt als bedrijfsmiddelen en vallen buiten de regeling. Ook voor winst bij de verkoop van voorraden kan geen herinvesteringsreserve worden gevormd.

De Hoge Raad besliste op 30 september 2005 voor een vastgoedbeleggingsvennootschap die voor de vennootschapsbelasting een herinvesteringsreserve had gevormd voor de behaalde boekwinst bij de verkoop van het voorheen door haar in volle eigendom gehouden en verhuurde bedrijfspand met ondergrond, dat zij deze herinvesteringsreserve mocht afboeken op een investering in een vastgoed-CV. In casu verkreeg de B.V. een significant belang en bemoeienis in een CV. Gezien het specifieke karakter van deze casus is terughoudendheid bij toepassing van deze uitspraak naar ‘algemene situaties’ geboden. Deze uitspraak ondersteunt de stelling dat een vastgoedbeleggingsvennootschap een herinvesteringsreserve kan aanwenden bij participatie in een besloten fonds. Bovendien kan zij een herinvesteringsreserve vormen voor haar aandeel in de eventuele toekomstige verkoopwinst bij verkoop van de onroerende zaken van het fonds, omdat verhuurd vastgoed in de regel als een bedrijfsmiddel wordt gezien.

Om een herinvesteringsreserve te kunnen vormen en aan te wenden, moet er aan bepaalde voorwaarden voldaan worden. Dit is uitdrukkelijk de verantwoordelijkheid van iedere Participant. Onderstaand worden deze voorwaarden summier besproken.

Herinvesteringsvoornemen

De participerende ondernemer/rechtspersoon mag slechts een winst, gerealiseerd met de verkoop van een bedrijfsmiddel, reserveren indien het voornemen bestaat om binnen een termijn van drie jaren na het boekjaar van vervreemding te herinvesteren. Dit vervangingsvoornemen dient aantoonbaar te zijn. Komt het voornemen om te vervangen in enig jaar te vervallen, dan dient in dat jaar de reserve aan de fiscale winst te worden toegevoegd.

Boekwaarde-eis

De afboeking van een herinvesteringsreserve mag er niet toe leiden dat de fiscale boekwaarde van het bedrijfsmiddel waarin is geherinvesteerd of de gezamenlijke boekwaarden van meerdere bedrijfsmiddelen waarin is geherinvesteerd lager wordt dan de fiscale boekwaarde van het vervreemde bedrijfsmiddel ter zake waarvan de reserve is gevormd.

Vervangingseis

Vastgoed is een duurzaam bedrijfsmiddel, hetgeen betekent dat er voor fiscale doeleinden een afschrijvingsperiode van langer dan tien jaar geldt of dat er in het geheel niet wordt afgeschreven (bijvoorbeeld grond). Bij de aanschaf van een vervangend duurzaam bedrijfsmiddel mag slechts een reserve worden afgeboekt die is gevormd bij de vervreemding van een bedrijfsmiddel met eenzelfde economische functie. In casu kan een bestaande herinvesteringsreserve bij het nemen van een Participatie in het Fonds alleen worden benut en worden afgeboekt op het aandeel in de kostprijs van het beleggingsvastgoed van het Fonds, indien de Participant die herinvesteringsreserve heeft gevormd uit de verkoopwinst van ander beleggingsvastgoed. Om te bepalen of het vervangend pand “eenzelfde economische functie” heeft als het te vervangen pand, is in beginsel het geheel van feitelijke omstandigheden bepalend. Het begrip vervanging wordt hierbij ruim uitgelegd.

Termijn

De herinvestering moet plaatsvinden in het boekjaar waarin de boekwinst op het oorspronkelijke bedrijfsmiddel werd gerealiseerd, of in een van de drie daaropvolgende boekjaren. Slechts in uitzonderingsgevallen kan deze termijn worden verlengd.

Participanten wordt geadviseerd contact op te nemen met hun fiscaal adviseur om te toetsen of zij voldoen aan alle voorwaarden voor toepassing van de HIR en om het optimale aantal Participaties te bepalen.

4.2.3 Vrijgestelde Beleggingsinstelling

Gelet op de fiscale transparantie van het Fonds wordt voor fiscale doeleinden het vastgoed direct toegerekend aan de Participant. Aangezien een Vrijgestelde Beleggingsinstelling niet direct mag beleggen in binnenlands vastgoed, kan een Vrijgestelde Beleggingsinstelling niet participeren in het Fonds.

4.3 Invulinstructie

Na afloop van ieder kalenderjaar zullen de Participanten van de Beheerder een invulinstructie ontvangen voor het doen van de aangifte inkomsten- en vennootschapsbelasting.

4.4 Erfbelasting

In geval van overlijden van een particuliere Participant maakt de waarde in het economische verkeer van de via de Participatie gehouden bezittingen en schulden (in casu de onroerende zaken en de schulden) onderdeel uit van de nalatenschap en is onderworpen aan erfbelasting. De hoogte van het tarief is tussen de 10% en 20% voor partners en kinderen, tussen de 18% en 36% voor kleinkinderen en achterkleinkinderen en tussen de 30% en 40% in alle overige gevallen, behoudens de toepassing van vrijstellingen. De genoemde tarieven gelden voor 2025.

4.5 Overdrachtsbelasting

Indien geen aanspraak kan worden gemaakt op een vrijstelling, is de verkrijging van vastgoed (niet zijnde de eigen woning) onderworpen aan 10,4% (2025) overdrachtsbelasting. Bij nieuw vervaardigd onroerend goed is er sprake van een koopsom vrij op naam (v.o.n.). Hierbij is in beginsel geen overdrachtsbelasting verschuldigd. Voor woningen (niet eigen-woning) geldt met ingang van 1 januari 2026 een overdrachtsbelastingtarief van 8%.

Het bovenstaande betekent dat bij de verwerving door het Fonds van de Objecten overdrachtsbelasting, behoudens vrijstellingen, verschuldigd is. Ook een latere verkrijging van een Participatie dan wel de verkrijging van een economisch recht met betrekking tot een Participatie is onder omstandigheden belast. Iedere verkrijging van een participatie in een vastgoedfonds zonder rechtspersoonlijkheid is namelijk in principe belast met overdrachtsbelasting, tenzij tezamen met verbonden (rechts)personen een belang van minder dan een derde wordt verkregen of uitgebreid in een fonds en het fonds kwalificeert als beleggingsfonds in de zin van artikel 1:1 Wft, hetgeen onzes inziens bij het Fonds het geval is. Als verkrijging van een belang dat tot heffing van overdrachtsbelasting kan leiden, wordt eveneens aangemerkt een relatieve toename van het belang in het Fonds als gevolg van bijvoorbeeld intrekking van (ingekochte) Participaties. Uiteraard treedt ook bij een dergelijke relatieve toename van het belang van een Participant alleen heffing op indien daardoor tezamen met verbonden (rechts)personen een belang van een derde of meer wordt verkregen of uitgebreid. De huidige Fondsvoorwaarden zijn er op ingericht om aan de voorwaarden zoals hierboven genoemd te voldoen. Wij adviseren bij een eventuele aankoop van een Participatie de fiscale gevolgen vooraf door een fiscaal adviseur te laten beoordelen.

4.6 Dividendbelasting

Het Fonds is fiscaal transparant en belegt niet in effecten of andere financiële instrumenten die zijn onderworpen aan dividendbelasting. Zodoende zal er geen sprake zijn van inhouden dan wel verrekening van enige bronheffing.

4.7 Voorbehoud

Het voorgaande vormt een beknopte beschrijving van de relevante fiscale aspecten bij de huidige stand van wetgeving en jurisprudentie en gaat niet in op alle mogelijke consequenties van het beleggen in een vastgoedfonds. Deze beschrijving mag niet worden opgevat als een op individuele omstandigheden toegesneden advies. (Potentiële) Participanten wordt aangeraden hun fiscaal adviseur te raadplegen over hun individuele belastingpositie.

Amsterdam, 4 februari 2025

RechtStaete vastgoedadvocaten & belastingadviseurs

mr L.A. van Dijk

mr L.M.T. Borkes MRE³

³ De heren Van Dijk en Borkes zijn beiden lid van de Nederlandse Orde van Belastingadviseurs.

Sectie 5 | Participaties

De Participaties luiden op naam en worden ingeschreven in het register als bedoeld in sectie 5.2 hierna. Er worden geen bewijzen voor Participaties uitgegeven en de Participaties kennen geen nominale waarde. Uitgifte van Participaties vindt plaats naar Nederlands recht op elke Emissie Datum, krachtens het bepaalde in artikel 4 lid 2 van de Fondsvoorwaarden. De ISIN-code van de Participaties is NL0015449588.

Een belegger kan op een Emissie Datum in het Fonds participeren door in te schrijven op Participaties tegen de dan geldende Uitgifteprijs.

5.1 Gelijke rechten

Alle Participaties vertegenwoordigen gelijke rechten, zoals het stemrecht en de aanspraak op het resultaat dat met het vermogen van het Fonds wordt gerealiseerd. Elke Participatie vertegenwoordigt één stem in de vergadering van Participanten.

5.2 Register van Participaties

De Beheerder houdt een register aan van Participaties waarin onder meer de naam, het adres en de bankrekening van iedere Participant, met vermelding van het aantal Participaties dat een Participant houdt, wordt aangetekend. Iedere Participant is gerechtigd tot inzage in dit register met betrekking tot zijn Participatie(s). Iedere Participant is verplicht (de wijziging van) zijn gegevens op te geven aan de Beheerder. Indien een Participant dat nalaat, komen de gevolgen daarvan voor rekening en risico van die Participant en is de Beheerder onherroepelijk gemachtigd namens die Participant kennisgevingen en oproepingen in ontvangst te nemen. Zo spoedig mogelijk na de Emissie Datum ontvangt elke Participant kosteloos een bevestiging van zijn inschrijving in het register van Participanten. Op verzoek kan de Participant nadien een uittreksel van zijn eigen inschrijving in het register van Participanten verkrijgen.

5.3 Verhandelbaarheid en overdraagbaarheid Participaties

Er is op dit moment geen concreet voornemen de Participaties te noteren aan een gereguleerde markt (effectenbeurs) of voor het anderszins (laten) onderhouden van een markt in de Participaties. Er zullen geen bewijzen van deelname worden verstrekt.

Het Fonds is voor fiscale doeleinden een 'besloten fonds', hetgeen meebrengt dat de overdracht van Participaties uitsluitend aan het Fonds, ten titel van inkoop, kan plaatsvinden (zie ook sectie 4.1 van deze verrichtingsnota).

Naast de inkoop van Participaties met de terugkoopfaciliteit zoals is beschreven in sectie 2.4 hiervoor, vindt inkoop van Participaties uitsluitend plaats indien (a) die inkoop plaatsvindt (kan plaatsvinden) tegen gelijktijdige of volgtijdelijke uitgifte van diezelfde Participaties aan een ander en (b) de Beheerder zijn toestemming verleent aan de inkoop en de uitgifte. Er is geen verplichting – ook niet onder de terugkoopfaciliteit als beschreven in sectie 2.4 hiervoor – om ten laste van het vermogen van het Fonds Participaties op verzoek van een Participant in te kopen; het Fonds is closed-end.

Uit voorwaarde (a) volgt dat een inkoop en gelijktijdige of volgtijdelijke uitgifte van Participaties uitsluitend mogelijk is indien de verzoeker of de Beheerder een of meerdere partijen aanwijst waaraan de aldus in te kopen Participaties gelijktijdig of volgtijdelijk (kunnen) worden uitgegeven, of indien de verzoeker of de Beheerder een of meerdere partijen aanwijst waarvan de uit te geven Participaties kunnen worden ingekocht. Een verzoek tot inkoop of uitgifte wordt schriftelijk gedaan aan de Beheerder. De verzoeker dient daarbij de identiteit van zichzelf en, indien van toepassing, van de betrokken wederpartij(en) op te geven en het aantal van de in te kopen en/of uit te geven Participaties. Indien de verzoeken tot inkoop van Participaties meer Participaties betreffen dan de mogelijkheid tot het uitgeven van Participaties, vindt inkoop plaats op volgorde waarin de Beheerder de verzoeken heeft ontvangen.

De Participaties worden verhandeld tegen de Intrinsieke waarde. De Intrinsieke waarde wordt vastgesteld en gepubliceerd door de Beheerder op elke Waarderingsdatum (per 31 december, 30 juni, de datum waarop een Emissie plaatsvindt of Participaties worden ingekocht en uitgegeven). De Intrinsieke waarde wordt bepaald door het eigen vermogen per de Waarderingsdatum te delen door het aantal uitstaande Participaties op die datum. Het bedoelde eigen vermogen wordt bepaald volgens de algemene grondslagen die worden toegepast voor de opstelling van de jaarrekening van het Fonds met uitzondering van de vastgoedbeleggingen die gewaardeerd worden tegen de reële waarde op basis van het meest recente taxatierapport opgesteld door een externe taxateur. Het taxatierapport wordt ten minste eenmaal per jaar per 31 december opgesteld. De externe taxateur dient onder toezicht te staan van RICS en ingeschreven te zijn in het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs, en de taxatie dient te voldoen aan de richtlijnen van de RICS Taxatiestandaarden inclusief de "International Valuation Standards" (het zogenoemde "Red Book") en van het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs.

De Beheerder zal het verzoek tot inkoop en uitgifte afwijzen indien daartoe wettelijke gronden zijn of redelijke gronden zijn met het oog op de belangen van de (overige) Participanten, het Fonds, de Houdster of de Beheerder. Het verzoek wordt in ieder geval afgewezen indien de inkoop en/of uitgifte van de Participaties naar het uitsluitende oordeel van de Beheerder:

- de fiscale status van het Fonds zou (kunnen) aantasten;
- een ordelijke Emissie zou (kunnen) verstoren of verhinderen;
- de ordelijke vereffening van het Fonds (na ontbinding van het Fonds) zou (kunnen) verstoren of verhinderen;
- de belangen van de (overige) Participanten nadelig (kan) beïnvloeden; of
- (anderszins) in strijd met de Fondsvoorwaarden zou (kunnen) komen.

De Beheerder beslist binnen 4 weken na ontvangst over het verzoek tot inkoop en uitgifte van Participaties en deelt dat besluit schriftelijk mee. Indien toestemming (geheel of gedeeltelijk) wordt verleend, deelt de Beheerder tevens de datum mee waarop de inkoop en uitgifte zal plaatsvinden.

Indien de opbrengst van een Emissie hoger is dan de Financieringsbehoefte in verband met die Emissie kan de Beheerder – zonder daartoe verplicht te zijn – dat hogere bedrag aanwenden voor de inkoop van Participaties van Participanten die een verzoek tot inkoop hebben gedaan.

Participaties kunnen, met inachtneming van voormelde beperkingen, alleen worden overgedragen bij onderhandse of authentieke (notariële) akte, waarbij (tevens) de Houdster partij is. Tenzij de Beheerder bij die akte partij is, heeft zowel de inkoop als de uitgifte van de Participaties ten aanzien van de Beheerder eerst gevolg nadat die zijn medegedeeld aan de Beheerder. Van het besloten karakter van het Fonds kan niet worden afgeweken.

De Participant die Participaties door het Fonds laat inkopen is aansprakelijk voor eventuele belastingen die in verband met die inkoop ten laste van het Fonds mochten komen. De Participant die Participaties door het Fonds laat uitgeven is aansprakelijk voor eventuele belastingen die in verband met de hier bedoelde uitgifte van Participaties ten laste van het Fondsvermogen mochten komen.

Participanten hebben geen recht van voorkeur met betrekking tot de Participaties die in verband met een inkoop worden uitgegeven.

Door verkrijging van een Participatie, ongeacht de titel daarvan, onderwerpt de verkrijger zich onvoorwaardelijk en onherroepelijk aan de bepalingen van de Fondsvoorwaarden.

Voor een inkoop en gelijktijdige of volgtijdelijke uitgifte van Participaties anders dan bij een Emissie brengt de Beheerder een administratievergoeding van € 250 exclusief BTW in rekening voor zijn werkzaamheden, ongeacht het aantal Participaties dat de inkoop en gelijktijdige of volgtijdelijke uitgifte

betreft. Dit bedrag wordt in rekening gebracht aan de Participant aan wie Participaties worden uitgegeven.

Voor de volledige beschrijving van de inkoop en gelijktijdige of volgtijdelijke uitgifte van Participaties en voor de overige mogelijkheden van inkoop van Participaties wordt verwezen naar de Fondsvoorwaarden (artikel 14).

De Beheerder heeft de bevoegdheid te beslissen dat de Participaties worden genoteerd aan een gereguleerde markt (effectenbeurs) of een ander type handelsplatform. De kosten die daaraan zijn verbonden komen ten laste van het Fonds.

5.4 Participaties kunnen niet als zekerheid dienen

De Participant kan (de rechten uit hoofde van) zijn Participaties niet verpanden of anderszins bezwaren.

5.5 Stemrecht

Elke Participatie geeft recht op één stem in de vergadering van Participanten. Een Participant kan zich ter vergadering, mits bij schriftelijke volmacht, laten vertegenwoordigen door een andere Participant of door de Beheerder.

De Beheerder, de Houdster, de Bewaarder of leden van de Beleggingscommissie hebben geen stemrecht; zij hebben slechts het recht het woord te voeren in de vergadering van Participanten.

De procedures voor het bijeenroepen en houden van en de besluitvorming in de (jaar)vergadering van Participanten is beschreven in het registratiedocument.

5.6 Uitkeringen uit Exploitatieresultaat en uit Verkoopopbrengst

De rechten die zijn verbonden aan de Participaties op het jaarlijkse Exploitatieresultaat – indien positief – verminderd met de (eventuele) aflossingen op de hypothecaire financiering komen aan de Participanten toe vanaf het moment waarop de betreffende Participaties zijn uitgegeven. Uitkeringen vinden plaats zoals bepaald in de Fondsvoorwaarden. Afhankelijk van de liquiditeit en de solvabiliteit van het Fonds kan de vergadering van Participanten besluiten het Exploitatieresultaat geheel of gedeeltelijk te reserveren of ten laste van de reserve een extra uitkering te doen. Verder kan de Beheerder besluiten een tussentijdse uitkering uit het Exploitatieresultaat aan de Participanten te doen. Het streven is dat de Participanten elk kalenderkwartaal een tussentijdse uitkering ontvangen. Indien echter naar het oordeel van de Beheerder de liquiditeitspositie van het Fonds in gevaar komt, zal de Beheerder besluiten geen of een lagere uitkering te doen.

De Verkoopopbrengsten, na aftrek van de Verkoopkosten en aflossing van de (hypothecaire) financiering, worden uitgekeerd aan de Participanten, tenzij en voor zover de Beheerder besluit (een deel van) de Verkoopopbrengsten te (her)beleggen of, indien naar het oordeel van de Beheerder de liquiditeitspositie van het Fonds in gevaar komt, besluit geen of een lagere uitkering uit de Verkoopopbrengsten te doen.

De betaalbaarstelling, de samenstelling en de wijze van betaling van uitkeringen worden schriftelijk (waaronder mede begrepen per e-mail) bekendgemaakt aan de adressen van de Participanten, zoals opgenomen in het register van Participanten, en gepubliceerd op de website van de Beheerder. De verjaringstermijn van uitkeringen ten laste van het vermogen van het Fonds bedraagt vijf jaar, gerekend vanaf de dag, volgende op die waarop de desbetreffende uitkering betaalbaar is gesteld. Verjaarde uitkeringen vervallen aan het Fonds. Het voorgaande geldt ook voor een uitkering uit het liquidatieoverschot als bedoeld in sectie 5.7 hierna.

5.7 Ontbinding en vereffening van het Fonds

Het Fonds is ontbonden zodra (de belangen in) alle Objecten zijn verkocht en vervreemd.

Zodra het Fonds is ontbonden worden de Participanten daarover schriftelijk geïnformeerd. Na ontbinding vindt zo spoedig mogelijk de vereffening plaats. Een eventueel resterend liquidatieoverschot komt aan de Participanten ten goede naar evenredigheid van het aantal Participaties dat ieder van hen houdt. De vereffening geschiedt door de Beheerder die in deze rekening en verantwoording aflegt aan de Participanten. Voor meer informatie wordt verwezen naar de Fondsvoorwaarden (artikel 20).

5.8 Participaties die in een gemeenschap vallen

Indien een Participatie in een gemeenschap valt, zullen de deelgenoten van die gemeenschap gezamenlijk als een Participant worden beschouwd. De deelgenoten zijn verplicht een vertegenwoordiger aan te wijzen die bevoegd is namens hen op te treden. De aangewezen vertegenwoordiger wordt als zodanig opgenomen in het register van Participanten.

Sectie 6 | Deelname

6.1 Inschrijving

Belangstellenden kunnen zich door middel van het bijgevoegde inschrijvingsformulier 'Verklaring van Deelname in S5 Vitae Fonds' aanmelden voor deelname aan een Emissie van S5 Vitae Fonds.

Inschrijving voor deelname staat open voor natuurlijke personen, rechtspersonen, fiscaal niet-transparante personenvennootschappen en fiscaal niet-transparante fondsen voor gemene rekening. Het Fonds richt zich op natuurlijke personen en rechtspersonen die wensen te beleggen in zorgvastgoed voor extramurale en intramurale zorg en levensloopbestendige woningen. Beleggers dienen een lange termijn beleggingshorizon te hebben van ten minste tien jaar en te beschikken over voldoende financiële reserves om tegenvallende rendementen of zelfs verliezen – tot maximaal het belegde bedrag – te kunnen dragen. Het is af te raden een substantieel gedeelte van het vermogen in het Fonds te beleggen. Beleggen in het Fonds moet plaatsvinden als onderdeel van een gespreid belegde portefeuille.

Het inschrijvingsformulier wordt verstrekt tezamen met het Prospectus en is op te vragen bij Sectie 5 (www.sectie5.nl). Elk inschrijfformulier wordt als een zelfstandige inschrijving behandeld.

U kunt inschrijven voor deelname aan het Fonds door het volledig ingevulde en ondertekende inschrijvingsformulier met aanvullende stukken te sturen naar het kantooradres van de Beheerder. Natuurlijke personen dienen een kopie van een geldig legitimatiebewijs bij te sluiten. In geval van deelname met een rechtspersoon dient, naast een geldig legitimatiebewijs van de tot vertegenwoordiging bevoegde persoon of personen, een recent uittreksel uit het handelsregister te worden bijgevoegd.

De Beheerder behoudt zich het recht voor inschrijvingen voor deelname zonder opgaaf van redenen geheel of gedeeltelijk te weigeren. Indien uw inschrijving wordt geweigerd zal de Beheerder u hiervan per e-mail op de hoogte stellen.

Door in te schrijven voor deelname aan het Fonds:

- verleent u als belegger een onherroepelijke volmacht aan de Beheerder om namens u de Fondsvoorwaarden te aanvaarden, u tot het Fonds te laten toetreden als Participant en de Participaties die u worden toegewezen (zie ook sectie 6.7 van deze verrichtingsnota) bij uitgifte te aanvaarden; en
- verplicht u zich onherroepelijk tot betaling van het bedrag dat op grond van het aantal Participaties waarop is ingeschreven, verschuldigd is. Er geldt een volledige inleg, hetgeen inhoudt dat de inschrijver, alvorens hij/zij toetreedt tot het Fonds, het volledig verschuldigde bedrag ineens, onvoorwaardelijk en onherroepelijk moet hebben voldaan op de hierna vermelde wijze, waarbij de volmacht en de verplichting tot betaling als hiervoor bedoeld komen te vervallen als (i) uw inschrijving voor deelname aan het Fonds wordt geweigerd of (ii) uw inschrijving herroepelijk wordt als beschreven in sectie 6.8 van deze verrichtingsnota en u na het herroepelijk worden de inschrijving ook herroept.

Als uw inschrijving voor deelname aan het Fonds wordt geweigerd of uw inschrijving herroepelijk wordt (en u na het herroepelijk worden de inschrijving ook herroept), worden eventuele ontvangen bedragen onverwijld aan u teruggestort. Over die bedragen wordt geen rente vergoed.

Indien u interesse heeft voor deelname als Interim Belegger dient u zich als zodanig te wenden tot de Beheerder. Inschrijven als Interim Belegger met het hierboven bedoelde inschrijvingsformulier is niet mogelijk.

6.2 Minimale deelname per belegger

Er geldt een minimale deelname van € 10.000 per belegger, waardoor de minimale afname naar verwachting (circa) 88 Participaties per belegger bedraagt. Als maximum geldt dat per belegger niet kan worden ingeschreven

voor 1/3e of meer van het aantal Participaties dat op het moment van inschrijving is uitgegeven.⁴

6.3 (Verwachte) Uitgifteprijs

De verwachte Uitgifteprijs op de Emissie Datum van 30 april 2025 bedraagt € 114,00. De Uitgifteprijs is gekoppeld aan de Intrinsieke waarde van een Participatie en kan in de loop van de tijd wijzigen. Voor de methodiek van het vaststellen van de Uitgifteprijs wordt verwezen naar de sectie over financiële aspecten in het registratiedocument. Voor de meest recente Uitgifteprijs kijkt u op de website van de Beheerder (sectie5.nl/fondsen/fondsenfile/18925/UitgifteprijsS5V.pdf). Indien de Uitgifteprijs tussen het moment van inschrijving en de Emissie Datum waarop Participaties worden uitgegeven is gestegen, kan de inschrijving voor deelname aan het Fonds worden herroepen (zie sectie 6.8.1 van deze verrichtingsnota).

6.4 Periode van inschrijving

De inschrijving voor deelname aan het Fonds start op het moment van uitbrengen van deze verrichtingsnota en sluit op 30 april 2025 of, indien eerder, op het moment dat is ingeschreven op het maximale aantal aangeboden Participaties door beleggers, niet zijnde Interim Beleggers.

Indien op de Emissie Datum van 30 april 2025 Participaties worden uitgegeven aan Interim Beleggers of niet op alle aangeboden Participaties is ingeschreven, sluit de inschrijving later, namelijk op de dag waarop alle aangeboden Participaties zijn uitgegeven aan beleggers (niet zijnde Interim Beleggers), en uiterlijk op de dag waarop het Prospectus niet langer geldig is.

Concreet betekent dit dat als de omvang van het aanbod:

- (i) het maximale aanbod van € 6.180.803 aan Bijeen te brengen Beleggerskapitaal bedraagt zoals beschreven in sectie 2.5 van deze verrichtingsnota, de inschrijving voor deelname sluit op de datum waarop op alle aangeboden Participaties (54.218 Participaties op basis van de verwachte Uitgifteprijs op 30 april 2025) is ingeschreven door beleggers, niet zijnde Interim Beleggers, en uiterlijk op 30 april 2025;
- (ii) het beperktere aanbod van € 3.180.803 aan Bijeen te brengen Beleggerskapitaal bedraagt zoals beschreven in sectie 2.6 van deze verrichtingsnota, de inschrijving sluit op de datum waarop op alle aangeboden Participaties (27.902 Participaties op basis van de verwachte Uitgifteprijs op 30 april 2025) door beleggers, niet zijnde Interim Beleggers, is ingeschreven en uiterlijk op de dag waarop het Prospectus niet langer geldig is.

Bij sluiting van het aanbod tot deelname aan het Fonds als beschreven in deze verrichtingsnota meldt de Beheerder dat op zijn website (www.sectie5.nl/fondsen/s5-vitae-fonds).

6.5 Emissie

De eerstkomende Emissie vindt plaats op de Emissie Datum van 30 april 2025.

Indien op de Emissie Datum van 30 april 2025 Participaties worden uitgegeven aan Interim Beleggers of voor minder dan € 3.180.803 aan Bijeen te brengen Beleggerskapitaal op Participaties is ingeschreven door beleggers, zal gedurende de geldigheid van het Prospectus op iedere laatste werkdag van een kalendermaand een Emissie plaatsvinden voor het aantal Participaties waarvoor in de periode sinds de laatste Emissie Datum is ingeschreven door beleggers, totdat de laatste aangeboden Participaties zijn uitgegeven aan beleggers, niet zijnde Interim Beleggers. Dit betekent dat zo lang als Interim Beleggers Participaties houden, een Emissie (tevens) kan worden aangewend voor de

⁴ Het actuele aantal uitgegeven Participaties is te vinden via sectie5.nl/fondsen/fondsenfile/18925/UitgifteprijsS5V.pdf, onder de kolom "aantal participaties".

inkoop van Participaties van Interim Beleggers tegen gelijktijdige uitgifte van Participaties aan beleggers (niet zijnde Interim Beleggers), tot dat alle Participaties van alle Interim Beleggers zijn ingekocht.

6.6 Omstandigheden waaronder een Emissie niet doorgaat

Een Emissie gaat niet door indien een week of korter voor de betreffende Emissie Datum de situatie zich voordoet als beschreven in sectie 6.8.2 van deze verrichtingsnota.

Als een Emissie niet doorgaat meldt de Beheerder dat op zijn website (www.sectie5.nl/fondsen/s5-vitae-fonds).

6.7 Toewijzing van Participaties

Onder het toewijzen van Participaties wordt verstaan het proces waarbij de Beheerder een inschrijving voor deelname aan het Fonds honoreert en er een overeenkomst ontstaat tussen de belegger die heeft ingeschreven en het Fonds. Tenzij (i) uw inschrijving wordt geweigerd of (ii) uw inschrijving herroepelijk wordt als beschreven in sectie 6.8 hierna en u na het herroepelijk worden de inschrijving ook herroept, heeft het Fonds onder die overeenkomst de verplichting het aantal toegewezen Participaties uit te geven aan de belegger die heeft ingeschreven en die belegger heeft de verplichting die toegewezen Participaties af te nemen en de Uitgifteprijs daarvoor te betalen.

De toewijzing op een inschrijving voor een Emissie vindt plaats op volgorde van binnenkomst van de inschrijvingen. Na ontvangst van het volledig ingevulde inschrijvingsformulier met bijlagen en toewijzing van deelname door de Beheerder (onder voorbehoud van een positieve uitkomst van het KYC-traject) ontvangt u uiterlijk een week voor de Emissie Datum per e-mail een bevestiging met hierin het aantal toegewezen Participaties, de Emissie Datum van de toegewezen Participaties, de Uitgifteprijs en de datum waarop u uiterlijk de Uitgifteprijs voor de toegewezen Participaties op de aangegeven bankrekening van de Houdster bijgeschreven dient te hebben. De uiterste datum voor betaling van de Uitgifteprijs is drie werkdagen voor de Emissie Datum waarop uw Participaties aan u worden uitgegeven. De Participaties worden aan de Participant geleverd op de hiervoor bedoelde Emissie Datum.

Indien de interesse voor deelname aan het Fonds het aantal aangeboden Participaties overstijgt kan de Beheerder mogelijk – met inachtneming van de volgorde van toewijzing – uw inschrijving voor deelname slechts gedeeltelijk honoreren. Dat geldt ook als u inschrijft voor meer Participaties dan maximaal per belegger mogelijk is (voor 1/3e of meer van het aantal Participaties dat op het moment van inschrijving is uitgegeven). De Beheerder zal u dan per e-mail informeren over het maximale aantal Participaties waarvoor u kunt inschrijven en u de mogelijkheid bieden om met een nieuw inschrijfformulier het aantal Participaties waarvoor u inschrijft te wijzigen.

6.8 Het herroepelijk worden of herroepen van een inschrijving voor een Emissie

Indien een inschrijving voor een Emissie herroepelijk wordt als beschreven in deze sectie 6.8, kunt u uw inschrijving voor deelname aan het Fonds herroepen door een e-mail met uw gegevens te sturen naar participanten@sectie5.nl.

6.8.1 Bij een hogere Uitgifteprijs

Indien de Uitgifteprijs tussen het moment van uw inschrijving en de Emissie Datum waarop de aan u toegewezen Participaties worden uitgegeven is gestegen, worden de beleggers die hebben ingeschreven voor een Emissie daarover per e-mail geïnformeerd. Zij hebben tot en met de dag vóór de betreffende Emissie Datum het recht hun inschrijving voor deelname aan het Fonds te herroepen door de Beheerder daar per e-mail over te berichten.

6.8.2 Bij daling van het verwacht Gemiddeld direct rendement

Beleggers die zich inschrijven voor deelname aan een Emissie worden in de gelegenheid gesteld hun inschrijving vóór de dag waarop hun Participaties worden uitgegeven te herroepen indien:

- in de periode tussen enerzijds het uitkomen van (i) het registratiedocument of een supplement daarop of (ii) deze verrichtingsnota en anderzijds de dag waarop hun Participaties worden uitgegeven, nieuwe informatie bekend wordt die leidt tot afwijkingen van de in het Prospectus (of supplement daarop) opgenomen prognoses voor de Verkrijgingsprijs, Initiatiekosten, Financieringskosten, Exploitatiekosten, huuropbrengsten van de Objecten of de rente voor de hypothecaire financiering; en
- na herberekening conform het rendementsmodel van het Fonds het verwacht Gemiddeld direct rendement over de eerste tien jaar minder dan 5,0% per jaar bedraagt.

Indien een afwijking als bedoeld onder a zich voordoet, herberekent de Beheerder de prognose conform het rendementsmodel. Indien het herberekende Gemiddeld direct rendement als bedoeld onder b dan minder dan 5,0% bedraagt, worden de beleggers die hebben ingeschreven voor deelname aan een Emissie daarover per e-mail geïnformeerd. Binnen een week nadien kunnen zij hun inschrijvingen voor deelname herroepen door de Beheerder daar per e-mail over te berichten.

6.8.3 Bij publicatie van een supplement op het Prospectus

Indien een supplement op het Prospectus wordt gepubliceerd hebben beleggers het recht om binnen twee werkdagen na de publicatie daarvan hun inschrijving voor deelname aan het Fonds te herroepen indien aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

de betreffende belegger heeft reeds aanvaard (i) de Participaties te kopen of (ii) op de Participaties in te schrijven voordat het supplement op het Prospectus werd gepubliceerd; en
de in het supplement op het Prospectus genoemde belangrijke nieuwe factor, materiële vergissing of materiële onnauwkeurigheid zich voordeed of geconstateerd werd vóór de afsluiting van de aanbiedingsperiode of de levering van de Participaties, naargelang wat het eerst plaatsvindt.

Bij het herroepen van een inschrijving voor deelname worden eventuele ontvangen bedragen onverwijld teruggestort. Over die bedragen wordt geen rente vergoed.

Het voorgaande is niet van toepassing indien een supplement op het registratiedocument tegelijkertijd met een nieuwe verrichtingsnota (en eventuele nieuwe samenvatting) ter beschikking wordt (worden) gesteld.

6.9 Resultaten van de Emissie

Binnen twee weken na de Emissie Datum van 30 april 2025 worden de resultaten van de Emissie gepubliceerd. Als er na die Emissie Datum nog een Emissie plaatsvindt zoals bedoeld in sectie 2.5.4 of 2.6.3, dan wordt telkens binnen twee weken na de betreffende Emissie Datum de resultaten daarvan gepubliceerd. Publicatie vindt plaats op de website van de Beheerder (www.sectie5.nl/fondsen/s5-vitae-fonds).

Voor nadere informatie kunt u zich wenden tot:

Sectie5 Investments NV
Brinklaan 134
1404 GV Bussum
Telefoon: 088 - 204 1500
E-mail: info@sectie5.nl
Website: www.sectie5.nl

Sectie 7 | Definities

Tenzij uit de context anders blijkt hebben de in het Prospectus gebruikte woorden en uitdrukkingen die met een hoofdletter zijn geschreven, de hiernavolgende betekenis (gedefinieerde begrippen in het enkelvoud hebben dezelfde betekenis als in het meervoud en vice versa).

Aankoopkosten

De eenmalige kosten die voor – en bij – de aankoop van een Object worden gemaakt, zijnde: de overdrachtsbelasting, makelaarskosten, adviseurskosten voor de juridische en technische due diligence, taxatiekosten en notariskosten. Deze kosten zijn nader beschreven in sectie 3.1.1 van deze verrichtingsnota en de sectie over financiële aspecten in het registratiedocument.

AFM

De stichting Autoriteit Financiële Markten.

Afschrijvingen

Afschrijvingen van de geactiveerde Initiatiekosten en Financieringskosten.

Beheerder

Sectie5 Beheer BV, de beheerder van het Fonds in de zin van artikel 1:1 van de Wft. De Beheerder is een besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid naar Nederlands recht, statutair gevestigd te Amsterdam en kantoorhoudend aan de Brinklaan 134, (1404 GV) Bussum. De Beheerder is in Nederland opgericht op 6 september 2011 en ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 53488253.

Beleggingsbeleid

Het in het registratiedocument geformuleerde beleid en criteria waar de beleggingen van het Fonds in dienen te passen.

Beleggingscommissie

De commissie bestaande uit drie leden die de Beheerder niet-bindend adviseert bij aan- en verkopen van Objecten en bij eventuele wijzigingen van het Beleggingsbeleid.

Bewaarder

CSC Depositary B.V., de bewaarder van het Fonds in de zin van artikel 4:62m Wft. De Bewaarder is een besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid naar Nederlands recht, statutair gevestigd te Utrecht en kantoorhoudend aan de Woudenbergseweg 13, 3953 ME Maarsbergen. De Bewaarder is in Nederland opgericht op 3 januari 2014 en ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 59654546.

Bijgebrecht Beleggerskapitaal

Het door de Participanten bijgebrachte vermogen.

Bijeen te brengen Beleggerskapitaal

Het door de Participanten bijeen te brengen vermogen.

Compensatie voor niet-aftrekbare BTW

Als een dienst aan het Fonds wordt verleend waarover BTW in rekening moet worden gebracht, kan de dienstverlener de aan het Fonds in rekening gebrachte BTW aftrekken van het bedrag aan BTW dat die dienstverlener zelf aan de Belastingdienst moet betalen (dit wordt ook wel de 'vooraftrek' genoemd). Als een dienst aan het Fonds wordt verleend die niet belast is met BTW, kan de dienstverlener geen vooraftrek toepassen en lijdt de dienstverlener schade. Die schade is gelijk aan het bedrag aan BTW dat in vooraftrek zou kunnen worden gebracht als de verleende dienst wel met BTW belast zou zijn (dit wordt ook wel de 'BTW-schade' genoemd). Deze BTW-schade wordt door het Fonds gecompenseerd voor zover die direct dan wel indirect toerekenbaar is aan de niet met BTW belaste vergoeding die in rekening is gebracht door de Initiatiefnemer (Selectie- en transactievergoeding) of de Beheerder (beheervergoeding, vergoedingen voor additionele werkzaamheden die niet tot de standaard beheeractiviteiten behoren (zie ook artikel 13 leden 2 en 3 van de Fondsvoorwaarden), de

Performance fee en de Verkoopvergoeding).

Direct rendement

Het direct enkelvoudige rendement uit de exploitatie van het Fonds en de Objecten gedurende een jaarperiode berekend door het Exploitatieresultaat, gecorrigeerd met de Afschrijvingen minus – indien van toepassing – aflossingen op de hypothecaire financiering over deze jaarperiode, inclusief eventueel vrijgevallen middelen uit de liquiditeitsreserve in deze jaarperiode, te delen door het totale Bijgebrecht Beleggerskapitaal, uitgedrukt in een percentage.

DNB

De Nederlandsche Bank NV.

Emissie

Elke uitgifte van Participaties gedurende de geldigheidsduur van het Prospectus, waarmee additioneel Bijeen te brengen Beleggerskapitaal wordt ingelegd dat wordt aangewend voor de doeleinden als beschreven in sectie 2 van deze verrichtingsnota.

Emissie Datum

De dag waarop een Emissie plaatsvindt.

Exploitatiekosten

Het totaal aan kosten samenhangend met de exploitatie van het Fonds en de Objecten zoals (maar niet beperkt tot) de beheervergoeding, de Performance fee, de eigenaarslasten (zoals kosten van verzekeringen, onroerendezaakbelasting), onderhoudskosten, advies- en accountantskosten, overige kosten (zoals kosten van toezicht door de AFM en DNB, de kosten van de Bewaarder en de Houdster) en hypotheekrente. Deze kosten zijn nader beschreven in de sectie over financiële aspecten in het registratiedocument.

Exploitatieresultaat

Het resultaat dat wordt behaald met de exploitatie van het Fonds en de Objecten, bepaald door de huuropbrengsten en de rentebaten te verminderen met de Exploitatiekosten.

Financieringsbehoefte

Het totaal bijeen te brengen vermogen van het Fonds op een Emissie Datum, bestaande uit de som van de Fondsinvestering en de liquiditeitsreserve.

Financieringskosten

De afsluitprovisie, gebruikelijk een percentage over de hoofdsom van een hypothecaire financiering, die door de hypothecaire financier in rekening wordt gebracht.

Fonds

S5 Vitae Fonds, een fiscaal transparant fonds voor gemene rekening naar Nederlands recht, dat op 1 december 2017 is aangegaan te Amsterdam (Nederland). Sinds die datum vormt het Fonds een contractuele regeling naar Nederlands recht tussen elk van de Participanten afzonderlijk, de Beheerder en de Houdster. Het Fonds houdt kantoor aan het adres van de Beheerder. Het Fonds is ingeschreven in het register beleggingsinstellingen dat wordt gehouden door de AFM.

Fondsinvestering

Het bedrag van de investering door het Fonds op een Emissie Datum, opgebouwd uit de Verkrijgingsprijs, Initiatiekosten en Financieringskosten.

Fondsvoorwaarden

De fondsvoorwaarden van S5 Vitae Fonds, tevens bevattende de voorwaarden van beheer van het Fonds en eigendom van de Objecten (zie [sectie5.nl/fondsen/fondsenfile/20264/Fondsvoorwaarden_S5_Vitae_Fonds_geldend_vanaf_22_mei_2024_.pdf](https://fondsen/fondsenfile/20264/Fondsvoorwaarden_S5_Vitae_Fonds_geldend_vanaf_22_mei_2024_.pdf)).

Gemiddeld direct rendement

Het Direct rendement over meerdere jaarperiodes teruggerekend naar een gemiddelde per jaarperiode, dat wordt berekend door het totaal van het Direct rendement over bedoelde meerdere jaarperiodes te delen door het aantal van die meerdere jaarperiodes.

Houdster

Stichting S5 Vitae Fonds, een stichting naar Nederlands recht, statutair gevestigd te Amsterdam en kantoorhoudend aan Woudenbergseweg 11, (3953 ME) Maarsbergen. Stichting S5 Vitae Fonds is in Nederland opgericht op 14 juli 2017 en ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 69199884. Stichting S5 Vitae Fonds treedt op als een entiteit met als enig statutair doel het houden van de juridische eigendom van de activa van het Fonds in de zin van artikel 4:37j lid 1 Wft.

Initiatiefnemer

De initiatiefnemer van het Fonds, Sectie5 Investments NV, een naamloze vennootschap naar Nederlands recht, statutair gevestigd te Amsterdam en kantoorhoudend aan de Brinklaan 134, (1404 GV) Bussum, ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 32124762.

Initiatiekosten

De kosten die ten behoeve van het Fonds voor en bij elke Emissie zijn of worden gemaakt, zijnde: adviseurskosten, Selectie- en transactievergoeding, kosten voor het opstellen en goedkeuren door de AFM van het Prospectus (of onderdelen daarvan) alsmede marketingkosten, de Intermediairvergoeding en niet-verrekenbare BTW. Deze kosten zijn nader beschreven in sectie 3.1.2 van deze verrichtingsnota en de sectie over financiële aspecten in het registratiedocument.

Interim Belegger

Een belegger die tijdelijk een onderhandse lening aan het Fonds verstrekt of een Participant die beoogt tijdelijk als belegger aan het Fonds deel te nemen, die de Beheerder voor een tijdelijke belegging kan aanzoeken als bijvoorbeeld (a) blijkt dat er onvoldoende belangstelling is voor de uitgifte van aangeboden Participaties aan beleggers (niet zijnde Interim Beleggers) op een Emissie Datum of (b) een Emissie voorafgaand aan de aankoop van een Object niet tijdig georganiseerd kan worden.

Intermediairvergoeding

De vergoeding aan financiële intermediairs voor het op een Emissie Datum bijeenbrengen van Bijeen te brengen Beleggerskapitaal, van 3% (exclusief BTW) over het via hen op die Emissie Datum Bijeengebrachte Beleggerskapitaal. Deze vergoeding dient als vergoeding voor het aanwenden van hun beleggersbestand en ter dekking van hun kosten voor het benaderen van (potentiële) beleggers en het geven van voorlichting aan en het beantwoorden van vragen van (potentiële) beleggers, via bijeenkomsten of persoonlijke afspraken.

Intrinsieke waarde

De Intrinsieke waarde wordt bepaald door het eigen vermogen per een Waarderingsdatum te delen door het aantal uitstaande Participaties op die datum. Het bedoelde eigen vermogen wordt bepaald volgens de in het registratiedocument bedoelde algemene grondslagen voor de opstelling van de jaarrekening van het Fonds waarbij de vastgoedbeleggingen gewaardeerd worden tegen de reële waarde op basis van het meest recente taxatierapport opgesteld door een externe taxateur. Het taxatierapport wordt ten minste eenmaal per jaar per 31 december opgesteld. De externe taxateur dient onder toezicht te staan van RICS en ingeschreven te zijn in het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs, en de taxatie dient te voldoen aan de richtlijnen van de RICS Taxatiestandaarden inclusief de "International Valuation Standards" (het zogenoemde "Red Book") en van het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs.

Objecten

De – voor rekening en risico van de Participanten – door de Houdster in juridische eigendom:

- (a) verworven registergoederen die zijn beschreven in het registratiedocument; en
- (b) nadien te verwerven en verworven registergoederen die op het moment van verwerving passen in het Beleggingsbeleid van het Fonds, een en ander zo lang als het registergoed niet is vervreemd.

Participant

De natuurlijke persoon, rechtspersoon, fiscaal niet-transparante personenvennootschap of een fiscaal niet-transparant fonds voor gemene rekening, die deelneemt in het Fonds met een of meer Participaties.

Participatie

Het recht van deelname in het Fonds, uit te geven op een Emissie Datum tegen de Uitgifteprijs, dat een (niet nominale) vordering in geld op de Houdster vormt ter grootte van het vermogen van het Fonds gedeeld door het totaal aantal uitgegeven en uitstaande Participaties, en waaraan de zeggenschapsrechten als bepaald in de Fondsvoorwaarden zijn verbonden. Bedoelde (niet nominale) vordering op de Houdster is uitsluitend opeisbaar in verband met de vereffening (na ontbinding) van het Fonds.

Performance fee

De Performance fee is aan de Beheerder verschuldigd in het geval dat op basis van de jaarrekening van het Fonds wordt vastgesteld dat het Exploitatieresultaat vermeerderd met een eventueel Verkoopresultaat in enig boekjaar meer bedraagt dan 6,0% van het Beleggerskapitaal. De Performance fee bedraagt 20% (exclusief BTW) over het meerdere boven de 6,0%. Deze vergoeding wordt verhoogd met BTW dan wel met Compensatie voor niet-aftrekbare BTW.

Prospectus

Het document dat wordt gevormd door de (meest actuele) samenvatting, het registratiedocument en de (meest actuele) verrichtingsnota, inclusief de bijlagen en de door middel van verwijzing opgenomen informatie, en eventuele aanvullingen daarop.

Selectie- en transactievergoeding

De vergoeding waartoe de Initiatiefnemer is gerechtigd voor haar werkzaamheden en risico's in verband met het (laten) doen van marktonderzoek, selectie en onderhandelingen over de verwerving van Objecten, begeleiding van due diligence processen, het aanvragen en beoordelen van de hypothecaire financiering en verzekeringen, het voorbereiden van de documentatie die verband houdt met een Emissie en compliance werkzaamheden. Deze vergoeding komt ten laste van het vermogen van het Fonds en bedraagt 3,0% (exclusief BTW) van de aankoopprijs van de Objecten die op of voor een Emissie Datum worden verworven. Deze vergoeding wordt verhoogd met BTW dan wel met Compensatie voor niet-aftrekbare BTW.

Uitgifteprijs

De prijs die de Participant verschuldigd is voor elke op een Emissie Datum uitgegeven Participatie. Deze prijs wordt bepaald door de Intrinsieke waarde per Participatie te vermeerderen met het nog niet (over vijf jaar) afgeschreven deel van de verwervingskosten van de reeds op de Emissie Datum aangekochte Objecten. Deze correctie vindt plaats om de zittende Participanten te compenseren voor betaalde verwervingskosten op reeds verworven Objecten aangezien deze kosten niet opgenomen zijn in de reële waarde van de Objecten. De reële waarde is gebruikt ter bepaling van de Intrinsieke waarde per Participatie.

Verkoopkosten

De kosten die verband houden met de verkoop en vervreemding van een Object. Bij de verkoop en vervreemding van een Object betreffen dat

naast de Verkoopvergoeding eventuele additionele advieskosten, zoals de kosten van een makelaar, en/of boetes bij vervroegde aflossing van de hypothecaire financiering voor rekening van het Fonds. Deze zijn (inclusief de Verkoopvergoeding) begroot op 2% van de verkoopprijs (exclusief BTW) maar kunnen afhankelijk van de omstandigheden hoger of lager uitvallen.

Verkoopopbrengsten

De opbrengst uit de verkoop van een of meerdere Objecten.

Verkoopresultaat

De Verkoopopbrengsten verminderd met de Verkoopkosten.

Verkoopvergoeding

De vergoeding waartoe de Beheerder gerechtigd is bij verkoop en levering van een Object ter hoogte van 1,25% over de verkoopprijs (exclusief BTW). De Verkoopvergoeding is ook verschuldigd aan de Beheerder in het geval een Object wordt vervreemd door middel van overdracht van de Participaties. Deze vergoeding wordt verhoogd met BTW dan wel met Compensatie voor niet-aftrekbare BTW.

Verkrijgingsprijs

De aankoopprijs voor een Object verhoogd met de Aankoopkosten in verband met de koop en verwerving van dat Object.

Waarderingsdatum

Elke dag waarop door de Beheerder de Intrinsieke waarde wordt berekend en gepubliceerd, zijnde 30 juni en 31 december van elk jaar alsook op elke dag dat een Emissie of een verhandeling van Participaties plaatsvindt.

Wft

Wet op het financieel toezicht, houdende regels met betrekking tot de financiële markten en het toezicht daarop, zoals deze op enig moment luidt of de daarvoor in de plaats tredende wettelijke regeling.

Sectie 8 | Mededeling Beheerder

De Beheerder is verantwoordelijk voor de in deze verrichtingsnota verstrekte informatie. RechtStaete vastgoedadvocaten & belastingadviseurs BV te Amsterdam (met statutaire zetel te Amsterdam) heeft de inhoud en inleiding van sectie 4 van de verrichtingsnota bepaald. RechtStaete vastgoedadvocaten & belastingadviseurs B.V. heeft ingestemd met opname in de verrichtingsnota, in de huidige vorm en context, van bedoelde sectie 4 waarin zijn verklaringen zijn opgenomen.

RechtStaete vastgoedadvocaten & belastingadviseurs B.V. houdt geen wezenlijk belang – of zal voorzienbaar enig wezenlijk belang houden – in het Fonds.

De Beheerder verklaart dat, voor zover haar bekend is, de gegevens in de verrichtingsnota in overeenstemming zijn met de werkelijkheid en dat geen gegevens zijn weggelaten waarvan vermelding de strekking van de verrichtingsnota zou wijzigen.

Ter zake van de van overige derden afkomstige informatie die in de verrichtingsnota is opgenomen, bevestigt de Beheerder dat deze informatie correct is weergegeven en dat, voor zover zij dat weet en heeft kunnen opmaken uit door de betrokken derden gepubliceerde informatie, geen feiten zijn weggelaten waardoor de weergegeven informatie onjuist of misleidend zou worden.

De Beheerder verleent toestemming aan Sectie5 Capital BV voor het gebruik van het Prospectus bij hun activiteiten in het onder de aandacht brengen van de Participaties in Nederland en aanvaardt in dat verband de verantwoordelijkheid voor de inhoud van het Prospectus. Deze toestemming geldt voor de periode die start op het moment van uitbrengen van het Prospectus en eindigt uiterlijk op 23 april 2026, 12 maanden na de goedkeuring door de AFM van het Prospectus.

Indien nieuwe, bij de goedkeuring van de verrichtingsnota onbekende informatie met betrekking tot Sectie5 Capital BV of eventuele andere financiële intermediairs bekend wordt zal dat worden gepubliceerd op de website van de Beheerder (www.sectie5.nl).

Met uitzondering van de in het Prospectus opgesomde informatie die via verwijzing is opgenomen in het Prospectus, vormt de informatie op de website van de Beheerder en op de overige in dit Prospectus genoemde websites geen onderdeel van het Prospectus. De informatie op die websites is niet door de AFM gecontroleerd of goedgekeurd.

Bussum, 23 april 2025

Sectie 9 | Juridische aspecten

9.1 Prospectus

Het Prospectus is, uitsluitend in de Nederlandse taal, verkrijgbaar via de website van de Beheerder (www.sectie5.nl).

Op het Prospectus is slechts het Nederlandse recht van toepassing. De (meest actuele) samenvatting, het registratiedocument met bijlagen, de (meest actuele) verrichtingsnota alsmede eventuele aanvullingen daarop en de door middel van verwijzing opgenomen informatie worden steeds geacht integraal deel uit te maken van het Prospectus. Tot het moment van deelname zijn er geen rechten aan het Prospectus te ontleen. Niemand is gemachtigd in verband met het onder de aandacht brengen van de Participaties informatie te verschaffen of verklaringen af te leggen die niet in het Prospectus zijn opgenomen. Het Prospectus houdt als zodanig geen aanbod in van enig financieel instrument of een uitnodiging tot het doen van een aanbod tot koop of tot het nemen van enig financieel instrument anders dan de aangeboden Participaties in het Fonds, noch een aanbod van enig financieel instrument of uitnodiging tot het doen van een aanbod tot koop of tot het nemen van enig financieel instrument aan een persoon in een jurisdictie waar dit volgens de aldaar geldende regelgeving niet geoorloofd is.

9.2 Beheerder

Sectie5 Beheer BV treedt op als beheerder van het Fonds. Sectie5 Beheer BV is een besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid naar Nederlands recht, statutair gevestigd te Amsterdam, met adres Brinklaan 134, 1404 GV Bussum. De LEI-code van de Beheerder is 724500KVD3KYN0R5ND83.

9.3 Goedkeuring verrichtingsnota

Deze verrichtingsnota is op 23 april 2025 goedgekeurd door de AFM, als bevoegde autoriteit overeenkomstig de Prospectusverordening (Verordening (EU) 2017/1129). De AFM keurt deze verrichtingsnota enkel goed wanneer is voldaan aan de in die verordening neergelegde normen inzake volledigheid, begrijpelijkheid en consistentie. Deze goedkeuring mag niet worden beschouwd als een goedkeuring van de kwaliteit van de Participaties waarop deze verrichtingsnota betrekking heeft. De belegger moet zelf beoordelen of het aangewezen is in de Participaties te beleggen.

9.4 Belangenconflicten en gelieerde ondernemingen

De Initiatiefnemer en Sectie5 Capital BV zijn gelieerd aan de Beheerder. De Initiatiefnemer heeft op de Emissie Datum recht op de Selectie- en transactievergoeding van 3% over de koopsom van de Objecten en Sectie5 Capital BV recht op een Intermediairvergoeding van 3% over het via haar op een Emissie Datum Bijgebrachte Beleggerskapitaal. Beide hebben belang bij het ontvangen van zo hoog mogelijke vergoedingen terwijl de Participanten belang hebben bij zo laag mogelijke vergoedingen. Deze conflicterende belangen van betekenis worden beheerst doordat de hoogte van deze vergoedingen vooraf is vastgesteld en, naar het oordeel van de Beheerder, marktconform is. Voor wat betreft de Selectie- en transactievergoeding is de marktconformiteit gewaarborgd door de waardering van de Objecten door een onafhankelijk taxateur. Voor wat betreft beide vergoedingen is de marktconformiteit verder gewaarborgd doordat dezelfde percentages voor die vergoedingen gelden als die gelden voor andere beleggingsfondsen die de Initiatiefnemer heeft geïnitieerd en de Beheerder beheert en overigens vergelijkbaar zijn met wat gebruikelijk is in de markt van vastgoedbeleggingsfondsen. Ook de Beheerder heeft belang bij de aanbidding omdat zij vergoedingen van het Fonds ontvangt voor (onder meer) het beheer van het Fonds. Hier doen zich dezelfde soort van belangenconflicten van betekenis voor. Ook de hoogte van de vergoedingen waarop de Beheerder recht heeft zijn vooraf vastgesteld en marktconform in de zin dat het gebruikelijke vergoedingen betreffen die bij vergelijkbare fondsen die de Beheerder beheert, in rekening worden gebracht.

Mevrouw C.J.D. van Slooten is naast bestuurder van de Beheerder enig aandeelhouder van Caro Capital BV.⁵ Caro Capital BV verricht werkzaamheden voor het Fonds inzake (de aansturing van) juridisch- en operationeel asset management. Ook hier geldt dat Caro Capital BV - en indirect mevrouw Van Slooten - belang heeft bij een hoge vergoeding voor de werkzaamheden voor het Fonds en het Fonds en de Participanten belang hebben bij een zo laag mogelijke vergoeding. Deze conflicterende belangen worden beheerst doordat de urenverantwoording en facturen worden afgetekend door minimaal twee andere statutaire directeuren van de Beheerder en het gefactureerde uurtarief dient te worden goedgekeurd door de directie van de Beheerder (waarbij het is vergeleken met het tarief van vergelijkbare externe dienstverleners). Vanaf het jaarverslag van het Fonds over 2023 worden de door Caro Capital BV gefactureerde bedragen expliciet toegelicht in de paragraaf verbonden partijen. De jaarrekening wordt gecontroleerd door de externe accountant en door de Vergadering van Participanten vastgesteld. Jaarlijks worden de tarieven verhoogd met hetzelfde percentage als de salarissen van de werknemers en de management fees van de andere directeuren.

Er bestaan geen verdere (potentiële) belangenconflicten jegens het Fonds en de Beheerder van de bestuurders van de Beheerder en hun eigen belangen en/of andere plichten.

Mocht zich een geval voordoen waarbij de Beheerder van oordeel is dat een transactie in onroerend goed, waarbij de Beheerder of een aan de Beheerder gelieerde partij wederpartij is van het Fonds, in het belang is van het Fonds en de Participanten, dan zal die transactie te allen tijde tegen marktconforme condities worden aangegaan. Aan een dergelijke transactie met betrekking tot de Objecten zal altijd een waardebepaling door een onafhankelijke taxateur ten grondslag liggen.

⁵ Tot en met 2023 geheten: CVS Management & Legal.

Bijlage | Betrokken partijen

Initiatiefnemer

Sectie5 Investments N.V.
Brinklaan 134
1404 GV Bussum
Telefoon: 088 – 204 1500
E-mail: info@sectie5.nl
Website: www.sectie5.nl

Beheerder

Sectie5 Beheer B.V.
Brinklaan 134
1404 GV Bussum
Telefoon: 088 – 240 1500
E-mail: info@sectie5.nl
Website: www.sectie5.nl

Houdster

Stichting S5 Vitae Fonds
Woudenbergseweg 11
3953 ME Maarsbergen
Telefoon: 03434 – 30303
Website: www.cscgfm.com

Bewaarder

CSC Depositary B.V.
Woudenbergseweg 13
3953 ME Maarsbergen
Telefoon: 03434 – 30303
Website: www.cscgfm.com

Accountant

Deloitte Accountants B.V.
Gustav Mahlerlaan 2970
1081 LA Amsterdam
Telefoon: 088 – 288 2888

Confinant Audit & Assurance B.V.
Herengracht 458
1017 CA Amsterdam
Telefoon: 020 – 244 0646

Fiscaal Adviseur

RechtStaete vastgoedadvocaten &
belastingadviseurs B.V.
De Cuserstraat 93
1081 CN Amsterdam
Telefoon: 020 – 573 0360
Website: www.rechtstaete.nl

Juridisch Adviseur

(toezichtrechtelijke aspecten)

FMLaw
Tivolilaan 205
6824 BV Arnhem
Telefoon: 026 – 445 2085

Juridisch Adviseur (vastgoed)

Lexence N.V.
Amstelveenseweg 500
1081 KL Amsterdam
Telefoon: 020 – 5736 736
Website: www.lexence.com

Proces manager (vastgoed en initiatie)

Caro Capital B.V.
Brinklaan 134
1404 GV Bussum

Notaris

Lexence N.V.
Amstelveenseweg 500
1081 KL Amsterdam
Telefoon: 020 – 5736 736
Website: www.lexence.com

Technisch en bouwkundig adviseurs

StructureGroup B.V.
Rollegate 67
Postbus 11
7710 AA Nieuwleusen
Telefoon: 0592 – 480 860

RYSE B.V.

Hondiuslaan 46
3528 AB Utrecht
Telefoon: 088 021 5330

Taxateur

Capital Value Taxaties B.V.
Maliebaan 85
3581 CG Utrecht
Telefoon: 030 727 1700
Website: www.capitalvalue.nl

Financieel intermediair

Sectie5 Capital B.V.
Brinklaan 134
1404 GV Bussum
Telefoon: 088 – 240 1500
E-mail: info@sectie5.nl
Website: www.sectie5.nl

S5 Vitae Fonds is een initiatief van
Sectie5 Investments N.V.
Brinklaan 134 | 1404 GV Bussum
T +31 (0)88 204 1500
E info@sectie5.nl | www.sectie5.nl



De waarde van uw belegging kan fluctueren. Risico's van
beleggen in commercieel onroerend goed zijn onder meer
leegstand en waardefluctuaties. In het verleden behaalde
resultaten bieden geen garantie voor de toekomst.

REGISTRATIEDOCUMENT

S5 Vitae Fonds

23 APRIL

Dit registratiedocument vormt onderdeel van het Prospectus dat uit drie afzonderlijke documenten bestaat: de samenvatting, de verrichtingsnota en dit registratiedocument. Het Prospectus is geldig tot 12 maanden na de goedkeuring door de AFM van de verrichtingsnota, mits het Prospectus wordt aangevuld in geval van belangrijke nieuwe factoren, materiële vergissingen of materiële onnauwkeurigheden. De verplichting tot aanvullen geldt niet langer als het Prospectus niet meer geldig is. Het eindigen van de geldigheid van dit registratiedocument dat op 23 april 2025 door de AFM is goedgekeurd laat de geldigheid van het Prospectus onverlet. Dit registratiedocument is geldig tot 23 april 2026.

Inhoud

Sectie 1	Risicofactoren	4
Sectie 2	Inleiding	12
Sectie 3	Groeidoelstelling, Beleggingsbeleid en terugkoopfaciliteit	13
Sectie 4	Zorgvastgoedmarkt	15
Sectie 5	Onroerendgoedportefeuille per de datum van het registratiedocument	19
Sectie 6	Financiële aspecten en rendementsberekeningen	32
Sectie 7	Structuur Fonds en rechten van Participanten	46
Sectie 8	Initiatiefnemer en Beheerder	50
Sectie 9	Definities	51
Sectie 10	Mededeling Beheerder	54
Sectie 11	Juridische aspecten	55
Sectie 12	Risicobeheer, hefboomfinanciering en liquiditeitsbeheer	60
Sectie 13	In het Prospectus opgenomen informatie via verwijzing	61
Bijlagen		
Bijlage 1	Nadere informatie omtrent de taxateur en taxatierapporten van de Objecten	63
Bijlage 2	Door de Initiatiefnemer geïnitieerde fondsen	64
Bijlage 3	Betrokken partijen	66
Bijlage 4	Beleggingscommissie	67

Begrippen in dit registratiedocument die beginnen met een hoofdletter hebben de betekenis die daaraan is gegeven in sectie 9 van dit registratiedocument.

Sectie 1 | Risicofactoren

1 Algemeen

Aan het beleggen in het Fonds, waarmee u indirect belegt in onroerend goed (de Objecten), zijn risico's verbonden. Als risico's zich voordoen kan dat een nadelige invloed hebben op het geprognosticeerde rendement. De waarde van de belegging kan zowel stijgen als dalen en de mogelijkheid bestaat dat beleggers minder terugkrijgen dan zij hebben ingelegd. Beleggers kunnen zelfs het gehele belegde bedrag verliezen.

Hierna worden de risico's ten aanzien van het beleggen in het Fonds die de Beheerder als materieel beschouwt en die specifiek zien op het Fonds, nader beschreven. Naast deze materiële risico's kunnen er materiële risico's zijn die op dit moment voor de Beheerder onbekend zijn en kunnen er risico's zijn die de Beheerder op dit moment niet als materieel beschouwt.

De risico's die specifiek zien op het Fonds zijn ingedeeld in de volgende vijf categorieën die verband houden met de aard van de risico's:

Risico's specifiek voor het Fonds:

- 1. Marktrisico's
- 2. Tegenpartijrisico's
- 3. Operationele risico's
- 4. Liquiditeitsrisico's
- 5. Kredietrisico's
- 6. Overige risico's

De risico's die specifiek zien op de Participaties zijn beschreven in de verrichtingsnota.

Voor ieder risico is ingeschat wat de kans is dat het risico zich voordoet (schaal 1-10, kans van 10% is score 1 en bij iedere 10 procentpunt stijging van de kans wordt de score 1 punt hoger) en wat de geschatte impact of schade is als percentage van de vastgoedbeleggingen (schaal 1-10, impact van 0,1% van het belegde bedrag is score 1, 0,2% score 2, 0,3% score 3, 0,5% score 4, 1,0% score 5, 1,8% score 6, 3,3% score 7, 6,0% score 8, 11% van het belegde bedrag is score 9 en 20% van het belegde bedrag is score 10). De vermenigvuldiging van deze twee inschattingen is de basis voor de bepaling van de classificatie laag (0-20), gemiddeld (20-80) of hoog risico (80-100). Hieronder zijn binnen de vijf categorieën de meest materiële risico's telkens als eerste weergegeven en is per risico de risicoclassificatie en -score vermeld.

1.1 Marktrisico's

Het rendement op de belegging kan dalen door negatieve ontwikkelingen in de waarde van zorgappartementen (gemiddeld risico, 50)

Het rendement op een belegging in de Objecten wordt mede bepaald door de waardeontwikkeling van zorgappartementen. De prijzen van zorgappartementen kunnen door marktomstandigheden veranderen, bijvoorbeeld door een wijziging in de vraag naar en het aanbod van dit type vastgoed. Indien het aanbod van zorgappartementen stijgt en/of de vraag ernaar daalt, leidt dat tot een lagere waarde van zorgappartementen. Hoewel het Fonds geen vastgesteld beleid kent dat de Objecten na een bepaalde tijd dienen te worden verkocht, vormt een waardedaling van Objecten niettemin een risico voor het rendement.

Onderstaand is een tabel opgenomen met de jaarlijkse procentuele waardeveranderingen van de Objecten waarin het Fonds per de datum van goedkeuring van dit registratiedocument belegt.

2019	2020	2021	2022	2023	2024
0,70%	7,76%	4,76%	1%	-2,92%	1,26%

Onderstaand is een break-even scenario opgenomen dat weergeeft wat de waardeontwikkeling van de Objecten minimaal moet zijn om de inleg van Participanten terug te kunnen betalen, indien tien jaar na de datum van dit registratiedocument de Objecten verkocht zouden worden.

break-even verkoop Objecten (Fonds)

alle bedragen in €			
Beleggerskapitaal	49.696.361	kapitalisatiefactor huidige Objecten op 31 december 2024	14,8
hoogte financiering na 10 jaar	48.307.520	kapitalisatiefactor aan te kopen Objecten	14,6
totaal	98.003.881	gewogen kapitalisatiefactor	14,8
huuropbrengsten jaar 10	7.623.409	break-even kapitalisatiefactor	12,9

De zogenoemde kapitalisatiefactor geeft de verhouding weer tussen de koop- of verkoopprijs van de Objecten en de jaarlijkse huuropbrengsten van de Objecten (koop- of verkoopprijs gedeeld door de jaarlijkse huuropbrengsten). Hoe hoger de kapitalisatiefactor is, des te duurder het Object is. Per 31 december 2024 bedroeg de kapitalisatiefactor van de reeds aangekochte Objecten 14,8. Als de huuropbrengsten van de in het Prospectus beschreven Objecten zich conform de prognose ontwikkelen en de Objecten na 10 jaar verkocht worden tegen zodanig slechtere condities dan bij de aankoop dat de kapitalisatiefactor bij die verkoop lager is dan 12,9, wordt een verlies geleden waardoor niet het volledige Bijgeengebracht Beleggerskapitaal aan de Participanten kan worden terugbetaald.

Als de verhuurprijzen dalen, daalt het rendement (gemiddeld risico, 45)

Er is een risico dat de verhuurprijzen van zorgappartementen door overschot aan zorgappartementen, krimp van de doelgroep, daling van de koopkracht van de doelgroep of andere markt-, politieke of demografische omstandigheden dalen in plaats van stijgen, zoals verondersteld in de prognoses. Het Fonds is voor de inkomsten en het rendement in zeer grote mate afhankelijk van de hoogte van de huurprijzen. Dalende verhuurprijzen brengen het risico met zich mee dat het Fonds minder inkomsten ontvangt en de Participanten lagere uitkeringen ontvangen. Dalende verhuurprijzen leiden doorgaans ook tot een lagere verkoopopbrengst van de Objecten. Een (potentiële) koper van de Objecten die eenzelfde rendement op de Objecten wil behalen als het Fonds, zal de dalende huurinkomsten willen compenseren met een lagere koopprijs om tot het gewenste rendement te komen. Ook een lagere verkoopopbrengst kan leiden tot een lager rendement voor de Participanten.

Onderstaand zijn drie scenario's opgenomen die weergeven wat de invloed is van een daling in de jaarlijkse huuropbrengsten wegens dalende verhuurprijzen, ten opzichte van de prognose, van tussen de 10% en 30% gedurende de eerste tien jaar na de datum van dit registratiedocument.

daling huuropbrengsten (Fonds)

	Gemiddeld direct rendement	verschil t.o.v. prognose
zeer pessimistisch (-30%)	1,3%	-4,2%
pessimistisch (-20%)	2,6%	-2,9%
gematigd pessimistisch (-10%)	3,8%	-1,7%

Een stijging van de rente op hypothecaire financieringen leidt tot hogere kosten, tot dalende onroerendgoedprijzen en een lager rendement (gemiddeld risico, 28)

Van de totale taxatiewaarde van de Objecten (van circa € 96,3 miljoen per 31 december 2024) is circa 50% met hypothecaire financieringen voor rekening en risico van het Fonds gefinancierd. Bij aankoop van een nieuw Object sluit het Fonds een hypothecaire financiering af met een gefixeerde of variabele rente voor een periode van vijf tot tien jaar. Bij een hypothecaire financiering met een vaste rente moet na de rentevaste periode een nieuwe rente – of een nieuwe hypothecaire financiering – worden overeengekomen. Het nieuwe rentetarief is afhankelijk van de op het moment van overeenkomen geldende marktcondities. De rentevaste perioden van de meeste hypothecaire financieringen die het Fonds is aangegaan eindigen over drie tot vier jaar. Het voorspellen van de marktcondities en daarmee het niveau van de rente op die termijn of de periode daarna is niet goed mogelijk. Voor de kortere termijn lijkt de inflatie te dalen maar is nog altijd hoger dan de streefnorm van de Europese Centrale Bank (ECB) van 2% per jaar, en er zijn zorgen over de loonontwikkelingen in combinatie met de krapte op de arbeidsmarkt. De verwachting is namelijk dat tot 2025 de loonontwikkeling boven de verwachte inflatie ligt, wat de inflatie opnieuw zou kunnen aanwakkeren en tot een verhoging van de marktrenten zou kunnen leiden.¹ De ontwikkelingen in de Verenigde Staten (VS) blijven van invloed op de Europese economie. In december 2024 steeg de inflatie in de VS naar 2,9% op jaarbasis.² Deze stijging kan leiden tot een verhoging van de marktrente in de VS. Om te voorkomen dat de renteversillen tussen de

VS en de EU te groot worden, wat zou kunnen resulteren in een waardedaling van de euro ten opzichte van de Amerikaanse dollar en een mogelijke toename van de inflatie in Europa, zou de Europese Centrale Bank (ECB) kunnen overwegen de rente in de EU te verhogen. Echter, in de tweede helft van 2024 heeft de ECB juist de rente meerdere keren verlaagd; de depositorente daalde van 4,00% in juni naar 3,00% in december.³ Het risico op stijgende marktrenten op de korte of lange termijn blijft echter aanwezig, afhankelijk van toekomstige economische ontwikkelingen en beleidsbeslissingen. Een nieuwe vaste rente voor hypothecaire financieringen kan hoger uitvallen dan waar de prognose van het Fonds van uitgaat, zoals beschreven in sectie 6.2.2 van dit registratiedocument. Bij een hypothecaire financiering met een variabele rente is de hoogte van de rente voortdurend afhankelijk van de marktcondities.

Onderstaand is een overzicht opgenomen van de huidige hypothecaire financieringen die het Fonds is aangegaan. De rentestanden in de kolom ‘rente’ zijn gefixeerd tot aan het einde van de looptijd, zie kolom ‘looptijd (tot)’, van de betreffende hypothecaire financiering.

Daaronder is een scenario opgenomen dat weergeeft wat de invloed is op het rendement van een stijging met 1 procentpunt van de herfinancieringsrente van de hypothecaire financieringen van de Objecten gedurende de eerste tien jaar na de datum van dit registratiedocument.

Object	financier	hoofdsom per 31 december 2024	waarde per 31 december 2024	LTV per 31 december 2024	LTV-opeis-convenant	DSCR-convenant*	rente	jaarlijkse aflossing	looptijd (tot)
alle bedragen in €									
Zwolle - Ossenweiderhof 1-5	Syntrus Achmea	5.877.000	11.000.000	53%	65%		2,6%	0%	01-12-27
Gorinchem - Haarstraat 59-63	Syntrus Achmea	2.490.500	4.930.000	51%	65%		2,6%	0%	01-12-27
Dordrecht - De Jagerweg 54	ABN Amro	3.346.200	6.570.000	51%	70%	1,80	5,5%	1%	01-07-27
Rotterdam - Boomgaardsstraat 200-212	ABN Amro	2.427.480	5.090.000	48%	70%	1,80	5,5%	1%	01-07-27
Almere - Kerkstraat 98-100	ABN Amro	5.808.170	10.900.000	53%	63%		2,3%	1%	01-10-26
Hengelo - Steenmeijerstraat 4	ABN Amro	1.750.500	3.420.000	51%	70%	1,80	2,4%	1%	01-11-28
Den Bosch - Evertsenstraat 5	ABN Amro	1.721.744	3.490.000	49%	70%	1,80	2,4%	1%	01-11-27
Rotterdam Prinsenland - Leningradplaats 13-25	ABN Amro	2.161.600	4.480.000	48%	63%		2,2%	1%	01-11-25
Haarlem - Herensingel 73	ABN Amro	1.975.050	3.930.000	50%	70%	1,80	2,4%	1%	01-04-28
Breda-Schorsmolenstraat 6	ABN Amro	5.873.900	10.000.000	59%	70%	1,80	2,4%	1%	01-11-28
Maassluis - Schubertlaan 2-4	ABN Amro	1.945.000	3.650.000	53%	70%	1,80	2,4%	1%	15-10-28
Siza-portefeuille	ABN Amro	13.082.070	24.080.000	54%	70%	1,80	3,0%	1%	01-04-27
Burgum	ABN Amro	2.700.000	4.750.000	57%	70%	1,80	5,2%	1%	01-09-29
totaal		48.459.214	96.290.000	50%					

*de DSCR bedroeg in 2024 3,2

financieringsrente (Fonds)

	gemiddeld gewogen financieringsrente	geprognosticeerd Gemiddeld direct rendement	geprognosticeerd Gemiddeld indirect rendement	geprognosticeerd Gemiddeld totaal rendement
herfinancieringsrente 1% hoger dan prognose	4,50%	4,4%	3,9%	8,3%
gemiddelde financieringsrente conform prognose	3,85%	5,5%	4,1%	9,6%

¹ Bron: CPB RAMING – Centraal Economisch Plan 2024, www.cpb.nl/sites/default/files/omnidownload/CPB-Raming-Centraal-Economisch-Plan-CEP2024.pdf.

² Bron: U.S. Bureau of Labor Statistics – Consumer Price Index Summary, www.bls.gov/news.release/cpi.nr0.htm?utm_source.

³ Bron: raisin – ECB-rentebesuiten in 2025: ontwikkeling & agenda, www.raisin.nl/economie/ecb-rentebesluit/?utm_source.

De rentetarieven bestaan uit een basisrente met een commerciële opslag en een liquiditeitsopslag. De hypothecaire financiers behouden zich het recht voor om ook de opslag te herzien, wanneer de marktomstandigheden dan wel een verzuimsituatie hiertoe aanleiding geven.

Bij een hogere hypothecaire rente bij afloop van de rentevaste periode, bij een hogere rente van een hypothecaire financiering met variabele rente alsook bij een hogere (liquiditeits)opslag dan waarmee in de prognoses rekening is gehouden – zoals beschreven in sectie 6.2.2 van dit registratiedocument – zullen de financieringslasten toenemen aangezien de Objecten gedeeltelijk met vreemd vermogen worden gefinancierd. Het Exploitatieresultaat zal bij een stijgende marktrente of een stijgende (liquiditeits)opslag een neergaande lijn laten zien. Dit zal ten koste gaan van het rendement voor de Participanten.

Verder kan een stijging van de rente het risico van dalende onroerendgoedprijzen vergroten. Een stijging van de rente brengt voor een (potentiële) koper die het onroerend goed wil financieren met een lening, meer financieringskosten met zich mee. Dat betekent dat de koper minder financiële ruimte heeft om een hoge koopprijs te voldoen, of een belegger geneigd zal zijn een lagere koopprijs te betalen omdat anders zijn rendement lager wordt. Een daling van de onroerendgoedprijzen kan leiden tot een neerwaartse druk op het rendement. Een stijgende marktrente kan aldus een negatief effect hebben op de beleggingsresultaten van het Fonds wat een negatief effect zal hebben op het rendement voor de Participanten.

De huurinkomsten zijn een belangrijke bron voor het rendement van het Fonds. Leegstand betekent lagere inkomsten en een lager rendement (laag risico, 18)

Een belangrijk risico bij het beleggen in de Objecten is leegstand. Huurinkomsten vormen samen met de winst bij verkoop de belangrijkste factoren voor het rendement. In de rendementsprognose is beperkt rekening gehouden met leegstand aangezien alle huidige Objecten, behalve een gedeelte van Object Almere (circa 3,5% van de jaarlijkse huurinkomsten van het Fonds op de datum van goedkeuring van dit registratiedocument), volledig aan zorgdienstverleners verhuurd zijn (die onderverhuren aan de individuele bewoners) met langjarige huurcontracten. Langdurige leegstand bij faillissement van een van de huurders is echter niet uit te sluiten. Langdurige leegstand heeft een negatief effect op het rendement van de Participanten. Onderstaand zijn drie scenario's opgenomen die weergeven wat de invloed is van 10% tot 30% lagere huuropbrengsten wegens leegstand, ten opzichte van de prognose, door leegstand gedurende de eerste tien jaar na de datum van dit registratiedocument.

daling huuropbrengsten (Fonds)

	Gemiddeld direct rendement	verschil t.o.v. prognose
zeer pessimistisch (~30%)	1,3%	-4,2%
pessimistisch (~20%)	2,6%	-2,9%
gematigd pessimistisch (~10%)	3,8%	-1,7%

De Beheerder geeft er de voorkeur aan de Objecten te verhuren aan zorgdienstverleners (als professionele huurders). Hoewel de Beheerder de kans op leegstand van een door een zorgdienstverlener gehuurd Object laag inschat, kan de impact op het rendement van die leegstand relatief groot zijn omdat het Fonds de Objecten verhuurt aan een beperkt aantal zorgdienstverleners (die onderverhuren aan de individuele bewoners). Op de datum van dit registratiedocument is Stichting Siza de grootste huurder van het Fonds die circa 27% van het totale huurinkomsten vertegenwoordigt. Als er langdurige leegstand ontstaat in de Objecten die Stichting Siza huurt, kan dat leiden tot het zeer pessimistische scenario als hiervoor bedoeld. Mocht het Fonds in de toekomst rechtstreeks aan niet-professionele huurders (particulieren) gaan verhuren dan zal het risico op het zich voordoen van leegstand vergroten, maar de impact ervan per geval van leegstand zal kleiner zijn omdat een

particuliere huurder een aanzienlijk kleiner deel van de Objecten huurt dan een zorgdienstverlener. In alle gevallen heeft leegstand een negatief effect op het rendement van de Participanten.

De huurinkomsten van het Fonds zijn gerelateerd aan de inflatie. Een lagere inflatie kan tot een lager rendement leiden (laag risico, 9)

Inflatie is afhankelijk van diverse economische factoren en heeft invloed op het rendement. De huurovereenkomsten voor Objecten Zwolle en Dordrecht worden geïndexeerd conform de Wettelijke huurverhoging sociale woningbouw. De Wettelijke huurverhoging sociale woningbouw wordt vastgesteld door de overheid. In de regel wordt de Wettelijke huurverhoging sociale woningbouw berekend door de consumentenprijsindex (CPI) te verhogen met 1%. Echter, de overheid kan bepalen dat er bijzondere omstandigheden zijn waardoor de Wettelijke huurverhoging sociale woningbouw hoger of lager uitvalt of er zelfs geen huurverhoging mag plaatsvinden (zoals in 2021 bij sociale woningbouw).⁴ Voor de overige Objecten worden de huren jaarlijks geïndexeerd volgens de CPI van het Centraal Bureau voor de Statistiek.

Hogere inflatie dan waar de prognose van uitgaat kan leiden tot een hoger Gemiddeld direct rendement doordat de indexering van de huurinkomsten is gekoppeld aan de inflatie, terwijl de financieringsrente en aflossingen van lopende financieringen niet meestijgen met de inflatie. Weliswaar zullen de Exploitatiekosten (met uitzondering van de rente op de hypothecaire financieringen gedurende de rentevaste periode) ook meestijgen met de inflatie, maar omdat de Exploitatiekosten in de prognose (exclusief de rente op de hypothecaire financieringen gedurende de rentevaste periode) gemiddeld circa 21% van de huurinkomsten bedragen, nemen de geprognosticeerde opbrengsten van het Fonds bij een hogere inflatie sneller toe dan de kosten waardoor er een hoger Gemiddeld direct rendement kan worden behaald. Een hogere inflatie levert evenwel het risico op dat de financiële gezondheid van huurders negatief wordt beïnvloed door een toename van de huurlasten. Een hoge inflatie zoals in 2022 en begin 2023 vergroten dit risico en kan ertoe leiden dat huurders de huur niet meer of niet volledig aan het Fonds kunnen betalen, wat ten koste zal gaan van het rendement. Hoe langer de hoge inflatie aanhoudt, hoe groter dit risico is.

Als de werkelijke inflatie lager is dan de in de prognose gehanteerde percentages, kan het rendement voor de Participanten lager zijn dan geprognosticeerd. Lage inflatie leidt ook tot een lagere stijging van de kosten voor het Fonds. Doordat de huurinkomsten in de prognose hoger zijn dan de kosten, heeft lage inflatie per saldo een negatief effect op de geprognosticeerde rendementen.

Onderstaand is een scenario opgenomen dat weergeeft wat de invloed op het rendement is als gedurende de eerste tien jaar na de datum van dit registratiedocument, de inflatie 2 procentpunt lager is dan waarvan de prognose uitgaat.

inflatie (Fonds)

	gemiddeld inflatie- percentage	geprognos- ticeerd Gemiddeld direct rendement	geprognos- ticeerd Gemiddeld indirect rendement	geprognos- ticeerd Gemiddeld totaal rendement
inflatie 2% lager dan prognose	0,0%	4,3%	-0,4%	3,9%
inflatie conform prognose	2,0%	5,5%	4,1%	9,6%

⁴ Bron: www.rijksoverheid.nl/onderwerpen/woning-huren/vraag-en-antwoord/welke-regels-gelden-er-voor-een-huurverhoging.

1.2 Tegenpartijrisico's

Huurders zijn de belangrijkste debiteuren van het Fonds. Als een huurder de huur niet betaalt, dalen de inkomsten van het Fonds (gemiddeld risico, 27)

Dit betreft het risico dat een huurder niet aan zijn betalingsverplichting aan het Fonds kan of wil voldoen. Dit risico kan zich bijvoorbeeld voordoen bij gewijzigde marktomstandigheden, of werkloosheid, verslechterde solvabiliteit, faillissement of het eindigen van een kredietfaciliteit van de huurder of andere onvoorziene omstandigheden die huurders kan treffen zoals het uitbreken van een epidemie (zoals het Corona virus) of een stijging van de aan de inflatie gekoppelde huur vanwege (hoge) inflatie. Indien een huurder zijn verplichtingen uit de huurovereenkomst niet nakomt waardoor de huurrelatie tussen het Fonds als verhuurder en de huurder wordt verbroken en er (tijdelijk) geen nieuwe huurder gevonden kan worden, kan dat ertoe leiden dat de Participaties in waarde dalen en/of dat uitkeringen aan de Participanten niet kunnen plaatsvinden dan wel dat slechts lagere uitkeringen kunnen worden gedaan. Datzelfde risico kan zich onder die omstandigheden ook voordoen als de huurder alleen bereid is tegen een lagere prijs te gaan huren en het Fonds als verhuurder gedwongen is dit te accepteren.

Hoewel op basis van openbare bronnen en openbare informatie onderzoek wordt gedaan naar de betaalhistorie en kredietwaardigheid van de professionele huurders, kan op voorhand niet worden uitgesloten dat een huurder in staat van insolventie geraakt of anderszins de huurtermijnen niet (tijdig) voldoet. De betaalhistorie en kredietwaardigheid van een niet-professionele huurder zoals een particulier kan doorgaans niet of niet goed worden getoetst. Het risico dat een niet-professionele huurder in staat van insolventie geraakt of anderszins de huurtermijnen niet (tijdig) voldoet, is dikwijls niet goed in te schatten, en vormt derhalve een risicofactor voor het Fonds. Hoewel de voorkeur van de Beheerder is Objecten te verhuren aan professionele huurders, is niet uit te sluiten dat het Fonds in de toekomst rechtstreeks aan niet-professionele huurders (particulieren) zal verhuren. Verder kan niet worden uitgesloten dat huurovereenkomsten tussentijds worden beëindigd (zie ook leegstandsrisico hierboven) vanwege het zich voordoen van het debiteurenrisico. Het niet (tijdig) voldoen van de huur of tussentijdse beëindiging van huurovereenkomsten zal leiden tot verminderde inkomsten voor het Fonds en zal een negatief effect hebben op het rendement voor de Participanten.

De voorkeur van de Beheerder de Objecten te verhuren aan professionele huurders brengt met zich mee dat er relatief weinig huurders zijn. Als een of meer van die professionele huurders niet in staat zijn de huurtermijnen (tijdig) te voldoen, heeft dat een relatief grote impact op de inkomsten van het Fonds. Dat kan een ernstig negatief effect hebben op het rendement voor de Participanten en zelfs leiden tot het volledig verlies van de belegging. De grootste huurder van het Fonds is Stichting Siza die de Objecten Arnhem, Bennekom, Dieren, Renkum, Rheden, Velp (Kerkallee), Velp (Gasthuislaan) en Velp (Den Heuvel) huurt. Onderstaand is een scenario opgenomen dat weergeeft wat de invloed is op het rendement indien Stichting Siza de huurverplichtingen niet langer kan nakomen en er twaalf maanden leegstand ontstaat in de Objecten Arnhem, Bennekom, Dieren, Renkum, Rheden, Velp (Kerkallee), Velp (Gasthuislaan) en Velp (Den Heuvel).

Indien er 24 maanden leegstand ontstaat in de Objecten die door Stichting Siza worden gehuurd, zou er een negatief effect van -0,6 procentpunt op het verwacht Gemiddeld direct rendement ontstaan. Dit effect is berekend door de huurinkomsten op jaarbasis van de Objecten die door Stichting Siza worden gehuurd (€ 1.626.355), te vermenigvuldigen met twee (jaar) en te delen door het totale Bijgebrachte Beleggerskapitaal op de datum van goedkeuring van dit registratiedocument (€ 47.470.594) en de uitkomst te delen door de beleggingsperiode (tien jaar) waarop de rendementsscenario's in dit Prospectus gebaseerd zijn.

Indien de tegenpartij waarmee het Fonds zaken doet, integriteitsproblemen heeft, dan kan dat reputatieschade voor het Fonds opleveren (laag risico, 12)

Er bestaat het risico dat het Fonds of de Beheerder zaken doet met relaties die integriteitsproblemen hebben, waardoor het Fonds en/of de Beheerder reputatieschade oplopen of handelen in strijd met wet- en regelgeving zoals de Wet ter voorkoming van witwassen en financiering van terrorisme (Wwft). Onder relaties vallen zowel Participanten als leveranciers, financiers, adviseurs en huurders van het Fonds en kopers en verkopers van (toekomstige) Objecten. De Beheerder tracht dit risico te mitigeren middels een grondige integriteitsanalyse, inclusief toetsing met behulp van WorldCheck One screeningsysteem van Thompson Reuters, voordat een relatie wordt aangegaan. De Beheerder schat de kans op het zich voordoen van dit risico in als klein, maar als het zich voordoet kan de impact groot zijn. Het zou er bijvoorbeeld toe kunnen leiden dat nog weinig of zelfs geen kopers meer zijn te vinden die een Object of de Objecten van het Fonds zouden willen kopen. Dat zou voor de Participanten tot gevolg kunnen hebben dat hun belegging verloren gaat.

1.3 Operationele risico's

Objecten dienen mogelijk nog (af)gebouwd te worden en/of kunnen later of tegen hogere kosten worden opgeleverd dan gepland, hetgeen het rendement zal drukken (gemiddeld risico, 30)

Het Fonds kan beleggen in Objecten die nog (af)gebouwd of herbouwd moeten worden. Voor een Object dat nog (af)gebouwd of herbouwd moet worden is er een risico dat het niet of niet tijdig wordt opgeleverd, bijvoorbeeld door faillissement van de aannemer, problemen met of vertraging in de levering van bouwmaterialen, tekort aan beschikbare werklieden en dergelijke meer. Dat zal leiden tot schade voor het Fonds wat ten koste gaat van het rendement voor de Participanten, bijvoorbeeld omdat een nieuwe aannemer moet worden ingeschakeld waarmee tijd en geld verloren zullen gaan. Dat leidt verder tot het risico dat de huurovereenkomst voor het betreffende Object later zal aanvangen wat leidt tot gederfde huurinkomsten en mogelijk een schadeclaim van de huurder wegens vertraging in de aanvang van de huurovereenkomst.

Vastgoed moet worden onderhouden. Er kan meer of kostbaarder onderhoud nodig zijn dan verwacht, wat het rendement zal drukken (gemiddeld risico, 24)

De kosten van onderhoud van de Objecten kunnen hoger of lager uitvallen dan begroot. Indien de Objecten niet goed worden onderhouden, kan dat een negatief effect hebben op de waarde ervan. De kosten van onderhoud en/of de negatieve effecten op de waarde van de Objecten bij het niet goed onderhouden van de Objecten komen ten laste van het vermogen van het Fonds en hebben een negatief effect op het rendement voor de Participanten. Voor het onderhoud van de Objecten is een meerjarenonderhoudsprognose opgesteld die in de rendementsprognoses is verwerkt. Niettemin kunnen de onderhoudskosten de meerjarenonderhoudsprognose overstijgen, bijvoorbeeld omdat meer onderhoud nodig blijkt dan is voorzien of de marktprijzen van aannemers stijgen. Hogere kosten leiden tot een lager rendement. Een voorbeeld is Object Dieren waar met de huurder afspraken zijn gemaakt dat er geen grote investeringen meer gedaan zullen worden in de huidige bebouwing en staat van het gebouw, maar alleen het noodzakelijke onderhoud gedaan zal worden in afwachting van een toekomstige transformatie van het Object. Dit kan ertoe leiden dat, indien de transformatie niet op korte termijn plaatsvindt, er significante kosten gemaakt dienen te worden voor het (achterstallige) onderhoud van Object Dieren.

Het rendement voor de Participant is afhankelijk van belastingen die worden geheven, wat tijdens de looptijd van het Fonds in negatieve zin kan wijzigen (gemiddeld risico, 21)

De invloed van belastingheffing op het rendement van de Participaties is onzeker door het meerjarige karakter van het Fonds met een looptijd voor onbepaalde duur en in theorie eeuwigdurend. Het is niet goed mogelijk om

voor een oneindige periode te overzien of de fiscale wet- en regelgeving en het beleid van de Belastingdienst zal wijzigen terwijl de kans op wijzigingen met een negatieve impact niet is uit te sluiten. De fiscale behandeling van een Participatie, een Participant of (de dienstverlening aan) het Fonds kan in de loop der jaren door wijziging van fiscale wetgeving en/of nieuwe jurisprudentie negatief worden beïnvloed. Dit kan ten nadele komen van het rendement voor de Participanten.

Aandachtspunt in dit verband betreft de voorgenomen wijziging in de methodiek van de Box 3 heffing (inkomstenbelasting). De Hoge Raad heeft op 24 december 2021 geoordeeld dat de vermogensrendementsheffing van Box 3 sinds 1 januari 2017 in strijd is met het Europees Verdrag tot bescherming van de Rechten van de Mens (EVRM). Als gevolg hiervan zijn er veel (gerechtelijke en politieke) ontwikkelingen omtrent het Box 3 stelsel. In een Kamerbrief van 20 september 2024 heeft de Staatssecretaris geschreven dat de Belastingdienst heeft aangegeven dat er onvoldoende capaciteit is om het toekomstige box 3-stelsel in de huidige vorm volledig te kunnen implementeren per 1 januari 2027. Hij laat daarom onderzoeken welke alternatieve uitvoeringsopties wel haalbaar zouden zijn. Op de datum van dit registratiedocument is nog onzeker hoe dit eruit zou kunnen komen te zien. Het nieuwe Box 3 stelsel kan ten nadele komen van het rendement voor de Participanten. Voor een nadere toelichting wordt verwezen naar de sectie over fiscale aspecten in de verrichtingsnota.

De belegger wordt gewaarschuwd dat de belastingwetgeving van zijn lidstaat en van Nederland een negatieve invloed kan hebben op de inkomsten uit de Participaties.

De Objecten kunnen schade oplopen of schade veroorzaken. Hoewel de Objecten zijn verzekerd, zijn niet alle voorvallen te verzekeren (laag risico, 15)

Er wordt belegd in fysieke (vastgoed)objecten. In tegenstelling tot vele andere beleggingscategorieën als aandelen en obligaties, bestaat bij de Objecten het risico dat schade ontstaat of wordt veroorzaakt die niet onder de dekking valt van de verzekering. Door middel van een opstal- en aansprakelijkheidsverzekering zijn de bezittingen van het Fonds – de Objecten – verzekerd tegen brand- en waterschade en de daaruit voortvloeiende huurderiving voor een periode van minimaal twaalf maanden. Schade als gevolg van natuurrampen, terreur en oorlog is niet te verzekeren en komt derhalve voor rekening en risico van het Fonds. Daarnaast zal er telkens sprake zijn van een eigen risico per verzekering. Indien zich een schadeval voor doet dat niet verzekerd is of waarvoor een eigen risico geldt, zal dat leiden tot onvoorziene kosten wat een negatief effect zal hebben op het rendement voor de Participanten.

Gedurende de (onbepaalde) looptijd van het Fonds kunnen wet- en regelgeving of de interpretatie daarvan wijzigen. Zulke wijzigingen kunnen leiden tot hogere kosten of lagere inkomsten (laag risico, 15)

Het Prospectus en de structuur van het Fonds zijn gebaseerd op de wet- en regelgeving en de interpretatie daarvan per de datum van dit registratiedocument, maar lokale of de landelijke politiek kan in de toekomst wijzigingen in wet- en regelgeving of de interpretatie daarvan doorvoeren die kunnen leiden tot onvoorziene kosten voor het Fonds, hetgeen ten nadele kan komen van het rendement voor de Participanten.

De waarde van beleggingen kan worden beïnvloed door wet- en regelgeving, de interpretatie daarvan en de hiervoor bedoelde politieke risico's. Wijzigingen of aanscherpingen van wet- en regelgeving of de interpretatie daarvan op het gebied van onder meer de Wet op het financieel toezicht (Wft), de Wet ter voorkoming van witwassen en financiering van terrorisme (Wwft), huur en huurbescherming, milieu- en bodemverontreiniging, duurzaamheid van woningen (energievoorziening en -verbruik, isolatie), bestemmingsplannen, inrichtingseisen, veiligheidsvoorschriften, (de financiering van) de particuliere woonzorg zoals de Wet langdurige zorg alsmede bedoelde politieke risico's kunnen invloed hebben op het functioneren van het Fonds en de Beheerder

en op de verhuur- en verkoopmogelijkheden van de Objecten alsook op de kosten die het Fonds moet maken om te blijven voldoen aan de wet- en regelgeving en daarmee op het rendement voor het Fonds. Zo kan een wijziging in de voorschriften of de interpretatie daarvan omtrent het isoleren van woningen voor het Fonds extra kosten opleveren. Als een wijziging in de wet- en regelgeving of de interpretatie daarvan omtrent verhuur of de particuliere woonzorg het Fonds ertoe zou dwingen om tegen lagere prijzen de zorgappartementen te verhuren, zou dat leiden tot lagere inkomsten. Hogere kosten en/of lagere inkomsten leiden tot een lager rendement voor het Fonds. Geen zekerheid kan worden gegeven dat de wet- en regelgeving, dan wel de interpretatie, uitvoering of wijziging van bestaande wet- en regelgeving of bedoelde politieke risico's, niet zullen leiden tot extra kosten of geen andere nadelige gevolgen zullen hebben voor het beheer en de exploitatie van het Fonds en van de Objecten die een negatief effect kunnen hebben op het rendement voor de Participanten.

Klimaatverandering kan leiden tot kosten (laag risico, 14)

Klimaatverandering leidt tot een toename aan stormen en extreme weersomstandigheden. Dat brengt een risico dat Objecten overstroomd of anderszins schade oplopen. Het herstel hiervan kan kosten veroorzaken, die vervolgens een negatief effect hebben op het rendement van het Fonds. Het Fonds houdt geen voorziening aan voor eventuele schade als gevolg van klimaatverandering.

Verhoogde aandacht voor duurzaamheid kan leiden tot waardedaling van de Objecten en hogere kosten (laag risico, 14)

De toenemende maatschappelijke en politieke aandacht voor duurzaamheidsfactoren kan leiden tot een verschuiving in de vraag naar Objecten. Deze vraagverschuiving houdt in dat de vraag naar duurzamere (bijvoorbeeld energiezuinigere) Objecten stijgt, ten koste van de vraag naar minder duurzame Objecten (bijvoorbeeld Objecten die niet beschikken over een "groen energielabel" (minimaal energielabel C)). Hierdoor kan de waarde van minder duurzame Objecten dalen, wat nadelig kan zijn voor de waarde van de portefeuille van het Fonds. Alle Objecten van het Fonds beschikken al over minimaal energielabel C of worden door middel van verduurzaming voorzien van minimaal energielabel C.

Verder kan de Beheerder zich genoodzaakt zien om aanpassingen aan de Objecten te maken om Objecten te verduurzamen (bijvoorbeeld door het aanbrengen van betere isolatie). Dit kan bijvoorbeeld nodig zijn op grond van nieuwe wet- en regelgeving, of in reactie op de eisen van (potentiële) huurders. Zo zullen de Objecten Bennekom (energielabel C), Renkum (energielabel G) en Velp (Gasthuislaan) (energielabel C/D) in 2030 moeten beschikken over energielabel A conform het huurcontract met Stichting Siza. Hiervoor is bij de vijfde emissie een bedrag opgehaald en gereserveerd van € 484.000. Het Object Breda (energielabel E) zal in 2025 worden verduurzaamd naar minimaal energielabel C. Buiten de Objecten Renkum, Velp (Gasthuislaan) en Breda beschikken alle Objecten waarin het Fonds belegt per de datum van goedkeuring van dit registratiedocument, over minimaal energielabel C. De kosten van verduurzamingswerkzaamheden zullen ten laste komen van het rendement van het Fonds.

Doordat duurzaamheidsrisico's onderdeel uitmaken van de operationele risico's, worden ook deze risico's meegenomen in het risicobeheerproces en worden waar nodig maatregelen genomen om deze te voorkomen. In de visie van de Beheerder betreft dit een algemeen risico voor het Fonds en zijn er geen Object-specifieke duurzaamheidsrisico's.

Kosten en schade in verband met milieurisico's kunnen aanzienlijk zijn bij vastgoedobjecten (laag risico, 7)

De bodem waarop de Objecten staan is onderzocht. Er is geen ernstige vervuiling gebleken. Ook zijn de Objecten op de aanwezigheid van asbest onderzocht. Er is geen asbest aangetroffen. Ondanks voornoemde onderzoeken valt niet uit te sluiten dat (nieuwe) onderzoeken tot een andere uitkomst leiden.

Kosten van sanering bij gebleken vervuiling kunnen aanzienlijk zijn. Zelfs hoger dan de waarde van het vastgoed. Bovendien kan bij sanering blijken dat de Objecten ontruimd moeten worden waardoor er gedurende de sanering geen huurinkomsten zullen zijn. Als ondanks de uitgevoerde milieuonderzoeken van de Objecten na de levering ervan milieuschade wordt ontdekt dan kunnen eventuele kosten van sanering en daarmee verband houdende schade in beginsel niet worden verhaald zodat, als na levering zou blijken dat sanering noodzakelijk is, die kosten en schade in beginsel ten laste van het vermogen van het Fonds komen. Dat kan leiden tot een lager dan geprognosticeerd rendement voor de Participanten.

1.4 Liquiditeitsrisico's

De betalingen voor de aankoop van Objecten die nog (af)gebouwd moeten worden, vinden plaats in termijnen. Als de opbrengst van een Emissie bedoeld is voor de betaling van een termijn en die Emissie niet slaagt, kan de belegging in dat Object verloren gaan, kan een tekort aan werkkapitaal ontstaan en kan dat zelfs leiden tot het faillissement van het Fonds (gemiddeld risico, 24)

Het Fonds kan beleggen in Objecten die nog (af)gebouwd of herbouwd moeten worden. Voor een Object dat nog (af)gebouwd of herbouwd moet worden vinden de betalingen voor die aankoop in termijnen plaats, doorgaans al naar gelang de voortgang van de bouwactiviteiten. Het kan voorkomen dat een Emissie, die als doel heeft de aankoop te financieren van een Object dat nog (af)gebouwd of herbouwd moet worden (al dan niet in combinatie met een hypothecaire financiering), minder Bijeen te brengen Beleggerskapitaal oplevert dan nodig is voor de betaling van alle termijnen voor de (af- of her) bouw van dat betreffende Object. Als die situatie zich voordoet en latere Emissies onvoldoende Bijeen te brengen Beleggerskapitaal opleveren voor de betaling van een verschuldigde bouwtermijn, dan zal de Beheerder de kwartaaluitkeringen van het Direct rendement stopzetten, Interim Beleggers of andere financiers aanzoeken die tijdelijk beleggen in Participaties of tijdelijk een (hypothecaire) lening verstrekken dan wel het betreffende (nog niet afgebouwde) Object proberen te verkopen. Het al dan niet tijdelijk uitblijven van uitkeringen en de kosten voor een tijdelijke financiering door Interim Beleggers of andere financiers zullen ten koste gaan van het rendement voor de Participanten. Bij verkoop van het (nog niet afgebouwde) Object kan een verlies optreden, wat eveneens leidt tot een lager rendement. Als geen of onvoldoende tijdelijke financiering kan worden aangetrokken, de verkoop van het (nog niet afgebouwde) Object niet slaagt of onvoldoende opbrengt, kan dat leiden tot een tekort aan werkkapitaal, tot het faillissement van het Fonds en het volledig verloren gaan van de belegging.

Het Fonds moet voortdurend beschikken over liquiditeiten om de korte termijnverplichtingen te kunnen voldoen. Bij een tekort aan liquiditeiten kan het Fonds failliet gaan (gemiddeld risico, 21)

Het Fonds kan worden geconfronteerd met tegenvallers. Dat kunnen tegenvallers zijn in de exploitatie van de Objecten, bijvoorbeeld als een of meer van de in deze sectie bedoelde risico's zich voordoen zoals het risico van dalende huurprijzen, van stijging van de rente op hypothecaire financieringen, van een lagere inflatie, van huurders die hun huur niet kunnen betalen, van hogere onderhoudskosten, van schade die aan de Objecten ontstaat of een Object veroorzaakt, van milieurisico's, van hogere kosten door wijzigingen in wet- en regelgeving of de interpretatie daarvan, het risico van klimaatveranderingen, het eindigen van een hypothecaire financiering of het schenden van een LTV of DSCR convenant onder een hypothecaire financiering. Maar ook buiten die specifieke, materiële risico's kan zich een tegenvaller voordoen zoals bij een vertraging in een uitbetaling door een verzekeraar of een derde waarop het Fonds geleden schade verhaalt, bij het mislukken van het verhalen van schade of het zich tegelijkertijd voordoen van een combinatie van risico's die op zichzelf beschouwd niet materieel zijn. Tegenvallers kunnen groter zijn dan de liquiditeitsreserve of zodanig in omvang zijn dat het niet verantwoord is om uit de liquiditeitsreserve uitkeringen te doen aan de Participanten. Dan kan geen uitkering worden gedaan. Dat zou ten nadele komen van het rendement voor de Participanten. Als de omvang

van tegenvallers groter is dan de liquiditeitsreserve kunnen die tegenvallers mogelijk niet opgevangen worden wat tot het faillissement van het Fonds kan leiden. In het geval van faillissement kan de inleg van de Participanten geheel of gedeeltelijk verloren gaan.

Volgens het gecontroleerde jaarverslag per 31 december 2024 bedroeg de liquiditeitsreserve € 1.389.018. De liquiditeitsreserve wordt onder verantwoordelijkheid van de Beheerder aangehouden op de bankrekening van het Fonds. Door sturing op de jaarlijkse begroting en een behoudend uitkeringsbeleid streeft de Beheerder ernaar dat te allen tijde voldoende liquide middelen voorhanden zijn voor (onvoorziene) uitgaven. Het behoudende uitkeringsbeleid houdt in dat de Beheerder bij het dreigen van een liquiditeitstekort kan besluiten de uitkeringen aan de Participanten al dan niet tijdelijk te verlagen of stop te zetten. Het al dan niet tijdelijk verlagen of stopzetten van uitkeringen zal ten koste gaan van het Direct rendement en zal niet in alle gevallen kunnen voorkomen dat de inleg van de Participanten geheel of gedeeltelijk verloren gaat.

1.5 Kredietrisico's

De Objecten zijn en worden voor een groot deel gefinancierd met hypothecaire en, incidenteel, onderhandse financieringen. Als een lopende financiering eindigt, ontstaan er risico's die het rendement kunnen drukken (gemiddeld risico, 30)

De Objecten zijn voor een deel met financieringen voor rekening en risico van het Fonds gefinancierd. De voorwaarden waarop de Objecten gefinancierd zijn, staan vermeld in sectie 6.2.2 van dit registratiedocument.

De looptijd van het Fonds is onbepaald en in theorie eeuwigdurend, waardoor de kans groot is dat de looptijd van het Fonds langer zal zijn dan de looptijd van de hypothecaire en onderhandse financieringen van de Objecten.

De hypothecaire en onderhandse financieringen voor de Objecten hebben verschillende looptijden. Er is een risico dat na afloop van de looptijd van de respectievelijke hypothecaire en onderhandse financieringen niet voldoende Objecten zijn verkocht om een aflopende financiering af te lossen, niet in de laatste plaats omdat het Fonds geen vastgesteld beleid kent Objecten te verkopen. Als een hypothecaire of onderhandse financiering voor een Object afloopt zal in beginsel een herfinanciering plaatsvinden. Als echter geen nieuwe financiering met een hypotheccair of onderhandse financier kan worden afgesloten of als herfinanciering alleen mogelijk blijkt bij een andere dan de huidige hypotheccair of onderhandse financier waardoor er hogere kosten voor de herfinanciering worden opgelopen dan waarvan de prognose uitgaat, dan zal dat ten koste gaan van het rendement. Dit risico wordt versterkt doordat bijna alle hypothecaire en onderhandse financieringen voor de Objecten aflopen in de periode van 1 november 2025 tot en met 1 november 2028. Indien geen nieuwe financiering met een hypotheccair of onderhandse financier kan worden afgesloten, bijvoorbeeld als bij afloop van een hypothecaire of onderhandse financiering de waarde van het gefinancierde Object gedaald blijkt te zijn waardoor niet het volledige bedrag van de af te lossen hypothecaire of onderhandse financiering kan worden geherfinancierd omdat het te herfinancieren Object bij een lagere waarde minder zekerheid biedt voor de hypothecaire herfinanciering, ontstaat het risico dat een of meerdere van de Objecten gedwongen verkocht moeten worden. De Verkoopopbrengst bij een gedwongen verkoop is doorgaans aanzienlijk lager dan bij een vrijwillige verkoop. Dat zal een negatieve invloed hebben op het rendement voor de Participanten en kan zelfs leiden tot het volledig verlies van de belegging.

Als het Fonds een hypothecaire of onderhandse financiering moet aflossen, kan het Fonds mogelijk de betreffende financiering niet (volledig) aflossen als door waardedaling het Object bij verkoop minder opbrengt dan het af te lossen bedrag. Dan ontstaat het risico van volledig verlies van de belegging.

Het schenden van de loan to value covenant die met de hypothecaire financiers is overeengekomen kan ten koste gaan van het rendement of zelfs leiden tot verlies van de belegging (gemiddeld risico, 30)

De hypothecaire financiers van de Objecten stellen als eis dat er een maximale verhouding tussen de hoofdsom van elke hypothecaire financiering en de waarde van het daarmee gefinancierde Object moet worden aangehouden (loan to value-clausule of LTV). De waarde van de Objecten wordt jaarlijks vastgesteld op basis van een door de hypothecaire financiers te verrichten waardering.

Bij het aangaan van een hypothecaire financiering voor een (nieuw) Object kan de met de hypothecaire financier overeengekomen maximale LTV gelijk zijn aan de actuele LTV. Dat kan het aanzienlijke risico opleveren dat de maximale LTV wordt overschreden. Indien door waardedaling van een Object niet wordt voldaan aan de LTV kan de betreffende hypothecaire financier verlangen dat een (hogere) aflossing op de financiering wordt gedaan of een zogenoemde cash sweep zal plaatsvinden. Er vindt dan een lagere of – bij een cash sweep – geen uitkering plaats aan de Participanten totdat de LTV weer voldoet aan het maximaal toegestane percentage. Indien en zolang niet wordt voldaan aan de loan to value-clausule, kan dat leiden tot een (hogere) aflossingsverplichting dan wel tot het stopzetten van uitkeringen aan de Participanten totdat de LTV weer voldoet aan het maximaal toegestane percentage. Dat zal leiden tot een tijdelijk lager dan verwacht (uitkerings- of Direct) rendement.

Het niet voldoen aan de LTV kan ook tot gevolg hebben dat de betreffende financiering ineens opeisbaar wordt. Dan ontstaat het aanzienlijke risico dat een of meerdere van de Objecten gedwongen verkocht moeten worden. De Verkoopopbrengst bij een gedwongen verkoop is doorgaans aanzienlijk lager dan bij een vrijwillige verkoop. Daarnaast is het risico aanwezig dat bij een gedwongen verkoop een of meerdere van de beter renderende Objecten worden verkocht en de minder renderende Objecten in het Fonds achterblijven. Dat zal een negatieve invloed hebben op het rendement voor de Participanten en kan zelfs leiden tot het volledig verlies van de belegging.

In onderstaande tabel is de absolute en procentuele waardedaling per Object weergegeven waarmee de loan to value-clausule (LTV) zou worden geschonden.

absolute en procentuele waardedaling per Object

alle bedragen in €

Object	financier	waarde ten tijde van aankoop	aankoopprijs	waarde per 31 december 2024	verschil t.o.v. aankoopprijs	toename t.o.v. aankoopprijs	LTV-convenant	maximale waardedaling tot LTV-convenant
Zwolle - Ossenweiderhof 1-5	Syntus Achmea	9.080.000	8.975.000	11.000.000	2.025.000	22,6%	65%	-13,9%
Gorinchem - Haarstraat 59-63	Syntus Achmea	3.870.000	3.900.000	4.930.000	1.030.000	26,4%	65%	-21,2%
Dordrecht - De Jagerweg 54	ABN Amro	5.080.000	5.240.001	6.570.000	1.329.999	25,4%	70%	-24,3%
Rotterdam - Boomgaardsstraat 200-212	ABN Amro	4.300.000	4.250.000	5.090.000	840.000	19,8%	70%	-30,8%
Almere - Kerkstraat 98-100	ABN Amro	9.920.000	9.965.042	10.900.000	934.958	9,4%	70%	-19,6%
Hengelo - Steenmeijerstraat 4	ABN Amro	3.450.000	3.580.552	3.420.000	-160.552	-4,5%	70%	-24,0%
Den Bosch - Evertsenstraat 5	ABN Amro	3.120.000	3.189.655	3.490.000	300.345	9,4%	70%	-26,2%
Rotterdam Prinsenland - Leningradplaats 13-25	ABN Amro	3.740.000	3.754.325	4.480.000	725.675	19,3%	70%	-19,2%
Haarlem - Herensingel 73	ABN Amro	3.600.000	3.535.000	3.930.000	395.000	11,2%	70%	-27,6%
Breda-Schorsmolenstraat 6	ABN Amro	10.600.000	9.100.000	10.000.000	900.000	9,9%	70%	-15,9%
Maassluis - Schubertlaan 2-4	ABN Amro	3.480.000	3.370.339	3.650.000	279.661	8,3%	70%	-20,9%
Siza-portefeuille	ABN Amro	23.600.000	24.100.000	24.080.000	-20.000	-0,1%	70%	-20,3%
Burgum	ABN Amro	4.300.000	4.300.000	4.750.000	450.000	10,5%	70%	-18,8%
Totaal		88.140.000	87.259.914	96.290.000	9.030.086	10,3%		

Het schenden van de debt service coverage covenant die met de hypothecaire financiers is overeengekomen kan ten koste gaan van het rendement of zelfs leiden tot verlies van de belegging (gemiddeld risico, 30)

Voor de hypothecaire financiering van een aantal Objecten is een debt service coverage ratio (DSCR) met de betreffende financier overeengekomen. DSCR staat voor en geeft de verhouding weer tussen enerzijds de inkomsten en uitgaven van het Fonds en anderzijds de verplichtingen van het Fonds onder de hypothecaire financiering (rente en aflossing). De DSCR wordt berekend door de jaarlijkse huurinkomsten minus een bepaald percentage daarvan – welk percentage door de hypothecaire financier wordt vastgesteld als veronderstelde jaarlijkse exploitatiekosten – te delen door de som van de jaarlijkse rentelasten en de overeengekomen aflossingsverplichtingen op de financiering. De DSCR bedroeg in 2024 2,3 (berekend volgens de definitie van de hypothecaire financier) en mag niet onder de 1,8 uitkomen. De DSCR zou worden geschonden als het resultaat van de huurinkomsten minus de exploitatiekosten daalt met 22%, bij gelijkblijvende rentelasten en aflossingsverplichtingen. Indien niet wordt voldaan aan de DSCR dan kan de hypothecaire financier alle verplichtingen onder de hypothecaire financiering ineens opeisen. Dan ontstaat het aanzienlijke risico dat een of meerdere Objecten gedwongen verkocht moeten worden. De Verkoopopbrengst bij een gedwongen verkoop is doorgaans aanzienlijk lager dan bij een vrijwillige verkoop. Dat zal een negatieve invloed hebben op het rendement voor de Participanten en kan zelfs leiden tot het volledig verlies van de belegging.

Naast de hiervoor bedoelde LTV covenant en de hier bedoelde DSCR covenant kunnen de hypothecaire financieringen tevens opeisbaar worden indien het Fonds niet aan een aantal algemene voorwaarden voldoet, zoals het verkrijgen van een goedkeurende verklaring van een accountant op de jaarrekening van het Fonds.

Bij vervroegde aflossing van een hypothecaire financiering kan een boete verschuldigd worden wat ten koste gaat van het rendement (gemiddeld risico, 30)

Het Fonds streeft naar een optimale rentemix met een langdurige rentevaste periode. Hierdoor zou bij vervroegde aflossing van een hypothecaire financiering in een verzuimsituatie of bij verkoop van een Object eerder dan de afloop van de betreffende rentevaste periode, een afkoopverlies verschuldigd

worden aan de hypothecair financier. Dit afkoopverlies bestaat uit (a) een bedrag gelijk aan de contante waarde van het verschil tussen:

- de rente-inkomsten die de bank zou ontvangen als er niet voortijdig was afgelost en de lening ten aanzien van het vervroegd afgeloste bedrag voor de resterende looptijd zou zijn voortgezet op basis van de rente van de betreffende lening en;
- de rente-inkomsten die de bank zou ontvangen als hij het vervroegd afgeloste bedrag voor de resterende looptijd zou uitlenen op basis van de rente die geldt op het moment van de vervroegde aflossing,

alsmede (b) een boete, afhankelijk van het moment van vervroegde aflossing, van een bepaald percentage over het vervroegd afgeloste bedrag.

Als een afkoopverlies verschuldigd wordt bij vervroegd aflossen zal dat ten koste gaan van het rendement voor de Participanten.

1.6 Overige risico's

Het Fonds heeft als doel de beleggingsportefeuille uit te breiden. Nieuwe Objecten kunnen minder rendement opleveren of leiden tot een hoger risico (laag risico, 16)

Het Fonds heeft als doelstelling om tot 2028 door te groeien naar een belegd vermogen van circa € 200 miljoen. Hoewel toekomstige aankopen aan het Beleggingsbeleid moeten voldoen, bestaat het risico dat die van mindere kwaliteit zullen zijn en/of minder rendement opleveren dan de Objecten waarin het Fonds per de datum van het Prospectus belegt. Dat gaat ten koste van het rendement voor de Participant.

Verder kan het Beleggingsbeleid op initiatief van de Beheerder worden gewijzigd indien het belang van het Fonds daarmee wordt gediend, nadat de Beleggingscommissie heeft geadviseerd over de voorgestelde wijziging. Indien de Beheerder in afwijking van het advies van de Beleggingscommissie besluit het Beleggingsbeleid te wijzigen, zal de Beheerder dat schriftelijk aan de Participanten toelichten. De Participanten kunnen geen invloed uitoefenen op een wijziging van het Beleggingsbeleid. Het risico bestaat dat een gewijzigd Beleggingsbeleid leidt tot een hoger risicoprofiel dan is beschreven in het Prospectus of tot een lager rendement dan voortvloeit uit de huidige prognose die is gebaseerd op het Beleggingsbeleid dat van toepassing is op de datum van het Prospectus.

De groeidoelstelling van het Fonds kan dan ook leiden tot een hoger risico voor de Participanten en/of een lager rendement.

Bij een hogere opbrengst van een Emissie dan de Financieringsbehoefte die de Beheerder voor de betreffende Emissie voorziet, kan het meerdere laag-renderend worden belegd (laag risico, 16)

Indien de opbrengst van een Emissie hoger is dan de Financieringsbehoefte (inclusief hypothecaire financiering) die de Beheerder voorziet voor de betreffende Emissie, heeft de Beheerder het recht om te bepalen hoe die hogere opbrengst wordt aangewend. De Beheerder kan die hogere opbrengst tijdelijk liquide aanhouden als reservering voor de aankoop van een of meerdere nieuwe Objecten, aanwenden voor de aankoop van een of meerdere nieuwe Objecten, die hogere opbrengst aanwenden als 'extra' betaling op de koopsom voor de Objecten waarvoor het Fonds de verplichting tot koop is aangegaan om zodoende tijdelijk een lagere hypothecaire financiering voor die Objecten te realiseren en/of die hogere opbrengst tijdelijk beleggen in beursgenoteerde vastgoedgerelateerde beleggingen (obligaties en aandelen). Het aanhouden van liquiditeiten vindt plaats in euro, op een bank- of spaarrekening. Het tijdelijk liquide aanhouden, het tijdelijk beleggen met een lagere hypothecaire financiering of het tijdelijk beleggen van deze gelden in beursgenoteerde vastgoedgerelateerde beleggingen leidt naar verwachting tot een lager rendement dan het beleggen in Objecten conform het Beleggingsbeleid.

Sectie 2 | Inleiding

De vraag naar goed zorgvastgoed is groot en neemt de komende jaren verder toe. Dit geldt zowel voor de ouderenzorg (onder andere door vergrijzing) als de gehandicaptenzorg (stabiele vraag en veel verouderd vastgoed).

2.1 Het Fonds

S5 Vitae Fonds is voor onbepaalde tijd aangegaan op 1 december 2017. Het Fonds verwerft voor rekening en risico van de Participanten zorgvastgoed, waarna het zorgvastgoed wordt geëxploiteerd en – op een onbepaald moment – verkocht.

Het Fonds is een groeifonds dat beoogt in de periode tot 2028 te groeien naar een belegd vermogen van € 200 miljoen aan zorgwoningen. Eerder was beoogd deze groei doelstelling in 2026 te hebben gerealiseerd. De verlenging van de termijn voor het bereiken van de groei doelstelling met twee jaar houdt verband met de actuele marktomstandigheden die als volgt zijn toe te lichten. Het transactievolume van zorgvastgoed in 2024 bedroeg € 724 miljoen, een stijging van 11% ten opzichte van 2023. Ondanks deze groei blijft het herstel bescheiden in vergelijking met de periode 2019 – 2022, toen jaarlijks meer dan € 1 miljard in dit segment werd geïnvesteerd. Dit blijkt uit de jaarlijkse analyse van Capital Value. Van de totale investeringen in 2024 ging € 270 miljoen naar de nieuwbouw van zorgwoningen. Dit betekent een daling van 40% ten opzichte van het voorgaande jaar en beslaat slechts 3% van de jaarlijkse nieuwbouwambitie voor ouderen. Om de oplopende tekorten aan te pakken, is een forse uitbreiding van het aanbod aan nieuwbouw zorgwoningen nodig. De planvoorraad voor 2025 blijft echter met een groei van slechts 5% aanzienlijk achter bij de benodigde uitbreiding van de zorgvastgoedvoorraad.⁵ Gezien de transactievolumen van de afgelopen jaren en de beperkte planvoorraad voor 2025, heeft de Beheerder vastgesteld dat het realiseren van de groeiambitie van het Fonds in 2026 niet langer realistisch is, als het transactievolumen en de planvoorraad niet op zeer korte termijn wijzigen; die wijziging verwacht de Beheerder niet op de zeer korte termijn.

De taxatiewaarde van de Objecten bedraagt per 31 december 2024 circa € 96,3 miljoen (zie sectie 13 van dit registratiedocument voor de vindplaats van de taxatierapporten). De groei doelstelling van het Fonds wordt bereikt door het aankopen van ruim € 100 miljoen aan nieuwe, aanvullende Objecten (levensloopbestendige woningen en wonen met zorg). Voor de aankoop van nieuwe Objecten is aanvullend Bijeen te brengen Beleggerskapitaal nodig, naast aanvullende hypothecaire financiering waarmee de Objecten voor een deel worden gefinancierd. Voor het verkrijgen van Bijeen te brengen Beleggerskapitaal worden Emissies gedaan.

Inschrijving voor deelname aan het Fonds staat open voor natuurlijke personen, rechtspersonen, fiscaal niet-transparante personenvennootschappen en fiscaal niet-transparante fondsen voor gemene rekening. Het Fonds richt zich op natuurlijke personen en rechtspersonen die wensen te beleggen in zorgvastgoed voor Extramurale en Intramurale zorg en levensloopbestendige woningen. Beleggers dienen een lange termijn beleggingshorizon te hebben van ten minste tien jaar en te beschikken over voldoende financiële reserves om tegenvallende rendementen of zelfs verliezen – tot maximaal het belegde bedrag – te kunnen dragen. Het is af te raden een substantieel gedeelte van het vermogen in het Fonds te beleggen. Beleggen in het Fonds moet plaatsvinden als onderdeel van een gespreid belegde portefeuille.

S5 Vitae Fonds is het eerste zorg gerelateerde vastgoedfonds dat Sectie5 Investments introduceerde. Naast S5 Vitae Fonds initieerde Sectie5 Investments tweeënveertig vastgoedbeleggingsfondsen met beleggingen in wijkwinkelcentra, woningen en supermarkten.

S5 Vitae Fonds is een beleggingsfonds als bedoeld in de Wft, dat wordt beheerd door Sectie5 Beheer BV (de Beheerder). De AFM heeft aan de Beheerder een vergunning verleend voor het beheren van beleggingsinstellingen als bedoeld in artikel 2:65, sub a van de Wft.

2.2 Emissies en aanwending van de opbrengst

Het aantal Emissies dat zal worden georganiseerd en het aantal Participaties dat zal worden aangeboden tijdens de geldigheidsduur van het Prospectus om de groei doelstelling van het Fonds te realiseren, hangt af van de mogelijkheden voor het Fonds om nieuwe, aanvullende Objecten ter belegging aan te kopen.

De opbrengst van een Emissie kan voor verschillende doelen worden aangewend. Als eerste en belangrijkste wordt genoemd het aankopen van nieuwe Objecten en die te exploiteren om daarmee rendement voor de Participanten te genereren. De aan te kopen Objecten dienen te passen in het Beleggingsbeleid (zie ook sectie 3.2 van dit registratiedocument). Andere doeleinden waarvoor de opbrengst van een Emissie kan worden aangewend zijn vermeld in sectie 6 van dit registratiedocument.

2.3 Duurzaamheid

Met ingang van 2020 is het S5 Vitae Fonds deelnemer aan GRESB: de Global Real Estate Sustainability Benchmark. GRESB is de grootste duurzaamheidsbenchmark in de vastgoedsector ter wereld. Oorspronkelijk is GRESB opgezet door institutionele partijen met doel om hun managers beter te betrekken bij duurzaamheid. Momenteel heeft GRESB een reikwijdte van circa 5.300 miljard dollar aan vastgoed, verdeeld over meer dan 100 (institutionele) partijen. Naast de maatschappelijke relevantie verhoogt de deelname aan GRESB de aantrekkelijkheid van het Fonds voor (institutionele) beleggers die GRESB-deelname steeds vaker zien als vereiste voor hun beleggingen. Verder draagt GRESB-deelname bij aan een duurzame (hetgeen onder andere gemeten wordt aan de hand van energiegebruik, CO2 uitstoot, watergebruik en afvalmanagement) en toekomstbestendige (door de toetsing op klimaatrisico's) vastgoedportefeuille.⁶

GRESB beoordeelt fondsen op de zogeheten ESG-variabelen: Environmental, Social & Governance. De Environmental variabele is het meest op het Fonds gericht en baseert zich vooral op rapportage over de assets: de grootte van de assets, het risicomanagement, het energie- en waterverbruik en de energielabels. De Social en Governance variabelen worden vooral gebaseerd op de sociale activiteiten en interne structuur van Sectie5.



Bij de beslissing om in het Fonds te beleggen, moet rekening worden gehouden met alle kenmerken of doelstellingen van het Fonds, zoals beschreven in het Prospectus. Een belegging in het Fonds is geen duurzame belegging in de zin van de Verordening betreffende informatieverschaffing over duurzaamheid in de financiële dienstensector ((EU) 2019/2088). De onderliggende beleggingen van dit financiële product houden geen rekening met de EU-criteria voor ecologisch duurzame activiteiten.

De in het Prospectus gebruikte woorden en uitdrukkingen die met een hoofdletter zijn geschreven, hebben de betekenis die daaraan in sectie 9 van dit registratiedocument is toegekend.

⁵ Bron: Capital Value (2025), 40% minder investeringen in nieuwbouw zorgwoningen in 2024, ambities sterk onder druk (www.capitalvalue.nl/nieuws/40_procent_minder_investeringen-in-nieuwbouw-zorgwoningen-in-2024/).

⁶ www.pgmm.nl/blogs/zeer-hoge-gresb-score-voor-vastgoed/.

Sectie 3 | Groeidoelstelling, Beleggingsbeleid en terugkoopfaciliteit

3.1 Groeidoelstelling

Ter nastreving van de groeidoelstelling van het Fonds is het beoogd dat tijdens de geldigheidsduur van het Prospectus het Fonds een of meerdere nieuwe Objecten ter belegging aankoopt die niet in sectie 5 van dit registratiedocument zijn beschreven, totdat het Fonds een omvang van € 200 miljoen heeft bereikt. De aan te kopen Objecten dienen te passen binnen het Beleggingsbeleid.

De details van elke Emissie zullen worden beschreven in een door de AFM goedgekeurde verrichtingsnota, die van tijd tot tijd zal worden opgesteld en gepubliceerd. Indien nodig zal ook een nieuwe, door de AFM goedgekeurde samenvatting worden gepubliceerd.

3.2 Beleggingsbeleid

Het Fonds heeft een Beleggingsbeleid dat bepalend is voor de aankoop van zorgvastgoed (een Object) waarin het Fonds zal beleggen. Het Beleggingsbeleid kent de volgende uitgangspunten:

- Objecten dienen in Nederland te zijn gelegen
- Type Objecten waarin zal worden belegd:
 - zorgvastgoed voor Extramurale zorg
 - zorgvastgoed voor Intramurale zorg
 - levensloopbestendige woningen
- Huurdersprofiel: solvabele zorginstellingen en/of rechtstreekse verhuur aan particulieren
- Hypothecaire financiering tot maximaal 70% van de totale Financieringsbehoefte, waarbij zoveel mogelijk tegen een vaste rente zal worden gefinancierd teneinde een optimale rentemix te bewerkstelligen
- Objecten worden voorafgaand aan de belegging onafhankelijk getaxeerd
- Het Fonds zal uitsluitend een Object als belegging verwerven indien het verwachte Gemiddeld exploitatierendement op de belegging daarin ten minste 5% bedraagt. Dit verwachte Gemiddeld exploitatierendement wordt vastgesteld op basis van het rekenmodel dat ten grondslag ligt aan de rendementsprognose die is opgenomen in sectie 6 van dit registratiedocument
- Indien de opbrengst van een Emissie hoger is dan de Financieringsbehoefte (inclusief hypothecaire financiering) op de betreffende Emissie Datum, kan de Beheerder die hogere opbrengst:
 - tijdelijk liquide aanhouden als reservering voor de aankoop van een of meerdere nieuwe Objecten
 - aanwenden voor de aankoop van een of meerdere nieuwe Objecten
 - aanwenden voor de inkoop van Participaties
 - aanwenden als 'extra' betaling op de koopsom voor de Objecten waarvoor het Fonds de verplichting tot koop is aangegaan om zodoende tijdelijk een lagere hypothecaire financiering voor die Objecten te realiseren
 - aanhouden (in euro) op een bank- of spaarrekening, en/of
 - tijdelijk beleggen in beursgenoteerde vastgoedgerelateerde beleggingen (obligaties en aandelen) indien de Beheerder verwacht dat dergelijke (liquide) beleggingen een beter rendement bieden dan het aanhouden van liquiditeiten op een bank- of spaarrekening. Een dergelijke tijdelijke belegging dient te voldoen aan de volgende criteria:
 - Europees fonds of solvabele Europese tegenpartij met een goede en integere reputatie
 - voldoende liquide om weer te kunnen verkopen waarbij het risico dat, in het geval van het tijdelijk beleggen in een lening of obligaties, die niet afgelost kunnen worden op het moment van een geplande belegging door het Fonds in een Object zeer beperkt is
 - laag risicoprofiel, geen beleggingen in risicovolle financiële instrumenten. Er wordt niet (tijdelijk) belegd in financiële instrumenten waarbij meer dan het belegde bedrag verloren zou kunnen gaan zoals bepaalde derivaten als turbo's, short posities, geschreven opties et cetera

- voor tijdelijke beleggingen in indirecte vastgoedobjecten dienen die objecten (a) binnen Europa te zijn gesitueerd, (b) een goede verkoopbaarheid te hebben, (c) te worden beheerd door een deskundige beheerder/deskundig management met een goede en integere reputatie, (d) onafhankelijk getaxeerd te zijn, (e) een hypothecaire financiering te hebben van niet meer dan 70% van bedoelde taxatiewaarde en (f) een hoofdhuurder te hebben die volgens de algemeen geldende opvattingen solvabel zijn
- liquiditeiten die niet nodig zijn om verplichtingen op de korte termijn te voldoen kunnen worden aangehouden (in euro) op een bank- of spaarrekening en/of tijdelijk worden belegd in beursgenoteerde vastgoedgerelateerde beleggingen als hiervoor omschreven.

Het Fonds is aangegaan voor onbepaalde tijd en kent geen vastgesteld beleid dat de Objecten na een bepaalde tijd dienen te worden verkocht of dat het Fonds na een bepaalde tijd wordt beëindigd.

Het Beleggingsbeleid kan op initiatief van de Beheerder worden gewijzigd indien het belang van het Fonds daarmee wordt gediend. Wijzigingen zijn slechts mogelijk nadat de Beleggingscommissie een advies heeft uitgebracht over het voorstel van de Beheerder. Indien de Beheerder in afwijking van het advies van de Beleggingscommissie besluit het Beleggingsbeleid te wijzigen, zal de Beheerder dat schriftelijk aan de Participanten toelichten. Een voorstel tot wijziging van het Beleggingsbeleid wordt tezamen met een toelichting daarop gepubliceerd op de website van de Beheerder en toegezonden aan de AFM. De Beheerder publiceert elke wijziging van het Beleggingsbeleid tezamen met een toelichting op zijn website en zendt deze aan de AFM. Een wijziging in het Beleggingsbeleid wordt van kracht na het verstrijken van één (1) maand na de bekendmaking van de wijziging. Binnen deze periode van één (1) maand kunnen de Participanten onder de gebruikelijke (beperkende) voorwaarden uit het Fonds treden (zie de verrichtingsnota voor de beperkingen in verhandelbaarheid en overdraagbaarheid van de Participaties).

3.3 Beleggingscommissie

De Beleggingscommissie adviseert de Beheerder bij voorgenomen nieuwe aankopen en verkopen van Objecten. Zij zal daarbij het Beleggingsbeleid als uitgangspunt hanteren en beoordelen of Objecten een positieve bijdrage leveren aan de samenstelling van de vastgoedportefeuille, onder meer door het beoordelen van de bijdrage aan het rendement van het Fonds, de geografische spreiding van het vastgoed en de spreiding in huurders. Het advies van de Beleggingscommissie op een voorgenomen aan- of verkoop van een Object is niet bindend. Indien de Beheerder in afwijking van het advies van de Beleggingscommissie besluit een Object aan te kopen of te verkopen, zal de Beheerder dat schriftelijk bij de eerstvolgende rapportage aan de Participanten toelichten.

De Beleggingscommissie bestaat uit drie leden en is als volgt samengesteld (zie voor nadere gegevens bijlage 4):

- **De heer A.A. Verduijn** (voormalig directeur Woonzorg Nederland en voormalig directeur van het Ontwikkelingsbedrijf van de gemeente Utrecht)
- **De heer H. Lubbers** (voormalig CFO BVA Auctions en huidige managing partner Nederlands Taxatie- en Adviesbureau)
- **De heer A.F.M. van Klaren RA** (oprichter en voormalig partner Dubois & Co Registeraccountants)

De Beleggingscommissie komt zo vaak als nodig, doch minstens twee keer per jaar, bijeen om potentiële aankopen te beoordelen. Ten minste een keer per jaar zal de commissie het Beleggingsbeleid evalueren. De Beleggingscommissie beslist op basis van unanimiteit.

Elk lid van de Beleggingscommissie krijgt een vergoeding voor diens werkzaamheden van € 692,- per bijgewoonde bijeenkomst alsmede een vaste vergoeding van € 2.076,- per jaar (beide bedragen exclusief BTW). Het Fonds heeft voor de leden van de Beleggingscommissie een bestuurdersaansprakelijkheidsverzekering afgesloten.

3.4 Terugkoopfaciliteit

Omdat het Fonds voor fiscale doeleinden een ‘besloten fonds’ is, kunnen de Participaties niet onderling, tussen beleggers, worden verhandeld, verkocht of overgedragen maar alleen aan het Fonds (inkoop).

Omdat verder het Fonds is opgericht voor onbepaalde tijd en geen vastgesteld beleid kent dat de Objecten na een bepaalde tijd worden verkocht of dat het Fonds na een bepaalde tijd wordt beëindigd, heeft de Beheerder een terugkoopfaciliteit van € 500.000 gecreëerd om Participanten de mogelijkheid te bieden hun Participaties te verkopen. Deze terugkoopfaciliteit bestaat uit een rekening-courant faciliteit met een bank. Participanten die hun Participaties willen laten inkopen, dienen zich daarvoor schriftelijk te melden bij de Beheerder. Het inkopen van Participaties vindt plaats op volgorde van aanmelding, tegen de Intrinsieke waarde.

Bij een nieuwe Emissie worden de teruggekochte Participaties herplaatst en komt de ruimte in de rekening-courant faciliteit weer beschikbaar voor de terugkoop van Participaties. Het Fonds is niet verplicht om de Participaties op verzoek van de Participant in te kopen (het Fonds is closed-end), zoals bijvoorbeeld door gebrek aan liquiditeiten. Op de datum van goedkeuring van het registratiedocument zijn met deze faciliteit 4.263 Participaties ingekocht.

Door verkrijging van een Participatie, ongeacht de titel daarvan, onderwerpt de verkrijger zich onvoorwaardelijk en onherroepelijk aan de bepalingen van de Fondsvoorwaarden. Voor de volledige beschrijving van de inkoop van Participaties wordt verwezen naar de Fondsvoorwaarden (artikel 14).

Er is op dit moment geen concreet voornemen de Participaties te noteren aan een gereglementeerde markt (effectenbeurs) of voor het anderszins (laten) onderhouden van een markt in de Participaties.

Sectie 4 | Zorgvastgoedmarkt

Alvorens er inhoudelijk gekeken kan worden naar het zorgvastgoed in Nederland, is het goed te weten hoe de zorg in Nederland georganiseerd is. Daarnaast zijn levensverwachting en trends in de zorg van belang om een goede afweging te kunnen maken voor het beleggen in zorgvastgoed.

4.1 Zorg in Nederland en demografische ontwikkelingen

4.1.1 Type zorg in Nederland⁷

Zorg wordt in Nederland vanuit verschillende indelingen benaderd, te weten:

1. Zorgindeling naar zorgbehoefte
2. Zorgindeling naar plaats van behandeling
3. Zorgindeling naar behandelningsniveau
4. Zorgindeling naar doelgroep

Voor de vastgoedbelegger is vooral de zorgindeling naar plaats van behandeling interessant. De gezondheidszorg kent drie plaatsen van behandeling: intramuraal, extramuraal en semimuraal.

Bij intramurale zorg wordt zorg verleend aan mensen die zijn opgenomen in een instelling en daar langer dan 24 uur verblijven. Intramurale voorzieningen zijn verpleeg- of verzorgingshuizen, ziekenhuizen en instellingen voor mensen met een verstandelijke handicap.⁸

Extramuraal betekent zorg zonder opname, die vaak verleend wordt in de directe omgeving van de patiënt. De huisartsenpraktijk, particuliere woonzorg en polikliniek zijn voorbeelden van extramurale voorzieningen.

Van semimuraal is sprake als er zorg wordt verleend die verder gaat dan het extramurale aanbod, maar wanneer er onvoldoende aanleiding is voor opname. Voorbeelden hiervan zijn: deeltijdbehandeling in een ziekenhuis of instelling voor geestelijke gezondheidszorg en dagverpleging in een verpleeghuis.⁹

4.1.2 Ontwikkeling van de bevolkingsgroei¹⁰

De bevolking van Nederland zal naar verwachting blijven groeien van 18 miljoen eind 2024 tot 19 miljoen in 2037 en uiteindelijk tot 20,6 miljoen in 2070. Internationale migratie speelt een grotere rol in de toekomstige bevolkingsgroei dan geboorte en sterfte.¹¹ De natuurlijke aanwas (het aantal levendgeborenen minus het aantal overledenen) zal naar verwachting de komende jaren positief zijn, maar vanaf 2039 negatief worden. Dit betekent dat er dan meer mensen zullen overlijden dan er geboren worden. Deze trend is deels te verklaren door een afname van het aantal geboorten na 2039 en een toename van het aantal overledenen na een korte stabiele periode.

Het migratiesaldo (het aantal immigranten minus het aantal emigranten) speelt een steeds grotere rol in de bevolkingsgroei. Na een piek in 2022 met een saldo van 224.000, wordt verwacht dat het migratiesaldo zal afnemen tot 68.000 in 2028. Voor de lange termijn wordt uitgegaan van een gemiddeld migratiesaldo van 54.000 per jaar, wat ongeveer 5.000 hoger is dan eerder voorspeld in de Bevolkingsprognose 2020 – 2070.

De prognosecijfers zijn met onzekerheden omgeven. Zo kan het aantal migranten van jaar tot jaar sterk fluctueren, zoals de afgelopen jaren is gebeleden tijdens de coronapandemie en de oorlog in Oekraïne. Ook is niet zeker of de stijging van de levensduur in de toekomst in hetzelfde tempo zal doorzetten en of Nederlanders een voorkeur voor gezinnen met twee kinderen blijven houden. De Nederlandse bevolking in 2070 ligt zeer waarschijnlijk tussen 18,9 miljoen en 22,3 miljoen inwoners.

De bevolking groeit niet alleen, maar verandert ook van samenstelling. Het aantal inwoners jonger dan 20 jaar zal naar verwachting de komende jaren afnemen tot een minimum van 3,65 miljoen in 2031. Daarna zet een toename in, tot 4,0 miljoen rond 2048. Het aantal 20- tot 65-jarigen nam onder invloed van de oorlog in Oekraïne toe. Eind 2023 woonden 10,5 miljoen mensen tussen de 20 en 65 jaar in Nederland. De komende jaren neemt hun aantal nog iets toe tot 10,7 miljoen in 2028 om vervolgens licht af te nemen. Het aantal 65-plussers loopt naar verwachting op van 3,7 miljoen in 2025 naar 4,7 miljoen rond 2040.¹²

4.1.3 Scheiden van wonen en zorg

De Nederlandse overheid heeft het programma Wonen, Ondersteuning en Zorg voor Ouderen (WOZO) gelanceerd.¹³ Dit programma bevordert de scheiding van wonen en zorg en stimuleert senioren om in hun eigen huis of in een vergelijkbare woonvorm te gaan wonen, in plaats van in een instelling.

Op dit moment wordt de traditionele verpleeghuiszorg vaak ingezet in de vorm van instellingszorg. In de toekomst is het echter noodzakelijk om de verpleegzorg anders te organiseren, om onder andere de volgende redenen:

- wijzigende behoeften van bewoners
- het arbeidsmarktvraagstuk en de stijging van de CAO-lonen
- financiële houdbaarheidsoverwegingen van het Nederlandse zorgstelsel door de vergrijzing.

Dit vereist volgens het ministerie onder andere een verdere ontwikkeling van de scheiding van wonen en zorg. Om zich te concentreren op hun kernactiviteit – het leveren van zorgdiensten van hoge kwaliteit – kiezen steeds meer zorgexploitanten voor een ‘asset light’-model. Hierbij verkopen zij hun vastgoed aan professionele vastgoedinvesteerders. Dit helpt om het vastgoedsrisico voor exploitanten te verminderen, terwijl zij hun financiële en personele middelen kunnen richten op hun kernactiviteiten.

Naast de eerdergenoemde overheidsmaatregelen op het gebied van scheiding van zorgactiviteiten en huisvesting, is de vergrijzing in Nederland een andere belangrijke factor voor alle sectoren binnen de gezondheidszorg. Binnen de Nederlandse bevolking is de verhouding tussen 65-plussers en 20-65-plussers gestegen van 0,22 in 2000 naar 0,34 in 2022 en zal naar verwachting verder toenemen tot 0,35 in 2025 en 0,45 in 2040.¹⁴ De vergrijzing van de bevolking zal ongetwijfeld de toch al aanzienlijke vraag naar verschillende soorten gezondheidszorg verder doen toenemen.

4.1.4 Seniorenwoningen/woonzorgcomplexen

Door onder andere de maatregel ‘scheiden van wonen en zorg’ worden nieuwe woonzorgconcepten ontwikkeld. De overheid stimuleert senioren om langer in hun eigen huis of vergelijkbare woonvorm te blijven wonen en de (intensieve) zorg thuis te ontvangen in plaats van in een instelling. In lijn met WOZO heeft de overheid ook aangegeven dat het aantal verpleeghuizen voor intensieve zorg waarschijnlijk niet zal worden uitgebreid. Uit onderzoek blijkt echter dat de vraag naar intensieve zorg zal blijven toenemen.¹⁵ Hierdoor ontstaat de vraag naar nieuwe woonzorgconcepten (extramurale verpleeghuizen) waar ouderen ‘zoals thuis’ kunnen wonen en toch de benodigde zorg ontvangen wanneer dat nodig is.

4.1.5 Traditioneel verpleeghuis

Zoals hierboven beschreven, is het onwaarschijnlijk dat het aantal intramurale plaatsen voor ouderen substantieel zal groeien, omdat de overheid “thuiszorg”-

¹² Bron: CBS, Prognose bevolking; kerncijfers 2024–2070. opendata.cbs.nl/#/CBS/nl/dataset/85745NED/table?ts=1739541237178.

¹³ Ministerie van Volksgezondheid, Welzijn en Sport (2022). WoZo Programma Wonen, Ondersteuning en Zorg voor Ouderen. WOZO. open.overheid.nl/documenten/ronl-63e851f8e45b8662a4d04b1d5832b98231d40670/pdf.

¹⁴ Ouderen. Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS), 2024. www.cbs.nl/nl-nl/visualisaties/dashboard-bevolking/leeftijd/ouderen.

¹⁵ NZa: Stand van de zorg 2022. magazines.nza.nl/nza-magazines/2022/04/3-trends-in-sectoren.

⁷ Bron: www.vzinfo.nl/bronnen-methoden-en-achtergronden/gezondheidszorg.

⁸ Bron: www.vzinfo.nl/publicaties/thesaurus-zorg-en-welzijn.

⁹ Stimulansz, 2015.

¹⁰ CBS – Kernprognose 2024 – 2070: een miljoen inwoners erbij in 2037.

¹¹ Bron: www.cbs.nl/nl-nl/visualisaties/dashboard-bevolking/bevolkingsgroei/toekomst.

voorzieningen promoot in plaats van traditionele verpleeghuizen. Echter, doordat het aantal ouderen met een zwaardere zorgindicatie de komende jaren toeneemt, blijft de vraag naar traditionele verpleeghuizen stabiel. Aangezien de zwaardere zorgvraag de komende jaren alleen maar toeneemt zal de totale vraag naar traditionele verpleeghuizen stabiel blijven.¹⁶

Er zijn veel verouderde verpleeghuizen in Nederland die niet meer voldoen aan de huidige kwaliteits- en duurzaamheidsnormen en die de komende jaren gemoderniseerd en/of herontwikkeld moeten worden.¹⁷ Dit biedt beleggers de mogelijkheid om waarde toe te voegen. Daarnaast is de verwachting dat een huurder sneller zal verlenen in vastgoed dat voldoet aan de huidige kwaliteits- en duurzaamheidseisen.

Een specifieke trend voor gehandicaptenzorg (GHZ) is de vraag naar grotere locaties waar de zorg geclusterd geleverd kan worden in plaats van de (zeer) kleine locaties met maar een aantal bewoners in de wijk.

4.1.6 Particuliere woonzorg

Particuliere woonzorglocaties zijn kernschalige woonconcepten waar senioren zorg, wonen en aanvullende diensten ontvangen. De bewoner betaalt een eigen bijdrage (tot € 1.076,60 per maand in 2025 aan de overheid (CAK). Daarnaast betaalt de bewoner een bijdrage tussen € 1.000 en € 7.000 per maand aan de zorgaanbieder voor huisvesting, diensten en zorg.

Voor particuliere woonzorglocaties zijn de kosten voor wonen en zorg gescheiden. Voor het zorggedeelte betalen bewoners een inkomensafhankelijke bijdrage aan de overheid (CAK). Voor het woongedeelte betalen bewoners een aparte bijdrage aan de zorgaanbieder. Het aantal particuliere verpleeghuizen is de afgelopen jaren sterk toegenomen. Op dit moment zijn er 603 particuliere woonzorglocaties in Nederland en het aantal locaties neemt alleen maar toe.¹⁸ Sectie5 verwacht dat de groei een combinatie is van de volgende factoren:

- Tussen 2025 en 2040 wordt verwacht dat het aantal 65-plussers met circa 16% en het aantal 80-plussers met circa 37% zal toenemen. Als gevolg van de dubbele vergrijzing, waarbij het aandeel 80-plussers onder alle 65-plussers stijgt, zal naar verwachting ook de zorgvraag en de behoefte aan passende huisvesting toenemen.¹⁹
- Hoewel bewoners een aparte huisvestingsvergoeding moeten betalen aan de zorgaanbieder, is de bijdrage die zij aan de overheid betalen meestal lager (lage eigen bijdrage aan het CAK) in vergelijking met de (hoge) eigen bijdrage in traditionele verpleeghuizen, waardoor het kostenverschil tussen de twee kleiner wordt.
- Voorheen was particuliere woonzorg met name gericht op de hogere klasse. De laatste jaren zijn er meer betaalbare particuliere woonzorgconcepten ontwikkeld die zich op een lager segment richten, waardoor het markt bereik is vergroot.

Sectie5 verwacht een aanhoudende groei in de particuliere woonzorgsector, voornamelijk in het lage- en middensegment van de sector.

4.1.7 Economische omstandigheden²⁰

De Nederlandse economie veert in de tweede helft van dit jaar op en groeit in 2025 en 2026 harder dan eerder verwacht. Het bruto binnenlands product (bbp) groeide in 2024 met 0,9% en in 2025 en 2026 met 1,5%. De groei wordt getrokken door de particuliere consumptie en de overheidsbestedingen. Ook de uitvoer gaat meer bijdragen aan de bbp-groei, door het herstel van de wereldhandel.

De arbeidsmarkt vertoont tekenen van lichte ontspanning, aangezien het arbeidsaanbod sneller groeit dan de werkgelegenheid. Hierdoor wordt een geleidelijke stijging van de werkloosheid tot 4,0% in 2026 voorzien.

De cao-lonen in Nederland zijn in 2024 met gemiddeld 6,6% gestegen ten opzichte van 2023, de grootste stijging sinds 1982. Deze loonstijgingen zijn voornamelijk bedoeld om werknemers te compenseren voor de inflatie die sinds 2021 is toegenomen. In het derde kwartaal van 2024 piekte de jaarlijkse cao-loongroei op 6,9%.²¹

De HICP-inflatie²² is sinds de piek in 2022 aanzienlijk gedaald, maar blijft in 2025 en 2026 rond de 3%. Hierdoor wordt de beoogde prijsstabiliteit (2% HICP-inflatie per jaar) later bereikt dan eerder voorzien in de Voorjaarsraming. Dit komt door de hogere inflatie in 2024, een sterkere dan verwachte loongroei, huurverhogingen en belastingmaatregelen. In tegenstelling tot de energiecrisis van 2022 heeft de aanhoudend hoge inflatie nu vooral binnenlandse oorzaken. Zo zorgen verhogingen van indirecte belastingen, zoals de btw en tabaksaccijns, voor hogere prijzen van diensten, voeding en energie.

4.2 Aantrekkelijkheid van beleggen in zorgvastgoed

4.2.1 Verschillende segmenten zorgvastgoed²³

Zoals in paragraaf 5.1.1 al aangegeven omvat zorgvastgoed een diversiteit aan functies en karakteristieken voor uiteenlopende zorg gerelateerde functies. Het vastgoed heeft altijd direct of indirect met zorgdienstverlening te maken en kan een ondersteunende bijdrage aan de zorgexploitatie leveren. In onderstaande figuur is een overzicht van de verschillende categorieën binnen de zorgvastgoedsector gegeven.

In bovenstaande afbeelding staan een aantal termen die aandacht verdienen en verduidelijkt dienen te worden. Het gaat om typering waar de Beheerder zich met name op zal gaan richten in de keuze van haar beleggingen voor het Fonds:

Seniorenwoningen – Levensloopbestendige woningen: Geen zorg- en servicecomponent op maat aanwezig, maar binnen handbereik beschikbaar.

Seniorenwoningen – Aanleunwoningen en serviceflats: Zelfstandig wonen zonder verplichte zorgcomponent, 24-uurszorg in de nabijheid.

Woonzorgcomplex: Zelfstandig wonen met verplichte zorgcomponent, 24-uurszorg in de nabijheid.

Particuliere woonzorg: Extramurale woonlocatie voor mensen met hogere zorgindicaties.

VV – Verpleging (Zorg Zwaarte Pakket 4+): Verpleging: zorg en verpleging in een intramurale instelling aan mensen met een zware zorgbehoefte.

Gehandicaptenzorg: Gehandicaptenzorg voor zowel lichamelijk en zintuiglijk gehandicapten als verstandelijk gehandicapten.

GGZ – Geestelijke gezondheidszorg: Geestelijke gezondheidzorg, zoals zorg door een psychiatrisch ziekenhuis of instelling voor beschermd wonen.

Om in Nederland langdurige verzorging of verpleging te kunnen verkrijgen, dient men beoordeeld te worden door het Centrum Indicatiestelling Zorg (CIZ). Het CIZ beoordeelt de zorgbehoefte van de cliënt, waarna het zorgzwaartepakket (ZZP) wordt toegekend. Het ZZP is de omschrijving van de hoeveelheid en het type zorg waarop de cliënt recht heeft. Sinds 2018 is de term ZZP vervangen door de term 'Zorgprofiel', maar in de praktijk worden beide termen door elkaar gebruikt.

¹⁶ Finance Ideas: Capaciteit Langdurige Zorg. finance-ideas.nl/capaciteit-langdurige-zorg/.

¹⁷ CBRE: Voldoende kapitaal voor vernieuwing zorginstellingen (CBRE), 2023. nieuws.cbre.nl/cbre-voldoende-kapitaal-voor-vernieuwing-zorginstellingen/.

¹⁸ Bron: Zorgkaart Nederland, www.zorgkaartnederland.nl/particulier-woonzorgcentrum, februari 2024.

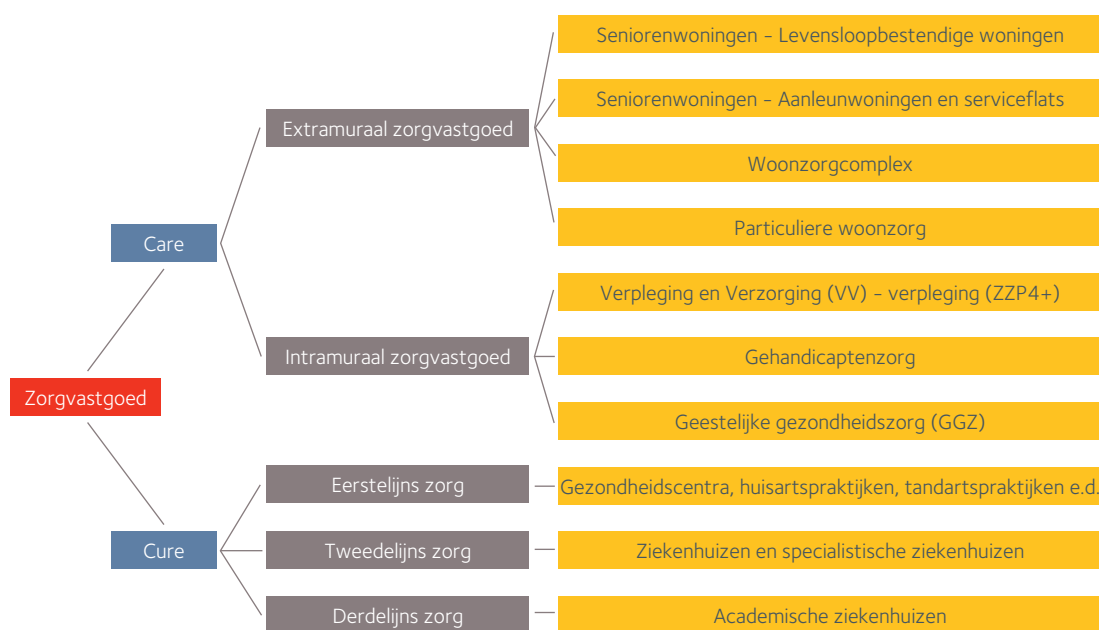
¹⁹ Bron: Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS), 2024. opendata.cbs.nl/#/CBS/nl/dataset/85743NED/table?defaultview.

²⁰ Bron: DNB, Najaarsraming, December 2024.

²¹ Bron: CBS, Cao-loonstijging 2024 hoogste in meer dan veertig jaar. www.cbs.nl/nl-nieuws/2025/01/cao-loonstijging-2024-hoogste-in-meer-dan-veertig-jaar.

²² De HICP-inflatie is een Europese prijsindex waarmee de inflatiecijfers van de lidstaten van de Europese Unie met elkaar kunnen worden vergeleken.

²³ Bron: CBRE en Syntrus Achmea, Whitepaper Zorgvastgoed groeit uit de kinderschoenen, januari 2016.



4.2.2 De zorgvastgoedbeleggingsmarkt

Sinds de tweede helft van 2022 is het sentiment in de vastgoedsector aanzienlijk veranderd en de zorgsector is daar niet immuun voor. Dit is terug te zien in het investeringsvolume in de zorgvastgoedmarkt. In 2024 steeg het aantal transacties op de zorgvastgoedmarkt. Het transactievolume kwam uit op € 724 miljoen, een toename van circa 11% ten opzichte van 2023. Ondanks deze groei blijft het herstel bescheiden in vergelijking met de periode 2019 – 2022, toen jaarlijks meer dan € 1 miljard in dit segment werd geïnvesteerd.²⁴ De beperkte beleggingsactiviteit wordt vooral veroorzaakt door het schaarse aanbod van zowel bestaande bouw als nieuwbouw, evenals een mismatch tussen kopers en verkopers.²⁵

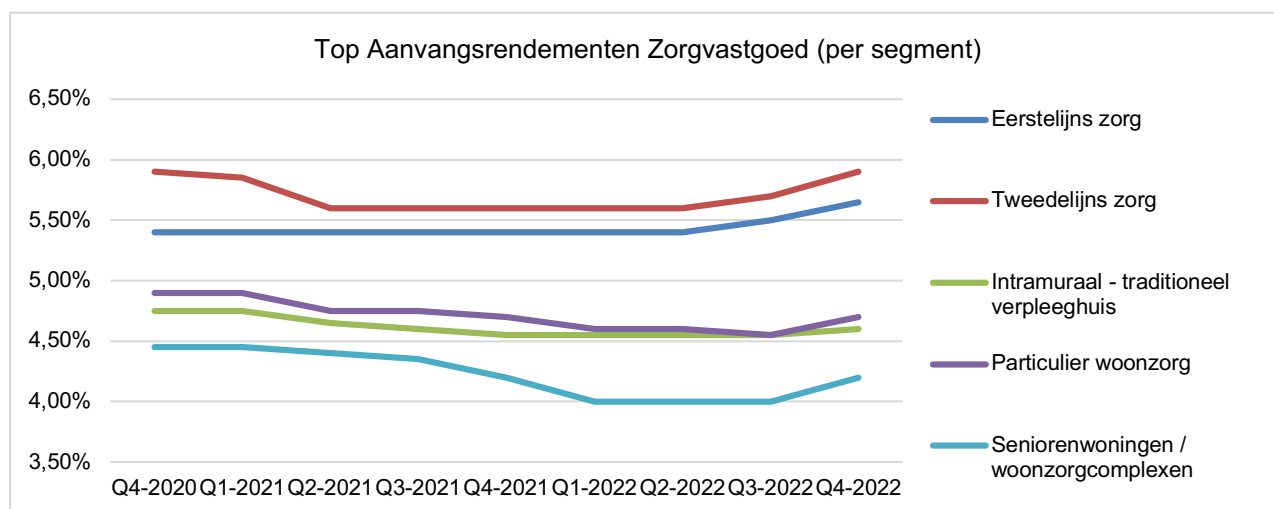
De toprendementen van zorgvastgoed hebben tot de eerste helft van het jaar 2022 een constante daling doorgemaakt als gevolg van de grote vraag en het beperkte aanbod. Als gevolg hiervan is het rendementsverschil tussen zorgvastgoed en gewone appartementen kleiner geworden. De toegenomen

voorzichtigheid werd weerspiegeld in stijgende bruto aanvangsrendementen, zij het op bescheiden schaal (10 tot 15 bps afhankelijk van het type vastgoed).²⁶

Sectie5 heeft een langetermijnvisie op beleggingen in de gezondheidszorg en is zeer overtuigd van de sterke kernwaarden van deze sector, met name de gunstige dynamiek tussen vraag en aanbod. De verwachting is dat er de komende 6 – 12 maanden een aantrekkelijk beleggingsvenster zal zijn, aangezien meer eigenaren bereid zijn om te handelen op het niveau van de hogere rendementen.

4.2.3 Sectie5 en zorgvastgoed

Met de opkomst van de particuliere zorgcentra ontstaat er langzaam een verdeling tussen het zorgvastgoed dat in de wijk is gesitueerd en het zorgvastgoed in de buitengebieden of aan de rand van de wijken.



²⁴ Bron: Capital Value – 40% minder investeringen in nieuwbouw zorgwoningen in 2024, ambities sterk onder druk (www.capitalvalue.nl/nieuws/40_procent_minder_investeringen-in-nieuwbouw-zorgwoningen-in-2024/).

²⁵ Bron: CBRE – Real Estate Market Outlook 2025 (www.cbre.nl/insights/books/nl-real-estate-market-outlook-2025/zorg/).

²⁶ Op basis van cijfers van Capital Value (2023).

Omdat zorg een belangrijk deel uitmaakt van de samenleving, is de Beheerder van mening dat ook de locatie van het zorgvastgoed zich midden in de samenleving dient te bevinden. Korte afstanden tot voorzieningen, faciliteiten en sociale aspecten van de wijk zijn daarbij van doorslaggevend belang. Bewoners en familie van de bewoners moeten het idee hebben dat zij onderdeel uit blijven maken van de wijk en van de dynamiek van de wijk, en het zorgvastgoed moet een meerwaarde betekenen voor de wijk.

Het verschil in tijdsduur dat bewoners in een zorginstelling wonen is een van de kenmerkende verschillen tussen gehandicaptenzorg en ouderenzorg. Waar gehandicapten veelal langdurig op dezelfde locatie wonen (er zijn voorbeelden bekend van bewoners die al 40 jaar of langer op dezelfde plek wonen), wonen de bewoners van ouderenzorglocaties vaak korter op de locatie. Wat niet anders is, is het doel van de zorginstelling om de bewoners een zo goed en optimaal mogelijk thuis te geven. Die doelstelling is ook voor de Beheerder van groot belang. Omdat het wonen voor de bewoners een 'thuis' is geworden, is de Beheerder van mening dat de locaties ook als een 'thuis' beheerd moeten worden. Dat betekent dat de sfeer en de 'thuisbeleving' in alle gevallen behouden moeten blijven, dan wel versterkt moeten worden. Mede hierdoor vraagt het assetmanagement van zorgvastgoed om een specifieke benadering. De reeds aanwezige kennis van het beheren van vastgoed in het algemeen, gecombineerd met de kennis van zorgvastgoed in het bijzonder, vormt zo een solide geheel.

Ook het contact tussen de verschillende partijen speelt een belangrijke rol om een goede vertrouwensrelatie op te bouwen. Dit betekent voor de Beheerder dat er veel contactmomenten zullen zijn. Niet alleen met de huurders om zo goed mogelijk aan de gezamenlijke behoeften/eisen en verantwoordelijkheden te voldoen, maar ook met de Participanten. Er bestaan vier contactmomenten per jaar, maar buiten deze informatiemomenten bestaat de voortdurende bereidheid om nadere vragen te beantwoorden. Driemaal per jaar wordt er een kwartaalbericht verzorgd met de laatste stand van zaken rondom de financiële aspecten en de staat van het vastgoed en éénmaal per jaar wordt een jaarvergadering uitgeroepen waarvoor alle Participanten worden uitgenodigd en waarbij uitgebreider wordt ingegaan op de belegging(en).

Sectie 5 | Onroerendgoedportefeuille per de datum van het registratiedocument

Het Fonds is een groeifonds dat uitsluitend belegt in zorgvastgoed. Het Fonds heeft als doelstelling om in de periode tot 2028 door te groeien tot een omvang van circa € 200 miljoen. Om haar groeidoelstelling te realiseren en toekomstige aankopen te kunnen financieren, wordt van tijd tot tijd een nieuwe Emissie gedaan.

S5 Vitae Fonds belegt in Objecten in Zwolle (Ossenweiderhof, verworven op 1 december 2017), Gorinchem (Haarstraat, verworven op 1 december 2017), Dordrecht (De Jagerweg, verworven op 2 november 2018), Rotterdam (Boomgaardsstraat, verworven op 18 december 2018) en Almere (Kerkstraat, verworven op 30 augustus 2019), Rotterdam (Prinsenland, verworven op 14 december 2020), Den Bosch (Evertsenstraat 5, verworven op 18 december 2020), Haarlem (Herensingel 73, verworven op 30 december 2020), Hengelo (Steenmeijerstraat 4, verworven 1 september 2021), Breda (Schorsmolenstraat 6, verworven op 1 november 2021), Maassluis (Schubertlaan 2, 3 en 4, verworven op 12 november 2021) en de acht Objecten die aan Stichting Siza zijn verhuurd in Arnhem, Bennekom, Dieren, Renkum, Rheden en Velp (Kerkallee, Gasthuislaan & Den Heuvel). Deze acht Objecten zijn op 1 september 2022 verworven. Het Fonds streeft ernaar om met de opbrengsten van een Emissie nieuwe Objecten te verwerven.

De Objecten worden voor rekening en risico van de Participanten geëxploiteerd door middel van verhuur en, waar van toepassing, door middel van de exploitatie van de gebouwgebonden energie installaties van de Objecten. In tabel 1 wordt een overzicht van de huurders, de kenmerken van de huurovereenkomsten en van de Objecten weergegeven.



Tabel 1 huuroverzicht

locatie	huurder	adres	opper- vlakte in m ² B.V.O.	ingangs- datum contract	expiratie- datum contract	jaarlijkse huur- opbrengst (in €, excl. btw)	percentage van de totale huur
Zwolle	Omega Groep	Ossenweiderhof 1-5	3.937	01-01-2015	31-12-2038	€ 628.530	10,4%
Gorinchem	Stichting Syndion	Haarstraat 59-63	1.881	16-02-2018	01-03-2038	€ 283.940	4,7%
Dordrecht	Stichting Syndion	De Jagerweg 54	3.132	01-06-2019	01-06-2039	€ 399.081	6,6%
Rotterdam	MOB	Boomgaardsstraat 200-212	1.726	14-12-2018	15-12-2033	€ 310.318	5,1%
Almere	Saamborgh	Kerkstraat 98-100	2.535	01-05-2025	01-05-2039	€ 530.735	8,8%
Almere	GwoonZorg	Kerkstraat 98-100	989	01-05-2025	30-04-2034	€ 135.000	2,2%
Almere	Top Fit Fysiotherapie	Kerkstraat 98-100	122	01-04-2019	31-03-2029	€ 12.314	0,2%
Almere	KPN zendmast	Kerkstraat 98-100	1	01-09-2019	01-09-2034	€ 7.340	0,1%
Almere	GwoonZorg Begane Grond	Kerkstraat 98-100	292	01-10-2025	30-04-2034	€ 80.600	1,3%
Hengelo	RIBW GO	Steenmeijerstraat 4	1.500	01-05-2022	01-02-2037	€ 230.516	3,8%
Den Bosch	Humanitas DMH	Evertsenstraat 5	1.500	01-09-2021	31-08-2036	€ 219.191	3,6%
Rotterdam Prinsenland	Antes Zorg (Parnassia)	Leningradplaats 13-25	1.455	01-03-2022	01-01-2037	€ 257.614	4,3%
Haarlem	RIBW K/AM	Herensingel 73	1.426	01-01-2020	31-10-2030	€ 220.472	3,6%
Breda	Stichting Surplus	Schorsmolenstraat 6	1.221	01-03-2022	01-02-2042	€ 632.904	10,5%
Maassluis	ICZ Cura	Schubertlaan 2,3 en 4	1.221	01-03-2022	01-03-2037	€ 170.525	2,8%
Arnhem	Siza	Mr. P.S. Gerbrandysingel 79-81	1.319	01-03-2022	01-03-2037	€ 212.335	3,5%
Bennekom	Siza	Johanniterlaan 6	2.105	01-03-2022	01-03-2027	€ 269.723	4,5%
Dieren	Siza	Vingerhoed 46	1.487	01-03-2022	01-03-2025	€ 154.947	2,6%
Renkum	Siza	Dorpsstraat 160	618	01-03-2022	01-03-2037	€ 86.082	1,4%
Rheden	Siza	Arnhemseweg 8k	2.399	01-03-2022	01-03-2032	€ 309.894	5,1%
Velp Kerkallee	Siza	Kerkallee 66	901	01-03-2022	01-03-2032	€ 149.208	2,5%
Velp Gasthuislaan	Siza	Gasthuislaan 40 - 40a	2.664	01-03-2022	01-03-2032	€ 378.760	6,3%
Velp Den Heuvel	Siza	Den Heuvel 72	1.137	01-03-2022	01-03-2025	€ 68.865	1,1%
Burgum	Alliade	Kupersstrjitte 2	415	01-02-2015	31-01-2030	€ 294.881	4,9%
totaal Fonds			35.983			€ 6.043.775	100%

Solvabiliteit

Alvorens het Fonds is overgegaan tot de acquisitie van de Objecten is de kredietwaardigheid van de verschillende huurders beoordeeld.

Hiertoe zijn destijds de meest recente gegevens uit de Kamer van Koophandel en de jaarrekening van de huurder opgevraagd. Aan de hand van deze documenten is onderzocht of de solvabiliteit (percentage van het eigen vermogen ten opzichte van het totaal vermogen) en de liquiditeit (vlottende activa ten opzichte van de kortlopende schulden) voldoende zijn, onder meer door deze te vergelijken met de gemiddelden in de branche van de huurder. Bij twijfel over de kredietwaardigheid van de huurder wordt een kredietrapport bij een gerenommeerd kredietbeoordelingsbureau opgevraagd. Tevens vindt er onderzoek plaats via openbare bronnen en wordt gecontroleerd of de huurder vermeld wordt in de integriteitsdatabase World-Check One van Thomson Reuters.

Het onderzoek naar de financiële situatie van de huurders heeft geen bevindingen opgeleverd. De solvabiliteit en de liquiditeit van de huurders voldoen aan de ratio's van de banken, behalve voor de huurder van het Object in Maassluis (2,5% van de totale jaarhuur). Dit betreft een jonge organisatie die de afgelopen jaren sterk gegroeid is. In de onderstaande objectomschrijving van het Object in Maassluis wordt dit nader beschreven.

De Objecten worden hieronder nader omschreven.

5.1 Siza portefeuille

De Siza portefeuille bestaat uit acht Objecten gelegen in Arnhem, Bennekom, Dieren, Renkum, Rheden en Velp (Kerkallee, Gasthuislaan en Den Heuvel). Deze acht Objecten worden aan zorginstelling Stichting Siza verhuurd.

Siza biedt ondersteuning en zorg aan mensen met een lichamelijke, verstandelijke of meervoudige beperking en aan mensen met autisme of niet-aangeboren hersenletsel. De dienstverlening van Siza loopt uiteen van ondersteuning thuis tot aan 24-uurs zorg in een woongroep en van behandeling tot begeleiding naar werk. Siza ondersteunt op die momenten dat het nodig is en daagt mensen uit om hun grenzen waar mogelijk te verleggen. Bij Siza werken 2.500 medewerkers die zorg en ondersteuning bieden aan ruim 3.500 mensen. Siza heeft 150 locaties verspreid over Gelderland en Midden-Brabant.

Siza is ontstaan uit het samengaan van een aantal stichtingen die locaties voor mensen met een lichamelijke of verstandelijke beperking beheerden. In de loop der tijd is het aantal locaties uitgebreid en er worden ook nog steeds nieuwe accommodaties geopend. De twee meest bekende locaties zijn Het Dorp en 's Koonings Jaght.

Siza heeft een aanbod dat past binnen de Wet langdurige zorg (Wlz), Zorgverzekeringswet (Zvw), Wet maatschappelijke ondersteuning (Wmo), Jeugdwet en Participatiewet. Ook voor eerstelijnsbehandeling kunnen mensen met een beperking of chronische ziekte bij Siza terecht.

De ondersteuners van Siza zijn specialist op het gebied van niet-aangeboren hersenletsel, een lichamelijke, verstandelijke of meervoudige beperking en aan autisme verwante stoornissen. Ook op het gebied van intensieve gezinsbehandeling, dubbeldiagnoses, psychiatrische problemen en afstand tot de arbeidsmarkt heeft Siza ruime ervaring.

4Building heeft een technische en bouwkundige inspectie van de acht aan Siza verhuurde Objecten uitgevoerd en een rapport opgesteld. Hieruit bleek ten tijde van de aankoop dat er over het algemeen geen structurele gebreken zijn geconstateerd bij deze Objecten. 4Building heeft een meerjarenonderhoudsbegroting voor de Objecten opgesteld. Bij het Object in Dieren werd er ten tijde van aankoop achterstallig onderhoud geconstateerd. In de onderstaande objectomschrijving van Dieren wordt dit nader toegelicht.

5.1.1 Woonzorgcomplex in Rheden

(Rheden, Arnhemseweg 8k-01 t/m 8k-32)

Deze investering heeft de volgende kenmerken:

- 32 woonappartementen met een gemiddelde oppervlakte van 35 m², alle voorzien van een eigen buitenruimte en drie gemeenschappelijke woon-/eetkamers en zorgondersteunende ruimten
- Huurovereenkomst met Stichting Siza is per 1 maart 2022 ingegaan voor de duur van tien jaar met als einddatum 1 maart 2032. Na afloop van de tien jaar gaat de huurovereenkomst over in onbepaalde tijd, met een opzegtermijn van één jaar
- Het betreft een bestaande zorglocatie met bestemming wonen
- Energielabel A++ en voorzien van zonnepanelen, bouwjaar 1993
- Een semi-afgeschermd eigen terrein terug liggend van de openbare weg met eigen buitenruimte, tuin en (fietsen)berging en parkeren op eigen terrein
- Op korte afstand van het centrum van Rheden met verschillende voorzieningen en winkels

5.1.1.1 Beschrijving investering

In Rheden, aan de Arnhemseweg 8k-01 t/m 8k-32 ligt het woon-/zorgcomplex "Koningsland" ten behoeve van cliënten met een (psychische en somatische) beperking. Het Object bestaat uit 32 woonappartementen voorzien van individueel sanitair en een pantry. De ondersteunende ruimten bestaan onder andere uit kantoor kamers, algemeen sanitair, drie gezamenlijke woon-/eetkamers en overige zorgondersteunende ruimten. Het Object ligt midden in een woonwijk en de uitstraling komt overeen met de naastgelegen woningen. De doelgroep van bewoners kenmerkt zich doordat mensen met een geestelijke of lichamelijke handicap vaak een zeer lange wooncarrière hebben op een locatie. Vaak gaan zij op jonge(re) leeftijd in een woongroep wonen en blijven daar vaak de rest van hun leven. De bekostiging van deze doelgroep is vanuit de Wlz.

De locatie bevindt zich op korte afstand van het centrum van Rheden met verschillende voorzieningen, winkels en eetgelegenheden. Op circa 400 meter afstand bevinden zich verschillende openbaar vervoer aansluitpunten.

Alternatieve aanwendbaarheid

Het complex heeft 32 appartementen met de bestemming wonen. De appartementen zijn niet kadastraal gesplitst. In het geval dat de huurovereenkomst met Stichting Siza zou eindigen, kan een huurovereenkomst worden gesloten met een alternatieve zorginstelling. Ook kunnen de appartementen als woonruimte worden verhuurd, kan het volledige appartementencomplex, worden verkocht (aan bijvoorbeeld een woningcorporatie) of kunnen de appartementen onder voorwaarden (onder meer goedkeuring college van B&W en kadastrale splitsing) volgens een uitpandscenario individueel worden verkocht.

Kadastraal is het volgende verworven:

- gemeente Rheden, sectie D, nummer 6647, ter grootte van circa 2.480 m².

Het totale vloeroppervlak bedraagt 2.399 m², verdeeld over 3 bouwlagen.

5.1.2 Woonzorgcomplex in Velp (Velp, Gasthuislaan 40-40a)

Deze investering heeft de volgende kenmerken:

- 40 woonzorgappartementen
- De woonzorgappartementen hebben een gemiddelde oppervlakte van 35 m², en zijn alle voorzien van een eigen buitenruimte, sanitair en pantry
- Het Object heeft vier gemeenschappelijke woon-/eetkamers en zorgondersteunende ruimten
- Huurovereenkomst met Stichting Siza is per 1 maart 2022 ingegaan voor de duur van tien jaar met als einddatum 1 maart 2032. Na afloop van de tien jaar gaat de huurovereenkomst over in onbepaalde tijd, met een opzegtermijn van één jaar

- Het betreft een bestaande zorglocatie met bestemming maatschappelijk
- Het Object heeft voor een deel van het gebouw energielabel C en voor een deel van het gebouw D, bouwjaar 1993
- Het Object wordt in 2025 verduurzaamd naar energielabel A
- Een semi-afgeschermd eigen terrein terug liggend van de openbare weg met eigen buitenruimte, tuin en (fietsen)berging en parkeren op eigen terrein
- Op korte afstand van het centrum van Velp met verschillende voorzieningen en winkels

5.1.2.1 Beschrijving investering

In Velp, aan de Gasthuislaan 40-40a ligt het woon-/zorgcomplex "Barentshuis" ten behoeve van cliënten met een (psychische en somatische) beperking. Het Object ligt midden in een woonwijk en de uitstraling komt overeen met naastgelegen woningen. De doelgroep van bewoners kenmerkt zich doordat mensen met een geestelijke of lichamelijke handicap vaak een zeer lange wooncarrière hebben op een locatie. Vaak gaan zij op jonge(re) leeftijd in een woongroep wonen en blijven daar vaak de rest van hun leven. De bekostiging van deze doelgroep is vanuit de Wlz,

De locatie bevindt zich op korte afstand van het centrum van Velp met haar voorzieningen. Binnen een straal van circa 600 meter rondom de locatie bevinden zich een Jumbo, Hema, Albert Heijn en andere winkels en eetgelegenheden. Op korte afstand van de locatie bevinden zich openbaar vervoer knooppunten met verschillende busverbindingen. Tevens bevindt het station van Velp zich op circa 400 meter afstand.

Alternatieve aanwendbaarheid

Het complex heeft 40 woonzorgappartementen met de bestemming maatschappelijk. De appartementen zijn niet kadastraal gesplitst. In het geval dat de huurovereenkomst met Stichting Siza zou eindigen, kan een huurovereenkomst worden gesloten met een alternatieve zorginstelling. Ook kunnen de appartementen (na het verkrijgen van de omgevingsvergunning voor het wijzigen van de bestemming) als woonruimte worden verhuurd, kan het volledige appartementencomplex worden verkocht (aan bijvoorbeeld een woningcorporatie) en kunnen de appartementen onder voorwaarden (onder meer goedkeuring college van B&W en kadastrale splitsing) volgens een uitpondscenario individueel worden verkocht. Als het complex naar woonruimte zou worden getransformeerd, zouden de algemene huiskamers worden omgebouwd tot woonappartementen.

Kadastraal is het volgende verworven:

- gemeente Velp, sectie H, nummers 2671, 2425, 2668 en 3305, ter grootte van circa 4.706 m².

Het totale vloeroppervlak bedraagt 2.664 m², verdeeld over twee bouwlagen.

5.1.3 Woonzorgcomplex in Velp (Velp, Kerkallee 66)

Deze investering heeft de volgende kenmerken:

- 18 woonzorgappartementen voor cliënten met een somatische en psychische beperking
- De woonzorgappartementen hebben een oppervlakte tussen 15 m² en 24 m² en zijn alle voorzien van een eigen buitenruimte, sanitair en pantry
- Het Object heeft twee gemeenschappelijke woon-/ eetkamers en zorgondersteunende ruimten
- Huurovereenkomst met Stichting Siza is per 1 maart 2022 ingegaan voor de duur van tien jaar met als einddatum 1 maart 2032. Na afloop van de tien jaar gaat de huurovereenkomst over in onbepaalde tijd, met een opzegtermijn van één jaar
- Het betreft een bestaande zorglocatie met bestemming maatschappelijk
- Het Object heeft een energielabel A+, bouwjaar 1992
- Een semi-afgeschermd eigen terrein terug liggend van de openbare weg met eigen buitenruimte, tuin en (fietsen)berging en parkeren op eigen terrein
- Op korte afstand van het centrum van Velp met verschillende voorzieningen en winkels

5.1.3.1 Beschrijving investering

In Velp, aan de Kerkallee 66 ligt het woon-/zorgcomplex "De Kerkallee" Het Object ligt midden in een woonwijk en de uitstraling komt overeen met naastgelegen woningen. De doelgroep van bewoners kenmerkt zich doordat mensen met een geestelijke of lichamelijke handicap vaak een zeer lange wooncarrière hebben op een locatie. Vaak gaan zij op jonge(re) leeftijd in een woongroep wonen en blijven daar vaak de rest van hun leven. De bekostiging van deze doelgroep is vanuit de Wlz,

De locatie bevindt zich op circa 200 meter afstand van het centrum van Velp met haar voorzieningen. Binnen een straal van circa 400 meter rondom de locatie bevinden zich een Jumbo, Hema, Albert Heijn en andere winkels en eetgelegenheden. Op korte afstand van de locatie bevinden zich openbaar vervoer knooppunten met verschillende busverbindingen. Tevens bevindt het station van Velp zich op circa 700 meter afstand.

Alternatieve aanwendbaarheid

Het complex heeft 18 woonzorgappartementen met de bestemming maatschappelijk. De appartementen zijn niet kadastraal gesplitst. In het geval dat de huurovereenkomst met Stichting Siza zou eindigen, kan een huurovereenkomst worden gesloten met een alternatieve zorginstelling. Ook kunnen de appartementen (na het verkrijgen van de omgevingsvergunning voor het wijzigen van de bestemming) als woonruimte worden verhuurd, kan het volledige appartementencomplex worden verkocht (aan bijvoorbeeld een woningcorporatie) en kunnen de appartementen onder voorwaarden (onder meer goedkeuring college van B&W en kadastrale splitsing) volgens een uitpondscenario individueel worden verkocht. Voor het verkrijgen van de omgevingsvergunning voor een bestemmingswijziging zullen de appartementen moeten beschikken over eigen sanitair en kookgelegenheid. Daarnaast kunnen de huiskamers en algemene ruimte getransformeerd worden naar woonappartementen. In totaal kunnen er zes nieuwe woonappartementen toegevoegd worden. Hierbij dient vermeld te worden dat het complex een beperkt aantal parkeerplaatsen op eigen terrein heeft. Daarnaast is de parkeergelegenheid in de directe omgeving beperkt.

Kadastraal is het volgende verworven:

- gemeente Velp, sectie G, nummer 2478, ter grootte van circa 1.620 m².

Het totale vloeroppervlak bedraagt 901 m², verdeeld over twee bouwlagen.

5.1.4 Woonzorgcomplex in Bennekom (Bennekom, Johanniterlaan 6)

Deze investering heeft de volgende kenmerken:

- 27 woonzorgappartementen
- De woonzorgappartementen hebben een oppervlakte tussen 27 m² en 31 m² met eigen sanitair en een pantry
- Het Object heeft twee gemeenschappelijke woon-/ eetkamers en zorgondersteunende ruimte
- Huurovereenkomst met Stichting Siza is per 1 maart 2022 ingegaan voor de duur van vijf jaar met als einddatum 1 maart 2027. Na verloop van deze vijf jaar geldt een verlengingsperiode voor onbepaalde tijd, met een opzegtermijn van één jaar.
- Bestaande zorglocatie met bestemming wonen
- Bouwjaar 1981 met energielabel C
- Het Object wordt in 2025/2026 verduurzaamd naar energielabel A
- Een afgeschermd terrein voorzien van tuin en (fietsen)berging, parkeren op eigen terrein
- Het centrum van Bennekom met alle voorzieningen en openbaar vervoer op loopafstand

5.1.4.1 Beschrijving investering

In Bennekom, aan de Johanniterlaan 6 ligt het woon / zorgcomplex "Vossenhol" Het Object ligt midden in een woonwijk en past wat betreft de uitstraling van het gebouw bij de naastgelegen woningen. De doelgroep van bewoners kenmerkt zich doordat mensen met een geestelijke of lichamelijke handicap vaak een zeer lange wooncarrière hebben op een locatie. Vaak gaan zij op

jonge(re) leeftijd in een woongroep wonen en blijven daar vaak de rest van hun leven. De bekostiging van deze doelgroep is vanuit de Wlz.

Het centrum van Bennekom met alle voorzieningen en winkels bevindt zich op loopafstand van de locatie. Op ongeveer 200 meter afstand bevinden zich openbaar vervoer punten.

Alternatieve aanwendbaarheid

Het complex heeft 27 woonzorgappartementen met de bestemming wonen. De appartementen zijn niet kadastraal gesplitst. In het geval dat de huurovereenkomst met Stichting Siza zou eindigen, kan een huurovereenkomst worden gesloten met een alternatieve zorginstelling. Ook kunnen de appartementen als woonruimte worden verhuurd, kan het volledige appartementencomplex worden verkocht (aan bijvoorbeeld een woningcorporatie) en kunnen de appartementen onder voorwaarden (onder meer goedkeuring college van B&W en kadastrale splitsing) volgens een uitpondscenario individueel worden verkocht. Hierbij dient vermeld te worden dat de wooneenheden geen individuele buitenruimte hebben.

Kadastraal is het volgende verworven:

- gemeente Bennekom, sectie E, nummer 9851, ter grootte van circa 4.561 m².

Het totale vloeroppervlak bedraagt 2.105 m², verdeeld over twee bouwlagen.

5.1.5 Woonzorgcomplex in Dieren (Dieren, Vingerhoed 46)

Deze investering heeft de volgende kenmerken:

- 17 woonzorgappartementen voor cliënten met een psychische en somatische beperking
- De woonzorgappartementen hebben een oppervlakte tussen 23 m² en 66 m² met gemeenschappelijk sanitair en pantry
- Het Object heeft twee gemeenschappelijke woon-/ eetkamers en zorgondersteunende ruimte
- Huurovereenkomst met Stichting Siza is met ingang van 1 maart 2025 voor onbepaalde tijd, met een opzegtermijn van één jaar
- Bestaande zorglocatie met bestemming wonen
- Bouwjaar 1984 met energielabel A
- Een afgeschermd terrein voorzien van tuin en (fietsen)berging, parkeren in de wijk
- Het centrum van Dieren met alle voorzieningen en openbaar vervoer op loopafstand

5.1.5.1 Beschrijving investering

In Dieren, aan de Vingerhoed 46, ligt het woon / zorgcomplex Huize Johanna. Het Object ligt midden in een woonwijk en past wat betreft de uitstraling van het gebouw bij de naastgelegen woningen. De doelgroep van bewoners kenmerkt zich doordat mensen met een geestelijke of lichamelijke handicap vaak een zeer lange woon carrière hebben op een locatie. Vaak gaan zij op jonge(re) leeftijd in een woongroep wonen en blijven daar vaak de rest van hun leven. De bekostiging van deze doelgroep is vanuit de Wlz.

Het centrum van Dieren met alle voorzieningen en winkels bevindt zich op loopafstand van de locatie. Op ongeveer 300 meter afstand bevindt zich het treinstation van Dieren met openbaar vervoer punten.

Alternatieve aanwendbaarheid

De technische levensduur van het woon- zorgappartementencomplex is aan zijn einde. Door de kleine kamers, het gemeenschappelijke sanitair en de beperkte plafondhoogte is het voor de huidige doelgroep geschikt, maar voor een nieuwe doelgroep zal er grootschalig getransformeerd moeten worden. Onduidelijk is of dat binnen het huidige bouwvolume mogelijk is. De komende jaren zal dan ook niet alleen gewerkt worden aan een plan voor transformatie, maar ook een plan voor herontwikkeling met als doel Siza de locatie langjarig terug te laten huren met reguliere zorg. Hierbij dient vermeld te worden dat het complex niet over eigen parkeerplaatsen beschikt.

Kadastraal is het volgende verworven:

- gemeente Dieren, sectie U, nummers 3854 en 5630, ter grootte van circa 1.560 m².

Het totale vloeroppervlak bedraagt 1.487 m², verdeeld over twee bouwlagen en een kap.

4Building heeft een technische en bouwkundige inspectie uitgevoerd en een rapport opgesteld. Hieruit is gebleken dat de locatie veel achterstallig onderhoud heeft. Ook is uit het onderzoek gebleken dat de huisvesting voor de huidige groep bewoners voldoet, maar dat het voor de lange termijn geen oplossing biedt voor de huisvesting van zorgbehoevenden. Met Siza zijn sluitende afspraken gemaakt dat er geen grote investeringen meer gedaan zullen worden in de huidige bebouwing en staat van het gebouw, maar zal alleen het noodzakelijke onderhoud gedaan worden. In de huurovereenkomst met Siza is opgenomen dat het doel is zo snel mogelijk te komen tot een grootschalige verbouwing c.q. sloop en nieuwbouw van nieuwe huisvesting. Uitgangspunt hierbij is te allen tijde het wooncomfort van de bewoners.

5.1.6 Dagbestedingsruimte in Velp (Velp, Den Heuvel 72)

Deze investering heeft de volgende kenmerken:

- Een appartementsrecht rechtgevend op het gebruik van een bedrijfsruimte voor dagbesteding voor cliënten met een somatische en/of psychische beperking
- Huurovereenkomst met Stichting Siza loopt voor onbepaalde tijd, met een opzegtermijn van één jaar
- Een dagbestedingsruimte op de eerste verdieping van winkel- en serviceflatcentrum Den Heuvel
- Energielabel B, wordt verduurzaamd naar A De timing van de verduurzaming wordt nader bepaald door de VvE

5.1.6.1 Beschrijving investering

In het centrum van Velp, aan de Den Heuvel 72, ligt de dagbestedingsruimte "AC Warmbeek". Het Object maakt deel uit van winkelcentrum Den Heuvel met verschillende voorzieningen, winkels en wonen.

Op korte afstand van de locatie bevinden zich openbaar vervoer knooppunten met verschillende busverbindingen. Tevens bevindt het station van Velp zich op circa 700 meter afstand.

Alternatieve aanwendbaarheid

De alternatieve aanwendbaarheid van de locatie is beperkt. Het betreft een appartementsrecht op de eerste verdieping, waardoor voor het transformeren naar bijvoorbeeld wonen toestemming noodzakelijk is van de VvE. De beste alternatieve aanwendbaarheid betreft het verhuren aan een andere zorginstelling of het transformeren naar een kantoorbestemming. Tevens kan het appartementsrecht verkocht worden. Hierbij dient vermeld te worden dat de locatie niet over eigen parkeerplaatsen beschikt.

Kadastraal is het volgende verworven:

- gemeente Velp, sectie H, nummer 2579 (index 19), ter grootte van circa 0 m².

Het totale vloeroppervlak bedraagt 1.137 m², verdeeld over twee bouwlagen.

5.1.7 Woonzorgcomplex in Arnhem (Arnhem, Mr. P.S. Gerbrandysingel 79-81)

Deze investering heeft de volgende kenmerken:

- 25 woonzorgappartementen voor cliënten met een psychische en somatische beperking
- De woonzorgappartementen hebben een oppervlakte van circa 20 m² met gemeenschappelijk sanitair
- Het Object heeft twee gemeenschappelijke woon-/ eetkamers en zorgondersteunende ruimte

- Huurovereenkomst met Stichting Siza is per 1 maart 2022 ingegaan voor onbepaalde tijd. Opzegtermijn van één jaar.
- Bestaande zorglocatie met bestemming wonen
- Bouwjaar 1995 met energielabel A
- Een afgeschermd terrein voorzien van tuin en (fietsen)berging, parkeren in de wijk
- Winkelcentrum Rijkerswoerd en openbaar vervoer op loopafstand

5.1.7.1 Beschrijving investering

In de wijk Rijkerswoerd-Oost, aan de Mr. P.S. Gerbrandysingel 79-81 in Arnhem ligt het woon / zorgcomplex "Rijkerswoerd". Het Object ligt midden in een woonwijk en de uitstraling komt overeen met naastgelegen woningen. De doelgroep van bewoners kenmerkt zich doordat mensen met een geestelijke of lichamelijke handicap vaak een zeer lange wooncarrière hebben op een locatie. Vaak gaan zij op jonge(re) leeftijd in een woongroep wonen en blijven daar vaak de rest van hun leven. De bekostiging van deze doelgroep is vanuit de Wlz. Vanuit Siza zijn geen gegevens bekend dat zij deze locatie op korte termijn op zal zeggen.

De locatie ligt op korte afstand van winkelcentrum Rijkerswoerd met onder andere een Jumbo. Op loopafstand bevinden zich verschillende stopplaatsen van het openbaar vervoer.

Alternatieve aanwendbaarheid

Het complex heeft 25 woonzorgappartementen met de bestemming wonen. De appartementen zijn niet kadastraal gesplitst. In het geval dat de huurovereenkomst met Stichting Siza zou eindigen, kan een huurovereenkomst worden gesloten met een alternatieve zorginstelling. Ook kunnen de appartementen als woonruimte worden verhuurd, kan het volledige appartementencomplex, worden verkocht (aan bijvoorbeeld een woningcorporatie). Na een interne aanpassing van het sanitair kunnen de appartementen onder voorwaarden (onder meer goedkeuring college van B&W en kadastrale splitsing) volgens een uitpondscenario individueel worden verkocht. Hierbij dient vermeld te worden dat het complex niet over eigen parkeerplaatsen beschikt.

Kadastraal is het volgende verworven:

- gemeente Arnhem, sectie AE, nummer 2752, ter grootte van circa 2.000 m².

Het totale vloeroppervlak bedraagt 1.319 m², verdeeld over 3 bouwlagen.

5.1.8 Woonzorgcomplex in Renkum (Renkum, Dorpsstraat 160)

Deze investering heeft de volgende kenmerken:

- 12 woonzorgappartementen ten behoeve van de tijdelijke huisvesting van alleenstaande moeders met een beperking
- De woonzorgappartementen hebben een oppervlakte tussen 35 m² en 40 m² met deels gezamenlijk en eigen sanitair en pantry
- Het Object heeft gemeenschappelijke woon-/ eetkamers en zorgondersteunende ruimtes
- Huurovereenkomst met Stichting Siza is per 1 maart 2022 ingegaan voor onbepaalde tijd. Opzegtermijn van één jaar
- Bestaande zorglocatie met bestemming wonen
- Bouwjaar 1823 (geen monument) met energielabel G
- Het Object wordt in 2025 verduurzaamd naar energielabel C; vóór 2030 zal het Object verder worden verduurzaamd naar energielabel A
- Een afgeschermd terrein voorzien van tuin en (fietsen)berging, parkeren op naast gelegen terrein
- Aan de rand van het centrum met verschillende voorzieningen op loopafstand

5.1.8.1 Beschrijving investering

In het centrum van Renkum, aan de Dorpsstraat 160, ligt het Moeder en Kind huis van Siza. Het betreft een woon-/ zorgcomplex bestaande uit een karakteristieke woonvilla met koetshuis, Het karakteristieke pand past

wat betreft uitstraling in de wijk waar meer monumentale panden staan. De doelgroep zijn moeders met kinderen die onder begeleiding tijdelijk op de locatie wonen om weer geholpen te worden voor een terugkeer in de maatschappij. De bekostiging van de doelgroep is vanuit het WMO, waarbij dit de eerste locatie van Siza betreft voor deze doelgroep. Gezien het huidige succes van de locatie is er geen aanleiding voor Siza de huur op korte termijn op te zeggen.

De locatie ligt op loopafstand van het centrum van Renkum met alle voorzieningen, winkels en eetgelegenheden. Openbaar vervoer voorzieningen zijn ook op loopafstand bereikbaar.

Tegen het dorp Renkum, in de directe nabijheid van Object Renkum, is een papierfabriek (Smurfit Kappa Parenco) gelegen die stankoverlast veroorzaakt. Hierover verklaart het Rijksinstituut voor Volksgezondheid en Milieu het volgende:

"(...) adviseert het RIVM, gehoord hebbende de Expertgroep, om geen aanvullend onderzoek te doen naar het vóórkomen van specifieke klachten en aandoeningen in Renkum en Heelsom, die mogelijk aan de emissies van Parenco gerelateerd zijn. Wel wordt geadviseerd te onderzoeken of er bij het desinfecteren van de papierpulp schadelijke stoffen vrijkomen. Uit onderzoek is gebleken dat stankoverlast in het gebied tot ernstige hinder leidt, dit vraagt om maatregelen om de hinder te verminderen. Nader onderzoek zal geen nieuwe inzichten verschaffen over de relatie tussen de uitstoot van Parenco en gezondheidseffecten." ²⁷

De stankoverlast en de mogelijkheid dat uit nieuw onderzoek blijkt dat er sprake is van uitstoot van schadelijke stoffen, kan ervoor zorgen dat de verhuurbaarheid en de waarde van Object Renkum gereduceerd of zelfs nihil worden. Gezien de beperkte impact die dat zal hebben - Object Renkum verzorgt 1,46% van de huurstream van het Fonds en vertegenwoordigt 0,85% van de totale taxatiewaarde van alle Objecten - vormt een negatief effect van de aanwezigheid van de papierfabriek op de verhuurbaarheid en/of waardeontwikkeling van Object Renkum geen materieel risico voor het Fonds.

Alternatieve aanwendbaarheid

Het complex heeft 12 woonzorgappartementen met de bestemming wonen. De appartementen zijn niet kadastraal gesplitst. In het geval dat de huurovereenkomst met Stichting Siza zou eindigen, kan een huurovereenkomst worden gesloten met een alternatieve zorginstelling. Ook kunnen de appartementen als woonruimte worden verhuurd, kan het volledige appartementencomplex, worden verkocht (aan bijvoorbeeld een woningcorporatie). Na een interne aanpassing van het sanitair kunnen de appartementen onder voorwaarden (onder meer goedkeuring college van B&W en kadastrale splitsing) volgens een uitpondscenario individueel worden verkocht.

Kadastraal is het volgende verworven:

- gemeente Renkum, sectie D, nummer 1806, ter grootte van circa 820 m².

Het totale vloeroppervlak bedraagt 618 m², verdeeld over 3 bouwlagen.

5.2 Woonzorgcomplex in Hengelo (Hengelo, Steenmeijerstraat 4)

Deze investering heeft de volgende kenmerken:

- 22 woonzorgappartementen voor psychisch kwetsbare cliënten (begeleid wonen)
- De woonzorgappartementen hebben een oppervlakte tussen 23 m² en 66 m² met eigen sanitair en pantry
- Het Object heeft twee kantoorruimtes en gemeenschappelijke ruimtes
- Huurovereenkomst met Stichting RIBW Groep Overijssel is per 15 juni 2022

²⁷ Bron: RIVM: Advies Expertgroep Gezondheidsonderzoek en Nazorg bij rampen en (milieu-) incidenten over Parenco.

ingegaan voor de duur van 15 jaar. Na het verstrijken van de huurtermijn zal de overeenkomst – behoudens opzegging – voor telkens vijf jaar worden verlengd

- Een afgeschermd terrein voorzien van tuin, fietsenberging en zeventien parkeerplaatsen
- Voorzieningen zoals supermarkt (Jumbo) en openbaar vervoer op loopafstand
- Energielabel C

5.2.1 Beschrijving investering

In de stadswijk Woolderes in Hengelo, aan de Steenmeijerstraat 4, ligt het woonzorgcomplex.

De locatie ligt recht tegenover een Jumbo en op loopafstand bevinden zich verschillende stopplaatsen van het openbaar vervoer. Op een afstand van ongeveer 200 meter zijn er circa 110 nieuwe woningen gerealiseerd op het Seahorse-terrein. Daarmee wordt een voormalig fabrieksterrein omgevormd naar een hoogwaardige, duurzame en energie neutrale wijk in Hengelo.

Alternatieve aanwendbaarheid

Het appartementencomplex heeft de bestemming maatschappelijk en wonen. Het Object heeft 22 zelfstandige woonappartementen, elk met een eigen elektrameter en eigen huisnummer. In het geval dat de huurovereenkomst met Stichting RIBW Groep Overijssel zou eindigen, kan een huurovereenkomst worden gesloten met een alternatieve zorginstelling. Ook kunnen de appartementen als zelfstandige woonruimte worden verhuurd, kan het volledige appartementencomplex, dat reeds is gesplitst, worden verkocht (aan bijvoorbeeld een woningcorporatie) en kunnen de appartementen onder voorwaarden (onder meer goedkeuring college van B&W) volgens een uitpondscenario individueel worden verkocht.

Kadastraal is het volgende verworven:

- gemeente Hengelo, sectie A, nummer 3777, ter grootte van circa 2.304 m².

5.2.2 Huurder

Stichting RIBW Groep Overijssel²⁸

De RIBW Groep Overijssel (RIBW GO) biedt in 25 gemeenten in Overijssel ondersteuning en begeleiding aan mensen met beperkingen als gevolg van psychiatrische en/of psychosociale problemen. De ondersteuning is erop gericht mensen zoveel mogelijk zelf vorm te laten geven aan hun leven. De organisatie is ontstaan uit een fusie in 2013 tussen de RIBW IJssel-Vecht en de RIBW Twente. RIBW GO biedt beschermd wonen (BW), ambulante hulp aan cliënten die zelfstandig wonen en ondersteuning bij werken en leren. RIBW GO werkt samen met andere partners in het sociale domein zoals de GGZ, jeugdzorg, verslavingszorg, forensische psychiatrie, ouderenzorg, maatschappelijke opvang, verstandelijk gehandicaptenzorg, woningcorporaties, thuiszorg en welzijn. RIBW GO vindt dat cliënten vooral burgers zijn met een plek in de samenleving. RIBW GO handelt vanuit het belang van de cliënt en is gericht op herstel van kracht van kwetsbare burgers. Deze 'herstelgedachte' staat dan ook centraal in de begeleiding. De cultuur van de organisatie is informeel, betrokken, open en gericht op zelfstandigheid – voor cliënten, maar ook voor medewerkers. De relatie met de ondernemingsraad en de cliëntenraad is goed en medezeggenschap wordt in woord en daad serieus genomen.

RIBW GO heeft ongeveer 800 medewerkers (met een grote flexibele schil) en werkt vanuit het concept van zelforganiserende teams. De achterliggende gedachte is dat begeleiding van cliënten naar meer zelfstandigheid alleen dan vorm krijgt als de medewerkers zelf ook handelen vanuit zelfstandigheid. De afgelopen jaren is de omslag gemaakt naar zelforganisatie. 'Zelfstandigheid voorop' betekent dat de medewerker zelfstandig onderneemt dat wat nodig is om de route met een cliënt te kunnen lopen en dat de cliënt een grotere mate van zelfstandigheid ontwikkelt en inzet om de stappen te kunnen zetten. Met

65 teams, bestaande uit zeven tot negen mensen die worden ondersteund door een achttal teamadviseurs wordt nu, zowel in het primair proces als in de ondersteuning, laagdrempelig en wijkgericht ondersteuning geboden. Dit past bij de kernprincipes van de organisatie: cliëntbelangen zijn leidend, zelfstandigheid en verantwoordelijkheid nemen, wijkgerichte aanwezigheid en met continue aandacht voor innovatie en oog hebbend voor verbeteringen.

5.3 Woonzorgcomplex in Den Bosch (Den Bosch, Evertsenstraat 5)

Deze investering heeft de volgende kenmerken:

- 24 woonzorgappartementen voor cliënten met een verstandelijke beperking en/of psychiatrische problemen
- De woonzorgappartementen hebben een oppervlakte tussen 30 m² en 43 m² met eigen sanitair en pantry
- Het Object heeft gemeenschappelijke woon-/ eetkamers en zorgondersteunende ruimtes
- Huurovereenkomst met Stichting Humanitas DMH is per 1 september 2021 ingegaan voor de duur van 15 jaar. Na het verstrijken van de huurtermijn zal de overeenkomst – behoudens opzegging – voor telkens vijf jaar worden verlengd
- Afgeschermd terrein met een tuin, fietsenberging en veertien parkeerplaatsen
- Recht tegenover het Beatrixpark en op 1 km van winkelcentrum de Helftheuvelpassage
- Energielabel B

5.3.1 Beschrijving investering

In de stadswijk De Kruiskamp in Den Bosch, aan de Evertsenstraat 5, ligt het getransformeerde kantoorgebouw dat gehuurd wordt door Stichting Humanitas DMH.

De locatie ligt op één kilometer van winkelcentrum de Helftheuvelpassage. In dit winkelcentrum is onder meer gevestigd een Albert Heijn-supermarkt, Jumbo-supermarkt, HEMA, Kruidvat, een slager, visboer, bakker, diverse kledingformules zoals Shoeby en Zeeman en een Blokker. Op eigen terrein zijn er veertien parkeerplaatsen.

Alternatieve aanwendbaarheid

Het appartementencomplex heeft de bestemming wonen en maatschappelijk. Het Object heeft 24 zelfstandige woonappartementen, elk met een eigen elektrameter en eigen huisnummer. In het geval dat de huurovereenkomst met Stichting Humanitas DMH zou eindigen, kan een huurovereenkomst worden gesloten met een alternatieve zorginstelling. Ook kunnen de appartementen als zelfstandige woonruimte worden verhuurd, kan het volledige appartementencomplex, dat reeds is gesplitst, worden verkocht (aan bijvoorbeeld een woningcorporatie) of kunnen de appartementen onder voorwaarden (onder meer goedkeuring college van B&W) volgens een uitpondscenario individueel worden verkocht.

Kadastraal is het volgende verworven:

- gemeente Den Bosch, sectie K, nummer 3049, 3198 en 5029, ter grootte van circa 1.742 m².

Het totale vloeroppervlak van het gebouw bedraagt circa 1.500 m², verdeeld over twee verdiepingen.

5.3.2 Huurder

Stichting Humanitas DMH²⁹

Humanitas DMH biedt sinds 1983 zorg en dienstverlening aan mensen met een verstandelijke beperking. De dienstverlening is kleinschalig georganiseerd en vindt plaats midden in de samenleving. Humanitas DMH levert zorg en ondersteuning aan mensen met een (verstandelijke) beperking. Typierend voor de dienstverlening van Humanitas DMH is dat op individueel niveau de

²⁸ Bron: www.ribwgo.nl/home/.

²⁹ Bron: www.humanitas-dmh.nl/.

leefstijlen, de levensgebieden en de levensfasen duidelijk aandacht krijgen. Jong volwassenen, volwassenen, ouderen en ouders met kinderen kunnen bij Humanitas DMH terecht.

Zo wordt opvoedingsondersteuning geboden aan ouders met een verstandelijke beperking, worden cliënten begeleid die uitstromen uit de orthopedagogische behandelcentra, worden cliënten begeleid naar werk en wordt training gegeven, zowel op het gebied van wonen als werken. Daarnaast ontvangen mensen met een licht verstandelijke beperking, die op meerdere levensgebieden zijn vastgelopen, begeleiding en worden ouders bij de opvoeding van hun verstandelijk beperkte kind ondersteund. Aan mensen met een ernstige (meervoudige) beperking en aan oudere cliënten wordt belevingsgerichte zorg en dagbesteding geboden. Daarnaast ontvangen mensen met een stoornis in het autistische spectrum coaching. Op het terrein van Jeugd en Gezin neemt Humanitas DMH de rol van verbindende partij op zich. Hierbij wordt ondersteuning op de verschillende leefgebieden en de hierbij betrokken externe partijen van gezinnen op elkaar afgestemd. Zo zijn er contacten gelegd met woningbouwcorporaties voor geschikte huisvesting en met consultatiebureaus voor de ondersteuning en de signaleringsfunctie bij (jonge) kinderen in de gezinnen.

5.4 Wooncomplex in Rotterdam Prinsenland (Rotterdam, Leningradplaats 13-25)

Deze investering heeft de volgende kenmerken:

- 24 woonzorgappartementen voor cliënten met psychische problemen (begeleid wonen)
- De woonzorgappartementen hebben een oppervlakte tussen 25 m² en 47 m² met eigen sanitair en pantry
- Het Object heeft gemeenschappelijke woon- en eetkamers en zorgondersteunende ruimtes
- 10-jarige huurovereenkomst met Vastgoed Beheer PG B.V. (onderdeel van Stichting Parnassia) vanaf 1 januari 2023 tot en met 31 december 2032. Na het verstrijken van deze termijn wordt deze huurovereenkomst voortgezet voor aansluitende termijnen van telkens vijf jaar.
- Parkeren in directe omgeving
- Op circa 300 meter van verschillende voorzieningen en naast het IJsselland Ziekenhuis
- Energielabel A++

5.4.1 Beschrijving investering

In de stadswijk Prinsenland in Rotterdam, aan de Leningradplaats 13-25, ligt het voormalige KNVB-kantoor dat getransformeerd is naar een woonzorgcomplex.

Het complex heeft een duurzaam karakter met een A++ energielabel.

De locatie ligt direct naast het IJsselland Ziekenhuis. Op korte afstand is een wijkwinkelcentrum met onder andere een Jumbo-supermarkt, een Albert Heijn-supermarkt, een slagerij, een Kruidvat en een brasserie. Naast het appartementencomplex is er een ruime parkeermogelijkheid.

Alternatieve aanwendbaarheid

Het appartementencomplex heeft de bestemming wonen. Het Object heeft 24 zelfstandige woonappartementen, elk met een eigen elektrameter en eigen huisnummer. In het geval dat de huurovereenkomst met Vastgoed Beheer PG B.V. zou eindigen, kan een huurovereenkomst worden gesloten met een andere zorginstelling. Ook kunnen de appartementen als zelfstandige woonruimte worden verhuurd, kan het volledige appartementencomplex, dat reeds is gesplitst, worden verkocht (aan bijvoorbeeld een woningcorporatie) en kunnen de appartementen onder voorwaarden (onder meer goedkeuring college van B&W) volgens een uitpondscenario individueel worden verkocht.

Kadastraal is het volgende verworven:

- gemeente Rotterdam, sectie C, nummer 3748

Het totale vloeroppervlak bedraagt ca. 1.450 m² B.V.O., verdeeld over twee verdiepingen.

5.4.2 Huurder

Het appartementencomplex aan de Leningradplaats 13-25 te Rotterdam is per 1 januari 2023 verhuurd aan Vastgoed Beheer PG B.V. (onderdeel van Stichting Parnassia), waarbij de cliënten van Antes Zorg (onderdeel van Stichting Parnassia) zorg en huisvesting ontvangen.

Stichting Parnassia is een ggz-instelling geworteld in Den Haag en omgeving en in regio Zaanstreek/Waterland en Midden-Kennemerland. Al meer dan een eeuw zijn zij een specialist in psychiatrie. Parnassia behandelt en begeleidt volwassenen met ernstige psychiatrische aandoeningen (EPA) en ouderen met psychiatrische problemen of dementie.

Cliënten van zorginstelling Antes Zorg zullen in het Object wonen. Antes Zorg is onderdeel van Parnassia en is specialist in psychiatrie. De cliënten van Antes Zorg hebben een GGZ achtergrond en zijn veelal al uitbehandeld, maar zijn nog niet in staat om volledig zelfstandig te wonen. Het doel van Antes Zorg is om te zorgen dat mensen uiteindelijk weer volledig zelfstandig kunnen wonen.

5.5 Wooncomplex in Zwolle (Zwolle, Ossenweiderhof 1-5)

Deze investering heeft de volgende kenmerken:

- 67 woonzorgappartementen voor cliënten met een somatische of psychische beperking
- De zelfstandige woonzorgappartementen hebben een oppervlakte tussen 37 m² en 54 m²
- Het Object heeft gemeenschappelijke woon- en eetkamers en zorgondersteunende ruimtes
- Huurovereenkomst met Omega Groep B.V. is per 1 januari 2015 ingegaan voor de duur van 15 jaar. Na het verstrijken van de huurtermijn zal de overeenkomst - behoudens opzegging - voor telkens tien jaar worden verlengd.
- Nieuw gebouwd wooncomplex (2015)
- 40 parkeerplaatsen op eigen terrein
- Recht tegenover winkelcentrum Stadshagen in Zwolle
- Energielabel A++

5.5.1 Beschrijving investering

In de stadswijk Stadshagen in Zwolle, aan de Ossenweiderhof 1-5, ligt het in 2015 nieuw opgeleverde wooncomplex Het Vensterhuis.

Het complex heeft een zeer duurzaam karakter. Het Object heeft een WKO-installatie en zonnepanelen. Deze gebouw gebonden installaties leveren groene energie aan de bewoners en genereren als zodanig een eigen kasstroom. Het energielabel is A++.

De locatie ligt recht tegenover winkelcentrum Stadshagen. In dit winkelcentrum is onder meer gevestigd een Albert Heijn-supermarkt, Jumbo-supermarkt, HEMA, Kruidvat, een slager, visboer, bakker, diverse kledingformules zoals Shoeby en Zeeman, een Blokker en een Delifrance. Direct naast het appartementencomplex en op eigen terrein zijn ruime parkeermogelijkheden.

Alternatieve aanwendbaarheid

Het appartementencomplex heeft de bestemming wonen. Het Object heeft 67 zelfstandige woonappartementen, elk met een eigen elektrameter en eigen huisnummer. In het geval dat de huurovereenkomst met Omega Groep B.V. zou eindigen, kan een huurovereenkomst worden gesloten met een alternatieve zorginstelling. Ook kunnen de appartementen als zelfstandige woonruimte worden verhuurd, kan het volledige appartementencomplex, dat

reeds is gesplitst, worden verkocht (aan bijvoorbeeld een woningcorporatie) en kunnen de appartementen onder voorwaarden (onder meer goedkeuring college van B&W) volgens een uitpondscenario individueel worden verkocht. Hierbij dient vermeld te worden dat de appartementen geen individuele buitenruimte hebben.

Huurder Omega Groep B.V. heeft alle appartementen (onder)verhuurd. Er staan geen appartementen leeg.

Kadastraal is het volgende verworven:

- gemeente Zwolle, sectie S, nummer 6195, groot 32 are.

Het totale vloeroppervlak bedraagt ca. 3.937 m² B.V.O., verdeeld over vier verdiepingen.

5.5.2 Huurder

Omega Groep B.V.³⁰

Omega Groep bestaat sinds 2009 en heeft, na gefuseerd te zijn met zorgorganisatie Middelpunt, ongeveer 900 cliënten en circa 635 medewerkers. Omega is actief in de regio's Groningen, Overijssel, Flevoland en Gelderland. Zij biedt ambulante begeleiding, woonbegeleiding (wonen in een gezinshuis, in een kleine groep, in een appartement of in het eigen huis), dagactiviteiten en werk in diverse woonvormen afhankelijk van het Zorg Zwaarte Pakket aan.

Omega is een organisatie met een hoog kwaliteitsstreven. Zo wordt er periodiek een cliënttevredenheidsonderzoek en een medewerkerstevredenheidsonderzoek uitgevoerd, bestaat er een cliëntenraad, vindt een jaarlijkse externe kwaliteitsaudit plaats door Lloyd en is Omega deelnemer in het kwaliteitskader gehandicaptenzorg.

Omega Groep stelt dat bij haar de ontmoeting tussen mensen centraal staat. Deze menselijke ontmoeting is het uitgangspunt van alles wat Omega Groep doet. Het appèl wat de ene mens op de andere mens doet, vormt de bron van haar relaties. Daarom zijn de erkenning van wat de cliënt nodig heeft om kwaliteit in zijn leven te ervaren én de erkenning van wat de medewerker nodig heeft om daaraan een bijdrage te kunnen leveren, verankerd in de visie van Omega Groep. Het gaat daarbij volgens Omega Groep niet om de aantallen, maar om de waarde van hetgeen ze doet.

5.6 Zorgcomplex in oude centrum Gorinchem (Gorinchem, Haarstraat 59-63)

Deze investering heeft de volgende kenmerken:

- 29 woonzorgappartementen voor cliënten met een verstandelijke en lichamelijke beperking
- De zelfstandige woonzorgappartementen hebben een oppervlakte tussen 36 m² en 71 m²
- Het Object heeft gemeenschappelijke woon- en eetkamers en zorgondersteunende ruimtes
- Huurovereenkomst met Stichting Syndion is per 16 februari 2018 ingegaan voor de duur van 20 jaar. Na het verstrijken van de huurtermijn zal de overeenkomst - behoudens opzegging - voor telkens vijf jaar worden verlengd.
- Volledig vernieuwd woonzorgcomplex
- Binnentuin
- In oude centrum van vestingstad Gorinchem
- Energielabel A met PV-panelen

5.6.1 Beschrijving investering

Binnen de oude stadskern van Gorinchem, aan de Haarstraat 59-63, ligt het getransformeerde postkantoor van TNT post.

De locatie ligt op loopafstand van alle voorzieningen die de binnenstad te bieden heeft. De hoofdwinkelstraat, de Gasthuisstraat, ligt op twee minuten lopen. Direct achter het complex ligt parkeergarage Kweeklust met 246 parkeerplaatsen.

Alternatieve aanwendbaarheid

Het ontwerp van de ontwikkeling was aanvankelijk gericht op starterswoningen. Hierdoor zijn bij het gereedkomen van de bouw 29 zelfstandige appartementen opgeleverd, elk met een eigen gas- en lichtmeter, eigen CV-installatie en eigen huisnummer. In het geval dat de huurovereenkomst met Stichting Syndion zou eindigen, kan een huurovereenkomst worden gesloten met een alternatieve zorginstelling. Ook kunnen de appartementen als zelfstandige woonruimte worden verhuurd, kan het volledige appartementencomplex worden verkocht (aan bijvoorbeeld een woningcorporatie) of kan tot splitsing van de appartementen worden overgegaan (de splitsing is een formaliteit) en kunnen de appartementen volgens een uitpondscenario individueel worden verkocht. Hierbij dient vermeld te worden dat de parkeergelatenheid beperkt is.

De 27 woonzorgappartementen worden gebruikt als wooneenheden en twee appartementsrechten als gemeenschappelijke huiskamers. De huiskamers kunnen met een beperkte ingreep geschikt worden gemaakt als zelfstandige woning. Voorts zijn de appartementen zodanig ontwikkeld dat moderne woningen ontstaan met alle faciliteiten en indelingsvereisten die gesteld mogen worden aan hedendaagse zorgappartementen. Syndion heeft alle appartementen (onder)verhuurd.

Kadastraal is het volgende verworven:

- gemeente Gorinchem, sectie D, nummer 3716, groot ca. 17 are en 11 centiare.

Het totale vloeroppervlak bedraagt ca. 1.881 m² B.V.O. verdeeld over drie verdiepingen.

5.6.2 Huurder

Stichting Syndion³¹

Syndion bestaat sinds 1967. De basis van de organisatie werd gelegd door ouders van kinderen met een lichamelijke of verstandelijke handicap. Zij startten destijds de eerste woonlocatie in Dordrecht en een dagverblijf en kinderdagcentrum in Gorinchem. In 1996 werden de activiteiten ondergebracht in Stichting Syndion. Er waren destijds 21 locaties. Vanaf dat moment is de vraag naar de dienstverlening gegroeid. Syndion breidde uit met diverse woonvormen, ondersteuning in onderwijs, kinderdagcentra, gezinshuizen en buitenschoolse opvang. Ook bleef Syndion nieuwe ouderinitiatieven ondersteunen.

Syndion heeft 70 woon- en dagbestedingslocaties en biedt het verschillende vormen van ambulante ondersteuning in de regio's Drechtsteden, Alblasserwaard en Rivierengebied en het Land van Heusden en Altena.

Syndion telt circa 1.500 cliënten en 1.000 medewerkers. De teams op de werkvloer dragen zelf verantwoordelijkheid in de ondersteuning van de cliënten. De teams worden aangestuurd door een van de clustermanagers van Syndion.

Syndion is er voor mensen - jong en oud - met een lichamelijke en/of verstandelijke beperking. Het doel van Syndion is om ondersteuning te bieden zodanig dat cliënten kunnen opgroeien, leren, wonen en werken op een manier die zij zelf prettig vinden.

³⁰ Bron: www.omegagroep.nl en Jaarverslag 2022 Omega Groep BV.

³¹ Bron: www.syndion.nl.

5.7 Zorgcomplex De Meteoriet (Dordrecht, De Jagerweg 54)

Deze investering heeft de volgende kenmerken:

- 44 woonzorgappartementen voor cliënten met een verstandelijke en lichamelijke beperking
- De zelfstandige woonzorgappartementen hebben een oppervlakte tussen 40 m² en 61 m²
- Het Object heeft gemeenschappelijke woon- en eetkamers en zorgondersteunende ruimtes
- Huurovereenkomst met Stichting Syndion is per 29 mei 2019 ingegaan voor de duur van 20 jaar. Na het verstrijken van de huurtermijn zal de overeenkomst – behoudens opzegging – voor telkens vijf jaar worden verlengd
- Volledig nieuwbouw woonzorgcomplex
- Binnentuin
- Tegenover het Sterrenburgpark en op loopafstand van het winkelcentrum Sterrenburg
- Energielabel A met PV-panelen

5.7.1 Beschrijving investering

De locatie is gelegen in de wijk Sterrenburg in Dordrecht.

De locatie ligt tegen het Sterrenburgpark aan en op loopafstand van het winkelcentrum Sterrenburg met verschillende supermarkten, detailhandel en voorzieningen.

Alternatieve aanwendbaarheid

Het Object heeft 44 zelfstandige appartementen, elk met individuele installaties en een eigen huisnummer. In het geval dat de huurovereenkomst met Stichting Syndion zou eindigen, kan een huurovereenkomst worden gesloten met een alternatieve zorginstelling. Ook kunnen de appartementen als zelfstandige woonruimte worden verhuurd, kan het volledige appartementencomplex worden verkocht (aan bijvoorbeeld een woningcorporatie) of kan tot splitsing van de appartementen worden overgegaan en kunnen de appartementen volgens een uitpondscenario individueel worden verkocht. De kavel heeft de bestemming maatschappelijk. Derhalve zou eerst een bestemmingsplanwijzigingstraject moeten worden doorlopen, teneinde de gesplitste appartementsrechten als woning te kunnen verkopen.

Naast de 44 woonzorgappartementen die als wooneenheden gebruikt worden, zijn er verschillende algemene en ondersteunende ruimtes. Deze ruimtes kunnen met een beperkte ingreep geschikt worden gemaakt als zelfstandige woning. De appartementen beschikken over alle faciliteiten en voldoen aan de indelingsvereisten die gesteld mogen worden aan hedendaagse zorgappartementen. Syndion heeft alle appartementen (onder)verhuurd.

Kadastraal is het volgende verworven:

gemeente Dordrecht, sectie Q, nummer 4878, groot circa 35 are en 55 centiare.

Het totale vloeroppervlak bedraagt ca. 3.132 m² B.V.O. verdeeld over vier verdiepingen.

5.8 Woon-zorgcomplex De Boomgaard te Rotterdam (Rotterdam, Boomgaardsstraat 200-212)

Deze investering heeft de volgende kenmerken:

- 23 woonzorgappartementen voor ouderen met een zorgvraag
- De zelfstandige woonzorgappartementen hebben een oppervlakte tussen 35 m² en 50 m²
- Het Object heeft gemeenschappelijke woon- en eetkamers en zorgondersteunende ruimtes
- Huurovereenkomst met MOB Nederland B.V. is per 14 december 2018 ingegaan voor de duur van 15 jaar. Na het verstrijken van de huurtermijn zal

de overeenkomst – behoudens opzegging – voor telkens vijf jaar worden verlengd.

- Deels gerenoveerd, deels nieuw gebouwd complex, opgeleverd in 2014
- Binnentuin
- In een zijstraat van de Witte de Withstraat in Rotterdam
- Energielabel A

5.8.1 Beschrijving investering

In de wijk Cool, in het centrum van Rotterdam, aan de Boomgaardsstraat 200 tot en met 212D ligt het woon-zorgcomplex 'De Boomgaard'. Het complex is gesplitst in appartementsrechten en heeft een eigen VVE.

De locatie is een zijstraat van de Witte de Withstraat, een bekend gebied met veel uitgaansgelegenheden, restaurants en voorzieningen. Op korte afstand bevinden zich de Erasmus Universiteit en meerdere openbaar vervoerpunten.

De locatie bevindt zich in de wijk Cool, die onderdeel uitmaakt van het stadsdeel Rotterdam-Centrum. De bevolkingsomvang van Rotterdam neemt in de periode tot 2050 toe met 10% tot circa 775.500 personen. Het aantal 65-plussers neemt tot 2040 toe met 10% tot circa 240.900 personen. Er is derhalve sprake van vergrijzing in deze gemeente.³²

Alternatieve aanwendbaarheid

Bij het ontwerp is er rekening mee gehouden dat de units als zelfstandige woonappartementen kunnen worden geëxploiteerd. De units zijn derhalve voorzien van een eigen badkamer en keukenblok. Door de ligging in het centrum van Rotterdam is de alternatieve aanwendbaarheid zeer hoog. Het complex is gesplitst in appartementsrechten en er is een VVE operationeel. In het geval van beëindiging van de huurovereenkomst met MOB Nederland B.V. kan een huurovereenkomst worden gesloten met een alternatieve zorginstelling. Ook kunnen de appartementen als zelfstandige woonruimte worden verhuurd, kan het volledige appartementencomplex worden verkocht (aan bijvoorbeeld een woningcorporatie) of kunnen de appartementen volgens een uitpondscenario individueel worden verkocht. Hierbij dient vermeld te worden dat de locatie geen eigen parkeerplaatsen heeft.

De verschillende ruimtes kunnen met een beperkte ingreep geschikt gemaakt worden als zelfstandige woning.

Kadastraal is het volgende verworven:

gemeente Rotterdam, sectie AG, complexnummer 2292-A, indexnummers 1 tot en met 30.

De totale oppervlakte bedraagt 1.726 m² B.V.O. verdeeld over vier verdiepingen.

5.8.2 Huurder

MOB Nederland B.V.

Het Maatschappelijk Ondersteuningsbureau (MOB) levert al bijna twintig jaar zorg en maatschappelijke ondersteuning aan doelgroepen met diverse culturele achtergronden in de gebieden Rotterdam-Rijnmond, Dordrecht-Drechtsteden en Amsterdam-Amstelland. MOB is in 2004 begonnen met een klein team van maatschappelijk werkers en is inmiddels uitgegroeid tot een organisatie met honderden medewerkers.

MOB werkt wijkgericht; zij is verankerd in de wijken waarin zij actief is. De medewerkers van MOB komen uit de wijken en MOB heeft locaties in de wijken waar haar klanten zich bevinden. MOB biedt zorg en ondersteuning aan ouderen, GGZ-cliënten, lichamelijk beperkten en gezinnen met problematiek.

MOB stelt kwetsbare personen in de gelegenheid om zo lang mogelijk, op een zelfgekozen wijze zelfstandig deel te nemen aan de maatschappij. MOB houdt rekening met de culturele en levensbeschouwelijke leefwijze en informeert,

³² Bron: CBS Statline.

activeert, ondersteunt en begeleidt haar klanten en hun omgeving bij deelname aan de samenleving.

5.9 Woon-zorgcomplex Reedewaard te Almere (Kerkstraat 98-100)

Deze investering heeft de volgende kenmerken:

- Multi-tenant gebouw
- 41 woonzorgappartementen voor ouderen met een zorgvraag
- De zelfstandige woonzorgappartementen hebben een oppervlakte tussen 21 en 105 m² met eigen sanitair en pantry
- Het gehele Object heeft een oppervlakte van circa 4.799 m² B.V.O, waarvan circa 3.896 m² verhuurd wordt. De andere circa 903 m² B.V.O betreffen algemene ruimtes
- Huurovereenkomst met Saamborgh Wonen B.V. voor een deel van de begane grond en de 2e, 3e, 4e en 5e verdieping in zijn geheel, in totaal circa 2.535 m² B.V.O. De overeenkomst is per 1 mei 2019 ingegaan voor de duur van 20 jaar. Na het verstrijken van de huurtermijn zal de overeenkomst – behoudens opzegging – voor telkens vijf jaar worden verlengd
- Huurovereenkomst met GWOonzorg BV. voor de gehele 1e verdieping van circa 904 m² B.V.O en een gedeelte van de begane grond. De overeenkomst vangt per 1 mei 2025 aan voor de duur van tien jaar. De begane grond indeling zal hiervoor worden gewijzigd.
- Huurovereenkomst met Top Fit Fysiotherapie voor circa 122 m² B.V.O op de begane grond
- Het complex is in 2015 getransformeerd van voormalig raadhuis naar een zorginstelling met zelfstandige wooneenheden. In 2018 en 2019 heeft een grootschalige renovatie plaatsgevonden van de installaties en het dak
- Rondom het complex bevindt zich een eigen buitenruimte met een gemeenschappelijke tuin
- Het complex is gelegen in het centrum van Almere Haven en grenst aan een openbare parkeervoorziening waar verschillende zorgfuncties omheen gesitueerd zijn
- Energielabel C.

5.9.1 Beschrijving investering

In Almere Haven, aan de Kerkstraat 98 – 100 ligt het voormalige raadhuis van Almere Haven dat in 2015 is getransformeerd naar een woonzorglocatie.

Almere Haven is het oudste gedeelte van Almere en is opgezet als bloemkoolwijk. De eerste woningen werden opgeleverd in november 1976, toen de eerste bewoners arriveerden, destijds vooral Amsterdammers. De wijk kenmerkt zich vooral om het 'dorpse' karakter, wat herkenbaar is aan de specialiteitenwinkels in het centrum, en de verschillende hofjes. Reedewaard bevindt zich in het centrum van Almere Haven en op 100 meter van de gezellige havenkom met oude schepen en talloze restaurantjes. Tevens bevindt Reedewaard zich aan een gezondheidsplein waar verschillende op zorg gerichte instanties zijn gevestigd zoals huisartsen, fysiotherapeuten en tandartsen.

De gevelpuien van zowel de appartementen als erkers op de begane grond zijn gedateerd en aan vervanging toe. Daarnaast voldoen de aluminium puiken niet meer aan de huidige isolatienormen. In lijn daarmee worden er plannen ontwikkeld om de puiken te vervangen voor hogere isolatiewaarden. Tevens zullen er hogere puiken creëert worden waardoor er meer daglicht zal toetreden. Hiermee zal het comfort, de verhuurbaarheid en het energielabel verbeterd worden.

Alternatieve aanwendbaarheid

Bij het ontwerp van de appartementen is er rekening mee gehouden dat de appartementen zelfstandige appartementen zijn, voorzien van een eigen badkamer en keukenblok. Doordat de locatie zich in het centrum van Almere Haven bevindt, is de alternatieve aanwendbaarheid goed. Het complex kan in de toekomst in appartementsrechten worden gesplitst. Bij een splitsing zal een VVE worden gevestigd. In het geval dat de huurovereenkomst met Saamborgh zou eindigen, kan een huurovereenkomst worden gesloten

met een alternatieve zorginstelling. Ook kunnen de appartementen als zelfstandige woonruimte worden verhuurd, kan het appartementencomplex worden verkocht (aan bijvoorbeeld een woningcorporatie) of kunnen de appartementen volgens een uitpondscenario individueel worden verkocht.

Kadastraal is verworven:

- Gemeente Almere, Sectie H nummer 354.

De totale oppervlakte bedraagt 4.799 m² B.V.O verdeeld over vier verdiepingen, waarvan 3.896 m² verhuurd wordt. De andere 903 m² B.V.O betreffen algemene ruimtes.

5.9.2 Huurders

Zoals hierboven beschreven betreft het een multi-tenant gebouw, waarvan Saamborgh de grootste huurder is met een totale oppervlakte van circa 3.439 m²:

Saamborgh

Zorgorganisatie Saamborgh³³ biedt zorg op maat voor ouderen in een kleinschalige setting. Het kan daarbij gaan om lichamelijke (somatische) zorg en zorg voor ouderen met geheugenproblemen (dementie).

Saamborgh is in 2017 begonnen met drie kleinschalige woonzorglocaties en is inmiddels uitgegroeid tot een organisatie met tien locaties verspreid over Nederland.

GWOonzorg BV

GWOonzorg is een zorgorganisatie die jong volwassenen met een beperking begeleidt en huisvest. De zorg en diensten zijn erop gericht om de cliënten onder begeleiding zo zelfstandig mogelijk te laten wonen. Ook verlenen ze ambulante zorg en ondersteuning.

Naast deze twee grote huurders wordt nog een ruimte verhuurd op de begane grond aan Topfit Fysiotherapie.

5.10 Wooncomplex in Haarlem (Haarlem, Herensingel 73)

Deze investering heeft de volgende kenmerken:

- 28 woonzorgappartementen voor cliënten met psychiatrische problemen, somatische aandoeningen of handicaps
- De zelfstandige woonzorgappartementen hebben een oppervlakte tussen 25 m² en 32 m²
- Het Object heeft gemeenschappelijke woon- en eetkamers en zorgondersteunende ruimtes
- Huurovereenkomst met RIBW Kennemerland/Amstelland en de Meerlanden (RIBW K/AM) is per 1 januari 2020 ingegaan voor de duur van 13 jaar. Na het verstrijken van de huurtermijn zal de overeenkomst – behoudens opzegging – voor telkens vijf jaar worden verlengd
- Gerenoveerd (2012 – 2013) en deels nieuw gebouwd wooncomplex
- Parkeerplaatsen op openbaar terrein in de directe omgeving
- Op korte afstand van de winkelstraat Amsterdamsestraat en op loopafstand van historische centrum van Haarlem
- Energielabel A

5.10.1 Beschrijving investering

In de stadswijk Oude Amsterdamsebuurt in Haarlem, ligt aan de Herensingel 73 het woonzorg complex.

De locatie ligt op zeer korte afstand van de winkelstraat Amsterdamsestraat met winkels, eetgelegenheden en voorzieningen. Schuin tegenover de locatie bevindt zich de Amsterdamse Poort, de enige poort die nog over is van de oorspronkelijke veertien stadspoorten. Het historische centrum van Haarlem bevindt zich op nog geen tien minuten lopen van de locatie.

³³ www.saamborgh.nl.

Alternatieve aanwendbaarheid

Het appartementencomplex heeft de bestemming gemengd, waarbinnen zowel maatschappelijke als woonbestemmingen zijn toegestaan. De 28 zelfstandige woonzorgappartementen zijn elk voorzien van een eigen elektrameter en eigen huisnummer. In het geval dat de huurovereenkomst met RIBW K/AM zou eindigen, kan een huurovereenkomst worden gesloten met een alternatieve zorginstelling. Ook kunnen de appartementen als zelfstandige woonruimte worden verhuurd, kan het volledige appartementencomplex worden verkocht (aan bijvoorbeeld een woningcorporatie) en kunnen de appartementen onder voorwaarden (onder meer goedkeuring college van B&W) volgens een uitpondscenario individueel worden verkocht.

Kadastraal is het volgende verworven:

- gemeente Haarlem, sectie E, nummers 5837, 6427 en 7134

Het totale vloeroppervlak bedraagt ca. 1.576,79 m² B.V.O., verdeeld over twee verdiepingen.

5.10.2 Huurder

RIBW K/AM

“Gezondheid is het vermogen van mensen om zich aan te passen en regie te voeren over hun eigen welbevinden, in het licht van de fysieke, emotionele en sociale uitdagingen in hun leven.”

Bovenstaande woorden vormen de basis voor de missie en visie van RIBW K/AM. De missie van het RIBW K/AM is het ondersteunen van mensen met psychiatrische kwetsbaarheid in het hervinden en ontwikkelen van hun veerkracht. Veerkracht is het vermogen om de uitdagingen van het leven aan te kunnen en om van daaruit eigen keuzes te maken om verder te kunnen.

Binnen de visie van het RIBW K/AM ondersteunen zij mensen met een psychiatrische kwetsbaarheid om hun veerkracht te hervinden en te versterken. Die veerkracht wordt mede gedragen door de mensen om hen heen. Samen, mét elkaar, gaan zij voor een betekenisvol leven. De professionele ondersteuning van RIBW K/AM versterkt deze beweging door aan te sluiten op de (universele) waarden en behoeften. Door deze manier van kijken en werken versterkt RIBW K/AM de veerkracht van de cliënten én die van hun omgeving.

5.11 Woonzorgcomplex in Breda (Schorsmolenstraat 6)

Deze investering heeft de volgende kenmerken:

- 49 woonzorgappartementen voor 55-plussers met een zorgvraag
- De woonzorgappartementen hebben een oppervlakte tussen 25 m² en 55 m²
- Het Object heeft gemeenschappelijke woon- en eetkamers en zorgondersteunende ruimtes
- Huurovereenkomst met Stichting Surplus is per 1 november 2010 ingegaan voor de duur van 20 jaar. Na het verstrijken van de huurtermijn zal de overeenkomst - behoudens opzegging - met telkens tien jaar worden verlengd
- Een afgeschermd buitenruimte, parkeervoorzieningen op eigen terrein en grote algemene ruimte met restaurantvoorzieningen
- Op korte afstand van het stadscentrum van Breda met alle voorzieningen en winkels. Openbaar vervoer op korte afstand.
- Energielabel E, wordt naar verwachting in 2026 verduurzaamd naar A

5.11.1 Beschrijving investering

Binnen de stadsgracht van Breda (de Mark), aan de Schorsmolenstraat 6, ligt het voormalige gebouw van de GG&GD Merlinde. Het gebouw Merlinde is in 2009 en 2010 getransformeerd naar een viersterren zorghotel.

De locatie bevindt zich binnen de stadsgracht van Breda, de Mark, op korte afstand van de Grote Kerk. Binnen het centrum van Breda is een grote verscheidenheid aan voorzieningen, eet- en drinkgelegenheden en winkels. Een

AH bevindt zich op nog geen 100 meter afstand van gebouw Merlinde. Het parkeren is mogelijk op eigen terrein en in de directe openbare omgeving.

Alternatieve aanwendbaarheid

Het appartementencomplex heeft de bestemming maatschappelijk, waarbinnen wonen ook is toegestaan. De woonzorgappartementen zijn alle voorzien van eigen sanitair, maar niet van individuele bemetering of een huisnummer. De huidige huurovereenkomst met huurder Surplus loopt tot 2030. Surplus heeft reeds aangegeven na 2030 geen zorghotel meer te willen exploiteren en heeft formeel het huurcontract opgezegd per 2030. In overleg wil Surplus de locatie de komende jaren aan zorginstelling Thebe in gebruik geven (onderverhuren). Surplus geeft aan hierna de locatie weer zelf in gebruik te willen nemen om intramurale zorg te kunnen verlenen. Tegen het einde van de looptijd in 2029 kan onderzocht worden of Surplus wil verlengen als er aanpassingen aan het pand worden doorgevoerd of een huurovereenkomst met een andere zorginstelling kan worden gesloten. Het exploiteren van een hotel is niet de core business van Surplus. Daarom is er eveneens voor gekozen de intramurale zorg binnen het complex te vergroten en de reguliere hotelgasten niet meer toe te laten. Eenvoudig gezegd richt Surplus zich weer op haar kerntaak, het leveren van goede zorg. Doordat nu al duidelijk is dat in de huidige vorm Merlinde niet verhuurd zal gaan worden, kunnen nu al plannen gemaakt worden voor een solide toekomst. Ook kan onderzocht worden of een huurovereenkomst gesloten kan worden met een alternatieve zorginstelling. Ook kunnen de appartementen als zelfstandige woonruimte worden verhuurd, kan het volledige appartementencomplex, dat reeds is gesplitst, worden verkocht (aan bijvoorbeeld een woningcorporatie) en kunnen de appartementen onder voorwaarden (onder meer goedkeuring college van B&W) volgens een uitpondscenario individueel worden verkocht. Hierbij dient vermeld te worden dat de appartementen niet over een eigen buitenruimte beschikken.

Kadastraal is het volgende verworven:

- gemeente Breda, sectie F, nummer 1229, ter grootte van circa 3.296 m².

Het totale vloeroppervlak van het gebouw bedraagt circa 3.806 m², verdeeld over drie verdiepingen.

5.11.2 Huurder

Stichting Surplus

Surplus Zorg biedt thuisondersteuning, begeleiding en dagbesteding, thuiszorg in de vorm van wijkverpleging, gespecialiseerde verpleging en verzorging als intensieve, complexe zorg in diverse specialisaties zoals somatiek, psychogeriatric, gerontopsychiatrie, palliatieve zorg, eerstelijnsbehandeling en transmurale zorg. Dat vertaalt zich voor de cliënt in een samenhangend palet van producten en diensten op het gebied van welzijn, zorg, behandeling, begeleiding en wonen. Een modern en door de cliënt gestuurd pakket van hoge kwaliteit. Een aanbod dat voortdurend wordt vernieuwd en aangepast aan veranderende cliëntvragen en wijzigingen in de samenleving. Intramurale zorg met verblijf is mogelijk in dertien woonzorgcentra. Mensen met een indicatie voor intensieve, complexe zorg kunnen verblijven op de locaties in de gemeenten Breda, Drimmelen en Moerdijk. Dat geldt zowel voor mensen die psychogeriatricische zorg als lichamelijke zorg nodig hebben. Aanvullende specialismen zijn palliatieve terminale zorg en gerontopsychiatrie.

5.12 Woonzorgcomplex in Maassluis (Maassluis, Schubertlaan 2, 3 en 4)

Deze investering heeft de volgende kenmerken:

- 12 woonzorgappartementen voor cliënten met een verstandelijke beperking
- Fysiotherapie ruimte van 220 m² BVO
- De zelfstandige woonzorgappartementen hebben een oppervlakte van 25 m² tot 36 m²
- Het gedeelte dat door ICZ Cura wordt gehuurd heeft gemeenschappelijke woon- en eetkamers en zorgondersteunende ruimtes
- Huurovereenkomst met ICZ Cura is per 1 november 2022 ingegaan voor de

- duur van 20 jaar. Na het verstrijken van de huurtermijn zal de overeenkomst – behoudens opzegging – voor telkens vijf jaar worden verlengd
- Huurovereenkomst met fysiotherapeut tot 30 mei 2027 voor een behandelruimte op de tweede verdieping. Na het verstrijken van de huurtermijn zal de overeenkomst – behoudens opzegging – voor telkens vijf jaar worden verlengd
- Een afgeschermd buitenruimte, voldoende parkeervoorzieningen in de directe omgeving en algemene ruimte voor dagbesteding
- Op korte afstand van het stadcentrum van Maassluis met alle voorzieningen en winkels. Openbaar vervoer op korte afstand
- Energielabel A+.

5.12.1 Beschrijving investering

Tegen het centrum van Maassluis, aan de Schubertlaan 2, 3 en 4, ligt een voormalige zorglocatie van Argos Zorggroep. Argos Zorggroep heeft de locatie verlaten omdat het met gezamenlijk sanitair en kleine kamers niet meer voldeed aan de eisen van de zorg. Voor ICZ CURA zijn de verdiepingen naar zelfstandige studio's getransformeerd, met allemaal een eigen kookgelegenheid en sanitair. Op de 2e verdieping is er een behandelruimte met ondersteunende ruimtes voor fysiotherapie gerealiseerd

De locatie ligt aan de rand van het centrum van Maassluis. In het centrum bevinden zich meerdere horecagelegenheden, winkels en overige voorzieningen. Het parkeren vindt plaats op openbaar terrein in de directe omgeving van het complex.

Alternatieve aanwendbaarheid

Het appartementencomplex heeft de bestemming wonen en maatschappelijk. Bij de transformatie zijn er 17 zelfstandige woonappartementen opgeleverd, elk met een eigen elektrameter en eigen huisnummer. In het geval dat de huurovereenkomst met ICZ CURA zou eindigen, kan een huurovereenkomst worden gesloten met een alternatieve zorginstelling. Ook kunnen de appartementen als zelfstandige woonruimte worden verhuurd, kan het volledige appartementencomplex, dat reeds is gesplitst, worden verkocht (aan bijvoorbeeld een woningcorporatie) en kunnen de appartementen onder voorwaarden (onder meer goedkeuring college van B&W) volgens een uitpondscenario individueel worden verkocht. Hierbij dient vermeld te worden dat de appartementen niet over een individuele buitenruimte beschikken.

Kadastraal is het volgende verworven:

- gemeente Maassluis, sectie A, nummer 4234 Appartementsindex A408 t/m A410, ter grootte van circa 6.310 m².

Het complex maakt deel uit van "Ondervereniging Van Eigenaars Complex "Parkhof", met acht bedrijfsruimten en een ruimte ten behoeve van Eneco. Het totale vloeroppervlak van het gebouw bedraagt circa 1.221 m² BVO, verdeeld over drie verdiepingen.

5.12.2 Huurder

ICZ CURA³⁴

ICZ CURA is een Rotterdamse zorgaanbieder die sinds 2011 huisvesting, zorg en ondersteuning biedt aan cliënten in de langdurige zorg. Cliënten, waarvan sommigen behoefte hebben aan intramurale zorg, kampen met verstandelijke beperkingen. Met een professioneel team ondersteunen zij dagelijks cliënten in hun dagelijkse structuur en het zelfstandig wonen in de wijk.

ICZ CURA stelt zich een woonomgeving voor waarin zoveel mogelijk sociaal maatschappelijke vraagstukken gehoord worden. Enkele speerpunten hiervoor zijn:

- De zorg goedkoper inrichten (lange termijn)
- Geen verschillende hulpverleningsinstanties
- Community

- Ruimte voor meer natuur
- Gezonder leven
- Multifunctioneel wonen
- Cohesie in de wijk
- Meer tijd en ruimte voor recreatie
- Gelukkige leefomgeving leidt tot een hogere geluks- en gezondheidswaarde

Bewoners kunnen op locatie helpen op verschillende gebieden: tuinieren, koken, het geven van sportbegeleiding, deelname aan een leeskring of bord- of denkspeel en/of het aanbieden van cursussen. De rode draad is dat de bewoners met een beperking met behulp van enige begeleiding taken kunnen overnemen van de reguliere bewoners. Zij kunnen weer op hun plaats tijd vrijmaken en (of middels een financiële bijdrage) steun geven aan de gemeenschap en diens bewoners.

ICZ CURA richt zich op een realistische toekomst met gemengde leefomgevingen waarin zorg een belangrijke rol speelt. SMART living-modules en technologieën op het gebied van wonen en gezondheid vergroten de zelfredzaamheid van zorgbehoevenden. De gezondheid wordt deels op afstand in de gaten gehouden, zodat de focus ligt op hoge zorgkwaliteit van de medewerkers ter plekke. Hierdoor ontstaat ruimte voor extra opties: de ontwikkeling van trainingscentra, hi-tech onlineonderwijs en stageplekken voor studenten. Moeite met het vinden van een passende woonruimte bestaat in alle lagen van de maatschappij. Door middel van co-living ontstaat een toekomstbestendige woonvorm waar iedereen van profiteert. Hierdoor ontstaan leefomgevingen op maat, waar reguliere woningzoekenden, studenten en zorgbehoevenden samenwonen. Bovendien is het belangrijk om extra, openbare voorzieningen op locatie te realiseren waar ook de omliggende wijken van kunnen profiteren.

Solvabiliteit

Alvorens het Fonds is overgegaan tot acquisitie van het Object Maassluis, is de kredietwaardigheid van de huurder ICZ CURA beoordeeld.

Uit deze procedures is naar voren gekomen dat de solvabiliteit en liquiditeit van de huurder beperkt is. Doordat de huurder de laatste jaren is gegroeid, heeft ICZ CURA leningen aan moeten gaan tegen hoge rentepercentages. De resultaten in 2019 en 2020 waren door het investeren in nieuwe vestigingen en het uitbreiden van de operationele organisatie negatief. Over het boekjaar 2020 is een negatief resultaat behaald van € 213.792.

Ten tijde van de verwerving van het Object Maassluis bleek uit de prognoses die destijds door de accountant van ICZ CURA zijn afgegeven, dat er een gezonde bedrijfsvoering bestond en werd vanaf 2021 winst verwacht. Doordat ICZ CURA in hoog tempo door is blijven groeien hebben zij ook de boekjaren 2021 en 2022 negatief afgesloten.

ICZ CURA levert zorg aan bewoners met een geestelijke handicap die een gescheiden zorg- en huurovereenkomst sluiten met de bewoners. Bij een eventuele tekortkoming in de betalingsverplichtingen door ICZ CURA is contractueel vastgelegd dat het Fonds in de plaats van ICZ CURA zal treden als verhuurder. Hierbij zal ICZ CURA alleen zorg blijven leveren waardoor de bewoners kunnen blijven wonen. Hiermee is het risico voor de exploitatie van dit Object beperkt.

Om voor het Fonds meer zekerheid te hebben ten aanzien van het nakomen van haar huurverplichtingen, is een huurgarantie van zes maanden opgenomen in de huurovereenkomst. Tevens is in de huurovereenkomst bedongen dat het Fonds bij het niet nakomen van de financiële verplichtingen van huurder, de huren rechtstreeks bij de bewoners kan innen.

³⁴ Bron: www.iczcura.nl/.

5.13 Woonzorgcomplex Burgum (Burgum, Markt 38)

Deze investering heeft de volgende kenmerken:

- De gemiddelde oppervlakte van de appartementen ligt tussen 40 en 88 m². De 29 woonzorgappartementen bevinden zich op de tweede, derde en vierde verdieping.
- Twee huurovereenkomsten met Stichting Alliade: Deze hebben een looptijd tot 28 februari 2027 en 31 januari 2030. Momenteel worden er gesprekken gevoerd met Alliade om de twee huurovereenkomsten te verlengen tot 29 februari 2035.
- De huur van 24 appartementen wordt jaarlijks geïndexeerd met de Consumentenprijsindex (CPI). De huur van vijf appartementen wordt jaarlijks geïndexeerd met CPI, waarbij een minimum geldt van 2,5% en een maximum van 5%.
- De woonzorglocatie heeft een woonbestemming.
- De appartementen hebben energielabels A of C. De appartementen met energielabel C zullen in 2025 worden verbeterd naar label A via een verduurzamingsplan dat na de levering wordt uitgevoerd.

5.13.1 Beschrijving investering

Het woonzorgcomplex is gelegen aan de Markt 38 in Burgum. Alliade biedt op deze locatie zorg en huisvesting aan circa 29 cliënten met een verstandelijke en/of lichamelijke beperking.

Het Object bestaat uit 29 woonzorgeenheden met eigen sanitair en een keuken of pantry. Daarnaast beschikt elk appartement over een eigen buitenruimte. Op de tweede en derde verdieping zijn gemeenschappelijke woonkamers en buitenruimtes aanwezig. In het gebouw zijn ook zorgondersteunende ruimtes beschikbaar.

Het is een modern en goed onderhouden Object waarin meerdere functies zijn gehuisvest. Op de begane grond en de eerste verdieping zijn een Jumbo-supermarkt en een Action gevestigd, die in een ander Sectie5-fonds, dat zich gericht op winkelbeleggingen, zullen worden ondergebracht.

De locatie ligt in het centrum van Burgum, te midden van een uitgebreid aanbod aan voorzieningen. De bereikbaarheid van de locatie is goed met zowel eigen als openbaar vervoer; een bushalte bevindt zich op slechts circa 350 meter afstand van de locatie. De locatie in het centrum van Burgum leidt, volgens taxateur Dynamis Taxaties Nederland BV, tot een risico op bovengemiddelde hitte in en rondom het Object.

Alternatieve aanwendbaarheid

Het complex heeft 29 appartementen en een aantal gemeenschappelijke ruimtes met de bestemming wonen. Bij de levering is het (nog) niet gesplitst in zelfstandige appartementen met eigen elektriciteitsmeter en huisnummer. In het geval dat de huurovereenkomst met Alliade zou eindigen, kan een huurovereenkomst worden gesloten met een alternatieve zorginstelling. Ook kunnen de appartementen aan personen met een zorgvraag verhuurd worden of als reguliere woningen verkocht of verhuurd worden. Het volledige complex kan ook worden verkocht (bijvoorbeeld aan een woningcorporatie).

Kadastraal wordt het volgende verworven:

- gemeente Bergum, sectie G, nummers 7073, 7038, gezamenlijk ter grootte van circa 2.295 m².

Het totale vloeroppervlak van het woonzorgcomplex bedraagt circa 2.778 B.V.O.

5.13.2 Huurder

Stichting Alliade

Stichting Alliade biedt een breed portfolio aan zorg en zorgdiensten aan, waaronder jeugdzorg, verstandelijk gehandicaptenzorg, ouderenzorg, werk en dagbesteding en maatschappelijke ondersteuning. Met circa 6.000 medewerkers biedt Alliade zorg op meer dan 300 locaties. Alliade levert daarmee een compleet aanbod van producten en diensten op het gebied van gezondheid, wonen, welzijn en zorg en is een grote regionale speler.³⁵

Alliade had in 2022 een jaaromzet van circa € 343 miljoen.

Solvabiliteit

Alvorens het Fonds is overgegaan tot acquisitie van het Object in Burgum, is de kredietwaardigheid van de huurder Stichting Alliade beoordeeld.

Hiertoe zijn de meest recente gegevens uit de Kamer van Koophandel en de jaarrekening van de huurder opgevraagd. Aan de hand daarvan is onderzocht of de solvabiliteit (percentage van het eigen vermogen ten opzichte van het totaal vermogen) en de liquiditeit (vlottende activa ten opzichte van de kortlopende schulden) voldoende zijn, onder meer door deze te vergelijken met de gemiddelden in de branche van de huurder. Op basis van dit onderzoek is de verwachting dat Alliade langjarig aan haar betalingsverplichtingen zal kunnen voldoen.

³⁵ Bron: www.alliade.nl/over-alliade.

Sectie 6 | Financiële aspecten en rendementsberekeningen

Om de groei-doelstelling van het Fonds te realiseren en toekomstige aankopen van Objecten te kunnen financieren, zal van tijd tot tijd een nieuwe Emissie worden aangeboden.

De opbrengst van een Emissie wordt aangewend voor:

- (a) het aankopen van nieuwe Objecten en het betalen van de kosten van de betreffende Emissie, om met de exploitatie van die Objecten rendement voor de Participanten te genereren;
- (b) het voldoen van Aankoop-, Initiatie- en/of Financieringskosten die in verband met een voorafgaand aan de betreffende Emissie Datum aangekocht Object nog verschuldigd zijn en/of om een kortlopende lening af te lossen waarmee een aangekocht Object tijdelijk is gefinancierd. Het aanwenden van de opbrengst van een Emissie als hier bedoeld genereert als zodanig geen rendement voor de Participanten. De aankoop van een Object voorafgaand aan de hier bedoelde Emissie heeft echter wel als doel rendement voor de Participanten te genereren;
- (c) het aflossen van een hypothecaire financiering of kortlopende lening (waarmee een Object tijdelijk is gefinancierd). Het effect van een Emissie waarvan de opbrengst wordt aangewend voor een dergelijke aflossing op het rendement voor de Participanten hangt af van de omstandigheden van het geval. Indien door aflossing van de betreffende financiering(en) wordt voorkomen dat een financiering moet worden aangegaan tegen een rentetarief dat hoger is dan het Direct rendement, zal het Direct rendement mogelijk dalen maar tegelijkertijd worden voorkomen dat het Direct rendement nog lager zal worden als een financiering wordt aangegaan tegen het bedoelde hoge rentetarief;
- (d) het inkopen van Participaties. Een Emissie om daarmee Participaties in te kopen genereert voor de Participanten geen rendement. Een dergelijke Emissie dient om de liquiditeit van de Participaties te bevorderen en Participanten (waaronder Interim Beleggers) die hun belegging willen beëindigen daarin te helpen;
- (e) het aflossen van de rekening-courant faciliteit die is aangegaan voor het kunnen bieden van de terugkoopfaciliteit van Participaties (zie ook sectie 3.4 van dit registratiedocument). Een Emissie om met de opbrengst daarvan de rekening-courant faciliteit af te lossen genereert voor de Participanten als zodanig geen rendement, hoewel de aflossing een besparing van rentekosten op de rekening-courant faciliteit met zich meebrengt. Een dergelijke Emissie dient om de liquiditeit van de Participaties te bevorderen en Participanten die hun belegging willen beëindigen daarin te helpen; of
- (f) een combinatie van de punten (a) tot en met (e).

Bij een Emissie als bedoeld onder (a) kunnen de gelden (of een deel daarvan) die Participanten inleggen tegen uitgifte van Participaties worden aangehouden als reservering voor de aankoop van een of meerdere nieuwe Objecten, worden aangewend voor de aankoop van een of meerdere nieuwe Objecten, worden aangewend als 'extra' betaling op de koopsom voor Objecten om zodoende (tijdelijk) een lagere hypothecaire financiering voor die Objecten te realiseren of voor een tijdelijke belegging in beursgenoteerde vastgoedgerelateerde beleggingen.

Liquideiteiten worden aangehouden in euro, op een bank- of spaarrekening of tijdelijk belegd in beursgenoteerde vastgoedgerelateerde beleggingen. Anders dan het aanhouden van een liquiditeitsreserve als hierna weergegeven in deze sectie 6, is in de rendementsprognose geen rekening gehouden met het tijdelijk liquide aanhouden van gelden, het beleggen met een lagere hypothecaire financiering als bedoeld in de voorgaande alinea of het tijdelijk beleggen in beursgenoteerde vastgoedgerelateerde beleggingen, omdat de kern van het Beleggingsbeleid bestaat uit het beleggen in Objecten. Indien daar wel rekening mee zou worden gehouden dan valt het rendement waarschijnlijk lager uit.

De beleggingshorizon is gesteld op onbepaalde tijd.

6.1 Emissies, investeringen en kosten

Voor de rendementsprognose is uitgegaan van een beleggingsperiode van tien jaar. De reden voor het hanteren van een veronderstelde beleggingsperiode van tien jaar voor de rendementsprognose is om de vergelijkbaarheid met andere vastgoedfondsen mogelijk te maken. Verder is het uitgangspunt voor de rendementsprognose dat met de Emissies die tijdens de geldigheidsduur van het Prospectus worden georganiseerd, in totaal voor maximaal ruim € 54 miljoen aan Participaties wordt uitgegeven. Als voor ruim € 54 miljoen aan Participaties is uitgegeven bedraagt het belegde vermogen bij een gelijkblijvende hefboom circa € 200 miljoen en is de omvang van het Fonds in lijn met de groei-doelstelling naar een omvang van € 200 miljoen.

De aankoop van nieuwe Objecten kan een positieve of negatieve invloed hebben op de rendementsprognose. Omdat aan te kopen Objecten binnen het Beleggingsbeleid dienen te passen dat verschillende eisen stelt waaronder de eis dat het verwachte Gemiddeld Exploitatierendement op de belegging in een Object ten minste 5% bedraagt, verwacht de Beheerder dat de invloed van de aankoop van nieuwe Objecten op de rendementsprognose niet materieel zal zijn, waarbij de Beheerder een wijziging van (afgerond) 0,3 procentpunt of minder van het Gemiddeld direct rendement als niet materieel beschouwt.

Bij de uitgifte van ruim € 54 miljoen aan Participaties bedraagt de Fondsinvestering (exclusief liquiditeitsreserve) naar verwachting € 106.627.020. Dit bedrag dient hoofdzakelijk ter dekking van de aankoop van nieuwe Objecten en de Aankoop-, Initiatie- en Financieringskosten. Deze kosten komen ten laste van het vermogen van het Fonds.

In tabel 2 zijn de Aankoop-, Initiatie- en Financieringskosten weergegeven in de veronderstelling dat voor ruim € 54 miljoen aan Participaties wordt uitgegeven en met de opbrengst daarvan nieuwe Objecten ter belegging worden aangekocht en de Aankoop-, Initiatie- en Financieringskosten worden voldaan. De kosten zoals weergegeven in tabel 2 zijn indicatief.

Voor elke Emissie zullen de toepasselijke Aankoop-, Initiatie- en Financieringskosten in de verrichtingsnota worden opgenomen.

Bij de aankoop van nieuwe Objecten zijn de Verkrijgingsprijs, Initiatiekosten en Financieringskosten (en daarmee de Fondsinvestering in verband met die aankoop) afhankelijk van (onder meer) de aankoopprijs. Dit wordt toegelicht in de onderstaande secties 6.1.1 tot en met 6.1.3.

6.1.1 Verkrijgingsprijs

Bij elke aankoop van een (nieuw) Object wordt een Verkrijgingsprijs betaald die bestaat uit de aankoopprijs van het Object en de Aankoopkosten, die ten laste komt van het vermogen van het Fonds.

De Aankoopkosten bestaan uit de volgende posten:

Overdrachtsbelasting

Het tarief van de overdrachtsbelasting voor nog aan te kopen Objecten bedraagt 10,4% over de aankoopprijs, tenzij aanspraak kan worden gemaakt op een uitzondering. Zie ook de sectie over fiscale aspecten in de verrichtingsnota.

In tabel 2 is de veronderstelling dat over 2/3e van de aankoopprijs van nieuwe Objecten overdrachtsbelasting verschuldigd zal zijn en dat voor de overige 1/3e van de aankoopprijs aanspraak gemaakt kan worden op een uitzondering. Deze veronderstelling houdt verband met de veronderstelling voor de bouwmanagementkosten als hierna bedoeld.

Bouwmanagementkosten

Bij bouwprojecten wordt conform artikel 13.3 onder (i) van de Fondsvoorwaarden 6%, te vermeerderen met BTW, van de bouwsom door de Beheerder in rekening gebracht voor de begeleiding van de bouw. Kosten

tabel 2 fondsinvestering*alle bedragen in €*

Verkrijgingsprijs	
aankoopprijs	90.000.000
Aankoopkosten	
overdrachtsbelasting	6.240.000
bouwmanagementkosten	1.800.000
makelaarskosten aankoop	900.000
adviseurskosten voor juridische en technische due diligence	330.000
taxatiekosten	42.000
notariskosten	180.000
niet-verrekenbare BTW	682.920
<i>totaal Aankoopkosten</i>	<i>10.174.920</i>
totaal	100.174.920
Initiatiekosten	
adviseurskosten	80.000
Selectie- en transactievergoeding	2.700.000
marketingkosten en kosten Prospectus	630.000
Intermediairvergoeding	1.500.000
Overbruggingskosten	250.000
niet-verrekenbare BTW	1.031.100
totaal	6.191.100
Financieringskosten	261.000
Fondsinvestering	106.627.020

van externe partijen inzake het bouwmanagement komen ten laste van de Beheerder. Wanneer de externe kosten hoger uitvallen dan de vergoeding voor bouwmanagementkosten die de Beheerder ontvangt, komt het meerdere ten laste van het Fonds. Tot de datum van goedkeuring van dit registratiedocument zijn eerder voor één Object bouwmanagementkosten gemaakt van € 148.830. Dat is 1,5% van het bij de betreffende emissie Bijengebracht Beleggerskapitaal (en 0,3% van het bij alle emissies Bijengebracht Beleggerskapitaal).

In tabel 2 is de veronderstelling dat over 1/3e van de aan te kopen Objecten bouwmanagementkosten verschuldigd zal zijn. Deze veronderstelling houdt verband met de veronderstelling voor de overdrachtsbelasting als hiervoor bedoeld. Als er bouwmanagementkosten worden gemaakt, is de veronderstelling dat een Object nieuwbouw betreft in welk geval er een vrijstelling van overdrachtsbelasting van toepassing is.

Makelaarskosten

Indien voor de aankoop van nieuwe Objecten makelaarsdiensten worden verricht zijn makelaarskosten verschuldigd van circa 1% over de aankoopsom, te vermeerderen met BTW.

Adviseurskosten voor juridische en technische due diligence

Voor nog aan te kopen Objecten is de verwachting dat de adviseurskosten voor juridische en technische due diligence per Object circa € 27.500 zullen bedragen, te vermeerderen met BTW.

Taxatiekosten

Voor nog aan te kopen Objecten is de verwachting dat de taxatiekosten per Object circa € 3.500 zullen bedragen, te vermeerderen met BTW.

Notariskosten

Voor nog aan te kopen Objecten is de verwachting dat de notariskosten per Object circa € 15.000 zullen bedragen, te vermeerderen met BTW.

Het gemiddelde effect van de Aankoopkosten op het geprognosticeerde Gemiddeld direct rendement op jaarbasis is 1,31%.

6.1.2 Kosten bij een Emissie (Initiatiekosten)

Bij elke Emissie worden diverse éénmalige kosten gemaakt. Tenzij hierna anders is vermeld, zijn deze kosten gebaseerd op een schatting daarvan door de Beheerder in combinatie met de ervaringen van de Beheerder met eerdere vastgoedfondsen. Eventuele besparingen en overschrijdingen van de kosten komen voor rekening van het vermogen van het Fonds.

De Initiatiekosten bestaan uit de kosten van adviseurs bij de Emissie, de Selectie- en transactievergoeding, marketingkosten en kosten voor het Prospectus, de Intermediairvergoeding en (eventuele) overbruggingskosten en bedragen circa 10% van de bruto-opbrengst (d.i. het Bijeen te brengen Beleggerskapitaal) van een Emissie (zodat de netto-opbrengst van een Emissie circa 90% van het Bijeen te brengen Beleggerskapitaal bedraagt). De kosten voor het uitgeven van ruim € 54 miljoen aan Participaties bedragen ruim € 5 miljoen en de netto-opbrengst ruim € 49 miljoen. Omdat voor de uitgifte van dit bedrag aan Participaties meerdere Emissies zullen plaatsvinden en een grotere Emissie doorgaans procentueel (ten opzichte van het Bijeen te brengen Beleggerskapitaal) lagere kosten met zich meebrengt dan een kleinere Emissie, zal het percentage aan kosten van circa 10% van de bruto-opbrengst per Emissie enigszins kunnen variëren. Van alle emissies die het Fonds tot nog toe heeft gedaan, was het hoogste percentage aan kosten 17,8% van de bruto-opbrengst en het laagste 7,2%.

De Initiatiekosten bestaan uit de volgende posten:

Adviseurskosten

Het is de verwachting dat bij de aankoop van nieuwe Objecten adviseurs worden ingeschakeld voor het structureren van de betreffende Emissie en dat de kosten daarvan circa € 40.000 per Emissie bedragen, te vermeerderen met BTW.

Selectie- en transactievergoeding

Bij elke aankoop van een (nieuw) Object bedraagt de Selectie- en transactievergoeding 3% (exclusief BTW) van de aankoopprijs daarvan (d.i. de Verkrijgingsprijs van het Object exclusief BTW verminderd met de Aankoopkosten).

De Initiatiefnemer ontvangt deze vergoeding voor haar werkzaamheden en risico's in verband met het (laten) doen van marktonderzoek, selectie en onderhandelingen over de verwerving van een Object, begeleiding van due diligence processen, het aanvragen en beoordelen van de hypothecaire financiering en verzekeringen en het voorbereiden van de documentatie die verband houdt met de desbetreffende Emissie en compliance werkzaamheden.

Marketingkosten en kosten Prospectus

Bij elke Emissie worden kosten voor marketing gemaakt. Deze kosten houden verband met marketingactiviteiten en overige ondersteunende activiteiten om het benodigde Bijeen te brengen Beleggerskapitaal voor een Emissie te verzamelen. Deze kosten bedragen 1% van het voor de Emissie Bijeen te brengen Beleggerskapitaal.

De kosten voor het Prospectus houden verband met het schrijven, ontwerpen, produceren en distribueren van de samenvatting, het registratiedocument en de verrichtingsnota en de goedkeuring daarvan door de AFM. Deze kosten bedragen voor elk Prospectus circa € 65.000. Omdat een Prospectus in beginsel 12 maanden geldig is, worden deze kosten in beginsel een keer per jaar gemaakt. In het geval een supplement op het Prospectus, een nieuwe verrichtingsnota of samenvatting wordt opgesteld, bedragen de kosten voor het schrijven, ontwerpen, produceren, distribueren en de goedkeuring ervan door de AFM circa € 40.000. Dit kan gedurende de geldigheidsperiode van 12 maanden van het Prospectus meermaals plaatsvinden.

Intermediairvergoeding

De vergoeding aan financiële intermediairs voor het op een Emissie Datum bijeenbrengen van Bijeen te brengen Beleggerskapitaal, bedraagt 3% (exclusief BTW) over het via hen op die Emissie Datum Bijengebrachte Beleggerskapitaal. Deze vergoeding dient als vergoeding voor het aanwenden van hun beleggersbestand en ter dekking van hun kosten voor het benaderen van (potentiële) beleggers en het geven van voorlichting aan en het beantwoorden van vragen van (potentiële) beleggers, via bijeenkomsten of persoonlijke afspraken.

Overbruggingskosten

Overbruggingskosten zijn bij een Emissie alleen verschuldigd indien Objecten zijn gekocht met behulp van Interim Beleggers die met een tijdelijke deelname aan het Fonds een interim financiering verstrekken. De hoogte van eventueel te maken overbruggingskosten is lastig te voorspellen. Het hangt onder meer af van de tijd die beschikbaar is om Interim Beleggers te vinden, de interesse van Interim Beleggers om tijdelijk deel te nemen aan het Fonds of een tijdelijke lening aan het Fonds te verstrekken en de rentestand op de kapitaalmarkten die Interim Beleggers als referentie nemen. Tot de datum van goedkeuring van dit registratiedocument, zijn bij twee emissies van het Fonds (van 1 september 2019 en 1 oktober 2022) overbruggingskosten gemaakt van € 226.241. Dat is 1,4% van het bij die emissies Bijengebracht Beleggerskapitaal (en 0,5% van het bij alle emissies Bijengebracht Beleggerskapitaal).

Het gemiddelde effect van de Initiatiekosten op het geprognosticeerde Gemiddeld direct rendement op jaarbasis is 1,37%.

6.1.3 Financieringskosten

Bij de aankoop van (nieuwe) Objecten kan het Fonds nieuwe hypothecaire leningen aangaan, tot maximaal 70% van de Financieringsbehoefte in verband met zulke aankopen. Bij het aangaan van een hypothecaire lening is gebruikelijk een afsluitprovisie (of soortgelijke vergoeding) aan de hypothecair financier verschuldigd van circa 0,5% over de hoofdsom van de hypothecaire lening.

Het gemiddelde effect van de Financieringskosten op het geprognosticeerde Gemiddeld direct rendement op jaarbasis is 0,05%.

6.2 Vermogensstructuur

De vermogensstructuur van het Fonds wordt met elke Emissie aangevuld met Bijeen te brengen Beleggerskapitaal (eigen vermogen) en vreemd vermogen (hypothecaire financieringen). De herkomst en besteding van het met Emissies Bijeen te brengen Beleggerskapitaal, met als veronderstelling dat met die Emissies in totaal voor ruim € 54 miljoen aan Participaties worden uitgegeven, is weergegeven in tabel 3. De vermogensstructuur van het Fonds per de datum van dit registratiedocument is weergegeven in tabel 21.

tabel 3 vermogensstructuur

alle bedragen in €

uitgifte van ruim 54 miljoen aan Participaties		
Verkrijgingsprijs	100.174.920	
Initiatiekosten	6.191.100	
kostprijs	106.366.020	
Financieringskosten	261.000	
liquiditeitsreserve	-	
Financieringsbehoefte	106.627.020	
hypothecaire lening	52.200.000	49,0%
Beleggerskapitaal	54.427.020	51,0%
Participaties ingekocht met de Terugkoopfaciliteit	470.169	

6.2.1 Uitgifteprijs

De Uitgifteprijs wordt periodiek en in ieder geval op elke Waarderingsdatum bepaald en gepubliceerd op de website van de Beheerder.

De Uitgifteprijs op een Emissie Datum wordt bepaald door de meest actuele Intrinsieke waarde per Participatie te vermeerderen met het verwachte resultaat over de periode van de datum waarvoor de Intrinsieke waarde werd vastgesteld tot aan de Emissie Datum en het per die Emissie Datum nog niet (over vijf jaar) afgeschreven deel van de verwervingskosten van de reeds vóór die Emissie Datum aangekochte Objecten. Deze correctie op de Intrinsieke waarde vindt plaats om de zittende Participanten te compenseren voor betaalde verwervingskosten op reeds verworven Objecten. De compensatie voor betaalde verwervingskosten op reeds verworven Objecten vindt plaats aangezien deze kosten niet opgenomen zijn in de reële waarde van de Objecten. De reële waarde wordt gebruikt ter bepaling van de Intrinsieke waarde per Participatie.

6.2.2 Vreemd vermogen

De belangrijkste voorwaarden van de hypothecaire leningen zijn hieronder weergegeven. Ook voor nieuwe, nog aan te kopen Objecten kunnen hypothecaire leningen worden aangegaan. Het is de verwachting dat de voorwaarden van de hypothecaire leningen voor nieuwe Objecten niet wezenlijk zullen verschillen van die van de bestaande hypothecaire leningen, zij het dat als de rente op de kapitaalmarkten stijgt of daalt, de rentetarieven voor nieuwe hypothecaire leningen hoger dan wel lager zullen zijn.

Vaste rentetarieven

Volgens het Beleggingsbeleid worden hypothecaire leningen zo veel als mogelijk aangegaan tegen een vast, gefixeerd rentetarief. De rentetarieven van de hypothecaire financieringen zijn voor alle Objecten waarin het Fonds

belegt, gefixeerd. Niettemin hebben alle banken die een hypothecaire lening hebben verstrekt zich het recht voorbehouden om de opslag te herzien, wanneer de marktomstandigheden dan wel een verzuimsituatie hiertoe aanleiding geven. De bank kan dit onder andere doen op basis van de algemene bankvoorwaarden. Het is de verwachting dat dit voorbehoud ook zal gelden voor hypothecaire leningen die voor nog aan te kopen Objecten zullen worden aangegaan.

Het voor elke huidige financiering toepasselijke vaste rentetarief is weergegeven in tabel 4.

Vervroegde aflossing (al dan niet vanwege een verzuim)

Als er onder de hypothecaire financiering voor een of meer van de Objecten een verzuimsituatie ontstaat dan wel een Object verkocht wordt binnen de rentevaste periode van de betreffende financiering, kan er sprake zijn van een afkoopverlies. Dit afkoopverlies bestaat uit:

- (a) een bedrag gelijk aan de contante waarde van het verschil tussen:
 - de rente-inkomsten die de bank zou ontvangen als er niet voortijdig was afgelost en de lening ten aanzien van het vervroegd afgeloste bedrag voor de resterende looptijd zou zijn voortgezet op basis van de rente van de betreffende lening; en
 - de rente-inkomsten die de bank zou ontvangen als de bank het vervroegd afgeloste bedrag voor de resterende looptijd zou uitlenen op basis van de rente die geldt op het moment van de vervroegde aflossing; en
- (b) een boete, afhankelijk van het moment van vervroegde aflossing, van een bepaald percentage over het vervroegd afgeloste bedrag. Voor de Objecten Zwolle en Gorinchem bedraagt de boete (dit onderdeel (b)) 0,25%. Voor de andere Objecten is dit onderdeel (b) niet van toepassing.

Vervroegde aflossingen zullen een negatief effect hebben op het rendement voor de Participanten.

Periodieke aflossing

Met uitzondering van de hypothecaire financieringen van de Objecten Zwolle en Gorinchem wordt gedurende de looptijd van de hypothecaire financieringen jaarlijks een percentage van de (oorspronkelijke) hoofdsom afgelost. Het voor elke huidige financiering toepasselijke jaarlijkse aflossingspercentage is weergegeven in tabel 4. Voor de hypothecaire financiering van nog aan te kopen Objecten worden vergelijkbare aflossingspercentages verwacht.

Loan to value-clausule

Voor alle hypothecaire financieringen van de Objecten is een loan to value-clausule (LTV) overeengekomen. LTV staat voor de maximale verhouding tussen de hoofdsom van een hypothecaire financiering en de waarde van het daarmee gefinancierde Object. Indien niet wordt voldaan aan de loan to value-clausule kan de hypotheccair financier verlangen dat een (hogere) aflossing op de financiering wordt gedaan of een zogenoemde cash sweep zal plaatsvinden. Er vindt dan een lagere of – bij een cash sweep – geen uitkering plaats aan de Participanten totdat de loan to value ratio weer voldoet aan het maximaal toegestane percentage. Indien en zolang niet wordt voldaan aan de loan to value-clausule kan dat leiden tot een (hogere) aflossingsverplichting dan wel tot het stopzetten van uitkeringen aan de Participanten, hetgeen zal leiden tot een lager dan verwacht (uitkerings- of Direct) rendement.

Het niet voldoen aan de loan to value-clausule kan ook tot gevolg hebben dat de financiering of een deel daarvan ineens opeisbaar wordt. Dan ontstaat het aanzienlijke risico dat (een deel van) de Objecten gedwongen verkocht moeten worden. Als dit zich voordoet zal in samenspraak tussen de Beheerder en de hypotheccair financier worden beoordeeld welk Object op basis van de geldende marktomstandigheden en de omvang van het tekort op het financieringsconvenant het meest geschikt is om te verkopen, waarbij de hypotheccair financier uiteindelijk beslist over welk Object gedwongen wordt verkocht. De verkoopopbrengst bij een gedwongen verkoop is doorgaans aanzienlijk lager dan bij een vrijwillige verkoop. Dat zal een negatieve invloed

hebben op het rendement voor de Participanten en kan zelfs leiden tot het volledig verlies van de belegging. Wanneer er sprake is van een gedwongen verkoop zal de Beheerder de Participanten hierover per e-mail informeren.

De toepasselijke LTV is voor elke huidige financiering weergegeven in tabel 4. Voor de hypothecaire financiering van nog aan te kopen Objecten worden vergelijkbare ratio's voor de LTV verwacht.

Debt service coverage ratio

Verder is voor een aantal hypothecaire financieringen voor de Objecten met de hypotheccair financier een debt service coverage ratio (DSCR) overeengekomen. DSCR staat voor en geeft de verhouding weer tussen enerzijds de inkomsten en uitgaven van het Fonds en anderzijds de jaarlijkse rente en aflossing op de betreffende hypothecaire financieringen. De DSCR wordt berekend door de jaarlijkse huurinkomsten minus een overeen te komen percentage daarvan – welk percentage door de hypotheccair financier wordt vastgesteld als veronderstelde jaarlijkse exploitatiekosten – te delen door de som van de jaarlijkse rente en aflossingsverplichtingen. Indien niet wordt voldaan aan de DSCR dan kan dat tot gevolg hebben dat de financiering of een deel daarvan ineens opeisbaar wordt. Dan ontstaat het aanzienlijke risico dat (een deel van) de Objecten gedwongen verkocht moeten worden. Als dit zich voordoet zal in samenspraak tussen de Beheerder en de hypotheccair financier worden beoordeeld welk Object op basis van de geldende marktomstandigheden en de omvang van het tekort op het financieringsconvenant het meest geschikt is om te verkopen, waarbij de hypotheccair financier uiteindelijk beslist over welk Object gedwongen wordt verkocht. De verkoopopbrengst bij een gedwongen verkoop is doorgaans aanzienlijk lager dan bij een vrijwillige verkoop. Dat zal een negatieve invloed hebben op het rendement voor de Participanten en kan zelfs leiden tot het volledig verlies van de belegging. Wanneer er sprake is van een gedwongen verkoop zal de Beheerder de Participanten hierover per e-mail informeren.

De DSCR dient gedurende de looptijd van de huidige financieringen op de Objecten Dordrecht, Rotterdam, Hengelo, Den Bosch, Haarlem, Breda, Maassluis, Arnhem, Bennekom, Dieren, Renkum, Rheden, Velp (Kerkallee), Velp (Gasthuislaan), Velp (Den Heuvel) en Burgum minimaal 1,8 te bedragen. Voor de hypothecaire financiering van nog aan te kopen Objecten wordt een vergelijkbare ratio voor de DSCR verwacht.

De toepasselijke DSCR is voor elke huidige financiering weergegeven in tabel 4. Voor de hypothecaire financiering van nog aan te kopen Objecten worden vergelijkbare ratio's voor de DSCR verwacht.

Non-recourse

Voor de huidige hypothecaire financieringen van de Objecten is daarnaast een zogenoemde non-recourse clausule overeengekomen, wat betekent dat de bank zich uitsluitend kan verhalen op het Object en de huuropbrengsten uit het Object. Voor de hypothecaire financiering van nog aan te kopen Objecten wordt verwacht dat daarvoor eveneens een non-recourse clausule wordt overeengekomen.

In de prognoses en rendementsberekeningen is er geen rekening mee gehouden dat de overeengekomen LTV of DSCR wordt geschonden.

In tabel 4 zijn de hypothecaire financieringen weergegeven per 31 december 2024. Hierbij zijn per die datum eveneens de LTV en de DSCR, de LTV en DSCR convenanten, het rentepercentage, de jaarlijkse aflossing en het einde van de looptijd weergegeven. De totale hypothecaire financiering per 31 december 2024 bedraagt € 48.459.214 tegenover een getaxeerde waarde van de Objecten per 31 december 2024 van € 96.290.000.

tabel 4 hypotheciare financieringen

alle bedragen in €

Object	financier	hoofdsom per 31 december 2024	waarde per 31 december 2024	LTV per 31 december 2024	LTV- opeis- convenant	DSCR- convenant*	rente	jaarlijkse aflossing	looptijd (tot)
Zwolle - Ossenweiderhof 1-5	Syntrus Achmea	5.877.000	11.000.000	53%	65%		2,6%	0%	01-12-27
Gorinchem - Haarstraat 59-63	Syntrus Achmea	2.490.500	4.930.000	51%	65%		2,6%	0%	01-12-27
Dordrecht - De Jagerweg 54	ABN Amro	3.346.200	6.570.000	51%	70%	1,80	5,5%	1%	01-07-27
Rotterdam - Boomgaardsstraat 200-212	ABN Amro	2.427.480	5.090.000	48%	70%	1,80	5,5%	1%	01-07-27
Almere - Kerkstraat 98-100	ABN Amro	5.808.170	10.900.000	53%	63%		2,3%	1%	01-10-26
Hengelo - Steenmeijerstraat 4	ABN Amro	1.750.500	3.420.000	51%	70%	1,80	2,4%	1%	01-11-28
Den Bosch - Evertsenstraat 5	ABN Amro	1.721.744	3.490.000	49%	70%	1,80	2,4%	1%	01-11-27
Rotterdam Prinsenland - Leningradplaats 13-25	ABN Amro	2.161.600	4.480.000	48%	63%		2,2%	1%	01-11-25
Haarlem - Herensingel 73	ABN Amro	1.975.050	3.930.000	50%	70%	1,80	2,4%	1%	01-04-28
Breda-Schorsmolenstraat 6	ABN Amro	5.873.900	10.000.000	59%	70%	1,80	2,4%	1%	01-11-28
Maassluis - Schubertlaan 2-4	ABN Amro	1.945.000	3.650.000	53%	70%	1,80	2,4%	1%	15-10-28
Siza-portefeuille	ABN Amro	13.082.070	24.080.000	54%	70%	1,80	3,0%	1%	01-04-27
Burgum	ABN Amro	2.700.000	4.750.000	57%	70%	1,80	5,2%	1%	01-09-29
totaal		48.459.214	96.290.000	50%					

*de DSCR bedroeg in 2024 3,2

In tabel 5 is de waardeverandering van de Objecten weergegeven die voorafgaand aan de datum van dit registratiedocument door het Fonds aangekocht zijn.

6.2.3 Liquiditeitsreserve

Volgens de gecontroleerde jaarrekening van het Fonds over 2024 bedroeg de liquiditeitsreserve per 31 december 2024 € 1.389.018.

6.3 Rendementsprognoses

Bij het opstellen en presenteren van de rendementsprognoses van het Fonds voor de eerste tien jaar na de datum van het registratiedocument wordt het (Gemiddeld) Direct rendement en het (Gemiddeld) Exploitatierendement in tabel 6 gepresenteerd, op basis van het op die datum totale Bijgebracht Beleggerskapitaal van het Fonds en de Objecten waarin het Fonds op die datum belegt.

Daarnaast wordt een Internal Rate of Return (IRR) gehanteerd. Dit is een calculatiemethode waarbij het geprognosticeerde rendement wordt berekend, rekening houdend met de hoogte en het tijdstip van alle uitgaven voor en opbrengsten van de belegging (tijdswaarde van geld), uitgaande van de veronderstelling dat op de uitgekeerde som een vergelijkbaar rendement kan worden behaald gedurende de looptijd van de belegging. Bij een vergelijking tussen verschillende projecten op basis van het te behalen rendement is het derhalve beter dat te doen op basis van het IRR-rendement. Bij vastgoedbeleggingen is het IRR-rendement in beginsel lager dan het enkelvoudig rendement.

Tenzij anders vermeld zijn alle in het Prospectus opgenomen prognoses gemaakt op basis van geschatte cijfers en gebaseerd op contracten, due diligence onderzoek, ervaringsgegevens van de Beheerder uit eerdere fondsen alsmede door het raadplegen van historische of statistische gegevens van het Centraal Bureau voor de Statistiek. Voor de hoogte van de huuropbrengsten zijn in de prognose aannames gedaan zoals mede vermeld in sectie 5 van dit registratiedocument.

tabel 6 geprognosticeerd Exploitatieresultaat,
Direct rendement en verloop liquiditeitsreserve

alle bedragen in €	Jaar 1	Jaar 2
huuropbrengsten	5.939.402	6.249.383
bouwcompensatie	-	-
WKO & zonnepanelen	84.128	85.098
huurvrij en huurdersincentives	128.500-	60.113-
totale opbrengsten	5.895.030	6.274.368
Exploitatiekosten:		
beheervergoeding	394.970-	415.584-
eigenaarslasten	218.809-	225.456-
onderhoud	541.888-	597.576-
adviseurs	161.369-	166.272-
overig	56.907-	73.095-
rente	1.585.113-	1.743.484-
Exploitatieresultaat voor Performance fee	2.935.974	3.052.901
Performance fee Beheerder	-	2.862-
Exploitatieresultaat na Performance fee	2.935.974	3.050.040
Exploitatierendement	5,9%	6,1%
Gemiddeld exploitatierendement	6,5%	
aflossing op hypothecaire lening	440.630-	464.380-
uitkering uit liquiditeitsreserve	17.584	-
voor uitkering beschikbaar	2.512.928	2.585.660
Direct rendement	5,1%	5,2%
Gemiddeld direct rendement	5,5%	

tabel 5 waardeverandering van de Objecten

alle bedragen in €

Object	financier	waarde ten tijde van aankoop	aankoop- prijs	waarde per 31 december 2024	verschil t.o.v. aankoopprijs	toename t.o.v. aankoopprijs	LTV- convenant	maximale waardedaling tot LTV-convenant
Zwolle - Ossenweiderhof 1-5	Syntrus Achmea	9.080.000	8.975.000	11.000.000	2.025.000	22,6%	65%	-13,9%
Gorinchem - Haarstraat 59-63	Syntrus Achmea	3.870.000	3.900.000	4.930.000	1.030.000	26,4%	65%	-21,2%
Dordrecht - De Jagerweg 54	ABN Amro	5.080.000	5.240.001	6.570.000	1.329.999	25,4%	70%	-24,3%
Rotterdam - Boomgaardsstraat 200-212	ABN Amro	4.300.000	4.250.000	5.090.000	840.000	19,8%	70%	-30,8%
Almere - Kerkstraat 98-100	ABN Amro	9.920.000	9.965.042	10.900.000	934.958	9,4%	70%	-19,6%
Hengelo - Steenmeijerstraat 4	ABN Amro	3.450.000	3.580.552	3.420.000	-160.552	-4,5%	70%	-24,0%
Den Bosch - Evertsenstraat 5	ABN Amro	3.120.000	3.189.655	3.490.000	300.345	9,4%	70%	-26,2%
Rotterdam Prinsenland - Leningradplaats 13-25	ABN Amro	3.740.000	3.754.325	4.480.000	725.675	19,3%	70%	-19,2%
Haarlem - Herensingel 73	ABN Amro	3.600.000	3.535.000	3.930.000	395.000	11,2%	70%	-27,6%
Breda-Schorsmolenstraat 6	ABN Amro	10.600.000	9.100.000	10.000.000	900.000	9,9%	70%	-15,9%
Maassluis - Schubertlaan 2-4	ABN Amro	3.480.000	3.370.339	3.650.000	279.661	8,3%	70%	-20,9%
Siza-portefeuille	ABN Amro	23.600.000	24.100.000	24.080.000	-20.000	-0,1%	70%	-20,3%
Burgum	ABN Amro	4.300.000	4.300.000	4.750.000	450.000	10,5%	70%	-18,8%
Totaal		88.140.000	87.259.914	96.290.000	9.030.086	10,3%		

Jaar 3	Jaar 4	Jaar 5	Jaar 6	Jaar 7	Jaar 8	Jaar 9	Jaar 10
6.451.706	6.638.473	6.815.358	6.980.308	7.133.830	7.292.186	7.454.821	7.623.409
-	-	-	-	-	-	-	-
86.087	87.096	52.483	53.532	54.603	55.695	56.809	57.945
62.541-	64.886-	67.183-	69.360-	71.469-	73.641-	75.880-	78.187-
6.475.252	6.660.682	6.800.657	6.964.481	7.116.964	7.274.240	7.435.750	7.603.167
429.038-	441.458-	453.221-	464.191-	474.400-	484.930-	495.746-	506.957-
231.901-	237.971-	243.569-	248.723-	253.797-	258.975-	264.258-	269.649-
614.658-	630.747-	645.586-	659.247-	672.695-	686.418-	700.421-	714.710-
171.024-	190.202-	179.630-	183.431-	202.851-	190.991-	194.887-	215.520-
149.811-	74.864-	57.372-	73.215-	59.782-	61.001-	62.246-	63.515-
1.905.418-	2.052.790-	2.111.003-	2.056.124-	2.024.739-	2.002.817-	1.980.895-	1.958.973-
2.973.401	3.032.650	3.110.275	3.279.551	3.428.701	3.589.108	3.737.298	3.873.844
-	10.174-	15.254-	32.338-	51.361-	111.083-	135.938-	140.473-
2.973.401	3.022.476	3.095.021	3.247.213	3.377.339	3.478.025	3.601.359	3.733.371
6,0%	6,1%	6,2%	6,5%	6,8%	7,0%	7,2%	7,5%
485.299-	548.055-	548.055-	548.055-	548.055-	548.055-	548.055-	548.055-
-	-	-	-	-	-	-	-
2.488.102	2.474.421	2.546.966	2.699.158	2.829.285	2.929.970	3.053.304	3.185.316
5,0%	5,0%	5,1%	5,4%	5,7%	5,9%	6,1%	6,4%

tabel 8 indexeringen huuropbrengst wettelijke huurverhoging

	Jaar 1	Jaar 2	Jaar 3	Jaar 4	Jaar 5	Jaar 6	Jaar 7	Jaar 8	Jaar 9	Jaar 10
	5,0%	4,0%	3,8%	3,5%	3,2%	3,0%	3,0%	3,0%	3,0%	3,0%

tabel 9 indexeringen huuropbrengst CPI

	Jaar 1	Jaar 2	Jaar 3	Jaar 4	Jaar 5	Jaar 6	Jaar 7	Jaar 8	Jaar 9	Jaar 10
	3,0%	3,0%	2,8%	2,5%	2,2%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%

6.3.1.2 WKO & zonnepanelen

Het Fonds mag op basis van de Warmtewet de opbrengsten van de WKO in Zwolle in rekening brengen bij de huurders. Dat gaat op basis van een vast voorschot per maand en een afrekening op basis van daadwerkelijk verbruik per 1 januari van ieder jaar. De opgenomen inkomsten zijn gebaseerd op een gemiddelde van de laatste drie jaar. Tevens is er een opbrengst opgenomen over de opbrengst van zonnepanelen voor de locaties in Dordrecht en Gorinchem. De daadwerkelijke opbrengsten kunnen afwijken doordat de opbrengst uit de zonnepanelen afhangt van de zon.

6.3.1.3 Huurvrij en huurdersincentive

Stichting Syndion heeft zelf € 1.000.000 bijgedragen aan de afbouw en inrichting van de nieuwbouwlocatie in Dordrecht. Deze investering wordt middels een huurdersincentive gecompenseerd over de looptijd van het huurcontract. Bij het afsluiten van de huurovereenkomst is vastgesteld dat de huurdersincentive € 50.000 per jaar bedraagt, die jaarlijks geïndexeerd wordt (€ 59.022 per 1 januari 2025).

6.3.1.4 Beheervergoeding

Conform de Fondsvoorwaarden ontvangt de Beheerder een beheervergoeding van 5,5% exclusief BTW (6,65% inclusief BTW) over de totaal gefactureerde netto-huursom en netto-energieopbrengsten van de Objecten. Dit is de aan huurders gefactureerde huursom, inclusief BTW, exclusief servicekosten en exclusief promotiebijdragen en gecorrigeerd voor incentives.

Het beheer bestaat uit alle handelingen om het Fonds naar behoren te laten functioneren, zoals vastgoed- en fondsbeheer. Het vastgoedbeheer bestaat onder meer uit het factureren en incasseren van de huursommen, het verzorgen van het dagelijks technisch beheer en het dagelijks commercieel beheer en de communicatie met huurders. Het fondsbeheer bestaat onder meer uit het voeren van de dagelijkse administratie en het doen van aangiften, het opstellen van de conceptjaarrekening en de communicatie met de Participanten, de Houdster en de Bewaarder.

Er kunnen additionele werkzaamheden voorkomen die niet tot de standaard beheeractiviteiten van de Beheerder behoren maar wel worden uitgevoerd. Dit betreffen onder andere werkzaamheden met betrekking tot grootschalige onderhouds- en renovatiewerkzaamheden, (weder)verhuur en huurverlengingstrajecten, afhandeling van juridische geschillen en (her) financieringstrajecten. Hiervoor worden additionele vergoedingen gerekend, overeenkomstig het daaromtrent bepaalde in de Fondsvoorwaarden (artikel 13 leden 2 en 3). Inzake artikel 13 lid 2 van de Fondsvoorwaarden wordt ter verduidelijking opgemerkt dat het doorrollen van een huurcontract voor onbepaalde tijd niet kwalificeert als nieuwe verhuur of huurverlenging. De Beheerder ontvangt voor het doorrollen van een huurcontract voor onbepaalde tijd dan ook geen vergoeding. Daarnaast worden de huurcontracten voor bepaalde tijd (drie, vijf of tien jaar) van de Objecten Bennekom, Dieren, Rheden, Velp Kerkallee, Velp Gasthuislaan en Velp Den Heuvel na het verstrijken van de huurtermijn, behoudens opzegging, automatisch omgezet naar contracten voor onbepaalde tijd. Dit kwalificeert ook niet als nieuwe verhuur of huurverlenging en de Beheerder ontvangt ook hiervoor geen vergoeding. De Beheerder heeft alleen recht op de vergoeding als bedoeld in artikel 13 lid 2 van de Fondsvoorwaarden als een huurder het contract beëindigt (of niet

verlengt) en de Beheerder een contract verzorgt met een nieuwe huurder of een huurcontract voor bepaalde tijd weet te verlengen met een nieuw contract voor bepaalde tijd. In de prognose voor de exploitatie (tabel 6) is onder de posten 'adviseurs' en 'overig' een schatting van de eventuele onvoorziene vergoedingen inbegrepen voor de begeleiding van deze werkzaamheden door de Beheerder.

Voorts kunnen zich mogelijkheden voordoen waarbij de Beheerder door extra inspanningen substantiële (rendements)verbeteringen kan realiseren die niet zijn geprognosticeerd, zoals herontwikkeling en uitbreiding van de Objecten. Bedoelde werkzaamheden worden per geval, met de bijkomende extra vergoedingen voor de Beheerder, vooraf ter goedkeuring voorgelegd aan de vergadering van Participanten.

6.3.1.5 Eigenaarslasten

Tot de eigenaarslasten behoren diverse kostenposten, zoals onroerende-zaakbelasting, precario, bijdragen aan verenigingen van eigenaren, waterschaplasten, rioolrechten, verhuurdersheffing en verzekeringspremies. Naast de kosten voor het verzekeren van de Objecten dienen ook de kosten voor een bestuursaansprakelijkheidsverzekering van de Beheerder te worden voldaan van € 5.000 per jaar inclusief BTW. Onroerendezaakbelasting wordt door de gemeente berekend over de door haar getaxeerde waarde van de Objecten.

6.3.1.6 Onderhoud

Door middel van een gedetailleerde meerjarenonderhoudsbegroting maakt de Beheerder een inschatting van de jaarlijkse onderhoudskosten. Onderhoudskosten zullen rechtstreeks ten laste van het jaarresultaat van het Fonds worden gebracht. De geschatte onderhoudskosten in tabel 6 zijn gebaseerd op ervaringsgegevens van de Beheerder in eerdere fondsen en bedraagt in jaar 1 voor de gezamenlijke Objecten € 555.524 inclusief BTW. De feitelijke kosten voor het onderhoud kunnen hoger of lager uitvallen.

6.3.1.7 Adviseurs

De post adviseurs betreft de vergoedingen die zijn verschuldigd aan adviseurs, onder meer in verband met het (weder-)verhuren van Objecten, de controle van de jaarrekening door Confinant Audit & Assurance B.V. (€ 24.206 per jaar, inclusief BTW) en overige werkzaamheden op financieel, juridisch of fiscaal gebied, een jaarlijkse waardering van de Objecten door Capital Value Taxaties B.V. (€ 26.250 per jaar, inclusief BTW), en de vergoedingen die aan de leden van de Beleggingscommissie worden voldaan (€ 692,- exclusief BTW (€ 837 inclusief BTW) per persoon per bijgewoonde vergadering en € 2.076 exclusief BTW per persoon per jaar (€ 2.512 inclusief BTW)). NL Greenlabel adviseert doormiddel van gebiedsscans over de natuur-inclusiviteit van de buitenruimte van de Objecten.

In de prognose voor de kosten van adviseurs voor de wederverhuur is rekening gehouden met de momenten waarop de verschillende huidige huurcontracten eindigen en nadien (kunnen) eindigen. Voor de hoogte van deze kosten is rekening gehouden met een tarief van gemiddeld 16% over de jaarhuur.

Voor de waardering van de Objecten zal ten minste eenmaal per jaar per 31 december een taxatie plaatsvinden.

6.3.1.8 Overig

Overige kosten hebben betrekking op onvoorziene lasten (waaronder additionele vergoedingen voor de Beheerder, zie onder 'beheervergoeding' hierboven) alsmede onder meer de kosten van de bankrekening, verhuurdersheffing, fiscale kosten, kosten van de Houdster (€ 18.150 per jaar inclusief BTW) en van de Bewaarder (€ 18.150 per jaar inclusief BTW) en een jaarlijkse bijdrage aan de AFM en DNB in verband met de kosten van permanent toezicht op het Fonds en de Beheerder en de uit dit toezicht voortvloeiende kosten voor compliance. Inzake de kosten van het toezicht dat de AFM en DNB houden op het Fonds en de Beheerder, komen jaarlijks de werkelijke door AFM en DNB in rekening gebrachte kosten (geschat op € 7.512 per jaar) en een vast bedrag van € 7.865 als bijdrage aan kosten van compliance ten laste van het Fondsvermogen. Tevens worden kosten van fondsspecifieke compliance- en rapportagesystemen als World Check One, Yardi, SpeedBooks en Matterhorn doorbelast aan het Fonds. De hiervoor bedoelde bijdrage aan kosten van compliance en doorbelasting van kosten van de fondsspecifieke compliance- en rapportagesystemen worden berekend op basis van de totale oppervlakte (gerekend in vierkante meters) van de Objecten waarin het Fonds belegd, gedeeld door de totale oppervlakte van alle objecten waarover de Beheerder het beheer voert.

In verband met de groei-doelstelling van het Fonds is de verwachting dat de omvang van het Fonds en daarmee de omvang van de werkzaamheden en diensten van de Houdster en de Bewaarder zullen toenemen. De Beheerder heeft de bevoegdheid om de vergoedingen voor de Houdster en de Bewaarder opnieuw vast te stellen (op basis van marktconformiteit), indien de toegenomen omvang van die werkzaamheden en diensten dat, naar het uitsluitende oordeel van de Beheerder, rechtvaardigt.

Het gemiddelde effect van de Exploitatiekosten op het geprognosticeerde Gemiddeld direct rendement op jaarbasis is 2,97%.

6.3.1.9 Rente

Over de hypothecaire financieringen is rente verschuldigd.

De rente voor de hypothecaire financiering van de Objecten Arnhem, Bennekom, Dieren, Renkum, Rheden, Velp (Kerkallee), Velp (Gasthuislaan) en Velp (Den Heuvel) bedraagt 3,0% per jaar. Zodra de Objecten Renkum en Velp (Gasthuislaan) over energielabel C beschikken zal de rente op de hypothecaire financiering van de Objecten Arnhem, Bennekom, Dieren, Renkum, Rheden, Velp (Kerkallee), Velp (Gasthuislaan) en Velp (Den Heuvel) worden verlaagd naar 2,9% per jaar. In tabel 10 is een overzicht opgenomen van de rentepercentages en de looptijden van de hypothecaire financieringen.

Het effect van de rente op de hypothecaire financieringen op het geprognosticeerde Gemiddeld direct rendement op jaarbasis is 3,88%.

Voor de periode na de rentevaste perioden van de verschillende hypothecaire financieringen is in de prognose gerekend met een rente van 4,0% per jaar.

6.3.1.10 Performance fee

De Performance fee, als onderdeel van het vastgoedbeheer, is aan de Beheerder verschuldigd in het geval dat op basis van de jaarrekening van het Fonds wordt vastgesteld dat het Exploitatieresultaat vermeerderd met een eventueel Verkoopresultaat in enig boekjaar meer bedraagt dan 6,0% van het totale Bijgebrachte Beleggerskapitaal. De Performance fee bedraagt 20% (exclusief BTW) over het meerdere boven bedoelde 6,0%.

Het effect van de Performance fee op het Direct rendement is dat van het Direct rendement boven de 6,0% per jaar 20% aan de Beheerder toekomt. Van elk procentpunt boven de 6,0% per jaar komt derhalve 0,2% (exclusief BTW) aan de Beheerder toe. De Performance fee wordt verhoogd met BTW dan wel met Compensatie voor niet-aftrekbare BTW.

tabel 10

Object	financier	rente	looptijd
Zwolle - Ossenweiderhof 1-5	Syntrus Achmea	2,6%	01-12-27
Gorinchem - Haarstraat 59-63	Syntrus Achmea	2,6%	01-12-27
Dordrecht - De Jagerweg 54	ABN Amro	5,5%	01-07-27
Rotterdam - Boomgaardsstraat 200-212	ABN Amro	5,5%	01-07-27
Almere - Kerkstraat 98-100	ABN Amro	2,3%	01-10-26
Hengelo - Steenmeijerstraat 4	ABN Amro	2,4%	01-11-28
Den Bosch - Evertsenstraat 5	ABN Amro	2,4%	01-11-27
Rotterdam Prinsenland - Leningradplaats 13-25	ABN Amro	2,2%	01-11-25
Haarlem - Herensingel 73	ABN Amro	2,4%	01-04-28
Breda-Schorsmolenstraat 6	ABN Amro	2,4%	01-11-28
Maassluis - Schubertlaan 2-4	ABN Amro	2,4%	15-10-28
Arnhem - Mr. P.S. Gerbrandysingel 79-81	ABN Amro	3,0%*	01-04-27
Bennekom - Johanniterlaan 6	ABN Amro	3,0%*	01-04-27
Dieren - Vingerhoed 46	ABN Amro	3,0%*	01-04-27
Renkum - Dorpsstraat 160	ABN Amro	3,0%*	01-04-27
Rheden - Arnhemseweg 8k	ABN Amro	3,0%*	01-04-27
Velp - Kerkallee 66	ABN Amro	3,0%*	01-04-27
Velp - Gasthuislaan 60	ABN Amro	3,0%*	01-04-27
Velp - Den Heuvel 72	ABN Amro	3,0%*	01-04-27
Burgum	ABN Amro	5,2%	01-09-29
totaal			

* rente wordt verlaagd naar 2,9% zodra de Objecten Arnhem, Bennekom, Dieren, Renkum, Rheden, Velp (Kerkallee), Velp (Gasthuislaan) en Velp (Den Heuvel) beschikken over minimaal energielabel C

Het gemiddelde effect van de Performance fee op het geprognosticeerde Gemiddeld direct rendement op jaarbasis is 0,91%.

Naast voornoemde factoren zijn de navolgende factoren van invloed op het Direct rendement:

6.3.1.11 Afschrijvingen geactiveerde Initiatiekosten

De geactiveerde Initiatiekosten worden in vijf jaar ten laste van het resultaat afgeschreven.

6.3.1.12 Afschrijvingen geactiveerde Financieringskosten

De geactiveerde Financieringskosten worden over de looptijd van de bijbehorende hypothecaire lening ten laste van het Exploitatieresultaat gebracht.

6.3.1.13 Aflossingen

Gedurende de looptijd van de hypothecaire financiering van de Objecten Dordrecht, Rotterdam, Almere, Den Bosch, Haarlem, Hengelo, Rotterdam (Prinsenland), Breda, Maassluis, Arnhem, Bennekom, Dieren, Renkum, Rheden, Velp (Kerkallee), Velp (Gasthuislaan), Velp (Den Heuvel) en Burgum wordt jaarlijks 1% van de (oorspronkelijke) hoofdsom afgelost op de hypothecaire financiering.

Wanneer een loan-to-value- of DSCR-clausule zou worden geschonden (omdat de waarde van een Object onvoldoende is om aan de overeengekomen verhoudingen te voldoen), dan zullen de aflossingsverplichtingen naar verwachting worden verhoogd. Zie ook sectie 6.2.2 hiervoor. Voor de prognose is het uitgangspunt dat voortdurend aan zowel de LTV als DSCR convenanten wordt voldaan.

6.3.1.14 Waardering Objecten en geactiveerde Aankoopkosten

De Objecten worden gewaardeerd tegen reële waarde (zie de waarderings- en resultaatbepalingsgrondslagen opgenomen in het jaarverslag van het Fonds over 2023, via verwijzing opgenomen in sectie 13 van dit registratiedocument). Daarnaast is de Intrinsieke waarde van de Participaties gebaseerd op de taxatiewaardes per 31 december 2024.

In de prognose wordt rekening gehouden met een verkoop van de portefeuille tien jaar na de datum van dit registratiedocument. De verkoopprijs van een Object is afhankelijk van diverse op het toekomstige moment van verkoop zich voordoende omstandigheden, zoals de economische situatie, de rente, de huurontwikkelingen, de inflatie, de situatie op de onroerendgoedmarkt en de ontwikkeling van de locatie van het Object.

De geprognosticeerde verkoopprijs van de Objecten is bepaald op basis van een gemiddeld bruto-aanvangsrendement (BAR) van 5,93%. Dit betreft de gemiddeld gewogen BAR ten tijde van de aankoop van elk van de Objecten.

6.3.1.15 Property management

In de prognose is geen rekening gehouden met kosten voor property management (het dagelijkse operationele vastgoedbeheer van een Object) door derden in het geval van individuele verhuur van de appartementen. Mocht het Fonds een Object verwerven of in eigendom houden dat rechtstreeks aan particulieren wordt verhuurd, dan heeft de Beheerder het recht om een property manager tegen zakelijke en marktconforme voorwaarden in te huren en de kosten daarvan door te belasten aan het Fonds.

6.3.1.16 Intrinsieke waarde (van een Participatie)

De Beheerder stelt op elke Waarderingsdatum de Intrinsieke waarde van een Participatie vast en publiceert deze op haar website (www.sectie5.nl).

6.3.1.16 Verkoopkosten

Hoewel het Fonds geen vastgesteld beleid kent dat de Objecten na een bepaalde tijd worden verkocht, is in de rendementsprognose een scenario weergegeven voor de verkoop van Objecten om de verwachte rendementen met andere vastgoedbeleggingsfondsen te kunnen vergelijken. Alle winsten en verliezen die voortvloeien uit de verkoop van Objecten komen voor rekening en risico van het Fonds.

In het geval het Fonds overgaat tot de verkoop van een of meerdere Objecten, zijn Verkoopkosten van toepassing. Voor de verkoop en vervreemding van Objecten worden de Verkoopkosten begroot op 2,0% van de verkoopprijs van de Objecten (exclusief BTW). De Verkoopkosten bestaan uit de twee volgende componenten:

- 1 De Beheerder brengt bij verkoop en levering een Verkoopvergoeding van 1,25% over de verkoopprijs van het Object (exclusief BTW) in rekening die ten laste komt van het vermogen van het Fonds. Deze Verkoopvergoeding is ook verschuldigd indien het Object wordt vervreemd door middel van de overdracht van Participaties. Ook is de Verkoopvergoeding verschuldigd in geval van de verkoop en levering van een deel van een Object. De Verkoopvergoeding wordt verhoogd met BTW dan wel met Compensatie voor niet-afrekbare BTW.
- 2 Naast de Verkoopvergoeding komen eventuele additionele advieskosten, zoals makelaarskosten, in verband met de verkoop en levering (van een deel) van een Object en/of boetes bij vervroegde aflossing van de hypothecaire financiering ten laste van het vermogen van het Fonds. Deze zijn begroot op 0,75% van de verkoopprijs (exclusief BTW), maar kunnen afhankelijk van de omstandigheden hoger of lager uitvallen. Deze vergoeding zal worden verhoogd met omzetbelasting (BTW).

Het gemiddelde effect van de Verkoopkosten op het geprognosticeerde Gemiddeld direct rendement op jaarbasis is 0,58%.

6.3.1.17 Compensatie voor niet-afrekbare BTW

Op 25 november 2016 heeft de Hoge Raad arrest gewezen over de vraag of het beheer van vastgoedfondsen een van BTW vrijgestelde prestatie betreft. Het Europese Hof van Justitie heeft op 9 december 2015 uitspraak gedaan. Uit deze uitspraak volgt dat het beheer van bepaalde vastgoedfondsen mogelijk vrijgesteld is van BTW. Onduidelijk is welke vastgoedfondsen daar precies onder vallen en welke activiteiten in dat kader precies onder beheer vallen.

Deze nadere vragen waren voorgelegd aan de Hoge Raad om in de specifiek voorliggende casus uitspraak te doen. De Hoge Raad heeft in haar arrest het begrip bijzonder overheidstoezicht nader ingevuld. Zij heeft daarbij beslist dat enkel het feit dat een vastgoedfonds onder toezicht kan vallen niet voldoende is voor de kwalificatie als gemeenschappelijk beleggingsfonds. Er moet daadwerkelijk sprake zijn van een vergunningsplicht. Nu het een specifieke casus betreft is het niet geheel duidelijk of het arrest van de Hoge Raad op eenzelfde wijze geldt voor de vergunningsplicht onder huidige wet (Wft) en eventuele andere wetten die kwalificeren als bijzonder overheidstoezicht.

Indien het Fonds kwalificeert als een gemeenschappelijk beleggingsfonds vervolgens de vraag te worden beantwoord welke werkzaamheden (fonds-, asset- en/of propertymanagement) alsdan onder de BTW-vrijstelling vallen. De Hoge Raad heeft beslist dat de feitelijke exploitatie van vastgoed (waaronder verhuur) niet als beheer kwalificeert en aldus niet onder de vrijstelling valt. Voor zover de dienstverlening bestaat uit administratieve diensten van algemene aard en het voeren van directie over een beleggingsfonds is wel sprake van beheerdiensten.

Wanneer het Fonds kwalificeert als een gemeenschappelijk beleggingsfonds zou dit tot gevolg hebben dat dergelijke diensten verricht door de dienstverlener, waaronder de Initiatiefnemer en de Beheerder, (deels) vrijgesteld zijn van BTW. Gevolg hiervan is dat de dienstverlener de BTW die ziet op kosten die bij die dienstverlener in rekening worden gebracht en verband houdt met de vrijgestelde prestaties, beperkt dan wel niet in aftrek kan brengen. Een dergelijke aftrekbeperking werkt kostenverhogend voor de dienstverlener.

Vooralsnog wordt ervan uitgegaan dat alleen het fondsmanagement gedeelte van het beheer van het Fonds en niet het vastgoedmanagement gedeelte (asset management) een BTW vrijgestelde prestatie betreft. Voor het Fonds geldt een regeling dat bepaalde dienstverleners, indien toch sprake blijkt te zijn van BTW vrijgestelde prestaties, een compensatie van het Fonds mogen vragen voor het gemis aan vooraftek van BTW op kosten. Deze compensatiemogelijkheid geldt voor de Initiatiefnemer en de Beheerder en ziet op de volgende vergoedingen: beheervergoeding, Verkoopvergoeding bij verkoop van een Object (onderdeel van de Verkoopkosten) en de Performance fee. In de rendementsprognoses is het uitgangspunt dat het Fonds geen Compensatie voor niet-afrekbare BTW zal hoeven te betalen.

6.3.1.18 Prognose van het Gemiddeld indirect rendement

Tabellen 11 en 12 geven de prognose van het Gemiddeld indirect rendement weer. De geprognosticeerde verkoopprijs van het Object is bepaald op basis van een gemiddeld bruto-aanvangsrendement (BAR) van 5,93%. Dit betreft de gemiddeld gewogen BAR ten tijde van de aankoop van elk van de Objecten.

tabel 11 geprognosticeerd verkoopresultaat

alle bedragen in €	
verkoopprijs	128.320.190
Verkrijgingsprijs inclusief eventuele investeringen in Objecten	93.318.262-
brutoverkoopresultaat	35.001.928
Verkoopkosten	3.105.349-
verkoopresultaat voor Performance fee	31.896.579
Performance fee	
Verkoopprijs	128.320.190
Verkoopkosten	3.105.349-
Verkrijgingsprijs inclusief eventuele investeringen in Objecten	93.318.262-
Initiatiekosten	5.931.715-
Financieringskosten	263.194-
Gerealiseerde winst	25.701.671
onttrekkingen uit initiële Liquiditeitsreserve ten behoeve van onderhoud	-
Gerealiseerde winst na correcties	25.701.671
Performance fee (20% van de gerealiseerde winst na correcties)	6.219.804-
verkoopresultaat na Performance fee	25.676.775

tabel 12 geprognosticeerde einduitkering

alle bedragen in €	
verkoopprijs	128.320.190
Performance fee	6.219.804-
Verkoopkosten	3.105.349-
restschuld hypotheek	48.307.520-
nettokasstroom uit verkoop	70.687.517
saldo liquiditeitsreserve	-
beschikbaar voor einduitkering	70.687.517
einduitkering per Participatie (inclusief inleg)	161,68
terugbetaling inleg per Participatie	114,79
einduitkering per Participatie (exclusief inleg)	46,88
einduitkering per Participatie (inclusief inleg)	161,68
Gemiddeld indirect rendement (Fonds - gemiddelde inleg 114,79)	4,1%

6.3.2 Uitkeringen

Het streven is dat eens per kwartaal het Direct rendement wordt uitgekeerd. In tabel 13 is de prognose voor de beschikbare uitkeringen weergegeven, op basis van de uitgangspunten als vermeld onder tabel 6.

6.3.3 Geprognosticeerde IRR

Over een veronderstelde beleggingsperiode van tien jaar, zonder verkoop van een Object, wordt een Internal Rate of Return (IRR) op basis van het totale Bijengebracht Beleggerskapitaal geprognosticeerd van 8,3%. Ook deze prognose is op basis van de uitgangspunten als vermeld onder tabel 6.

6.3.4 Samenvatting geprognosticeerde rendementen

In tabel 14 zijn de geprognosticeerde rendementen op basis van het totale Bijengebracht Beleggerskapitaal over een looptijd van 10 jaar samengevat weergegeven. De geprognosticeerde rendementen zijn op basis van een gematigd scenario, wat overeenkomt met het gematigde scenario uit het essentiële informatiedocument (zie sectie 1.3 van de samenvatting van het Prospectus), en tevens op basis van de uitgangspunten als vermeld onder tabel 6.

tabel 13 geprognosticeerde kasstroom

alle bedragen in €	Jaar 1	Jaar 2	Jaar 3	Jaar 4	Jaar 5
Exploitatieresultaat na Afschrijvingen	2.521.800	2.789.163	2.830.880	2.911.033	2.988.345
correctie afschrijvingen geactiveerde Initiatiekosten	381.370	230.204	127.226	103.976	103.976
correctie afschrijving geactiveerde Financieringskosten	32.804	30.672	15.295	7.467	2.700
uitkering uit Liquiditeitsreserve	17.584	-	-	-	-
terugbetaling op Beleggerskapitaal	-	-	-	-	-
aflossing op Hypothecaire lening	440.630-	464.380-	485.299-	548.055-	548.055-
einduitkering					
beschikbaar voor uitkering	2.512.928	2.585.660	2.488.102	2.474.421	2.546.966
kasstroom Fonds	49.696.361-	2.512.928	2.585.660	2.474.421	2.546.966
cumulatieve kasstroom Fonds	49.696.361-	47.183.433-	44.597.773-	42.109.671-	39.635.250-
IRR	8,3%				

tabel 14 samenvatting geprognosticeerde rendementen

	Fonds	contant
verwacht jaarlijks Gemiddeld exploitatierendement*	6,5%	€ 7,44
verwacht jaarlijks Gemiddeld direct rendement*	5,5%	€ 6,25
verwacht jaarlijks Gemiddeld indirect rendement*	4,1%	n.v.t.
verwacht jaarlijks Gemiddeld totaal rendement*	9,6%	n.v.t.
verwachte Internal Rate of Return (IRR)**	8,3%	n.v.t.
uitkeringsniveau jaar 1	5,1%	€ 5,75

* Enkelvoudige rendementen op basis van een beschouwingsperiode van tien jaar, gebaseerd op de veronderstellingen als weergegeven in het Prospectus van S5 Vitae Fonds. De prognoses vormen geen betrouwbare indicator voor toekomstige resultaten. De waarde van uw belegging kan fluctueren. In het verleden behaalde resultaten bieden geen garantie voor de toekomst.

** Uitgangspunt is een inleg van € 100 bij de eerste en/of tweede emissie, van € 109,32 bij de derde emissie en respectievelijk € 117,45 bij de eerste tranche van de vierde emissie, van € 119,29 bij de tweede tranche van de vierde emissie, € 125,59 bij de vijfde Emissie, € 114,00 bij een Emissie gedurende de geldigheidsduur van het Prospectus en uitkering van € 161,68 aan het einde van het tiende jaar.

6.4 Alternatieve rendementsscenario's

De rendementsprognoses zijn met de grootst mogelijke zorgvuldigheid opgesteld en zijn gebaseerd op de aannames zoals die hiervoor zijn toegelicht en die bij het schrijven van dit registratiedocument reëel werden verondersteld.

De Beheerder of zijn bestuurders kunnen op een aantal factoren betreffende deze aannames in enige mate invloed uitoefenen. Dat zijn, met betrekking tot de verkrijging van de Objecten: de aankoopprijs, makelaarskosten, adviseurskosten, taxatie- en notariskosten; met betrekking tot de Initiatiekosten: de adviseurskosten, Selectie- en transactievergoeding, marketingkosten en kosten voor het Prospectus, de Intermediairvergoeding, Financieringskosten; met betrekking tot de exploitatie van de Objecten: de huuropbrengst, de kosten van leegstand, de beheervergoeding, eigenaarslasten (voor zover dat betreft bijdragen aan een vereniging van eigenaren en verzekeringspremies), kosten van onderhoud, adviseurskosten, de hypothecaire rente, de overige kosten en de Performance fee; met betrekking tot de eventuele verkoop van de Objecten: de Verkoopopbrengsten en de Verkoopkosten en, tot slot, het al dan niet liquide aanhouden van gelden, het tijdelijk beleggen met een lagere hypothecaire financiering of het tijdelijk beleggen van gelden in beursgenoteerde vastgoedgerelateerde beleggingen.

Daartegenover staan factoren waarop de Beheerder of zijn bestuurders geen enkele invloed kunnen uitoefenen. Dat betreffen de factoren die van overheidswege worden bepaald of anderszins buiten de invloedssfeer van de Beheerder of zijn bestuurders liggen, zoals: wijzigingen in de wet- en regelgeving, de solvabiliteit van huurders (die tot huurdering of zelfs

leegstand kan leiden), ontwikkelingen op de financiële markten (die onder meer gevolgen kunnen hebben voor de hoogte van de hypothecaire rente en/of de commerciële opslag en/of de liquiditeitsopslag die de hypothecaire financier bovenop de hypothecaire rente in rekening kan brengen), economische ontwikkelingen, inflatie (waarop de indexering van de huurprijzen is gebaseerd en derhalve in belangrijke mate bepalend is voor de huur- en eventuele Verkoopopbrengsten van de Objecten en waarvan tevens het niveau van de kosten die het Fonds zal maken afhankelijk is), belastingen (zoals met betrekking tot de verkrijging van de Objecten: de overdrachtsbelasting; en met betrekking tot de exploitatie van de Objecten: de niet-verrekenbare BTW en de eigenaarslasten (voor zover dat betreft de onroerendezaakbelasting, precario, waterschapslasten en rioolrechten)).

De aannames die ten grondslag liggen aan de rendementsprognoses houden geen rekening met alle mogelijke situaties waarmee het Fonds kan worden geconfronteerd. De werkelijke rendementen zullen waarschijnlijk afwijken van de rendementsprognoses, aangezien de veronderstelde situaties en gebeurtenissen zich veelal niet op gelijke wijze of in gelijke mate zullen voordoen als is aangenomen. (Ook) onvoorziene kosten – zoals bij claims, disputen, hoger uitvallende adviseurskosten of hoger uitvallende kosten van toezichhouders – en tegenvallende inkomsten komen ten laste van het vermogen van het Fonds en daarmee ten nadele van het rendement voor de Participanten. Het risico dat onvoorziene kosten zodanig hoog of de inkomsten zodanig laag zijn dat daardoor de rendementsprognoses niet worden gerealiseerd en het rendement aanzienlijk lager zal zijn dan verwacht op grond van de prognose, is niet uit te sluiten.

De rendementsprognoses houden geen rekening met wijzigingen in wet- en regelgeving of de interpretatie daarvan die kunnen leiden tot hogere kosten of lagere inkomsten voor het Fonds. Wijzigingen of aanscherpingen van wet- en regelgeving op het gebied van onder meer de Wft, de Wet ter voorkoming van witwassen en financiering van terrorisme (Wwft), huur en huurbescherming, milieu- en bodemverontreiniging, duurzaamheid van woningen (energievoorziening en -verbruik, isolatie), bestemmingsplannen, inrichtingseisen, veiligheidsvoorschriften, (de financiering van) de particuliere woonzorg zoals de Wet langdurige zorg, kunnen invloed hebben op het functioneren van het Fonds en de Beheerder en op de verhuur- en verkoopmogelijkheden van de Objecten alsook op de kosten die het Fonds moet maken om te blijven voldoen aan de wet- en regelgeving. Zo kan een wijziging in de voorschriften omtrent het isoleren van woningen voor het Fonds extra kosten opleveren. Of een wijziging in de wet- en regelgeving omtrent verhuur of de particuliere woonzorg die het Fonds ertoe zou dwingen om tegen lagere prijzen de zorgappartementen te verhuren, zou leiden tot lagere inkomsten. Hogere kosten en/of lagere inkomsten leiden tot een lager rendement voor het Fonds.

Om inzage te geven in de wijze waarop het rendement afhankelijk is van de aannames die ten grondslag liggen aan de rendementsprognose, wordt in de secties 6.4.1 tot en met 6.4.4 van dit registratiedocument een aantal alternatieve aannames en het effect daarvan op het rendement weergegeven.

Hetgeen hiervoor is gemeld over de invloed van de Beheerder of zijn bestuurders op de factoren met betrekking tot de aannames van de rendementsprognose, geldt evenzeer voor de alternatieve aannames in de onderstaande secties 6.4.1 tot en met 6.4.4.

6.4.1 Invloed van financieringsrente en inflatie op het rendement

De weergegeven prognoses in de tabellen 15 en 16 zijn op basis van de uitgangspunten als vermeld onder tabel 6.

In tabel 15 staat een overzicht van de geprognosticeerde rendementen bij verschillende gemiddelde renteniveaus van de hypothecaire financieringen van de Objecten gedurende de eerste tien jaar na de datum van dit registratiedocument.

Jaar 6	Jaar 7	Jaar 8	Jaar 9	Jaar 10
3.247.213	3.377.339	3.478.025	3.601.359	3.733.371
-	-	-	-	-
-	-	-	-	-
-	-	-	-	-
-	-	-	-	49.696.361
548.055-	548.055-	548.055-	548.055-	548.055-
20.991.156				
2.699.158	2.829.284	2.929.970	3.053.304	73.872.833
2.699.158	2.829.284	2.929.970	3.053.304	73.872.833
34.389.126-	31.559.842-	28.629.872-	25.576.568-	48.296.266

tabel 15 financieringsrente (Fonds)

	gemiddeld gewogen financieringsrente	geprognosticeerd Gemiddeld direct rendement	geprognosticeerd Gemiddeld indirect rendement	geprognosticeerd Gemiddeld totaal rendement
herfinancieringsrente 1% hoger dan prognose	4,50%	4,4%	3,9%	8,3%
gemiddelde financieringsrente conform prognose	3,85%	5,5%	4,1%	9,6%
financieringsrente 1% lager dan prognose	3,20%	5,7%	3,9%	9,6%

tabel 16 inflatie (Fonds)

	gemiddeld inflatiepercentage	geprognosticeerd Gemiddeld direct rendement	geprognosticeerd Gemiddeld indirect rendement	geprognosticeerd Gemiddeld totaal rendement
inflatie 2% lager dan prognose	0,0%	4,3%	-0,4%	3,9%
inflatie conform prognose	2,0%	5,5%	4,1%	9,6%
inflatie 2% hoger dan prognose	4,0%	6,1%	5,7%	11,8%

tabel 17 Gemiddeld direct rendement (Fonds)

	hogere inflatie	geprognosticeerde inflatie	lagere inflatie
herfinancieringsrente 1% hoger dan prognose	5,3%	4,4%	3,6%
gemiddelde financieringsrente conform prognose	5,9%	5,5%	4,3%
financieringsrente 1% lager dan prognose	6,3%	5,7%	4,9%

tabel 18 Gemiddeld totaal rendement (Fonds)

	hogere inflatie	geprognosticeerde inflatie	lagere inflatie
herfinancieringsrente 1% hoger dan prognose	11,2%	7,1%	3,5%
gemiddelde financieringsrente conform prognose	11,8%	9,6%	4,1%
financieringsrente 1% lager dan prognose	12,3%	8,2%	4,7%

tabel 19 daling huuropbrengsten (Fonds)

	gemiddeld direct rendement	verschil t.o.v. prognose
zeer pessimistisch (-30%)	1,3%	-4,2%
pessimistisch (-20%)	2,6%	-2,9%
gematigd pessimistisch (-10%)	3,8%	-1,7%

tabel 20 break-even verkoop Objecten (Fonds)

Beleggerskapitaal	€ 49.696.361	kapitalisatiefactor huidige Objecten op 31 december 2024	14,8
hoogte financiering na 10 jaar	€ 48.307.520	kapitalisatiefactor aan te kopen Objecten	14,6
totaal	€ 98.003.881	gewogen kapitalisatiefactor	14,8
huuropbrengsten jaar 10	€ 7.623.409	break-even kapitalisatiefactor	12,9

Huurindexering en inflatie

In tabel 16 staat een overzicht van de geprognosticeerde rendementen bij verschillende huurindexeringen en inflatiepercentages gedurende de eerste tien jaar na de datum van dit registratiedocument.

6.4.2 Gecombineerde invloed van financieringsrente en inflatie op het rendement

De weergegeven prognoses in de tabellen 17 en 18 zijn op basis van de uitgangspunten als vermeld onder tabel 6.

Het gecombineerde effect van de in tabel 15 en tabel 16 getoonde aannames is te zien in onderstaande tabellen 17 en 18. Tabel 17 toont het Gemiddeld direct rendement en tabel 18 het Gemiddeld totaal rendement.

6.4.3 Invloed van dalende verhuurprijzen en/of leegstand op het rendement

De weergegeven prognoses in tabel 19 zijn op basis van de uitgangspunten als vermeld onder tabel 6.

In tabel 19 is het effect van een negatieve ontwikkeling van de huur-opbrengsten op het Gemiddelde direct rendement en het Gemiddeld totaal rendement weergegeven, als de jaarlijkse huuropbrengsten in de eerste tien jaar na de datum van dit registratiedocument dalen met 10% tot 30% ten opzichte van de prognose.

6.4.4. Break-even scenario verkoop Objecten

Hoewel het Fonds geen vastgesteld beleid kent dat de Objecten na een bepaalde tijd worden verkocht, is in de rendementsprognose een scenario

tabel 21 vermogensstructuur

	eerste emissie	tweede emissie	derde emissie	eerste tranche vierde emissie	tweede tranche vierde emissie	vijfde emissie	totaal
<i>alle bedragen in €</i>							
Verkrijgingsprijs	13.343.606	5.344.768	14.399.099	14.454.074	13.904.195	27.006.558	88.452.300
Initiatiekosten	856.963	459.258	957.896	734.450	573.247	1.833.217	5.415.031
kostprijs	14.200.569	5.804.026	15.356.995	15.188.524	14.477.442	28.839.775	93.867.331
Financieringskosten	41.838	16.500	40.320	43.576	40.200	67.260	249.694
bouwrente Object Dordrecht	-	70.000	-	-	-	-	70.000
liquiditeitsreserve	125.094	304.474	640.001	140.000	-	2.562.374	3.771.943
Financieringsbehoefte	14.367.500	6.195.000	16.037.316	15.372.100	14.517.642	31.469.409	97.958.967
-							
hypothecaire lening	8.367.500	3.300.000	8.704.000	8.047.971	8.040.000	13.452.000	49.911.471
liquiditeitsreserve	-	-	162.367	270.949		143.542	576.858
additioneel Beleggerskapitaal derde emissie				929.051			929.051
additioneel Beleggerskapitaal vierde emissie					5.913.042	2.273.831	8.186.873
Beleggerskapitaal	6.000.000	2.895.000	7.170.949	6.124.129	564.600	15.600.036	38.354.714
totale Beleggerskapitaal							47.470.638

weergegeven voor de verkoop van Objecten om de verwachte rendementen met andere vastgoedbeleggingsfondsen te kunnen vergelijken. Om inzage te geven in de invloed van negatieve ontwikkelingen in de waarde van zorgvastgoed op het rendement, wordt in tabel 20 de break-even kapitalisatiefactor bij verkoop weergegeven. De veronderstellingen als vermeld onder tabel 6 zijn ook van toepassing op tabel 20.

De zogenoemde kapitalisatiefactor geeft de verhouding weer tussen de koop- of verkoopprijs van de Objecten en de jaarlijkse huuropbrengsten van de Objecten (koop- of verkoopprijs gedeeld door de jaarlijkse huuropbrengsten). Hoe hoger de kapitalisatiefactor is, des te duurder het Object is. Per 31 december 2024 bedroeg de kapitalisatiefactor van de reeds aangekochte Objecten 14,8. Als de huuropbrengsten van de in het Prospectus beschreven Objecten zich conform de prognose ontwikkelen en de Objecten na 10 jaar verkocht worden tegen zodanig slechtere condities dan bij de aankoop dat de kapitalisatiefactor bij die verkoop lager is dan 12,9, wordt een verlies geleden waardoor niet al het Bijgebracht Beleggerskapitaal aan de Participanten kan worden terugbetaald.

6.5 Financieel overzicht Fonds

In deze sectie is financiële informatie van het Fonds opgenomen over de periode vanaf het aangaan van het Fonds (1 december 2017) tot en met 31 december 2024. De door de accountant gecontroleerde historische financiële informatie van het Fonds over de periode van 1 januari 2022 tot en met 31 december 2024 zijn via verwijzing opgenomen het Prospectus. Zie sectie 13 van dit registratiedocument voor de verwijzing.

Volgens het gecontroleerde jaarverslag van het Fonds over de periode van 1 januari tot en met 31 december 2024 bedraagt de Intrinsieke waarde per Participatie op 31 december 2024 € 109,03. Het op 31 december 2024 totale Bijgebracht Beleggerskapitaal van het Fonds bestaat uit 409.277 Participaties. Tevens zijn er 4.263 Participaties ingekocht. Op de datum van dit registratiedocument staan er in totaal 409.277 Participaties uit.

In tabel 21 is de vermogensstructuur van het Fonds vóór de datum van dit registratiedocument weergegeven. De Uitgifteprijs van de Participaties voor een Emissie wordt bepaald op basis van de Intrinsieke waarde waarbij

de Objecten minimaal gewaardeerd worden tegen de oorspronkelijke Verkrijgingsprijs plus Initiatiekosten minus Afschrijvingen over vijf jaar.

Tabel 22 geeft een overzicht van de uitkeringen die over de afgelopen zeven boekjaren van het Fonds zijn gedaan.

tabel 22 uitkeringen per Participatie

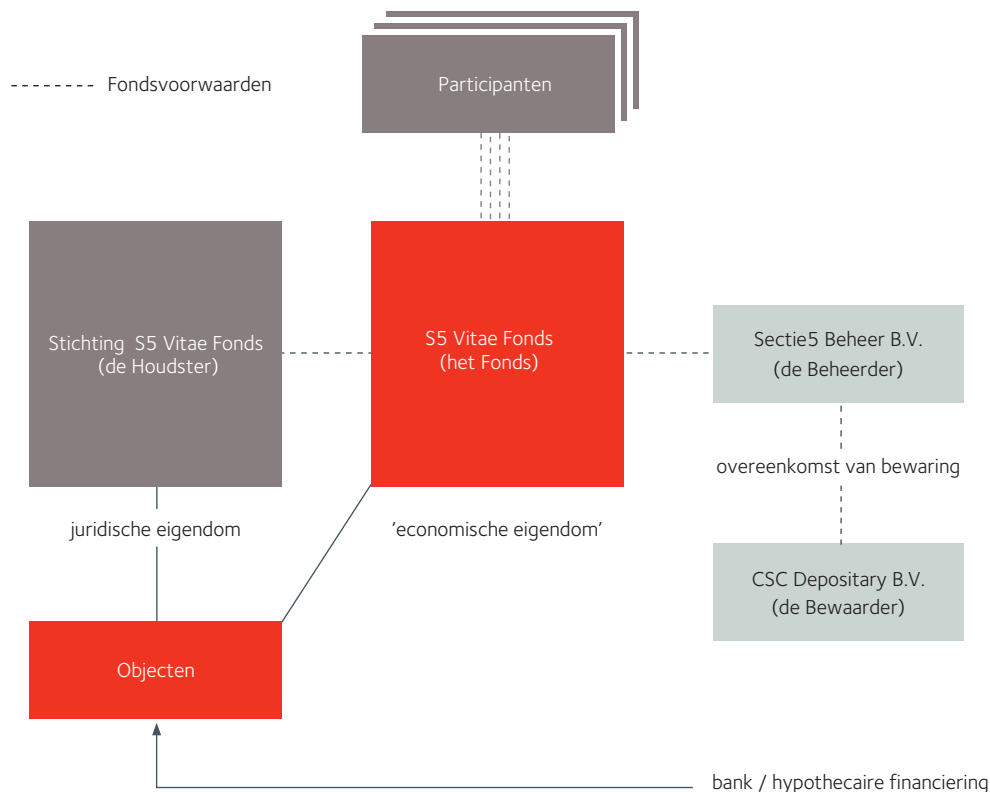
boekjaar	uitkering per Participatie	aantal Participaties	Intrinsieke waarde per Participatie
<i>alle bedragen in</i>			
boekjaar 2018	6,10	88.950	104,61
boekjaar 2019	6,20	163.044	106,29
boekjaar 2020	6,00	233.303	120,98
boekjaar 2021	6,22	275.009	121,36
boekjaar 2022	6,05	413.540	116,16
boekjaar 2023	6,00	413.540	108,18
boekjaar 2024	6,05	409.277	109,03

De Beheerder verklaart dat tussen 31 december 2024 en de datum waarop dit registratiedocument is goedgekeurd, zich geen wijziging van betekenis heeft voorgedaan in de financiële positie van het Fonds.

Sectie 7 | Structuur Fonds en rechten van Participanten

7.1 Structuur

De vereenvoudigde structuur van het Fonds is onderstaand weergegeven.



7.2 Het fonds voor gemene rekening als rechtsvorm van het Fonds

Het Fonds is aangegaan als een beleggingsinstelling in de vorm van een transparant fonds voor gemene rekening onder het Nederlands recht, met onbepaalde looptijd. Het Fonds kent geen vastgesteld beleid dat de Objecten na een bepaalde tijd dienen te worden verkocht of dat het Fonds na een bepaalde tijd wordt beëindigd.

De rechten en plichten van de bij het Fonds betrokken partijen, waaronder de Participanten, zijn vastgelegd in de Fondsvoorwaarden.

De Participaties in het Fonds kunnen worden gehouden door natuurlijke personen, rechtspersonen, fiscaal niet-transparante personenvennootschappen en fiscaal niet-transparante fondsen voor gemene rekening. De Participaties vertegenwoordigen een (niet nominale) vordering op de Houdster ter grootte van het vermogen van het Fonds, gedeeld door het totaal aantal uitgegeven en uitstaande Participaties. Deze (niet nominale) vordering op de Houdster is uitsluitend opeisbaar in verband met de vereffening (na ontbinding) van het Fonds. Aan de Participaties zijn voorts de rechten op tussentijdse uitkeringen alsmede de zeggenschapsrechten verbonden als bepaald in de Fondsvoorwaarden.

De Objecten worden geëxploiteerd, voor rekening en risico van de Participanten, ten gunste (ten laste) van het vermogen van het Fonds. De Participanten hebben geen actieve rol in het beheer of de exploitatie van de Objecten. De Beheerder zal deze taak op basis van de Fondsvoorwaarden vervullen.

7.3 Historie van het aantal uitstaande Participaties

Op 1 december 2017 zijn 60.000 Participaties uitgegeven aan één

Interim Belegger. Deze Participaties zijn op 15 maart 2018 geplaatst bij de Participanten. Bij de tweede emissie op 2 november 2018 zijn 28.950 Participaties uitgegeven. Bij de derde emissie op 1 september 2019 zijn 74.094 Participaties uitgegeven. Op 1 december 2020 zijn voor de eerste tranche van de vierde emissie 19.455 Participaties uitgegeven, gevolgd door 50.804 Participaties per 15 december 2020, 22.115 Participaties per 1 maart 2021 en tenslotte 10.114 Participaties per 31 maart 2021. Op 11 november 2021 zijn voor de tweede tranche van de vierde emissie 9.477 Participaties uitgegeven. Op 25 maart 2022 zijn voor de tweede tranche van de vierde emissie 14.317 Participaties uitgegeven. Binnen de vijfde emissie hebben er uitgaven plaatsgevonden op 8 juli 2022 (13.880 Participaties), 1 september 2022 (103.682 Participaties), 1 oktober 2022 (4.731 Participaties) en 1 november 2022 (1.921 Participaties). Tevens zijn er 4.263 Participaties ingekocht. Op de datum van dit registratiedocument staan er in totaal 409.277 Participaties uit.

7.4 (Jaar)vergadering van Participanten

De vergaderingen van Participanten worden gehouden zo vaak als de Beheerder dat wenselijk vindt, en ook als de Houdster, de Bewaarder of een of meer Participanten, die gezamenlijk ten minste twintig procent (20%) van het totaal aantal uitstaande Participaties houden, daar schriftelijk en onder vermelding van de te behandelen onderwerpen aan de Beheerder om verzoeken. Indien de Beheerder de verzochte vergadering niet bijeenroept, zodanig, dat die vergadering binnen dertig (30) dagen na het verzoek wordt gehouden, is de Houdster, de Bewaarder of zijn de verzoekende Participanten zelf tot bijeenroeping bevoegd met inachtneming van hetgeen is bepaald in de Fondsvoorwaarden.

De Participanten komen in ieder geval eenmaal per jaar bij elkaar (de jaarvergadering van het Fonds), waarin de voortgang binnen het Fonds en de definitieve resultaten aan de orde komen. In de jaarvergadering legt de Beheerder financiële en technische verantwoording af over het voorgaande jaar. Tevens worden de ontwikkelingen van de portefeuille besproken en geeft de Beheerder adviezen over de korte- en langetermijnstrategie van het Fonds.

De oproeping voor een vergadering van Participanten geschiedt schriftelijk, waaronder mede wordt verstaan de oproeping per e-mail, niet later dan op de 15e dag voor de dag van de vergadering. Bij de oproeping worden de te behandelen onderwerpen vermeld, de datum en tijdstip waarop en de plaats waar de vergadering wordt gehouden. Van de oproeping wordt tevens op de website van de Beheerder melding gedaan. Over niet of niet tijdig aangekondigde onderwerpen kunnen slechts geldige besluiten worden genomen met algemene stemmen in een vergadering van Participanten waarin alle Participanten aanwezig of vertegenwoordigd zijn. Tijdens de jaarvergadering van Participanten worden onder andere de begroting en de jaarrekening besproken, die bestaat uit:

- de balans;
- de winst- en verliesrekening; en
- de toelichting.

Alle besluiten van de vergadering van Participanten worden genomen met volstrekte meerderheid van de geldig uitgebrachte stemmen, tenzij (a) de vergadering niet is opgeroepen conform het bepaalde in de Fondsvoorwaarden of het voorstel van het desbetreffende besluit niet tijdig op de agenda van die vergadering is geplaatst (zie artikel 16 van de Fondsvoorwaarden), (b) het een voorstel betreft tot het doen van extra betalingen door de Participanten om verliezen van het Fonds te verwerken (zie de artikelen 4 lid 5 en 12 lid 5 van de Fondsvoorwaarden), in welke gevallen slechts geldige besluiten worden genomen met algemene stemmen (unanimiteit) in een vergadering waarin alle Participanten aanwezig of vertegenwoordigd zijn, of (c) het een besluit betreft tot opzegging van de Beheerder of de Houdster of het ontslag van een lid van de Beleggingscommissie, waarvoor een meerderheid van ten minste 2/3e van de geldig uitgebrachte stemmen is vereist (naast het quorumvereiste dat voor dit besluit geldt).

De vergadering van Participanten is bevoegd te besluiten tot:

- (a) wijziging van de Fondsvoorwaarden;
- (b) benoeming en ontslag van leden van de Beleggingscommissie;
- (c) opzegging van de Beheerder in zijn functie van beheerder van het Fonds met inachtneming van een opzegtermijn van drie (3) maanden;
- (d) opzegging van de Houdster in haar functie van houdster van de activa van het Fonds of ontslag van de bestuurder(s) van de Houdster, met inachtneming van een opzegtermijn van drie (3) maanden;
- (e) het verlenen van toestemming voor het aangaan van een verplichting of verrichten van een transactie in het geval de Beheerder of de Houdster of hun bestuurs-, leidinggevende en toezichthoudende organen en bedrijfsleiding, daarbij direct of indirect een belang heeft dat tegenstrijdig is of kan zijn aan het belang van het Fonds;
- (f) het aangaan van een financiering anders dan:
 - (i) een hypothecaire financiering waarmee een of meerdere Objecten (voor een deel) worden gefinancierd op of voor een Emissie Datum;
 - (ii) de hypothecaire herfinanciering van een hiervoor bedoeld Object; of
 - (iii) een financiering die als doel heeft om vooruitlopend op een Emissie een Object te verwerven, mits die financiering een maximale looptijd heeft van twaalf maanden, het te lenen bedrag de Verkrijgingsprijs van het betreffende Object én 50% van het totale Bijgegebracht Beleggerskapitaal op dat moment niet overschrijdt en de Houdster toestemming voor de financiering verleent; en
- (g) het verlenen van toestemming aan de Beheerder tot het verrichten van werkzaamheden of diensten waarmee substantiële (rendements-) verbeteringen – die niet zijn geprognosticeerd – voor het Fonds kunnen worden gerealiseerd (zoals herontwikkeling of uitbreiding van de

Objecten) en het voor bedoelde werkzaamheden of diensten betalen van een vergoeding aan de Beheerder.

Besluiten tot wijziging van de Fondsvoorwaarden, besluiten tot het aangaan van andere financieringen dan die bedoeld onder (f)(i) tot en met (f)(iii) hierboven en besluiten tot het verlenen van toestemming aan de Beheerder tot het verrichten van werkzaamheden waarmee substantiële (rendements-) verbeteringen – die niet zijn geprognosticeerd – voor het Fonds kunnen worden gerealiseerd, kunnen slechts worden genomen op gezamenlijk voorstel van de Beheerder en de Houdster.

Indien echter de Fondsvoorwaarden moeten worden gewijzigd om te (blijven) voldoen aan het bepaalde bij of krachtens de Wft, kan die wijziging worden doorgevoerd zonder besluit van de vergadering van Participanten indien dat noodzakelijk is om tijdig te voldoen aan het bepaalde bij of krachtens de Wft. In dat geval is de Beheerder gehouden om die wijzigingen binnen een maand na het besluit daartoe ter goedkeuring voor te leggen aan de vergadering van Participanten.

Besluiten tot opzegging van de Beheerder of de Houdster in hun functie van beheerder van het Fonds respectievelijk houdster van het vermogen van het Fonds of ontslag van de bestuurder(s) van de Houdster, kunnen door de vergadering van Participanten slechts worden genomen (a) indien de Beheerder respectievelijk de Houdster toerekenbaar is tekortgeschoten in de nakoming van zijn/haar verplichtingen, (b) met een meerderheid van ten minste 2/3e van de geldig uitgebrachte stemmen (c) in een vergadering van Participanten waarin ten minste een zodanig aantal Participanten aanwezig of vertegenwoordigd is als recht heeft op het uitbrengen van ten minste 2/3e van het aantal door alle Participanten uit te brengen stemmen. Zijn in een dergelijke vergadering van Participanten niet ten minste een zodanig aantal Participanten aanwezig of vertegenwoordigd als hiervoor bedoeld, dan zal een tweede vergadering worden bijeengeroepen, te houden uiterlijk vier weken na de eerste vergadering waarin, ongeacht het aantal aanwezige en/of vertegenwoordigde Participanten, het desbetreffende besluit met een meerderheid van ten minste 2/3e van de geldig uitgebrachte stemmen kan worden genomen. Bij de oproeping tot de tweede vergadering wordt vermeld dat en waarom een besluit kan worden genomen onafhankelijk van de ter vergadering aanwezige en/of vertegenwoordigde Participanten.

Voor het besluit van de vergadering van Participanten tot ontslag van een lid van de Beleggingscommissie zijn de voorgaande voorwaarden (b) en (c) van overeenkomstige toepassing.

Het besluit van de vergadering van Participanten tot benoeming van een lid van de Beleggingscommissie wordt genomen met inachtneming van een (niet-bindende) voordracht van de Beheerder die als eerste in stemming wordt gebracht. Indien de Beheerder geen voordracht heeft gedaan of de voordracht van de Beheerder niet met de vereiste (gewone) meerderheid van stemmen door de vergadering van Participanten wordt aangenomen, wordt gestemd over de voordracht van een of meerdere Participanten, welke voordracht een bevestiging dient te bevatten van de voorgedragen persoon dat hij of zij een eventuele benoeming zal aanvaarden. Indien geen van de voorgedragen personen met de vereiste (gewone) meerderheid van stemmen wordt aangenomen, zal een herstemming plaatsvinden tussen de personen die het hoogste aantal en het daaropvolgende aantal stemmen verwierven.

Met uitzondering van de besluiten tot opzegging van de Beheerder of de Houdster in hun functie van beheerder van het Fonds respectievelijk houdster van het vermogen van het Fonds of ontslag van de bestuurder(s) van de Houdster, kunnen alle besluiten van de vergadering van Participanten ook buiten vergadering worden genomen, mits het besluit schriftelijk (waaronder per e-mail) plaatsvindt. Tenzij een besluit buiten de vergadering van Participanten (mede) wordt voorgesteld door de Beheerder, wordt de Beheerder van het voorgenomen besluit op de hoogte gebracht en in de gelegenheid gesteld daarover advies uit te brengen.

Alle Participanten hebben toegang tot de vergadering van Participanten en het recht daarin het woord te voeren, evenals de Beheerder, de Houdster, de Bewaarder en de leden van de Beleggingscommissie alsmede degenen die door de voorzitter van de vergadering van Participanten daartoe wordt aangewezen. Elke Participatie geeft recht op één stem in de vergadering van Participanten. Een Participant kan zich ter vergadering, mits bij schriftelijke volmacht, laten vertegenwoordigen door een andere Participant of door de Beheerder.

De Beheerder, de Houdster, de Bewaarder of leden van de Beleggingscommissie hebben geen stemrecht; zij hebben slechts het recht het woord te voeren in de vergadering van Participanten.

7.5 Beleid ten aanzien van uitkeringen

De rechten die zijn verbonden aan de Participaties op het jaarlijkse Exploitatieresultaat – indien positief – verminderd met de (eventuele) aflossingen op de hypothecaire financiering komen aan de Participanten toe vanaf het moment waarop de betreffende Participaties zijn uitgegeven. Uitkeringen vinden plaats zoals bepaald in de Fondsvoorwaarden. Afhankelijk van de liquiditeit en de solvabiliteit van het Fonds kan de vergadering van Participanten besluiten het Exploitatieresultaat geheel of gedeeltelijk te reserveren of ten laste van de reserve een extra uitkering te doen. Verder kan de Beheerder besluiten een tussentijdse uitkering uit het Exploitatieresultaat aan de Participanten te doen. Het streven is dat de Participanten elk kalenderkwartaal een tussentijdse uitkering ontvangen. Indien echter naar het oordeel van de Beheerder de liquiditeitspositie van het Fonds in gevaar komt, zal de Beheerder besluiten geen of een lagere uitkering te doen.

De Verkoopopbrengsten, na aftrek van de Verkoopkosten en aflossing van de (hypothecaire) financiering, worden uitgekeerd aan de Participanten, tenzij en voor zover de Beheerder besluit (een deel van) de Verkoopopbrengsten te (her)beleggen of, indien naar het oordeel van de Beheerder de liquiditeitspositie van het Fonds in gevaar komt, besluit geen of een lagere uitkering uit de Verkoopopbrengsten te doen.

Zodra het Fonds is ontbonden worden de Participanten daarover schriftelijk geïnformeerd. Na ontbinding vindt zo spoedig mogelijk de vereffening plaats. Een eventueel resterend liquidatieoverschot komt aan de Participanten ten goede naar evenredigheid van het aantal Participaties dat ieder van hen houdt. De vereffening geschiedt door de Beheerder die in deze rekening en verantwoording aflegt aan de Participanten. Voor meer informatie wordt verwezen naar de Fondsvoorwaarden (artikel 20).

De betaalbaarstelling, de samenstelling en de wijze van betaling van uitkeringen worden schriftelijk (waaronder mede begrepen per e-mail) bekendgemaakt aan de adressen van de Participanten, zoals opgenomen in het register van Participanten, en gepubliceerd op de website van de Beheerder.

7.6 Wijzigingen in de Fondsvoorwaarden of in het Beleggingsbeleid

Wijzigingen in de Fondsvoorwaarden komen tot stand op gezamenlijk voorstel van de Beheerder en de Houdster en nadat de vergadering van Participanten daartoe heeft besloten. Echter, wijzigingen in de Fondsvoorwaarden die noodzakelijk zijn om te voldoen aan het bepaalde bij of krachtens de Wft kunnen zonder besluit van de vergadering van Participanten tot stand komen indien dat noodzakelijk is om tijdig te voldoen aan het bepaalde bij of krachtens de Wft. In een dergelijk geval is de Beheerder gehouden om deze wijzigingen binnen één maand na het besluit daartoe ter goedkeuring voor te leggen aan de vergadering van Participanten.

Het Beleggingsbeleid kan op initiatief van de Beheerder worden gewijzigd indien het belang van het Fonds daarmee wordt gediend. Wijzigingen zijn slechts mogelijk nadat de Beleggingscommissie een advies heeft uitgebracht over het voorstel van de Beheerder. Indien de Beheerder in afwijking van het

advies van de Beleggingscommissie besluit het Beleggingsbeleid te wijzigen, zal de Beheerder dat schriftelijk aan de Participanten toelichten.

De vergadering van Participanten heeft geen stem in het eventueel wijzigen van het Beleggingsbeleid.

Elk voorstel tot wijziging van de Fondsvoorwaarden of het Beleggingsbeleid wordt tezamen met een toelichting daarop gepubliceerd op de website van de Beheerder en toegezonden aan de AFM. Elke aangenomen wijziging van de Fondsvoorwaarden wordt eveneens op de website van de Beheerder (www.sectie5.nl) geplaatst, vergezeld van een toelichting van de Beheerder, en toegezonden aan de AFM.

Wijzigingen in de Fondsvoorwaarden waarbij de rechten of zekerheden van de Participanten worden verminderd of beperkt dan wel lasten aan de Participanten worden opgelegd of wijzigingen in het Beleggingsbeleid, worden niet ingeroepen alvorens één maand is verstreken na bekendmaking van de wijziging. Binnen die periode van één maand kunnen de Participanten onder de gebruikelijke (beperkende) voorwaarden uit het Fonds treden. De belangrijkste beperking in het uittreden uit het Fonds zal in de praktijk zijn dat de Participant die wenst uit te treden zelf de verantwoordelijkheid heeft een of meerdere partijen aan te wijzen waaraan zijn of haar Participaties kunnen worden uitgegeven, tenzij de Beheerder een dergelijke partij kan aanwijzen (bijvoorbeeld indien de opbrengst van een Emissie hoger is dan de Financieringsbehoefte in verband met die Emissie) of de terugkoopfaciliteit zoals is beschreven in sectie 3.4 van dit registratiedocument daarvoor kan worden gebruikt. Omdat het Fonds closed-end is bestaat er geen verplichting Participaties in te kopen.

7.7 Klachtenregeling

De Beheerder heeft een klachtenregeling met betrekking tot klachten over het Fonds opgesteld. De Beheerder hanteert daarvoor de Richtlijnen Interne Klachtenprocedure van het Klachteninstituut Financiële Dienstverlening (KiFiD). De Beheerder is aangesloten bij het KiFiD (KiFiD nummer 400.000338). Een kopie van deze regeling is kosteloos verkrijgbaar bij de Beheerder.

Klachten kunt u telefonisch, schriftelijk of via e-mail indienen bij de Beheerder. Voor het telefoonnummer, postadres en e-mailadres wordt verwezen naar bijlage 3 bij dit registratiedocument.

7.8 Billijke behandeling van de Participanten

De Beheerder waarborgt de billijke behandeling van de Participanten, onder meer door te hebben zorggedragen voor het volgende:

- alle Participaties vertegenwoordigen gelijke rechten, zoals het stemrecht en de aanspraak op het resultaat dat met het vermogen van het Fonds wordt gerealiseerd;
- in de Fondsvoorwaarden is vastgelegd dat de juridische eigendom met betrekking tot de activa van het Fonds wordt gehouden door de Houdster en dat de Houdster bij het houden van het vermogen optreedt in het belang van de Participanten. Beschikkingshandelingen die zien op de overdracht en verwerving van – en het vestigen van een beperkt recht op – de Objecten kunnen slechts worden verricht door de Beheerder en de Houdster gezamenlijk. Voor de verkoop en vervreemding van de Objecten dient de Houdster toestemming te verlenen en het betalingsverkeer van het Fonds verloopt via de Houdster.
- de Participanten kunnen invloed uitoefenen op de Beheerder en de Houdster, waaronder de opzegging van hen in hun functie (zie voor verdere details over deze invloed sectie 7.4 van dit registratiedocument). Ook in het geval zich met betrekking tot een transactie of het aangaan van verplichtingen ten laste van het vermogen van het Fonds een tegenstrijdig belang voordoet tussen enerzijds het Fonds en anderzijds de Beheerder, de Houdster of hun bestuurs-, leidinggevende en toezichthoudende organen en bedrijfsleiding, is daarvoor de voorafgaande toestemming van de vergadering van Participanten vereist (zie ook sectie 11.18 van dit registratiedocument).

7.9 Beschikbare informatie

Afschriften van de volgende documenten zijn tijdens de geldigheidsduur van het Prospectus in te zien bij de Beheerder:

- actuele versie van de Fondsvoorwaarden (tevens via [sectie5.nl/fondsen/fondsenfile/20264/Fondsvoorwaarden_S5_Vitae_Fonds__geldend_vanaf_22_mei_2024_.pdf](https://www.sectie5.nl/fondsen/fondsenfile/20264/Fondsvoorwaarden_S5_Vitae_Fonds__geldend_vanaf_22_mei_2024_.pdf));
- statuten van de Beheerder (tevens via: www.sectie5.nl/home/filedownload/2);
- statuten van de Houdster (tevens via: [sectie5.nl/fondsen/fondsenfile/18463/Akte_van_statutenwijziging_St_Bew_Annastede_St_S5_FF_7.3.19.PDF](https://www.sectie5.nl/fondsen/fondsenfile/18463/Akte_van_statutenwijziging_St_Bew_Annastede_St_S5_FF_7.3.19.PDF));
- klachtenregeling van de Beheerder (tevens via: www.sectie5.nl/home/filedownload/1051); en
- de taxatierapporten van de Objecten, de (half)jaarcijfers van de Beheerder, de historische financiële informatie van het Fonds, alsmede marktrapporten waarvan het Prospectus gedeelten bevat of daarnaar verwijst (tevens via de website van de Beheerder, zie sectie 13 van dit registratiedocument voor de vindplaats (hyperlinks)).

De Beheerder heeft het volgende beschikbaar voor raadpleging op zijn website (www.sectie5.nl):

- de gegevens omtrent het Fonds, de Beheerder, de Houdster en de Bewaarder die ingevolge enig wettelijk voorschrift in het handelsregister moeten worden opgenomen;
- de Fondsvoorwaarden;
- de vergunning van de Beheerder, op grond waarvan het de Beheerder is toegestaan op te treden als beheerder van beleggingsinstellingen; en
- voor zover van toepassing, elk door de AFM genomen geldend besluit tot ontheffing van het ingevolge de Wft bepaalde met betrekking tot het Fonds, de Beheerder en de Bewaarder.

Op verzoek wordt een afschrift van de hierboven bedoelde documenten verstrekt aan eenieder tegen ten hoogste de kostprijs, met uitzondering van de Fondsvoorwaarden waarvan een afschrift kosteloos wordt verstrekt.

Voorts heeft de Beheerder voor de Participant het volgende beschikbaar voor raadpleging op zijn website (www.sectie5.nl):

- maandelijks een opgave met toelichting, ondertekend door de Beheerder en de Bewaarder, van de totale waarde van de beleggingen van het Fonds, een overzicht van de samenstelling van de beleggingen, het aantal uitstaande Participaties en de meest recent bepaalde Intrinsieke waarde per Participatie onder vermelding van het moment waarop de bepaling van de Intrinsieke waarde plaatsvond;
- de jaarrekening, het jaarverslag en - voor zover wettelijk vereist - de accountantsverklaring van zowel de Beheerder, de Houdster, de Bewaarder als het Fonds; en
- de halfjaarcijfers van het Fonds.

Op verzoek wordt een afschrift hiervan kosteloos verstrekt aan de Participanten. De Beheerder houdt bedoelde jaarrekeningen, jaarverslagen, accountantsverklaringen en halfjaarcijfers gedurende ten minste drie jaar beschikbaar op zijn website.

Tegen ten hoogste de kostprijs kunnen de Participanten bij de Beheerder een afschrift van de overeenkomst van bewaring verkrijgen.

In aanvulling op het voorgaande ontvangen de Participanten elk halfjaar schriftelijke informatie over de financiële en operationele voortgang van het Fonds.

Sectie 8 | Initiatiefnemer en Beheerder

8.1 Initiatiefnemer

De Initiatiefnemer (Sectie5 Investments NV) is opgericht in 2007 en structureert vastgoedbeleggingsfondsen. Sectie5 richtte zich aanvankelijk alleen op supermarkt gerelateerd vastgoed, maar nu ook op beleggingen in zorgvastgoed voor zowel particuliere als institutionele beleggers. Bij de selectie van objecten in de zorgsector wordt vooral gefocust op de kwaliteit van de locatie met voldoende verzorgingsgebied voor de bestemming. Sinds haar oprichting structureerde Sectie5 drieënveertig vastgoedbeleggingsfondsen met een totale waarde van ruim € 1,7 miljard en een ingelegd vermogen van circa € 600 miljoen. De huidige beheerde portefeuille bedraagt circa € 640 miljoen. Sectie5 heeft een uitgebreid trackrecord en netwerk. Het team bestaat momenteel uit 23 professionals.

Met een uitgebreid netwerk en relevante ervaring zijn in het verleden uitstekende rendementen behaald met beleggingen in winkels en winkelcentra. Daarnaast slaagt de Initiatiefnemer er voortdurend in om de juiste dynamiek te vinden tussen nieuwe acquisities, waarde maximalisatie door effectief vastgoedmanagement en het kiezen van het optimale verkoopmoment.

Voor eerdere door de Initiatiefnemer geïnitieerde fondsen wordt verwezen naar bijlage 2 bij dit registratiedocument.

8.2 Beheerder

Sectie5 Beheer BV is een 100% dochter van Sectie5 Investments NV. Sectie5 Beheer BV heeft een AFM-vergunning voor het beheren van beleggingsinstellingen.

8.3 Beleggers

Bij de Initiatiefnemer is persoonlijke aandacht voor de beleggers een groot goed. Alleen dan kan werkelijk ingespeeld worden op de wensen van de klant. Zo ontvangt de belegger regelmatig een uitgave van Sectie5 Quintessence. Dit is de nieuwsbrief met updates over de actuele ontwikkelingen rond het onroerend goed, de huurders, marktontwikkelingen en overige zaken.

8.4 Waarde

Voor optimale waardeontwikkeling benadert de Beheerder de vermogensbestanddelen van de beleggingsportefeuille niet statisch, maar dynamisch:

- de Beheerder onderhoudt rechtstreeks en proactief contact met alle huurders;
- de gebouwen worden effectief technisch onderhouden door intensief samen te werken met professionele vastgoedpartijen. Door de kritische allocatie van middelen wordt een goede staat van de gebouwen en technische installaties nagestreefd; en
- de Beheerder streeft naar waardemaximalisatie door verhoging van de netto-opbrengsten enerzijds en verlenging van de duur van de huurcontracten anderzijds.

8.5 Directie

Sectie5 Investments NV

De directie over de Initiatiefnemer wordt middellijk gevoerd door de heer mr. N.A.J. Broeijer, mevrouw mr. C.J.D. van Slooten en de heer drs. W.H.E. van Ommeren MBA. Zij hebben de volledige zeggenschap over de Initiatiefnemer.

Mr. Niek A.J. Broeijer

De heer Broeijer studeerde Nederlands recht aan de Rijksuniversiteit Leiden en behaalde een LL.M. degree in de Verenigde Staten aan Emory University. Hij werkte in Utrecht en in Dallas, Texas, voor Rabobank bij de afdeling projectfinanciering.

In 2000 maakte hij de overstap naar MeesPierson/Fortis Bank waar hij leiding gaf aan het Loan Syndications team. Vanaf 2007 is hij werkzaam in de wereld van besloten vastgoedinvesteringsfondsen. Naast een periode als consultant was hij ook langere tijd werkzaam als Algemeen Directeur bij Hanzvast Capital N.V. en in de periode 2018–2023 bij Certitudo Investment Beheer B.V., beide AIFM-Richtlijn gereguleerde beheerders van vastgoedbeleggingsinstellingen.

In 2023 is de heer Broeijer aangesteld als algemeen directeur van Sectie5.

De heer Broeijer is bestuurder en enig aandeelhouder van Brunnerdinc Holding B.V. Daarnaast is hij bestuurder van de Beheerder, en middellijk bestuurder van Sectie5 Investments N.V., Sectie5 Management B.V., Sectie5 Capital B.V., Annastede Vastgoed B.V., Beatrix Kiddo B.V., Hattori Hanzo B.V., Merwestede Vastgoed B.V., Mia Wallace B.V., Rick Dalton B.V., S5 CRE Vastgoed B.V., Vincent Vega B.V., Onorthodox B.V., Dox I B.V. en Dox II B.V., Stichting Dox Drees, Stichting Dox Mahler, Stichting Dox Karmijn, Stichting Brinkstede Vastgoedfonds I, Stichting Brinkstede Vastgoedfonds II, Stichting Brinkstede Vastgoedfonds III, Stichting Hoogestede Vastgoedfonds, Stichting Marktstede Vastgoedfonds I, Stichting Marktstede Vastgoedfonds II, Stichting Marktstede Vastgoedfonds III, Stichting Molenstede Vastgoedfonds, Stichting Molenstede Vastgoedfonds, Stichting Rijenstede Vastgoedfonds, Stichting S5 SPF Retailfonds, Stichting Brinkstede Vastgoedfonds, Stichting Superstede Vastgoedfonds I, Stichting Superstede Vastgoedfonds II, Stichting Superstede Vastgoedfonds III, Stichting Veststede Vastgoedfonds, Stichting Bewaarder Merwestede, Stichting NL Woningfonds 1, Stichting NL Woningfonds 2, Stichting NL Woningfonds 3, Stichting NL Woningfonds 4, Stichting NL Woningfonds 5 en Stichting NL Woningfonds 6.

Mr. Caroline J.D. van Slooten

Mevrouw Van Slooten is afgestudeerd aan de Universiteit van Amsterdam. Zij begon haar carrière als vastgoedadvocaat bij Dentons Boekel en is vervolgens als legal manager en later als Head Legal werkzaam geweest bij Redevco. Na ruim 6 jaar is zij in 2015 overgestapt naar Sectie5 en in 2020 is zij toegetreden als partner. Bij Sectie5 is zij verantwoordelijk voor de begeleiding en coördinatie van alle acquisities en disposities van de door Sectie5 beheerde fondsen. Daarnaast is ze lid van het managementteam.

Mevrouw Van Slooten is bestuurder en enig aandeelhouder van Caro Capital B.V. Daarnaast is zij bestuurder en aandeelhouder van de Beheerder en middellijk bestuurder en aandeelhouder van Sectie5 Investments N.V., Sectie5 Management B.V., Sectie5 Vastgoed B.V., Sectie5 Capital B.V., Annastede Vastgoed B.V., Beatrix Kiddo B.V., Hattori Hanzo B.V., Merwestede Vastgoed B.V., Mia Wallace B.V., Rick Dalton B.V., S5 CRE Vastgoed B.V., Vincent Vega B.V., Onorthodox B.V., Dox I B.V. en Dox II B.V., Stichting Dox Drees, Stichting Dox Mahler, Stichting Dox Karmijn, Stichting Brinkstede Vastgoedfonds I, Stichting Brinkstede Vastgoedfonds II, Stichting Brinkstede Vastgoedfonds III, Stichting Hoogestede Vastgoedfonds, Stichting Marktstede Vastgoedfonds I, Stichting Marktstede Vastgoedfonds II, Stichting Marktstede Vastgoedfonds III, Stichting Molenstede Vastgoedfonds, Stichting Molenstede Vastgoedfonds, Stichting Rijenstede Vastgoedfonds, Stichting S5 SPF Retailfonds, Stichting Brinkstede Vastgoedfonds, Stichting Superstede Vastgoedfonds I, Stichting Superstede Vastgoedfonds II, Stichting Superstede Vastgoedfonds III, Stichting Veststede Vastgoedfonds, Stichting Bewaarder Merwestede, Stichting NL Woningfonds 1, Stichting NL Woningfonds 2, Stichting NL Woningfonds 3, Stichting NL Woningfonds 4, Stichting NL Woningfonds 5 en Stichting NL Woningfonds 6.

Drs. Wibo H.E. van Ommeren MBA

De heer Van Ommeren studeerde bedrijfseconomie en postdoctoraal accountancy aan de Universiteit Tilburg en behaalde een executive MBA aan de Warwick University (UK). Hij werkte als registeraccountant bij Arthur Andersen en Deloitte in Rotterdam, Parijs en Amsterdam, waar hij in 2011 partner werd en verantwoordelijk was voor de afdeling audit – investment management en real estate. Vanaf 2014 vervulde hij (interim) CFO functies

Sectie 9 | Definities

bij de vastgoedorganisaties Geneva, Meijer Realty Partners en CBRE Global Investors Nordics in Stockholm. Daarnaast is hij docent externe verslaggeving aan de Amsterdam School of Real Estate. Sinds mei 2017 is de heer Van Ommeren bestuurder en CFRO bij Sectie5.

De heer Van Ommeren is bestuurder en enig aandeelhouder van WVO Services B.V., WVO Financial Services B.V. en WVO Holding B.V. Daarnaast is hij bestuurder van de Beheerder en middellijk bestuurder en aandeelhouder van Sectie5 Investments N.V., Sectie5 Management B.V., Sectie5 Vastgoed B.V., Sectie5 Capital B.V., Annastede Vastgoed B.V., Beatrix Kiddo B.V., Hattori Hanzo B.V., Merwestede Vastgoed B.V., Mia Wallace B.V., Rick Dalton B.V., S5 CRE Vastgoed B.V., Vincent Vega B.V., Onorthodox B.V., Dox I B.V. en Dox II B.V., Stichting Dox Drees, Stichting Dox Mahler, Stichting Dox Karmijn, Stichting Brinkstede Vastgoedfonds I, Stichting Brinkstede Vastgoedfonds II, Stichting Brinkstede Vastgoedfonds III, Stichting Hooggestede Vastgoedfonds, Stichting Marktstede Vastgoedfonds I, Stichting Marktstede Vastgoedfonds II, Stichting Marktstede Vastgoedfonds III, Stichting Molenstede Vastgoedfonds, Stichting Molenstede Vastgoedfonds, Stichting Rijenstede Vastgoedfonds, Stichting S5 SPF Retailfonds, Stichting Brinkstede Vastgoedfonds, Stichting Superstede Vastgoedfonds I, Stichting Superstede Vastgoedfonds I, Stichting Superstede Vastgoedfonds III, Stichting Veststede Vastgoedfonds, Stichting Bewaarder Merwestede, Stichting NL Woningfonds 1, Stichting NL Woningfonds 2, Stichting NL Woningfonds 3, Stichting NL Woningfonds 4, Stichting NL Woningfonds 5 en Stichting NL Woningfonds 6. Tenslotte is hij bestuurder van ForumVast, Belangenvereniging Aanbieders Vastgoedbeleggingsproducten.

Sectie5 Beheer BV

De directie over de Beheerder wordt gevoerd door de heer mr. N.A.J. Broeijer, mevrouw mr. C.J.D. van Slooten en de heer drs. W.H.E. van Ommeren MBA. De heer drs. W.H.E. van Ommeren MBA is bestuurder van de Beheerder sinds het aangaan van het Fonds op 1 december 2017. Op 1 maart 2024 traden de heren drs. J.H. van Valen en drs. B.U. Bearda Bakker terug als bestuurder van de Beheerder, en op die datum zijn de heer mr. N.A.J. Broeijer en mevrouw mr. C.J.D. van Slooten voor hen in de plaats tot het bestuur toegetreden. Sectie5 Beheer is een 100%-dochter van Sectie5 Investments NV.

De drie directieleden ontvangen van de Beheerder een vergoeding voor hun werkzaamheden van ieder € 15.334 per jaar. De directieleden van Slooten en van Ommeren delen in de winst van Sectie5 Investments en haar dochtervennootschappen, waaronder de Beheerder, naar rato van hun aandeelhoudersbelang in de onderneming. De winst wordt mede gevormd door de vergoedingen die de Beheerder van het Fonds ontvangt, zoals de beheervergoeding, de Performance fee of een andere vergoeding als bedoeld in sectie 6 van dit registratiedocument en in de sectie over financiële aspecten in de verrichtingsnota.

De Beheerder is geen arbeidsovereenkomsten aangegaan. Er zijn derhalve tussen de leden van de bestuurs-, leidinggevende en toezichhoudende organen enerzijds en de Beheerder anderzijds geen arbeidsovereenkomsten die voorzien in uitkeringen bij beëindiging van het dienstverband die ten laste van het vermogen van de Beheerder zouden komen.

Tenzij uit de context anders blijkt hebben de in het Prospectus gebruikte woorden en uitdrukkingen die met een hoofdletter zijn geschreven, de hiernavolgende betekenis (gedefinieerde begrippen in het enkelvoud hebben dezelfde betekenis als in het meervoud en vice versa).

Aankoopkosten

De eenmalige kosten die voor – en bij – de aankoop van een Object worden gemaakt, zijnde: de overdrachtsbelasting, makelaarskosten, adviseurskosten voor de juridische en technische due diligence, taxatiekosten en notariskosten. Deze kosten zijn nader beschreven in sectie 6.1.1 van dit registratiedocument en de sectie over financiële aspecten in de verrichtingsnota.

Aanvangsdatum

De datum van de eerste emissie van het Fonds: 15 maart 2018.

AFM

De stichting Autoriteit Financiële Markten.

Afschrijvingen

Afschrijvingen van de geactiveerde Initiatiekosten en Financieringskosten.

Beheerder

Sectie5 Beheer BV, de beheerder van het Fonds in de zin van artikel 1:1 van de Wft. De Beheerder is een besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid naar Nederlands recht, statutair gevestigd te Amsterdam en kantoorhoudend aan de Brinklaan 134, (1404 GV) Bussum. De Beheerder is in Nederland opgericht op 6 september 2011 en ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 53488253.

Beleggingsbeleid

Het in sectie 3 van dit registratiedocument geformuleerde beleid en criteria waar de beleggingen van het Fonds in dienen te passen.

Beleggingscommissie

De commissie bestaande uit drie leden die de Beheerder niet-bindend adviseert bij aan- en verkopen van Objecten en bij eventuele wijzigingen van het Beleggingsbeleid.

Bewaarder

CSC Depositary B.V., de bewaarder van het Fonds in de zin van artikel 4:62m Wft. De Bewaarder is een besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid naar Nederlands recht, statutair gevestigd te Utrecht en kantoorhoudend aan de Woudenbergseweg 13, 3953 ME Maarsbergen. De Bewaarder is in Nederland opgericht op 3 januari 2014 en ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 59654546.

Bijeengebracht Beleggerskapitaal

Het door de Participanten bijeengebrachte vermogen.

Bijeen te brengen Beleggerskapitaal

Het door de Participanten bijeen te brengen vermogen.

Bruto-vloeroppervlakte (B.V.O.)

De oppervlakte van een ruimte of een groep van ruimten, gemeten op vloerniveau langs de buitenomtrek van de opgaande scheidsconstructies, die de desbetreffende ruimte of groep van ruimte omhullen.

Compensatie voor niet-aftrekbare BTW

Als een dienst aan het Fonds wordt verleend waarover BTW in rekening moet worden gebracht, kan de dienstverlener de aan het Fonds in rekening gebrachte BTW aftrekken van het bedrag aan BTW dat die dienstverlener zelf aan de Belastingdienst moet betalen (dit wordt ook wel de 'vooraf trek' genoemd). Als een dienst aan het Fonds wordt verleend die niet belast is met BTW, kan de dienstverlener geen vooraf trek toepassen en lijdt de dienstverlener schade. Die schade is gelijk aan het bedrag aan BTW dat

in vooraf trek zou kunnen worden gebracht als de verleende dienst wel met BTW belast zou zijn (dit wordt ook wel de 'BTW-schade' genoemd). Deze BTW-schade wordt door het Fonds gecompenseerd voor zover die direct dan wel indirect toerekenbaar is aan de niet met BTW belaste vergoeding die in rekening is gebracht door de Initiatiefnemer (Selectie- en transactievergoeding) of de Beheerder (beheervergoeding, vergoedingen voor additionele werkzaamheden die niet tot de standaard beheeractiviteiten behoren (zie ook artikel 13 leden 2 en 3 van de Fondsvoorwaarden), de Performance fee en de Verkoopvergoeding).

Direct rendement

Het direct enkelvoudige rendement uit de exploitatie van het Fonds en de Objecten gedurende een jaarperiode berekend door het Exploitatieresultaat, gecorrigeerd met de Afschrijvingen minus – indien van toepassing – aflossingen op de hypothecaire financiering over deze jaarperiode, inclusief eventueel vrijgevallen middelen uit de liquiditeitsreserve in deze jaarperiode, te delen door het totale Bijgeenbracht Beleggerskapitaal, uitgedrukt in een percentage.

DNB

De Nederlandsche Bank NV.

Emissie

Elke uitgifte van Participaties gedurende de geldigheidsduur van het Prospectus, waarmee additioneel Bijeen te brengen Beleggerskapitaal wordt ingelegd dat wordt aangewend voor (een of meer van) de doeleinden als beschreven in sectie 6 van dit registratiedocument.

Emissie Datum

De dag waarop een Emissie plaatsvindt.

Exploitatiekosten

Het totaal aan kosten samenhangend met de exploitatie van het Fonds en de Objecten zoals (maar niet beperkt tot) de beheervergoeding, de Performance fee, de eigenaarslasten (zoals kosten van verzekeringen, onroerendezaakbelasting), onderhoudskosten, advies- en accountantskosten, overige kosten (zoals kosten van toezicht door de AFM en DNB, de kosten van de Bewaarder en de Houdster) en hypotheekrente. Deze kosten zijn nader beschreven in sectie 6.3.1 van dit registratiedocument.

Exploitatierendement

Het enkelvoudige rendement dat wordt behaald met de exploitatie van het Fonds en de Objecten, bepaald door de huuropbrengsten en de rentebaten te verminderen met de Exploitatiekosten, gedeeld door het totale Bijgeenbracht Beleggerskapitaal, uitgedrukt in een percentage.

Exploitatieresultaat

Het resultaat dat wordt behaald met de exploitatie van het Fonds en de Objecten, bepaald door de huuropbrengsten en de rentebaten te verminderen met de Exploitatiekosten.

Extramurale zorg

De zorg aan cliënten van een zorgaanbieder die niet in een instelling verblijven. Het is zorg die de cliënt op afspraak bij de zorgaanbieder krijgt, of die de zorgaanbieder bij de cliënt aan huis levert.

Financieringsbehoefte

Het totaal bijeen te brengen vermogen van het Fonds op een Emissie Datum, bestaande uit de som van de Fondsinvestering en de liquiditeitsreserve.

Financieringskosten

De afsluitprovisie, gebruikelijk een percentage over de hoofdsom van een hypothecaire financiering, die door de hypothecaire financier in rekening wordt gebracht.

Fonds

S5 Vitae Fonds, een fiscaal transparant fonds voor gemene rekening naar Nederlands recht, dat op 1 december 2017 is aangegaan te Amsterdam (Nederland). Sinds die datum vormt het Fonds een contractuele regeling naar Nederlands recht tussen elk van de Participanten afzonderlijk, de Beheerder en de Houdster. Het Fonds houdt kantoor aan het adres van de Beheerder. Het Fonds is ingeschreven in het register beleggingsinstellingen dat wordt gehouden door de AFM.

Fondsinvestering

Het bedrag van de investering door het Fonds op een Emissie Datum, opgebouwd uit de Verkrijgingsprijs, Initiatiekosten en Financieringskosten.

Fondsvoorwaarden

De fondsvoorwaarden van S5 Vitae Fonds, tevens bevattende de voorwaarden van beheer van het Fonds en eigendom van de Objecten (zie [sectie 5.nl/fondsen/fondsenfile/20264/Fondsvoorwaarden_S5_Vitae_Fonds__geldend_vanaf_22_mei_2024_.pdf](https://fondsen/fondsenfile/20264/Fondsvoorwaarden_S5_Vitae_Fonds__geldend_vanaf_22_mei_2024_.pdf)).

Gemiddeld direct rendement

Het Direct rendement over meerdere jaarperiodes teruggerekend naar een gemiddelde per jaarperiode, dat wordt berekend door het totaal van het Direct rendement over bedoelde meerdere jaarperiodes te delen door het aantal van die meerdere jaarperiodes.

Gemiddeld exploitatierendement

Het Exploitatierendement over meerdere jaarperiodes teruggerekend naar een gemiddelde per jaarperiode, dat wordt berekend door het totaal van het Exploitatierendement over bedoelde meerdere jaarperiodes te delen door het aantal van die meerdere jaarperiodes.

Gemiddeld indirect rendement

Het enkelvoudig rendement uit de verkoop van de Objecten over meerdere jaarperiodes teruggerekend naar een gemiddelde per jaarperiode, dat wordt berekend door het totaal rendement uit de verkoop van de Objecten over bedoelde meerdere jaarperiodes te delen door het aantal van die meerdere jaarperiodes.

Gemiddeld totaal rendement

Het gemiddeld totaal enkelvoudig rendement over meerdere jaarperiodes teruggerekend naar een gemiddelde per jaarperiode, dat wordt berekend als de som van het totaal van het Gemiddeld direct rendement en van het Gemiddeld indirect rendement over bedoelde meerdere jaarperiodes en te delen door het aantal van die meerdere jaarperiodes.

Houdster

Stichting S5 Vitae Fonds, een stichting naar Nederlands recht, statutair gevestigd te Amsterdam en kantoorhoudend aan Woudenbergseweg 11, (3953 ME) Maarsbergen. Stichting S5 Vitae Fonds is in Nederland opgericht op 14 juli 2017 en ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 69199884. Stichting S5 Vitae Fonds treedt op als een entiteit met als enig statutair doel het houden van de juridische eigendom van de activa van het Fonds in de zin van artikel 4:37j lid 1 Wft.

Initiatiefnemer

De initiatiefnemer van het Fonds, Sectie5 Investments NV, een naamloze vennootschap naar Nederlands recht, statutair gevestigd te Amsterdam en kantoorhoudend aan de Brinklaan 134, (1404 GV) Bussum, ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 32124762.

Initiatiekosten

De kosten die ten behoeve van het Fonds voor en bij elke Emissie zijn of worden gemaakt, zijnde: adviseurskosten, Selectie- en transactievergoeding, kosten voor het opstellen en goedkeuren door de AFM van het Prospectus (of onderdelen daarvan) alsmede marketingkosten, de Intermediairvergoeding

en niet-verrekenbare BTW. Deze kosten zijn nader beschreven in sectie 6.1.2 van dit registratiedocument en de sectie over financiële aspecten in de verrichtingsnota.

Interim Belegger

Een belegger die tijdelijk een onderhandse lening aan het Fonds verstrekt of een Participant die beoogt tijdelijk als belegger aan het Fonds deel te nemen, die de Beheerder voor een tijdelijke belegging kan aanzoeken als bijvoorbeeld (a) blijkt dat er onvoldoende belangstelling is voor de uitgifte van aangeboden Participaties aan beleggers (niet zijnde Interim Beleggers) op een Emissie Datum of (b) een Emissie voorafgaand aan de aankoop van een Object niet tijdig georganiseerd kan worden.

Intermediairvergoeding

De vergoeding aan financiële intermediairs voor het op een Emissie Datum bijeenbrengen van Bijeen te brengen Beleggerskapitaal, van 3% (exclusief BTW) over het via hen op die Emissie Datum Bijeengebrachte Beleggerskapitaal. Deze vergoeding dient als vergoeding voor het aanwenden van hun beleggersbestand en ter dekking van hun kosten voor het benaderen van (potentiële) beleggers en het geven van voorlichting aan en het beantwoorden van vragen van (potentiële) beleggers, via bijeenkomsten of persoonlijke afspraken.

Intramurale zorg

(Letterlijk: zorg binnen de muren). De gezondheidszorg die gedurende een onafgebroken verblijf van meer dan 24 uur geboden wordt in een zorginstelling, zoals een ziekenhuis, verpleeghuis, verzorgingshuis of een instelling voor verstandelijk gehandicapten.

Intrinsieke waarde

De Intrinsieke waarde wordt bepaald door het eigen vermogen per een Waarderingsdatum te delen door het aantal uitstaande Participaties op die datum. Het bedoelde eigen vermogen wordt bepaald volgens de in sectie 11.11 van dit registratiedocument bedoelde algemene grondslagen voor de opstelling van de jaarrekening van het Fonds waarbij de vastgoedbeleggingen gewaardeerd worden tegen de reële waarde op basis van het meest recente taxatierapport opgesteld door een externe taxateur. Het taxatierapport wordt ten minste eenmaal per jaar per 31 december opgesteld. De externe taxateur dient onder toezicht te staan van RICS en ingeschreven te zijn in het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs, en de taxatie dient te voldoen aan de richtlijnen van de RICS Taxatiestandaarden inclusief de "International Valuation Standards" (het zogenoemde "Red Book") en van het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs.

Kosten Koper

De waarde, koopprijs of verkoopprijs van vastgoed kan worden uitgedrukt als 'kosten koper' of 'vrij op naam'. Als het wordt uitgedrukt als 'kosten koper' wordt daarmee bedoeld dat de overdrachtsbelasting en notariskosten die bij een overdracht worden verschuldigd, voor rekening komen van de koper.

Objecten

De – voor rekening en risico van de Participanten – door de Houdster in juridische eigendom:

- (a) verworven registergoederen die zijn beschreven in sectie 5 van dit registratiedocument; en
- (b) nadien te verwerven en verworven registergoederen die op het moment van verwerving passen in het Beleggingsbeleid van het Fonds, een en ander zo lang als het registergoed niet is vervreemd.

Participant

De natuurlijke persoon, rechtspersoon, fiscaal niet-transparante personenvennootschap of een fiscaal niet-transparant fonds voor gemene rekening, die deelneemt in het Fonds met een of meer Participaties.

Participatie

Het recht van deelname in het Fonds, uit te geven op een Emissie Datum tegen de Uitgifteprijs, dat een (niet nominale) vordering in geld op de Houdster vormt ter grootte van het vermogen van het Fonds gedeeld door het totaal aantal uitgegeven en uitstaande Participaties, en waaraan de zeggenschapsrechten als bepaald in de Fondsvoorwaarden zijn verbonden. Bedoelde (niet nominale) vordering op de Houdster is uitsluitend opeisbaar in verband met de vereffening (na ontbinding) van het Fonds.

Performance fee

De Performance fee is aan de Beheerder verschuldigd in het geval dat op basis van de jaarrekening van het Fonds wordt vastgesteld dat het Exploitatieresultaat vermeerderd met een eventueel Verkoopresultaat in enig boekjaar meer bedraagt dan 6,0% van het Beleggerskapitaal. De Performance fee bedraagt 20% (exclusief BTW) over het meerdere boven de 6,0%. Deze vergoeding wordt verhoogd met BTW dan wel met Compensatie voor niet-aftrekbare BTW.

Prospectus

Het document dat wordt gevormd door de (meest actuele) samenvatting, het registratiedocument en de (meest actuele) verrichtingsnota, inclusief de bijlagen en de door middel van verwijzing opgenomen informatie, en eventuele aanvullingen daarop.

Selectie- en transactievergoeding

De vergoeding waartoe de Initiatiefnemer is gerechtigd voor haar werkzaamheden en risico's in verband met het (laten) doen van marktonderzoek, selectie en onderhandelingen over de verwerving van Objecten, begeleiding van due diligence processen, het aanvragen en beoordelen van de hypothecaire financiering en verzekeringen, het voorbereiden van de documentatie die verband houdt met een Emissie en compliance werkzaamheden. Deze vergoeding komt ten laste van het vermogen van het Fonds en bedraagt 3,0% (exclusief BTW) van de aankoopprijs van de Objecten die op of voor een Emissie Datum worden verworven. Deze vergoeding wordt verhoogd met BTW dan wel met Compensatie voor niet-aftrekbare BTW.

Uitgifteprijs

De prijs die de Participant verschuldigd is voor elke op een Emissie Datum uitgegeven Participatie. Deze prijs wordt bepaald door de Intrinsieke waarde per Participatie te vermeerderen met het nog niet (over vijf jaar) afgeschreven deel van de verwervingskosten van de reeds op de Emissie Datum aangekochte Objecten. Deze correctie vindt plaats om de zittende Participanten te compenseren voor betaalde verwervingskosten op reeds verworven Objecten aangezien deze kosten niet opgenomen zijn in de reële waarde van de Objecten. De reële waarde is gebruikt ter bepaling van de Intrinsieke waarde per Participatie.

Verkoopkosten

De kosten die verband houden met de verkoop en vervreemding van een Object. Bij de verkoop en vervreemding van een Object betreffen dat naast de Verkoopvergoeding eventuele additionele advieskosten, zoals de kosten van een makelaar, en/of boetes bij vervroegde aflossing van de hypothecaire financiering voor rekening van het Fonds. Deze zijn (inclusief de Verkoopvergoeding) begroot op 2% van de verkoopprijs (exclusief BTW) maar kunnen afhankelijk van de omstandigheden hoger of lager uitvallen.

Verkoopopbrengsten

De opbrengst uit de verkoop van een of meerdere Objecten.

Verkoopresultaat

De Verkoopopbrengsten verminderd met de Verkoopkosten.

Verkoopvergoeding

De vergoeding waartoe de Beheerder gerechtigd is bij verkoop en levering van een Object ter hoogte van 1,25% over de verkoopprijs (exclusief BTW).

Sectie 10 | Mededeling Beheerder

De Verkoopvergoeding is ook verschuldigd aan de Beheerder in het geval een Object wordt vervreemd door middel van overdracht van de Participaties. Deze vergoeding wordt verhoogd met BTW dan wel met Compensatie voor niet-aftrekbare BTW.

Verkrijgingsprijs

De aankoopprijs voor een Object verhoogd met de Aankoopkosten in verband met de koop en verwerving van dat Object.

Waarderingsdatum

Elke dag waarop door de Beheerder de Intrinsieke waarde wordt berekend en gepubliceerd, zijnde 30 juni en 31 december van elk jaar alsook op elke dag dat een Emissie of een verhandeling van Participaties plaatsvindt.

Wft

Wet op het financieel toezicht, houdende regels met betrekking tot de financiële markten en het toezicht daarop, zoals deze op enig moment luidt of de daarvoor in de plaats tredende wettelijke regeling.

De Beheerder is verantwoordelijk voor de in dit registratiedocument verstrekte informatie. Capital Value Taxaties B.V. (met statutaire zetel te Utrecht) heeft de inhoud en inkleding van de via verwijzing in sectie 13 van dit registratiedocument opgenomen taxatierapporten voor de Objecten bepaald. Capital Value Taxaties B.V. heeft ingestemd met opname in het registratiedocument, in de huidige vorm en context, van de taxatierapporten waarin zijn verklaringen zijn opgenomen.

Capital Value Taxaties B.V. houdt geen wezenlijk belang – of zal voorzienbaar enig wezenlijk belang houden – in het Fonds.

De Beheerder verklaart dat, voor zover haar bekend is, de gegevens in het registratiedocument in overeenstemming zijn met de werkelijkheid en dat geen gegevens zijn weggelaten waarvan vermelding de strekking van het Prospectus zou wijzigen.

Ter zake van de van overige derden afkomstige informatie die in het registratiedocument is opgenomen, bevestigt de Beheerder dat deze informatie correct is weergegeven en dat, voor zover zij dat weet en heeft kunnen opmaken uit door de betrokken derden gepubliceerde informatie, geen feiten zijn weggelaten waardoor de weergegeven informatie onjuist of misleidend zou worden.

De Beheerder verleent toestemming aan Sectie5 Capital BV voor het gebruik van het Prospectus bij hun activiteiten in het onder de aandacht brengen van de Participaties in Nederland en aanvaardt in dat verband de verantwoordelijkheid voor de inhoud van het Prospectus. Deze toestemming geldt voor de periode die start op het moment van uitbrengen van het Prospectus en eindigt uiterlijk op 23 april 2026, 12 maanden na de goedkeuring door de AFM van het Prospectus.

Indien nieuwe, bij de goedkeuring van het registratiedocument onbekende informatie met betrekking tot Sectie5 Capital BV of eventuele andere financiële intermediairs bekend wordt zal dat worden gepubliceerd op de website van de Beheerder (www.sectie5.nl).

Met uitzondering van de in sectie 13 van dit registratiedocument opgesomde informatie die via verwijzing is opgenomen in het Prospectus, vormt de informatie op de website van de Beheerder en op de overige in het registratiedocument genoemde websites geen onderdeel van het Prospectus. De informatie op die websites is niet door de AFM gecontroleerd of goedgekeurd.

Bussum, 23 april 2025

Sectie 11 | Juridische aspecten

11.1 Prospectus

Het Prospectus is, uitsluitend in de Nederlandse taal, verkrijgbaar via de website van de Beheerder (www.sectie5.nl).

Op het Prospectus is slechts het Nederlandse recht van toepassing. De (meest actuele) samenvatting, dit registratiedocument met bijlagen 1 tot en met 4, de (meest actuele) verrichtingsnota alsmede eventuele aanvulling daarop en de door middel van verwijzing opgenomen informatie worden steeds geacht integraal deel uit te maken van het Prospectus. Tot het moment van deelname zijn er geen rechten aan het Prospectus te ontleen. Niemand is gemachtigd in verband met het onder de aandacht brengen van de Participaties informatie te verschaffen of verklaringen af te leggen die niet in het Prospectus zijn opgenomen. Het Prospectus houdt als zodanig geen aanbod in van enig financieel instrument of een uitnodiging tot het doen van een aanbod tot koop of tot het nemen van enig financieel instrument anders dan de aangeboden Participaties in het Fonds, noch een aanbod van enig financieel instrument of uitnodiging tot het doen van een aanbod tot koop of tot het nemen van enig financieel instrument aan een persoon in een jurisdictie waar dit volgens de aldaar geldende regelgeving niet geoorloofd is.

11.2 Rechtsvorm, totstandkoming en toetreding tot het Fonds op de Emissie Datum

Het Fonds vormt een contractuele regeling naar Nederlands recht tussen elk van de Participanten afzonderlijk, de Beheerder en de Houdster. Het Fonds is op 1 december 2017 tot stand gekomen tussen één Participant, de Beheerder en de Houdster. Op 15 maart 2018 zijn de Participaties die deze Participant hield ingekocht door het Fonds, zijn de Fondsvoorwaarden gewijzigd en zijn de Participanten tot het Fonds toegetreden. De Fondsvoorwaarden zijn op 11 juli 2021 en 22 mei 2024 wederom gewijzigd. De Fondsvoorwaarden die sinds 22 mei 2024 gelden zijn in te zien en te downloaden via sectie5.nl/fondsen/fondsenfile/20264/Fondsvoorwaarden_S5_Vitae_Fonds_geldend_vanaf_22_mei_2024_.pdf. Het Fonds is geen gemeenschap als bedoeld in titel 7 Boek 3 Burgerlijk Wetboek, geen personenvennootschap en evenmin een rechtspersoon. Het Fonds is een overeenkomst van eigen, bijzondere aard.

Participanten die deelnemen aan een Emissie treden op de betreffende Emissie Datum toe tot het Fonds op basis van de Fondsvoorwaarden. Het Fonds is de uitgevende instelling van de Participaties aan de Participanten. De Objecten worden aangekocht, geëxploiteerd en verkocht voor rekening en risico van de Participanten, ten gunste (ten laste) van het vermogen van het Fonds.

11.3 Toepasselijk recht en geschillen

De Fondsvoorwaarden – en daarmee het Fonds – worden beheerst door Nederlands recht.

Alle geschillen die ontstaan naar aanleiding van de Fondsvoorwaarden of overeenkomsten die daarvan het gevolg zijn, worden beslecht door het Klachteninstituut Financiële Dienstverlening te Den Haag (KiFiD) of, indien het KiFiD niet bevoegd is, overeenkomstig het Reglement van het Nederlands Arbitrage Instituut (NAI). Indien een geschil wordt beslecht overeenkomstig het Reglement van het NAI zal het scheidsgerecht bestaan uit drie (3) arbiters tenzij alle partijen na het ontstaan van het geschil besluiten dat het scheidsgerecht zal bestaan uit één (1) arbiter, en zal het scheidsgerecht beslissen naar de regelen des rechts. Dit alles laat onverlet de bevoegdheid van de gewone rechterlijke macht ten aanzien van een kort geding en het leggen van conservatoir beslag.

Op de huurovereenkomsten voor de Objecten en de overeenkomst van bewaring met de Bewaarder is het Nederlands recht van toepassing, en geschillen in verband met die overeenkomsten worden voorgelegd aan de Nederlandse bevoegde rechter.

Een vonnis van een rechter in een andere lidstaat van de Europese Unie wordt in het algemeen in Nederland erkend en kan in Nederland ten uitvoer worden gelegd.³⁹

11.4 Aansprakelijkheid Participanten

De Participanten zijn niet aansprakelijk voor de verplichtingen van het Fonds. De Participanten kunnen niet meer verliezen dan het bedrag dat zij bij de uitgifte van hun Participaties daarvoor moeten betalen.

11.5 Looptijd Fonds

De looptijd van het Fonds is onbepaald, maar zal eindigen indien en zodra alle (belangen in de) Objecten zijn vervreemd en voor het Fonds aan alle verplichtingen volledig, onvoorwaardelijk en onherroepelijk is voldaan, waaronder het doen van de einduitkering aan de Participanten. Het Fonds kent geen vastgesteld beleid dat de Objecten na een bepaalde tijd dienen te worden verkocht of dat het Fonds na een bepaalde tijd wordt beëindigd.

11.6 Doel van het Fonds

Het doel van het Fonds is het beleggen van gelden van de Participanten conform het Beleggingsbeleid – in zorgvastgoed – om hen in de opbrengst daarvan te laten delen (zie artikel 2 van de Fondsvoorwaarden).

11.7 Adres en LEI-code van het Fonds

Het Fonds houdt kantoor aan het adres van de Beheerder (Bussum). De LEI-code van het Fonds is 222100CXJ8I6HMQGKJ58.

11.8 Participaties en deelname

De Participaties luiden op naam en worden ingeschreven in een register van Participanten. Er worden geen bewijzen voor Participaties uitgegeven en de Participaties kennen geen nominale waarde. Uitgifte van Participaties vindt plaats naar Nederlands recht op elke datum waarop een Emissie plaatsvindt, krachtens het bepaalde in artikel 4 lid 2 van de Fondsvoorwaarden. De ISIN-code van de Participaties is NL0015449588.

Een belegger kan op een Emissie Datum in het Fonds participeren door in te schrijven op Participaties tegen de dan geldende Uitgifteprijs.

11.9 Participaties die in een gemeenschap vallen

Indien een Participatie in een gemeenschap valt, zullen de deelgenoten van die gemeenschap gezamenlijk als een Participant worden beschouwd. De deelgenoten zijn verplicht een vertegenwoordiger aan te wijzen die bevoegd is namens hen op te treden. De aangewezen vertegenwoordiger wordt als zodanig opgenomen in het register van Participanten.

³⁹ Mits het vonnis een eindvonnis betreft in een burgerlijke – of handelszaak en het eindvonnis valt binnen de reikwijdte van de Europese verordening betreffende de rechterlijke bevoegdheid, de erkenning en de tenuitvoerlegging van beslissingen in burgerlijke en handelszaken.

11.10 Boekjaar en verslaggeving van het Fonds

Het boekjaar van het Fonds is gelijk aan het kalenderjaar. De balans en de winst- en verliesrekening van het Fonds worden jaarlijks door een accountant gecontroleerd, tezamen met het jaarverslag met de oproep voor de jaarvergadering aan de Participanten toegestuurd en binnen zes maanden na het einde van het boekjaar ter vaststelling aan de vergadering van Participanten voorgelegd. De opgemaakte jaarrekening, het jaarverslag en de accountantsverklaring van het Fonds worden vanaf de dag van de oproeping tot de jaarlijkse vergadering van Participanten waarin deze worden behandeld, gepubliceerd op de website van de Beheerder. Indien de jaarstukken gewijzigd worden vastgesteld, wordt de gewijzigde jaarrekening, jaarverslag en de accountantsverklaring gepubliceerd op de website van de Beheerder.

In het verslag van de Beheerder (onderdeel van het jaarverslag van het Fonds) wordt verslag gedaan van de Intrinsieke waarde. Telkens wanneer Participaties worden uitgegeven, verkocht, ingekocht of daarop wordt terugbetaald (voor zover de Fondsvoorwaarden dat toestaan), wordt de Intrinsieke waarde per Participatie onverwijld op de website van de Beheerder (www.sectie5.nl) geplaatst. Daarbij wordt vermeld op welk moment de bepaling van de Intrinsieke waarde plaatsvond.

Er worden ook halfjaarcijfers van het Fonds opgemaakt. Deze stukken worden binnen negen weken na de eerste helft van het boekjaar gepubliceerd op de website van de Beheerder.

De controlerende accountant is Confinant Audit & Assurance BV. De tekenend accountant die werkzaam is bij Confinant Audit & Assurance BV is lid van de Koninklijke Nederlandse Beroepsorganisatie van Accountants.

11.11 Algemene grondslagen voor de opstelling van de jaarrekening van het Fonds

De jaarrekening van het Fonds zal worden opgesteld in overeenstemming met de grondslagen voor financiële verslaggeving van Titel 9 Boek 2 van het in Nederland geldende Burgerlijk Wetboek (BW). De jaarrekening is opgesteld in euro's.

De grondslagen voor waardering en resultaatbepaling zijn opgenomen in de toelichting van het jaarverslag over de periode van 1 januari tot en met 31 december 2023 (opgenomen in het Prospectus via verwijzing, zie sectie 13 van dit registratiedocument voor de vindplaats).

11.12 Houdster

Aangezien het Fonds geen rechtspersoon is, kan zij geen goederen in eigendom hebben of verplichtingen aangaan. Om die reden worden de Objecten in eigendom gehouden en alle verplichtingen aangegaan door een speciaal daartoe opgerichte, van de Beheerder onafhankelijke entiteit, te weten de Houdster. De Houdster treedt op als een entiteit met als enig statutair doel het houden van de juridische eigendom van de activa van het Fonds (in de zin van artikel 4:37j lid 1 van de Wft). De vermogensbestanddelen van het Fonds behoren hierdoor in juridische zin niet tot het vermogen van de Beheerder en/of de Participanten. De Houdster zal de eigendom van de Objecten (en andere zaken die behoren tot het vermogen van het Fonds) verkrijgen en houden, zal de juridisch rechthebbende zijn tot de rechten die onderdeel vormen van de vermogensbestanddelen van het Fonds en alle verplichtingen ter zake het vermogen van het Fonds worden op naam van de Houdster aangegaan, een en ander voor rekening en risico van de Participanten en zoals is bepaald in de Fondsvoorwaarden. De Participanten, naar rato van het aantal Participaties dat zij houden, hebben een (niet nominale) vordering op de Houdster ter grootte van het vermogen van het Fonds. Die (niet nominale) vordering is uitsluitend opeisbaar in verband met de vereffening (na ontbinding) van het Fonds.

Alle kosten en baten die de Houdster als juridisch eigenaar in rekening brengt of worden gebracht dan wel ontvangt ter zake van de verwerving en financiering van de Objecten, het beheer en exploitatie van het Fonds en van de Objecten alsmede de jaarlijkse vaste lasten (waaronder uitdrukkelijk begrepen de rente op bedoelde hypothecaire financiering) in verband met de Objecten komen ten laste dan wel ten gunste van het vermogen van het Fonds.

In de Fondsvoorwaarden is onder meer vastgelegd dat de juridische eigendom met betrekking tot de Objecten wordt gehouden door de Houdster, dat de Houdster bij het houden van het vermogen optreedt in het belang van de Participanten en dat beschikkingshandelingen die zien op de overdracht en verwerving van - en het vestigen van een beperkt recht op - de Objecten slechts kunnen worden verricht door de Beheerder en de Houdster gezamenlijk (zie ook hierna sectie 11.13). Voor de verkoop en vervreemding van de Objecten dient de Houdster toestemming te verlenen. Daarnaast verloopt het betalingsverkeer van het Fonds via de Houdster.

De Houdster is een stichting naar Nederlands recht, met de (statutaire) naam Stichting S5 Vitae Fonds. De Houdster is bij notariële akte opgericht op 14 juli 2017. De statuten van de Houdster zijn gedurende de geldigheidsduur van het Prospectus kosteloos verkrijgbaar bij de Beheerder.

Het bestuur van de Houdster wordt gevormd door CSC Governance BV. CSC Governance BV is gevestigd aan de Woudenbergsesweg 11 te (3953 ME) Maarsbergen en verzorgt voor ondernemende investeerders met uiteenlopende investeringen en groepen investeerders die een gezamenlijke investering doen, de financiële administratie, jaarrekeningen en andere rapportages, fiscaliteit, secretariaat en overige administratie. CSC Governance BV is gelieerd aan de Bewaarder.

De Houdster draagt overeenkomstig haar doelstelling en met inachtneming van de bepalingen van de Fondsvoorwaarden zorg voor onder andere het volgende:

- het op eigen naam openen en aanhouden van één of meerdere geldrekeningen ten behoeve (van het vermogen) van het Fonds waarop alle ten gunste (van het vermogen) van het Fonds (te) ontvangen bedragen worden gestort en aangehouden en het op aanwijzing van de Beheerder aanwenden van die bedragen ter verwezenlijking van het doel van het Fonds;
- het verkrijgen en houden van de eigendom, in juridische zin, van de Objecten, voor rekening en risico van de Participanten;
- het innen van de liquide middelen waaronder begrepen de ontvangsten in verband met de verhuur en verkoop van (de belangen in) de Objecten, en het uitkeren van liquide middelen aan de Participanten ingevolge de Fondsvoorwaarden; en
- het op aangeven van de Beheerder (meewerken aan het) vervreemden van (delen van) de vermogensbestanddelen van het Fonds, waaronder (delen van) de Objecten.

De Houdster is jegens het Fonds en de Participanten volgens het Nederlands recht uitsluitend aansprakelijk voor de door hen geleden schade, voor zover die schade het gevolg is van opzet of grove schuld van de Houdster.

De LEI-code van de Houdster is 724500NYMUIBG5T8EK50.

11.13 Beheerder

Sectie5 Beheer BV treedt sinds het aangaan van het Fonds op 1 december 2017 op als beheerder van het Fonds. Sectie5 Beheer BV is een besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid naar Nederlands recht, statutair gevestigd te Amsterdam, met adres Brinklaan 134, 1404 GV Bussum. De statuten van de Beheerder zijn kosteloos verkrijgbaar bij de Beheerder.

De Beheerder draagt met inachtneming van het bepaalde in de Fondsvoorwaarden zorg voor het beheer en een verantwoorde exploitatie van het Fonds en van de Objecten. De Beheerder is in dat verband belast met onder meer het financieel, technisch, commercieel en administratief beheer van het Fonds. Onder de voorwaarden als bepaald in de Fondsvoorwaarden voert de Beheerder het beheer over de Objecten zelfstandig uit, onafhankelijk van de Houdster en – maar wel onder toezicht van – de Bewaarder. In dat verband is de Beheerder bevoegd de Houdster te vertegenwoordigen, zij het dat beperkingen zijn gesteld aan die vertegenwoordigingsbevoegdheid; de Beheerder kan alleen tezamen met de Houdster beschikkingshandelingen verrichten die zien op de overdracht en verwerving van – en het vestigen van een beperkt recht op – de Objecten.

Alle aandelen in de Beheerder worden gehouden door Sectie5 Investments NV (de Initiatiefnemer). Alle aandelen in de Initiatiefnemer worden gehouden door:

- Palladian Bridge Management & Investment B.V. (42,5%), gevestigd te Amsterdam, van welke vennootschap de aandelen voor 100% worden gehouden door de heer J.H. van Valen;
- Stone Bakery B.V. (42,5%), gevestigd te Amstelveen, van welke vennootschap de aandelen voor 100% worden gehouden door de heer B.U. Bearda Bakker.
- WVO Holding B.V. (9,998%), gevestigd te De Meern, van welke vennootschap de aandelen voor 100% worden gehouden door de heer W.H.E. van Ommeren.
- Caro Capital B.V. (5,002%), gevestigd te Amsterdam, van welke vennootschap de aandelen voor 100% worden gehouden door mevrouw C.J.D. van Slooten.

Het bestuur van de Beheerder wordt gevormd door de voornoemde heer Van Ommeren, de voornoemde mevrouw Van Slooten en de heer Broeijer. Hun curricula vitae zijn opgenomen in sectie 8.5 van dit registratiedocument.

De Beheerder voert tevens het beheer over Marktstede Vastgoedfonds, Superstede Vastgoedfonds, Veststede Vastgoedfonds, Hoogestede Vastgoedfonds, Rijenstede Vastgoedfonds, S5 Forum Fonds, NL Woningfonds 1, NL Woningfonds 2, NL Woningfonds 3, NL Woningfonds 4, NL Woningfonds 5, NL Woningfonds 6, Molenstede Vastgoedfonds, Hofstede Vastgoedfonds, S5 SPF Retailfonds, Heijdestede Vastgoedfonds, S5 Armando Vastgoedfonds en Emmastede Vastgoedfonds.

De aandelen in het kapitaal van de Beheerder kennen geen afwijkende stem-rechten. Er zijn geen personen die geen lid zijn van de bestuurs-, leiding-gevende of toezichthoudende organen van de Beheerder en die rechtstreeks of middellijk een belang in de Beheerder bezitten dat krachtens Nederlands recht zou moeten worden aangemeld. De Beheerder valt niet onder de reikwijdte van de Nederlandse corporate governance code en past die niet toe.

De door de accountant gecontroleerde jaarverslagen over 2022 tot en met 2024 met betrekking tot de Beheerder zijn via verwijzing opgenomen in het Prospectus (zie sectie 13 van dit registratiedocument).

De Beheerder verklaart dat tussen 31 december 2024 en de datum waarop dit registratiedocument door de AFM is goedgekeurd, zich geen wijziging van betekenis heeft voorgedaan in de financiële positie van de Beheerder. Tot en met de jaarstukken 2023 heeft Deloitte Accountants BV opgetreden als accountant van de Beheerder. Inmiddels treedt Confinant Audit & Assurance BV op als accountant van de Beheerder. Zowel de tekenende accountant die werkzaam is bij Deloitte Accountants BV als bij Confinant Audit & Assurance BV is lid van de Koninklijke Nederlandse Beroepsorganisatie van Accountants. De Beheerder heeft geen beleid ten aanzien van dividenduitkeringen. In 2022 is € 150.000, in 2023 € 200.000 en in 2024 € 175.000 aan dividend uitgekeerd.

De Beheerder heeft een beroepsaansprakelijkheidsverzekering. De Beheerder houdt verder ter dekking van mogelijke beroepsaansprakelijkheidsrisico's die voortvloeien uit haar werkzaamheden als beheerder, bijkomend eigen vermogen aan. De Beheerder, het Fonds en de Bewaarder voldoen aan de bij of krachtens de wet gestelde regels en het Prospectus voldoet aan de bij of krachtens de wet gestelde regels.

De LEI-code van de Beheerder is 724500KVD3KYN0R5ND83.

11.14 Bewaarder

CSC Depositary BV treedt op als Bewaarder van het Fonds. CSC Depositary BV is een besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid naar Nederlands recht, statutair gevestigd te Utrecht, met adres Woudenbergseweg 13, 3953 ME Maarsbergen, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 59654546.

De Bewaarder treedt op als bewaarder van de activa van het Fonds (in de zin van artikel 4:62m lid 1 Wft).

De Beheerder en de Bewaarder zijn een overeenkomst van bewaring aangegaan. Op basis van deze overeenkomst draagt de Bewaarder zorg voor onder andere het volgende:

- verifiëren dat de door de Participanten betaalde Uitgifteprijs voor de aan hen uitgegeven Participaties zijn ontvangen op een bankrekening van de Houdster;
- verifiëren dat alle gelden die behoren tot de activa van het Fonds worden aangehouden op een bankrekening van de Houdster;
- monitoren van de betalingen en ontvangsten van gelden die behoren tot de activa van het Fonds en de aansluiting van die betalingen en ontvangsten op de boekhouding die voor het Fonds wordt gevoerd;
- verifiëren dat de ontvangsten als hiervoor bedoeld tijdig plaatsvinden;
- verifiëren dat uitkeringen aan de Participanten in overeenstemming zijn met de Fondsvoorwaarden;
- verifiëren dat de activa van het Fonds op naam staan van de Houdster;
- verifiëren dat de waardering van het vermogen van het Fonds plaatsvindt conform het bepaalde in de Fondsvoorwaarden en de toepasselijke wettelijke bepalingen;

en meer in het algemeen:

- verifiëren dat de Beheerder handelt in overeenstemming met de Fondsvoorwaarden en de toepasselijke wettelijke bepalingen. Indien dat naar het oordeel van de Bewaarder niet het geval mocht zijn, start de Bewaarder een zogenoemde escalatieprocedure op waarin eerst overleg met de Beheerder plaatsvindt waarna, als dat overleg naar het oordeel van de Bewaarder niet leidt tot een bevredigende maatregel of oplossing, de Bewaarder de AFM en de Participanten informeert.

Daarnaast is in de overeenkomst van bewaring – ten behoeve van het Fonds en de Participanten – een bepaling opgenomen op grond waarvan het Fonds, in geval van aansprakelijkheid van de Bewaarder jegens het Fonds, de Bewaarder rechtstreeks kan aanspreken.

Indien de overeenkomst van bewaring met de Bewaarder gedurende de looptijd van het Fonds eindigt, draagt de Beheerder zorg voor de aanstelling van een nieuwe bewaarder. De overeenkomst van bewaring voorziet erin dat de Bewaarder in functie blijft totdat een nieuwe bewaarder is aangesteld.

De LEI-code van de Bewaarder is 724500A0KSE3J5WPUV41.

11.15 Vervanging van de Beheerder of de Houdster

Indien de Beheerder of de Houdster te kennen geeft zijn/haar functie te willen neerleggen (waarvoor een opzegtermijn van drie maanden in acht dient te worden genomen), niet meer in staat is zijn/haar functie te vervullen of zijn/haar functie als beheerder van het Fonds respectievelijk houdster van het vermogen van het Fonds wordt opgezegd, heeft dat in geen geval tot gevolg dat het Fonds eindigt en wordt binnen een termijn van vier weken een vergadering van Participanten bijeen geroepen en gehouden om in de benoeming van een vervanger te voorzien.

Met inachtneming van een opzegtermijn van drie maanden kunnen de Beheerder en/of de (bestuurders van de) Houdster in hun functie worden opgezegd bij besluit van de vergadering van Participanten. Voor dat besluit is een meerderheid van ten minste 2/3e van de geldig uitgebrachte stemmen vereist en dient er aan een quorumvereiste te worden voldaan, zie ook sectie 7.4 van dit registratiedocument. Dit besluit kan alleen worden genomen indien de Beheerder respectievelijk de Houdster toerekenbaar is tekortgeschoten in de nakoming van zijn/haar verplichtingen. Daarnaast kan de Houdster, in het geval dat deze toerekenbaar tekortschiet in de nakoming van haar verplichtingen, worden opgezegd door de Beheerder of kan de Beheerder dan wel de vergadering van Participanten de bestuurder(s) van de Houdster ontslaan. Ook hiervoor geldt een opzegtermijn van drie maanden.

Indien de Beheerder of de Houdster is ontheven uit zijn functie en de vergadering van Participanten niet binnen vier (4) weken heeft besloten omtrent een vervanger, wijst de Houdster respectievelijk de Beheerder een tijdelijke vervanger aan die als zodanig zal functioneren totdat de vergadering van Participanten een vervanger heeft benoemd.

11.16 Verjaringstermijn van uitkeringen aan Participanten

De verjaringstermijn van uitkeringen ten laste van het vermogen van het Fonds bedraagt vijf jaar, gerekend vanaf de dag, volgende op die waarop de desbetreffende uitkering betaalbaar is gesteld. Verjaarde uitkeringen vervallen aan het Fonds.

11.17 Toezichtswetgeving

Vergunningplicht (artikel 2:65 Wft)

De AFM heeft aan de Beheerder een vergunning verleend voor het beheren van beleggingsinstellingen als bedoeld in artikel 2:65 sub a van de Wft. Het Fonds en de Beheerder staan onder toezicht van de AFM en DNB.

De AFM heeft aan de Bewaarder een vergunning verleend voor het uitoefenen van het bedrijf van bewaarder als bedoeld in artikel 2:3i Wft. De Bewaarder staat onder toezicht van de AFM en DNB.

Prospectusplicht (artikel 3 Prospectusverordening)

Op grond van artikel 3 van de Prospectusverordening (Verordening (EU) 2017/1129) is ter zake van de aanbidding van Participaties door de Beheerder een door de AFM goedgekeurd prospectus vereist.

Dit registratiedocument is op 23 april 2025 goedgekeurd door de AFM, als bevoegde autoriteit overeenkomstig bedoelde verordening. De AFM keurt dit registratiedocument enkel goed wanneer is voldaan aan de in die verordening neergelegde normen inzake volledigheid, begrijpelijkheid en consistentie. Deze goedkeuring mag niet worden beschouwd als een goedkeuring van de uitgevende instelling waarop dit registratiedocument betrekking heeft.

11.18 Belangenconflicten en gelieerde ondernemingen

De Initiatiefnemer en Sectie5 Capital BV zijn gelieerd aan de Beheerder. De Initiatiefnemer heeft op de Emissie Datum recht op de Selectie- en transactievergoeding van 3% over de koopsom van de Objecten en Sectie5

Capital BV recht op een Intermediairvergoeding van 3% over het via haar op een Emissie Datum Bijengebrachte Beleggerskapitaal. Beide hebben belang bij het ontvangen van zo hoog mogelijke vergoedingen terwijl de Participanten belang hebben bij zo laag mogelijke vergoedingen. Deze conflicterende belangen van betekenis worden beheerst doordat de hoogte van deze vergoedingen vooraf is vastgesteld en, naar het oordeel van de Beheerder, marktconform is. Voor wat betreft de Selectie- en transactievergoeding is de marktconformiteit gewaarborgd door de waardering van de Objecten door een onafhankelijk taxateur. Voor wat betreft beide vergoedingen is de marktconformiteit verder gewaarborgd doordat dezelfde percentages voor die vergoedingen gelden als die gelden voor andere beleggingsfondsen die de Initiatiefnemer heeft geïnitieerd en de Beheerder beheert en overigens vergelijkbaar zijn met wat gebruikelijk is in de markt van vastgoedbeleggingsfondsen. Ook de Beheerder heeft belang bij de aanbidding omdat zij vergoedingen van het Fonds ontvangt voor (onder meer) het beheer van het Fonds. Hier doen zich dezelfde soort van belangenconflicten van betekenis voor. Ook de hoogte van de vergoedingen waarop de Beheerder recht heeft zijn vooraf vastgesteld en marktconform in de zin dat het gebruikelijke vergoedingen betreffen die bij vergelijkbare fondsen die de Beheerder beheert, in rekening worden gebracht.

Mevrouw C.J.D. van Slooten is naast bestuurder van de Beheerder enig aandeelhouder van Caro Capital BV.⁴⁰ Caro Capital BV verricht werkzaamheden voor het Fonds inzake (de aansturing van) juridisch- en operationeel asset management. Ook hier geldt dat Caro Capital BV - en indirect mevrouw Van Slooten - belang heeft bij een hoge vergoeding voor de werkzaamheden voor het Fonds en het Fonds en de Participanten belang hebben bij een zo laag mogelijke vergoeding. Deze conflicterende belangen worden beheerst doordat de urenverantwoording en facturen worden afgetekend door minimaal twee andere statutaire directeuren van de Beheerder en het gefactureerde uurtarief dient te worden goedgekeurd door de directie van de Beheerder (waarbij het is vergeleken met het tarief van vergelijkbare externe dienstverleners). Vanaf het jaarverslag van het Fonds over 2023 worden de door Caro Capital BV gefactureerde bedragen expliciet toegelicht in de paragraaf verbonden partijen. De jaarrekening wordt gecontroleerd door de externe accountant en door de Vergadering van Participanten vastgesteld. Jaarlijks worden de tarieven verhoogd met hetzelfde percentage als de salarissen van de werknemers en de management fees van de andere directeuren.

Er bestaan geen verdere (potentiële) belangenconflicten jegens het Fonds en de Beheerder van de bestuurders van de Beheerder en hun eigen belangen en/of andere plichten.

Mocht zich een geval voordoen waarbij de Beheerder van oordeel is dat een transactie in onroerend goed, waarbij de Beheerder of een aan de Beheerder gelieerde partij wederpartij is van het Fonds, in het belang is van het Fonds en de Participanten, dan zal die transactie te allen tijde tegen marktconforme condities worden aangegaan. Aan een dergelijke transactie met betrekking tot de Objecten zal altijd een waardebeoordeling door een onafhankelijke taxateur ten grondslag liggen.

In het geval zich met betrekking tot een transactie of het aangaan van verplichtingen ten laste van het vermogen van het Fonds een belangenconflict als bedoeld in deze sectie 11.18 voordoet is in dat verband de voorafgaande toestemming van de vergadering van Participanten vereist.

11.19 Corporate Governance Code

Het Fonds valt niet onder de reikwijdte van de Nederlandse corporate governance code. Het Fonds past de Nederlands corporate governance code dan ook niet toe.

⁴⁰ Tot en met 2023 geheten: CVS Management & Legal.

11.20 Geen compensatie bij onjuiste berekening Intrinsieke waarde of Uitgifteprijs

In het geval de Intrinsieke waarde of de Uitgifteprijs onjuist berekend blijkt, worden de Participanten daarvoor niet gecompenseerd, behoudens de situatie waarin de onjuiste berekening is te wijten aan de opzet of grove schuld van de Beheerder.

11.21 Belangrijke mededelingen

Over de periode van de afgelopen twaalf maanden is er geen sprake van een overheidsingrijpen, een rechtszaak of arbitrageprocedure (met inbegrip van dergelijke procedures die, naar weten van het Fonds of de Beheerder hangende zijn of kunnen worden ingeleid) die een invloed van betekenis kunnen hebben of in een recent verleden hebben gehad op de financiële positie of de rentabiliteit van het Fonds of de Beheerder.

Door of namens het Fonds zijn geen arbeidsovereenkomsten aangegaan noch worden die aangegaan. Er zijn derhalve tussen de leden van de bestuurs-, leidinggevende en toezichthoudende organen enerzijds en het Fonds anderzijds geen arbeidsovereenkomsten die voorzien in uitkeringen bij beëindiging van het dienstverband die ten laste van het vermogen van het Fonds zouden komen.

Voor zover het Fonds daarvan op de hoogte is, zijn er geen personen die rechtstreeks of middellijk een belang in het Fonds (zullen) bezitten dat krachtens Nederlands recht zou moeten worden aangemeld.

Met betrekking tot de leden van de bestuurs-, leidinggevende of toezichthoudende organen van de Beheerder (d.i. heren Broeijer en Van Ommeren en mevrouw Van Slooten) zijn geen nadere bijzonderheden bekend te maken omtrent faillissementen, surséances, liquidaties of vennootschappen waarbij zij in de voorgaande vijf jaar betrokken waren als lid van de bestuurs-, leidinggevende of toezichthoudende organen of van de bedrijfsleiding, en evenmin omtrent veroordelingen in verband met fraudemisdrijven in de voorgaande vijf jaar of omtrent door wettelijke of toezichthoudende autoriteiten (met inbegrip van erkende beroepsorganisaties) officieel en openbaar geuite beschuldigingen en/of opgelegde sancties waarbij zij betrokken zijn geweest. Voorts zijn zij in de afgelopen vijf jaar niet door een rechterlijke instantie onbekwaam verklaard om te handelen als lid van de bestuurs-, leidinggevende of toezichthoudende organen van een uitgevende instelling of in het kader van het beheer of de uitoefening van de activiteiten van een uitgevende instelling. Ook met betrekking tot de Beheerder zijn geen nadere bijzonderheden bekend te maken als hiervoor bedoeld.

Sectie 12 | Risicobeheer, hefboomfinanciering en liquiditeitsbeheer

12.1 Risicobeheer

In sectie 1 van dit registratiedocument en sectie 1 van de verrichtingsnota zijn de materiële risico's weergegeven van het beleggen in het Fonds en de Participaties. De Beheerder heeft maatregelen getroffen om deze risico's te monitoren en te beheersen. In of tegelijkertijd met de jaarrekening doet de Beheerder verslag van:

- de wijze waarop is beoordeeld hoe gevoelig de activa van het Fonds zijn voor de meest relevante risico's waaraan het Fonds is of kan worden blootgesteld;
- of de vastgestelde risicolimieten zijn – of waarschijnlijk zullen – worden overschreden en, in geval van overschrijding, een omschrijving daarvan en de maatregelen die naar aanleiding van die overschrijding zijn getroffen; en
- de hoofdkenmerken van de risicobeheersystemen en, in geval van een wijziging daarin, informatie over die wijziging en de verwachte gevolgen daarvan voor het Fonds en de Participanten.

12.2 Hefboomfinanciering

De Objecten waarin het Fonds belegt, zijn of worden bij verwerving voor een deel gefinancierd met een hypothecaire financiering, voor maximaal 70% van de Financieringsbehoefte. Verder kan het Fonds additionele hypothecaire financieringen aangaan voor Objecten die in het kader van een Emissie door het Fonds ter belegging worden aangekocht, telkens voor maximaal 70% van de Financieringsbehoefte in verband met de desbetreffende Emissie. Verder kan de Beheerder besluiten tot het hypothecair herfinancieren van een of meerdere Objecten, bij het eindigen van de looptijd van een hypothecaire financiering of indien het belang van de Participanten is gediend bij het vroegtijdig beëindigen van de bestaande financiering en het aangaan van (een) nieuwe hypothecaire financiering(en). Bij een hypothecaire herfinanciering mag de financiering niet meer bedragen dan 70% van de meest recente getaxeerde waarde (Kosten Koper) van het betreffende Object.

Daarnaast worden voor de Objecten naar verwachting geen (additionele) leningen aangegaan. Het eventueel aangaan van andere leningen dan een hypothecaire financiering bij verwerving van een Object of de hypothecaire herfinanciering van een Object kan uitsluitend plaatsvinden:

- indien de financiering als doel heeft om vooruitlopend op een Emissie een Object te verwerven, mits de looptijd van de financiering maximaal twaalf maanden bedraagt, de hoofdsom van de financiering niet meer bedraagt dan de Verkrijgingsprijs van het betreffende Object én niet meer bedraagt dan 50% van het totale Bijgeenbracht Beleggerskapitaal op dat moment en de Houdster voor de financiering toestemming verleent; of
- op gezamenlijk voorstel van de Beheerder en de Houdster, en uitsluitend na de goedkeuring door de vergadering van Participanten met volstrekte meerderheid van de stemmen. Voor dergelijke leningen gelden geen beperkingen voor maximaal te lenen bedragen (anders dan een beperking waartoe de vergadering van Participanten kan besluiten).

Indien naar het oordeel van de Beheerder een verhoging van het totaal aan door het Fonds geleende of te lenen bedragen wenselijk is, zal de Beheerder op zijn website (www.sectie5.nl) informatie verstrekken over:

- de oorspronkelijke en de herziene maximale financiering;
- de aard van alle eventuele rechten op hergebruik van zekerheden;
- de aard van alle eventueel verleende garanties;
- de eventuele hiermee verband houdende wijzigingen in dienstverleners aan het Fonds, de Beheerder, de Houdster of de Bewaarder; en
- in of tegelijkertijd met de jaarrekening, informatie verstrekken over het bedrag van de totale financiering (berekend op de bij of krachtens de wet voorgeschreven methodes).

12.3 Liquiditeitsbeheer

De omvang van de liquiditeitsreserve (zie ook sectie 6.2.3 van dit registratiedocument) is bepaald voor een periode van tien jaar op basis van de voor en/of op een Emissie Datum verworven en/of te verwerven Objecten, mede aan de hand van de uitkomsten van het due diligence onderzoek en (de exploitatieprognose in combinatie met) de liquiditeitsprognose, en houdt rekening met een zekere marge. Bij elke Emissie zal de Beheerder telkens opnieuw een verantwoorde omvang van de liquiditeitsreserve vaststellen.

Aangezien het Fonds closed-end is, hoeft in het liquiditeitsbeheer geen rekening te worden gehouden met (periodieke) tussentijdse inkoop- of terugbetalingsverplichtingen jegens de Participanten. Uitsluitend de (overige) verplichtingen op korte termijn, die verband houden met de financiering en exploitatie van de Objecten en het beheer van het Fonds, zijn in dit verband relevant. Behoudens uitzonderlijke omstandigheden zijn de uitgaven en inkomsten van het Fonds voorspelbaar.

De liquiditeitspositie van het Fonds wordt per week gemonitord. Indien wordt vastgesteld dat de liquiditeit minder dan 60% ten opzichte van de liquiditeitsprognose is of zal gaan bedragen, bepaalt de Beheerder of – en welke – maatregelen worden genomen om het risico op een tekort aan liquiditeiten af te wenden. Die maatregelen kunnen onder meer zijn het raadplegen van de hypothecair financier over de mogelijkheden tot het opschorten van aflossingsverplichtingen (indien er aflossingsverplichtingen zijn), het aangaan van een (tijdelijke) aanvullende financiering of het al dan niet tijdelijk verlagen of stopzetten van uitkeringen aan de Participanten.

Indien:

- bijzondere regelingen zouden worden getroffen in verband met de illiquide aard van de activa van het Fonds vermeldt de Beheerder dat onmiddellijk op zijn website alsook in – of tegelijkertijd met – de jaarrekening, onder vermelding van de aard van de bijzondere regeling, het percentage van de activa waarop dat van toepassing is, op welke activa die bijzondere regelingen van toepassing zijn, de waarderingsmethodiek die wordt toegepast op die activa en hoe op die activa de vergoedingen voor de Beheerder van toepassing zijn; en
- eventuele nieuwe regelingen voor het beheer van de liquiditeit van het Fonds in werking zouden treden die voor de Participanten van materieel belang zijn, meldt de Beheerder dat op zijn website alsook in – of tegelijkertijd met – de jaarrekening, met een omschrijving van die wijzigingen.

Indien de Beheerder het noodzakelijk acht, zal de liquiditeitsreserve gedurende de looptijd worden aangevuld.

Sectie 13 | In het Prospectus opgenomen informatie via verwijzing

De informatie die in het Prospectus via verwijzing is opgenomen, is beschikbaar als download op de website van de Beheerder en betreft het volgende:

– in verband met de vereisten van items 18.1.1, 18.1.5, 18.3.1 en 18.3.2 van bijlage 1 bij de Gedelegeerde Verordening (EU) 2019/980:

- **Gecontroleerd jaarverslag 2022 Sectie5 Beheer BV:**

www.sectie5.nl/home/filedownload/1077

- voor item 18.1.5(a) van deze bijlage (balans): zie pagina 11
- voor item 18.1.5(b) van deze bijlage (winst- en verliesrekening): zie pagina 12
- voor item 18.1.5(c) van deze bijlage (overzicht vermogensmutaties): zie pagina's 17-19
- voor item 18.1.5(d) van deze bijlage (kasstroomoverzicht): zie pagina 13
- voor item 18.1.5(e) van deze bijlage (grondslagen en toelichtingen): zie pagina's 15 - 24
- voor item 18.3.1 van deze bijlage (controleverklaring accountant): zie pagina's 26 - 33
- van dit jaarverslag.

- **Gecontroleerd jaarverslag 2023 Sectie5 Beheer BV:**

www.sectie5.nl/home/filedownload/1082

- voor item 18.1.5(a) van deze bijlage (balans): zie pagina 16-17
- voor item 18.1.5(b) van deze bijlage (winst- en verliesrekening): zie pagina 18
- voor item 18.1.5(c) van deze bijlage (overzicht vermogensmutaties): zie pagina's 24 - 26
- voor item 18.1.5(d) van deze bijlage (kasstroomoverzicht): zie pagina 19
- voor item 18.1.5(e) van deze bijlage (grondslagen en toelichtingen): zie pagina's 22 - 32
- voor item 18.3.1 van deze bijlage (controleverklaring accountant): zie pagina's 34 - 40 van dit jaarverslag.

- **Gecontroleerd jaarverslag 2024 Sectie5 Beheer BV:**

www.sectie5.nl/fondsen/fondsenfile/20797/S5B__jaarverslag_2024__Finaal.pdf

- voor item 18.1.5(a) van deze bijlage (balans): zie pagina 17-18
- voor item 18.1.5(b) van deze bijlage (winst- en verliesrekening): zie pagina 19
- voor item 18.1.5(c) van deze bijlage (overzicht vermogensmutaties): zie pagina's 24 - 25
- voor item 18.1.5(d) van deze bijlage (kasstroomoverzicht): zie pagina 20
- voor item 18.1.5(e) van deze bijlage (grondslagen en toelichtingen): zie pagina's 21 - 31
- voor item 18.3.1 van deze bijlage (controleverklaring accountant): zie pagina's 34 - 40 van dit jaarverslag.

- **Gecontroleerd jaarverslag 2022 S5 Vitae Fonds:**

sectie5.nl/fondsen/fondsenfile/18924/S5Vitae2022AR.pdf

- voor item 18.1.5(a) van deze bijlage (balans): zie pagina 21-22
- voor item 18.1.5(b) van deze bijlage (winst- en verliesrekening): zie pagina 23
- voor item 18.1.5(c) van deze bijlage (overzicht vermogensmutaties): zie pagina 31-45
- voor item 18.1.5(d) van deze bijlage (kasstroomoverzicht): zie pagina 24
- voor item 18.1.5(e) van deze bijlage (grondslagen en toelichtingen): zie pagina's 28 - 30
- voor item 18.3.1 van deze bijlage (controleverklaring accountant): zie pagina's 47 - 53 van dit jaarverslag.

- **Gecontroleerd jaarverslag 2023 S5 Vitae Fonds:**

sectie5.nl/fondsen/fondsenfile/20263/Jaarverslag_S5_Vitae_Fonds_2023.pdf

- voor item 18.1.5(a) van deze bijlage (balans): zie pagina 20 - 21
- voor item 18.1.5(b) van deze bijlage (winst- en verliesrekening): zie pagina 22
- voor item 18.1.5(c) van deze bijlage (overzicht vermogensmutaties): zie pagina's 30 - 48
- voor item 18.1.5(d) van deze bijlage (kasstroomoverzicht): zie pagina 23
- voor item 18.1.5(e) van deze bijlage (grondslagen en toelichtingen): zie pagina's 27 - 29
- voor item 18.3.1 van deze bijlage (controleverklaring accountant): zie pagina's 50 - 55 van dit jaarverslag.

- **Gecontroleerd jaarverslag 2024 S5 Vitae Fonds:**

www.sectie5.nl/fondsen/fondsenfile/20796/S5_Vitae_Jaarverslag_2024_Finaal.pdf

- voor item 18.1.5(a) van deze bijlage (balans): zie pagina 20 - 21
- voor item 18.1.5(b) van deze bijlage (winst- en verliesrekening): zie pagina 22
- voor item 18.1.5(c) van deze bijlage (overzicht vermogensmutaties): zie pagina's 32-34
- voor item 18.1.5(d) van deze bijlage (kasstroomoverzicht): zie pagina 23
- voor item 18.1.5(e) van deze bijlage (grondslagen en toelichtingen): zie pagina's 24 - 45
- voor item 18.3.1 van deze bijlage (controleverklaring accountant): zie pagina's 46 - 52 van dit jaarverslag.

– in verband met het vereiste van item 2.7(d) van bijlage 4 bij de Gedelegeerde Verordening (EU) 2019/980:

- **Taxatierapporten Objecten S5 Vitae Fonds**

- Taxatierapporten Objecten eerste emissie (Zwolle en Gorinchem): sectie5.nl/fondsen/fondsenfile/17169/Taxatierapporten_Vitae_E5___Eerste_Emissie.pdf
- Taxatierapport Object tweede emissie (Dordrecht): sectie5.nl/fondsen/fondsenfile/17170/Taxatierapport_Vitae_E5___Tweede_Emissie__Dordrecht.pdf
- Taxatierapporten Objecten derde emissie (Almere en Rotterdam (Centrum)): sectie5.nl/fondsen/fondsenfile/17171/Taxatierapporten_Vitae_E5___Derde_Emissie.pdf
- Taxatierapporten Objecten vierde emissie
 - (Den Bosch, Haarlem, Hengelo): sectie5.nl/fondsen/fondsenfile/17172/Taxatierapporten_Vitae_E5___Vierde_Emissie.pdf
 - (Rotterdam (Prinsenland), Breda en Maassluis): sectie5.nl/fondsen/fondsenfile/20083/S5V24_E4_2_.pdf
- Taxatierapporten Objecten vijfde emissie (Arnhem, Bennekom, Dieren, Renkum, Rheden, Velp (Gasthuislaan), Velp (Kerkallee) en Velp (Den Heuvel): sectie5.nl/fondsen/fondsenfile/17173/Taxatierapporten_Vitae_E5___Vijfde_Emissie.pdf
- Taxatierapport Object Burgum: www.sectie5.nl/fondsen/fondsenfile/20579/Taxatierapport_Burgum.pdf

Bijlage 1 | Nadere informatie omtrent de taxateur en taxatierapporten van de Objecten

Capital Value Taxaties B.V.

Capital Value Taxaties B.V., een besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid, is in Nederland opgericht op 14 oktober 2015, houdt zetel te Utrecht en is ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 64335860. Capital Value Taxaties B.V. staat niet onder toezicht van een financiële toezichthouder.

Capital Value Taxaties is marktleider in Nederland op het gebied van taxaties van zorgvastgoed met circa 20 taxateurs en levert transactie-, taxatie- advies- en asset managementdiensten aan beleggers, corporaties, banken, ontwikkelaars, (semi)overheid en zorginstellingen.

Capital Value waardeert het hele spectrum van de onroerendgoedmarkt: kantoren, woningen, retail, leisure, industrie en logistiek, hotels en self-storage. Zij taxeren en adviseren van individuele objecten tot uitgebreide portefeuilles door heel Nederland.

De samenvatting van de door Capital Value opgestelde taxatierapporten met betrekking tot de Objecten zijn via verwijzing in sectie 13 van dit registratiedocument opgenomen in het Prospectus.

Capital Value kwalificeert de Objecten als gangbare vastgoedobjecten binnen één van de standaard bedrijfsmatige vastgoed categorieën (winkels, kantoren, bedrijfsruimten, winkel-/woonhuizen of verhuurde woningen) en niet als bijzondere objecten of bedrijfsgelateerde objecten. Voor dergelijke gangbare objecten is het volgens Capital Value in de markt gangbaar om te waarderen op basis van de inkomstenbenadering en de kapitalisatiemethode. Derhalve is de waardering door Capital Value van de Objecten tot stand gekomen door middel zowel van de kapitalisatiemethode als de DCF rekenmethodiek, waarbij de laatste dient om inzicht te krijgen in de toekomstige kasstromen.⁴¹

De registratienummers bij het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT) van de betrokken taxateurs zijn RT627755965 en RT372054437.

Verklaring van de Beheerder

De Beheerder verklaart dat sinds de datum van de taxaties zich geen materiële wijziging met betrekking tot de Objecten heeft voorgedaan.

⁴¹ Bron: (volledige) taxatierapporten van de Objecten, opgesteld door Capital Value Taxaties B.V.

Bijlage 2 | Door de Initiatiefnemer geïnitieerde fondsen

Naast S5 Vitae Fonds initieerde de Initiatiefnemer tweeënveertig andere fondsen: NL Woningfonds 4, NL Woningfonds 5, NL Woningfonds 6, Brinkstede Vastgoedfonds, Marktstede Vastgoedfonds, Superstede Vastgoedfonds, Veststede Vastgoedfonds, Hoogstede Vastgoedfonds, Rijenstede Vastgoedfonds, S5 Forum Fonds, NL Woningfonds 1, NL Woningfonds 2, NL Woningfonds 3, Molenstede Vastgoedfonds, Gelderstede Vastgoedfonds, Hovelstede Vastgoedfonds, Hofstede Vastgoedfonds (opgegaan in Brinkstede Vastgoedfonds), Heijdestede Vastgoedfonds (opgegaan in Brinkstede Vastgoedfonds), S5 Armando Vastgoed, S5 SPF Retailfonds, Vaartstede Vastgoedfonds, Emmastede Vastgoedfonds (opgegaan in Brinkstede Vastgoedfonds), S5 CRE Vastgoed CV, Willemstede Vastgoedfonds, Beekstede Vastgoed CV, Poortstede Vastgoed CV, Elzenstede Vastgoed CV, Zilverstede Vastgoed B.V., Warnstede Vastgoed CV, Roelofstede Vastgoed CV, Bergstede Vastgoed CV, Forumstede Vastgoed CV, Volkerstede Vastgoed CV, Merwestede Vastgoed CV, Annastede Vastgoed CV, Raadstede Vastgoed CV, Meerstede Vastgoed CV, Rijnstede Vastgoed CV, Mauritsstede Vastgoed CV, Laurensstede Vastgoed CV, Floorstede Vastgoed CV, Oirstede Vastgoed CV en Maatschap Schansstede.

Brinkstede Vastgoedfonds is op 29 november 2024 aangegaan en heeft een fondsomvang van € 46,6 miljoen. Hofstede Vastgoedfonds, Heijdestede Vastgoedfonds en Emmastede Vastgoedfonds zijn opgegaan in dit fonds.

NL Woningfonds 6 is op 4 oktober 2024 aangegaan en heeft een fondsomvang van € 35,5 miljoen. Het fonds belegt 143 appartementen, verdeeld over drie locaties centraal gelegen in de plaatsen Apeldoorn en Ede.

NL Woningfonds 5 is op 30 juni 2024 aangegaan en heeft een fondsomvang van € 54 miljoen. Het fonds belegt 128 appartementen en 128 parkeerplaatsen in Den Haag.

NL Woningfonds 4 is op 18 december 2023 aangegaan en heeft een fondsomvang van € 22 miljoen. Het fonds belegt in 75 appartementen en 113 parkeerplaatsen in Velp.

Marktstede Vastgoedfonds is op 31 oktober 2022 aangegaan en heeft een fondsomvang van € 60 miljoen. Het fonds belegt in vijf winkelcentra in Zwolle, Tilburg, Heemskerk, Geldrop en Emmen.

Superstede Vastgoedfonds is op 7 december 2021 aangegaan en heeft een fondsomvang van € 49.9 miljoen. Het fonds belegt in vijf winkelcentra in Drachten, Malden, Goirle, Bodegraven en Roelofarendsveen.

Veststede Vastgoedfonds is op 1 december 2021 aangegaan en heeft een fondsomvang van € 14.8 miljoen. Het fonds belegt in een short stay hotel in Eindhoven.

Hoogstede Vastgoedfonds is op 23 maart 2021 aangegaan en heeft een fondsomvang van € 10.4 miljoen. Het fonds belegt in een winkelcentrum in Hoogeveen.

Rijenstede Vastgoedfonds is opgericht op 20 maart 2020 met een fondsomvang van € 19.7 miljoen. Het fonds belegt in winkelcentrum De Laverij in Rijen.

S5 Forum Fonds is opgericht op 7 maart 2019 en heeft inmiddels een fondsomvang van € 128 miljoen. Het (groei)fonds belegt in supermarkten en overige winkels in Leeuwarden, Valkenswaard, Vaals, IJsselstein, Mierlo, Ede, Velp, Zutphen, Etten-Leur, Hardenberg, Harlingen, Wolvega en Heerlen.

NL Woningfonds 1 is opgericht op 28 juni 2018 met een fondsomvang van € 21.6 miljoen. Het fonds belegt in 110 appartementen, 18 garageboxen, 31 parkeerplaatsen in een parkeergarage, drie commerciële units en twee opstelplaatsen op een dak voor antennes, in Drachten, Hoogeveen, Oldenzaal, Lochem en Didam. Een deel daarvan is inmiddels verkocht.

NL Woningfonds 2 is opgericht op 15 juli 2019 met een fondsomvang van € 10.9 miljoen. Het fonds belegt in 60 appartementen in Goor en Tubbergen. Een deel daarvan is inmiddels verkocht.

NL Woningfonds 3 is opgericht op 31 maart 2020 met een fondsomvang van € 21.8 miljoen. Het fonds belegt in 54 appartementen, 45 eengezinswoningen, 3 winkels en 39 parkeerplaatsen in Apeldoorn, Beuningen en Valkenswaard. Een deel daarvan is inmiddels verkocht.

Molenstede Vastgoedfonds is opgericht op 31 juli 2018 met een fondsomvang van € 13.5 miljoen. Het fonds belegt in een wijkwinkelcentrum in Woerden.

Gelderstede Vastgoedfonds is opgericht op 30 september 2017 met een fondsomvang van € 19.7 miljoen. Het fonds belegde in een wijkwinkelcentrum in Emmen en een supermarkt en losse winkel in Geldrop. Het fonds is per 31 oktober 2022 opgegaan in Marktstede Vastgoedfonds.

Hovelstede Vastgoedfonds is opgericht op 19 december 2016 met een fondsomvang van € 12.1 miljoen. Het fonds belegde in winkelcentrum De Hovel in Goirle. Het fonds is per 7 december 2021 opgegaan in Superstede Vastgoedfonds.

Hofstede Vastgoedfonds is opgericht op 16 november 2016 met een fondsomvang van € 17.3 miljoen. Het supermarktfonds belegt in twee wijkwinkelcentra in Lisse en Raalte. Dit fonds is opgegaan in Brinkstede Vastgoedfonds.

Heijdestede Vastgoedfonds is opgericht op 30 juni 2016 met een fondsomvang van € 9.5 miljoen. Het supermarktfonds belegt in supermarkten in Terheijden en Uden. Dit fonds is opgegaan in Brinkstede Vastgoedfonds.

S5 Armando Vastgoed is aangegaan op 10 november 2017. Het fonds heeft belegd in een onroerendgoedportefeuille met aanvankelijk vijftien winkelcomplexen in Nederland voor circa € 265 miljoen. De objecten zijn inmiddels verkocht en het fonds is afgewikkeld.

S5 SPF Retailfonds is opgericht op 11 januari 2016. Dit fonds belegt in solitaire supermarkten en winkelcentra op aanvankelijk vijf en thans nog vier locaties. De fondsomvang bedraagt thans nog € 30.1 miljoen.

Vaartstede Vastgoedfonds is opgericht op 3 juli 2015 met een fondsomvang van € 12.3 miljoen. Het supermarktfonds belegde in een wijkwinkelcentrum in Heemskerk. Het fonds is per 31 oktober 2022 opgegaan in Marktstede Vastgoedfonds.

Emmastede Vastgoedfonds is opgericht op 16 januari 2015 met een fondsomvang van € 9.3 miljoen. Het supermarktfonds belegt in supermarkten in Zeist en Borne. Dit fonds is opgegaan in Brinkstede Vastgoedfonds.

S5 CRE Vastgoed CV is opgericht op 13 mei 2014 met een fondsvermogen van € 3,5 miljoen. Het fonds heeft belegd in een onroerendgoedportefeuille die oorspronkelijk bestond uit elf winkelcentra in Nederland. Alle objecten in het fonds zijn inmiddels verkocht.

Willemstede Vastgoedfonds is opgericht op 5 september 2013 met een fondsomvang van € 12.7 miljoen. Het supermarktfonds belegde in supermarkten en dagwinkels in Tilburg en Zwolle. Het fonds is per 31 oktober 2022 opgegaan in Marktstede Vastgoedfonds.

Beekstede Vastgoed CV is opgericht op 9 januari 2013 met een fondsomvang van € 10.5 miljoen. Het supermarktfonds heeft belegd in supermarkten in Meppel en Groesbeek. De objecten zijn in 2019 verkocht. Poortstede Vastgoed CV is opgericht op 13 augustus 2012 met een fondsomvang van € 8.3 miljoen. Het supermarktfonds heeft belegd in

supermarkten en dagwinkels in Sneek en Varsseveld. De objecten zijn inmiddels verkocht.

Elzenstede Vastgoed CV is opgericht op 16 mei 2012 met een fondsomvang van € 8.5 miljoen. Het winkelfonds heeft belegd in wijkwinkelcentrum "De Drossaard" in Uden. Het fonds is in 2018 verkocht.

Zilverstede Vastgoed B.V. is opgericht op 9 december 2011 met een fondsomvang van € 12.2 miljoen. Het winkelfonds heeft belegd in winkelcentrum Zilverkamp in Huissen. Het fonds is op 1 februari 2022 verkocht.

Warnsstede Vastgoed CV is opgericht op 11 april 2011 met een fondsomvang van € 13.9 miljoen. Het winkelfonds heeft belegd in winkelcentrum De Dreiumme, in Warnsveld. De objecten zijn inmiddels verkocht.

Roelofstede Vastgoed CV is opgericht op 15 december 2010 met een fondsomvang van € 8.7 miljoen. Het winkelfonds heeft belegd in winkelcentrum Noordplein in Roelofarendsveen. Het fonds is per 7 december 2021 opgegaan in Superstede Vastgoedfonds.

Bergstede Vastgoed CV is opgericht op 1 november 2010 met een fondsomvang van € 14.8 miljoen. Het winkelfonds heeft belegd in winkelcentrum De Vlashoeck in Bergschenhoek. De objecten zijn inmiddels verkocht en het fonds is afgewikkeld.

Forumstede Vastgoed CV is opgericht op 31 augustus 2010 met een fondsomvang van € 12.9 miljoen. Het winkelfonds heeft belegd in supermarkten en dagwinkels in Malden en Drachten. Het fonds is per 7 december 2021 opgegaan in Superstede Vastgoedfonds.

Volkerstede Vastgoed CV is opgericht in mei 2010 met een fondsomvang van € 11.1 miljoen. Het winkelfonds heeft belegd in een winkelcentrum in Sliedrecht en een solitaire winkel in Heeswijk-Dinther. De objecten zijn in december 2021 verkocht.

Merwestede Vastgoed CV is opgericht op 4 mei 2010 met een fondsomvang van € 7.6 miljoen. Het winkelfonds belegt in supermarkten en dagwinkels in Dordrecht.

Annastede Vastgoed CV is opgericht in januari 2010 met een fondsomvang van € 5.8 miljoen. Het winkelfonds heeft belegd in een winkelcentrum in IJsselstein. Het fonds is per 7 maart 2019 opgegaan in S5 Forum Fonds.

Raadstede Vastgoed CV is opgericht op 22 december 2009 met een fondsomvang van € 9.9 miljoen. Het winkelfonds belegt in een supermarkt en dagwinkels in Alblasterdam en Hengelo. De Objecten zijn inmiddels verkocht en het fonds is afgewikkeld.

Meerstede Vastgoed CV is opgericht op 15 september 2009 met een fondsomvang van € 25.8 miljoen. Het winkelfonds heeft belegd in winkelcentrum Rokkeveen in Zoetermeer. Het object is inmiddels verkocht.

Rijnstede Vastgoed CV is opgericht op 19 mei 2009 met een fondsomvang van € 12.1 miljoen. Het winkelfonds heeft belegd in winkels, kantoorunits en een parkeergarage in Bodegraven. Het fonds is per 7 december 2021 opgegaan in Superstede Vastgoedfonds.

Mauritsstede Vastgoed CV is op 16 december 2008 opgericht met een fondsomvang van € 14.4 miljoen. Het fonds heeft belegd in een kantoorgebouw in Weert, een logistiek complex in Den Haag en een kantoor met bedrijfspaal in Emmeloord. De objecten zijn inmiddels verkocht en het fonds is afgewikkeld.

Laurensstede Vastgoed CV is opgericht op 1 juli 2008 met een fondsomvang van € 10.1 miljoen. Het fonds heeft belegd in een portefeuille met 50 woningen en 33 winkels in Rotterdam. De objecten zijn inmiddels verkocht en het fonds is afgewikkeld.

Floorstede Vastgoed CV is opgericht op 2 juni 2008 met een fondsomvang van € 11.4 miljoen. Het fonds heeft belegd in een kantoorgebouw in Ede, een kantoor met hal op Maastricht-Airport en een kantoor met bedrijfsruimte in Amsterdam. De objecten zijn inmiddels verkocht en het fonds is afgewikkeld.

Oirstede Vastgoed CV is opgericht op 13 november 2007 met een fondsomvang van € 12.5 miljoen. Het fonds heeft belegd in een kantoorgebouw in Heerlen, een datacenter in Arnhem en een mixed-use complex in Vuren. De objecten zijn inmiddels verkocht en het fonds is afgewikkeld.

Maatschap Schansstede is opgericht op 23 juni 2007 met een fondsomvang van € 20.5 miljoen. Het fonds heeft belegd in kantoorgebouwen in Almere, Doetinchem, Enschede en Winterswijk. De objecten zijn inmiddels verkocht en het fonds is afgewikkeld.

Bijlage 3 | Betrokken partijen

Initiatiefnemer

Sectie5 Investments NV
Brinklaan 134
1404 GV Bussum
Telefoon: 088 – 204 1500
E-mail: info@sectie5.nl
Website: www.sectie5.nl

Beheerder

Sectie5 Beheer BV
Brinklaan 134
1404 GV Bussum
Telefoon: 088 – 240 1500
E-mail: info@sectie5.nl
Website: www.sectie5.nl

Houdster

Stichting S5 Vitae Fonds
Woudenbergseweg 11
3953 ME Maarsbergen
Telefoon: 03434 – 30303
Website: www.cscgfm.com

Bewaarder

CSC Depositary B.V.
Woudenbergseweg 13
3953 ME Maarsbergen
Telefoon: 03434 – 30303
Website: www.cscgfm.com

Accountant

Deloitte Accountants B.V.
Gustav Mahlerlaan 2970
1081 LA Amsterdam
Telefoon: 088 – 288 2888

Confinant Audit & Assurance BV
Herengracht 458
1017 CA Amsterdam
Telefoon: 020 – 244 0646

Fiscaal Adviseur

RechtStaete vastgoedadvocaten & belastingadviseurs B.V.
Emmaplein 5
1075 AW Amsterdam
Telefoon: 020 – 573 0360
Website: www.rechtstaete.nl

Juridisch Adviseur (toezichtrechtelijke aspecten)

FMLaw
Tivolilaan 205
6824 BV Arnhem
Telefoon: 026 – 445 2085

Juridisch Adviseur (vastgoed)

Lexence N.V.
Amstelveenseweg 500
1081 KL Amsterdam
Telefoon: 020 – 5736 736
Website: www.lexence.com

Proces manager (vastgoed en initiatie)

Caro Capital BV
Brinklaan 134
1404 GV Bussum

Notaris

Lexence N.V.
Amstelveenseweg 500
1081 KL Amsterdam
Telefoon: 020 – 5736 736
Website: www.lexence.com

Technisch en bouwkundig adviseurs

StructureGroup B.V.
Rollecate 67
Postbus 11
7710 AA Nieuwleusen
Telefoon: 0592 – 480 860

RYSE B.V.
Hondiuslaan 46
3528 AB Utrecht
Telefoon: 088 021 5330

Taxateur

Capital Value Taxaties B.V.
Maliebaan 85
3581 CG Utrecht
Telefoon: 030 – 727 1700
Website: www.capitalvalue.nl

Financieel intermediair die het Prospectus mag gebruiken

Sectie5 Capital BV
Brinklaan 134
1404 GV Bussum
Telefoon: 088 – 240 1500
E-mail: info@sectie5.nl
Website: www.sectie5.nl

Bijlage 4 | Beleggingscommissie

De heer A.A. Verduijn

2016 – heden: Adviseur, toezichthouder

2014 – 2015: Algemeen directeur Woonzorg Nederland

2005 – 2013: Directeur Vastgoed Woonzorg Nederland

2001 – 2005: Directeur Ontwikkelbedrijf Gemeente Utrecht

1997 – 2001: Directeur Stadsonwikkeling Gemeente Utrecht

De heer H. Lubbers

2011 – heden: Nederlands Taxatie- en Adviesbureau, Managing Partner

2007 – 2010: B.V.A Auctions, Financieel Directeur

1997 – 2006: Cees Lubbers Taxaties en Veilingen, Financieel Directeur

De heer A.F.M. van Klaren RA

2005 – heden: Diverse adviseurschappen en commissariaten

bij Regout Group B.V. te Maastricht (sinds 2005) en Odin International B.V. te Geldermalsen (sinds 2018).

1977 – 2011: Dubois & Co Registeraccountants te Amsterdam

(mede-initiatiefnemer bij oprichting). Vanaf 1979 vennoot en

lid van het dagelijks bestuur, vanaf 1995 voorzitter.

S5 Vitae Fonds is een initiatief van
Sectie5 Investments N.V.
Brinklaan 134 | 1404 GV Bussum
T +31 (0)88 204 1500
E info@sectie5.nl | www.sectie5.nl



De waarde van uw belegging kan fluctueren. Risico's van
beleggen in commercieel onroerend goed zijn onder meer
leegstand en waardefluctuaties. In het verleden behaalde
resultaten bieden geen garantie voor de toekomst.