



P R O S P E C T U S

S5 Vitae Fonds – Derde Emissie

17 JUNI 2019

Inhoud

Inhoud

Sectie 1 Samenvatting	4
Sectie 2 Risicofactoren	15
Sectie 3 Inleiding	19
Sectie 4 Groeidoelstelling en beleggingsbeleid	20
Sectie 5 Zorgvastgoedmarkt	21
Sectie 6 Onroerendgoedportefeuille	25
Sectie 7 Financiële aspecten en rendementsberekeningen	30
Sectie 8 Fiscale aspecten	41
Sectie 9 Structuur Fonds en rechten van Participanten	45
Sectie 10 Initiatiefnemer en Beheerder	50
Sectie 11 Deelname	51
Sectie 12 Definities	52
Sectie 13 Mededeling Beheerder	55
Sectie 14 Juridische aspecten	56
Sectie 15 Risicobeheer, hefboomfinanciering, liquiditeitsbeheer en werkkapitaal	60
Sectie 16 Financieel overzicht Fonds	61

Bijlagen

Bijlage 1 Fondsvoorwaarden van S5 Vitae Fonds	67
Bijlage 2 Onderzoeksrapport accountant	76
Bijlage 3 Gecontroleerde historische financiële informatie	77
Bijlage 5 Nadere informatie omtrent taxateur en taxatierapport Objecten	124
Bijlage 6 Door de Initiatiefnemer geïnitieerde fondsen	168
Bijlage 7 Betrokken partijen	170
Bijlage 8 Beleggingscommissie	170

Sectie 1 | Samenvatting

Begrippen in het Prospectus die beginnen met een hoofdletter hebben de betekenis die daaraan is gegeven in sectie 12 – Definities.

Deze samenvatting is opgebouwd uit informatieverplichtingen die worden aangeduid met 'elementen'. Deze elementen zijn genummerd in de afdelingen A – E (A.1 – E.7) van deze samenvatting.

Deze samenvatting bevat alle elementen waarvan het is vereist die op te nemen in een samenvatting voor de onderhavige effecten en uitgevende

instelling. Omdat sommige elementen niet zijn vereist om genoemd te worden, kunnen er hiaten zijn in de (opvolgende) nummering van de elementen.

In het geval het is vereist dat een element wordt opgenomen in de samenvatting vanwege het type van de effecten en de uitgevende instelling, kan het voorkomen dat geen relevante informatie kan worden gegeven met betrekking tot dat element. In dat geval is een korte beschrijving van het element opgenomen met de toevoeging 'niet van toepassing'.

afdeling A – Inleiding en waarschuwingen

A.1	Waarschuwing	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. Iedere belegger is zelf verantwoordelijk voor zijn beleggingsbeslissing. 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, eventueel 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 kerngegevens bevat om beleggers te helpen wanneer zij overwegen in de Participaties te beleggen.
A.2	Toestemming en voorwaarden voor het gebruik van het Prospectus	De Beheerder verleent toestemming aan financiële intermediairs voor het gebruik van het Prospectus bij hun activiteiten in de plaatsing van de Participaties. Deze toestemming geldt voor de periode die start op het moment van uitbrengen van het Prospectus en beoogd is te eindigen op 30 juni 2019 (de beoogde Emissie Datum) of, indien eerder, op het moment dat op alle beschikbare Participaties is ingeschreven dan wel later indien op de beoogde Emissie Datum niet ten minste voor € 7.170.949 aan Participaties is geplaatst, en uiterlijk eindigt op 30 september 2019. Zodra de periode van bedoelde toestemming eindigt, maakt de Beheerder dit op haar website (www.sectie5.nl) bekend. Op het Prospectus is het Nederlandse recht van toepassing. De bijlagen 1 tot en met 8 worden steeds geacht integraal deel uit te maken van het Prospectus. Tot het moment van deelname in het Fonds kunnen potentiële beleggers geen rechten aan het Prospectus ontleen. Niemand is gemachtigd in verband met de plaatsing 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. Financiële intermediairs die het Prospectus gebruiken zijn verplicht aan potentiële beleggers informatie over de voorwaarden van de aanbieding te verstrekken.

afdeling B – Uitgevende instelling

B.1	Officiële en handelsnaam	De officiële naam en handelsnaam van de uitgevende instelling (het Fonds) is S5 Vitae Fonds.
B.2	Vestigingsplaats, rechtsvorm, toepasselijke wetgeving en land van oprichting	Het Fonds is aangegaan op 1 december 2017 en is gevestigd te Amsterdam (Nederland) met kantooradres John M. Keynesplein 5, (1066 EP) Amsterdam. Het Fonds is een overeenkomst naar Nederlands recht van eigen, bijzondere aard (pactum sui generis) tussen elke Participant afzonderlijk, de Beheerder en de Houdster, die wordt beheerst door de Fondsvoorwaarden (tevens bevattende de voorwaarden van beheer van het Fonds en eigendom van de Objecten) (bijlage 1 bij het Prospectus).

afdeling B – Uitgevende instelling

B.3	Huidige belangrijkste activiteiten	Op 1 december 2017 is het Object Zwolle verworven. Het Object Zwolle bestaat uit 67 woonappartementen in de zorgsector, en wordt tot en met 31 december 2029 verhuurd aan Omega Groep BV. Het Object Gorinchem is eveneens aangekocht op 1 december 2017 en betreft een herontwikkeld complex dat op 16 februari 2018 aan het Fonds is opgeleverd. Het complex bestaat uit 29 zorgappartementen en is tot en met 1 maart 2038 verhuurd aan Stichting Syndion. Het Object Dordrecht betreft een nieuwbouw van 44 zorgappartementen dat naar verwachting op 1 juli 2019 aan het Fonds wordt opgeleverd. Dit Object is verhuurd aan eveneens Stichting Syndion voor een periode van 20 jaar (ingaaande op de datum van oplevering). Het Object Rotterdam is op 18 december 2018 verworven, bestaat uit 23 zorgappartementen en is tot en met 15 december 2033 verhuurd aan MOB Nederland BV.
B.4a	Meest belangrijke recente trends aangaande de activiteiten van het Fonds	Het Fonds belegt in zorgvastgoed, meer in het bijzonder in levensloopbestendige woningen en wonen met zorg. Het Nederlandse zorglandschap is de afgelopen jaren veranderd, met als gevolg dat de beleggingskaders voor zorgvastgoed zijn verschoven. Enkele belangrijke trends en ontwikkelingen zijn: <u>Scheiden van wonen en zorg</u> Om de kosten van huisvesting in de zorg af te laten nemen, is van 2013 tot in 2016 het scheiden van wonen en zorg ingevoerd. Dit betekent kortweg dat het wonen en de zorg apart gefinancierd worden. Het scheiden van wonen en zorg dient meerdere doelen, zoals het bevorderen van het langer zelfstandig wonen van mensen met een zorgbehoefte. <u>Opkomst van particuliere zorginstellingen</u> Al meer dan 30 jaar neemt de vraag naar plaatsen in verzorgingshuizen af omdat ouderen langer zelfstandig willen blijven wonen. Ook maatschappelijke behoeften veranderen en bewoners worden steeds mondiger en veeleisender en het besteedbare vermogen neemt toe. Door deze trend zijn er steeds meer particuliere zorginstellingen ontstaan in Nederland. Vandaag de dag zijn er 287 particuliere zorginstellingen in Nederland en het aantal locaties neemt toe. <u>Vergrijzing en toename dementiepatiënten</u> Tot 2030 wordt een toename verwacht van ouderen. Het aantal 65-plussers zal stijgen van 3,2 miljoen naar 4,8 miljoen in 2014, het aantal 80-plussers van 730 duizend (2017) naar 1,2 miljoen in 2030. In diezelfde periode wordt verwacht dat het aantal dementerenden stijgt van 270 duizend naar 430 duizend. <u>Groei in de zorgvastgoedbeleggingsmarkt</u> De Nederlandse markt voor beleggingen in zorgvastgoed groeit. Mede gedreven door de lage rentestand en de goede perspectieven is al een aantal jaren sprake van een groeiende toestroom van investeringskapitaal van institutionele, beursgenoteerde en private beleggers. In 2013 kwam het investeringsvolume in de zorgvastgoedbeleggingsmarkt niet boven € 100 miljoen uit, in 2014 steeg dit naar circa € 286 miljoen, in 2015 bedroeg dit meer dan € 300 miljoen, in 2016 ruim € 450 miljoen, in 2017 € 630 miljoen en het volume bereikte in 2018 de recordhoogte van circa € 964 miljoen.
B.5	Groep	Niet van toepassing; het Fonds vormt geen onderdeel van een groep van vennootschappen.
B.6	Houders van belangen in het Fonds en stemrecht	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. Aan elk van de Participaties zijn gelijke stemrechten verbonden. Voor zover het Fonds daarvan op de hoogte is, is er geen persoon (zal er geen persoon zijn) die het Fonds direct of indirect in eigendom houdt of controleert.
B.7	Belangrijke historische financiële informatie	Het Exploitatieresultaat over de periode 1 december 2017 tot en met 31 december 2018 voor Afschrijvingen (- € 194.185) en voor niet gerealiseerde waardeveranderingen (€ 641.986), bedraagt € 389.186. (positief). Dit betekent een rendement over de periode 1 december 2017 tot en met 31 december 2018 van 5,6% op jaarbasis over de inleg van de Participanten. Het totaal van de opbrengsten bedraagt € 820.712 (exclusief niet gerealiseerde waardeveranderingen). De Exploitatiekosten bedragen € 431.526 exclusief afschrijvingen. De realisatie is in lijn met de prognose voor het eerste jaar uit het prospectus voor de tweede Emissie.
B.8	Belangrijke pro forma financiële informatie	Niet van toepassing; van het Fonds is geen pro forma financiële informatie weer te geven.
B.9	Prognose	Het Fonds is een groeifonds en heeft als doelstelling om in de periode tot 2023 te groeien naar een omvang van circa € 200 miljoen. Het rendement van het Fonds is dan ook afhankelijk van onder meer de reeds gedane én toekomstige beleggingen in Objecten, marktomstandigheden en de dan geldende voorwaarden voor (hypothecaire) financieringen. Een nauwkeurige prognose over de hoogte van het rendement en/of de kasstromen van het Fonds is hierom niet te geven.
afdeling B – Uitgevende instelling		

		Onderstaande rendementsprognose is gebaseerd op de eerste aankoop van het Fonds in de Objecten Zwolle en Gorinchem, het Object Dordrecht dat met de opbrengst van de tweede Emissie is aangekocht en de Objecten Rotterdam en Almere die met de opbrengst van de onderhavige Derde Emissie worden gefinancierd en houdt geen rekening met een verkoop van die Objecten of met aankopen van andere toekomstige Objecten en evenmin met het aflossen van de hypothecaire financiering van de Objecten, met uitzondering van de aflossing op de hypothecaire financieringen van de Objecten Rotterdam en Almere (van 1% van de hoofdsom daarvan per jaar): · voor een Participant die voor het eerst deelneemt in het Fonds vanaf de Derde Emissie bedraagt: - het geprognoseerde Gemiddeld exploitatierendement (voor Afschrijvingen) over een beleggingsperiode van tien jaar bedraagt 6,6% per jaar - het geprognoseerde Gemiddeld direct rendement (voor uitkering beschikbaar) over een beleggingsperiode van tien jaar bedraagt 6,2% per jaar. · voor een Participant die voor een gelijk aantal Participaties deelneemt aan de Derde Emissie als die al houdt sinds de eerste of tweede Emissie bedraagt: - het geprognoseerde Gemiddeld exploitatierendement (voor Afschrijvingen) over een beleggingsperiode van tien jaar 7,0% per jaar - het geprognoseerde Gemiddeld direct rendement (voor uitkering beschikbaar) over een beleggingsperiode van tien jaar 6,5% per jaar. De geprognoseerde rendementen zijn uitgedrukt als percentage van de gemiddelde Uitgifteprijs per Participatie voor (a) de Derde Emissie (naar verwachting € 109,32) en (b) de eerste twee Emissies (€ 100 per Participatie) gedurende een veronderstelde beleggingsperiode van tien jaar. De reden voor het hanteren van een veronderstelde beleggingsperiode van tien jaar voor de rendementsprognose is de vergelijkbaarheid met andere vastgoedfondsen mogelijk te maken. De looptijd van het Fonds is onbepaald en in theorie eeuwigdurend. Het is niet alleen onzeker of deze prognose op de belegging in de Objecten Zwolle, Gorinchem, Dordrecht, Rotterdam en Almere wordt gerealiseerd maar, zoals gezegd, ook onzeker vanwege de afhankelijkheid van het rendement van onder meer beleggingen in toekomstige Objecten, marktomstandigheden en in de toekomst geldende voorwaarden voor (hypothecaire) financieringen. De waarde van de belegging kan zowel stijgen als dalen en de mogelijkheid bestaat dat beleggers minder terugkrijgen dan zij hebben ingelegd of zelfs het gehele belegde bedrag verliezen.
B.10	Voorbehoud in de afgifte van verklaring betreffende historische financiële informatie	De accountant heeft geen voorbehoud gemaakt in diens verklaring betreffende de historische financiële informatie.
B.11	Werkkapitaal	De Beheerder verklaart dat, naar haar oordeel, het werkkapitaal van het Fonds voor ten minste de eerste 12 maanden, vanaf de datum van het Prospectus, toereikend is om aan de verplichtingen van het Fonds te voldoen.
B.34	Beleggingsdoelstelling en -beleid	Het doel van het Fonds is het beleggen van gelden van de Participanten in zorgvastgoed om hen in de opbrengst daarvan te laten delen. Om haar doelstelling te bereiken, zal het Fonds beleggen volgens haar Beleggingsbeleid, waarbij wordt gestreefd de omvang van de beleggingsportefeuille tot 2023 te laten groeien tot circa € 200 miljoen. 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 totale Financieringsbehoefte, waarbij zoveel mogelijk tegen een vaste rente zal worden gefinancierd · 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 7 van het Prospectus · Indien de opbrengst van een Emissie, waaronder de Derde Emissie, hoger is dan de Financieringsbehoefte, kan de Beheerder die hogere opbrengst tijdelijk liquide aanhouden als reservering voor de aankoop van een of meerdere additionele Objecten, aanwenden voor de aankoop van een of meerdere Objecten, kunnen Participaties door het Fonds worden ingekocht en/of 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. Het aanhouden van liquiditeiten vindt plaats in euro, op een bank- of spaarrekening.

afdeling B – Uitgevende instelling

		De Beheerder heeft het voornemen de AFM te verzoeken haar vergunning zodanig uit te breiden dat liquiditeiten als hiervoor bedoeld tijdelijk belegd kunnen worden in beursgenoteerde vastgoedgerelateerde beleggingen (obligaties en aandelen). De Beheerder verwacht dat dergelijke (liquide) beleggingen een beter rendement bieden dan het aanhouden van liquiditeiten op een bank- of spaarrekening. Indien de AFM het verzoek tot uitbreiding van de vergunning honoreert, wordt het Beleggingsbeleid daar op aangepast.
B.35	Beperkingen ter zake van het aangaan van leningen	De hypothecaire financiering voor de Objecten Zwolle en Gorinchem bedroeg 58,2% van de Financieringsbehoefte bij de eerste Emissie. Voor het Object Dordrecht dat met de opbrengst van de tweede Emissie is verworven, bedroeg de hypothecaire financiering 53,3% van de Financieringsbehoefte. Voor de Objecten Rotterdam en Almere die met de opbrengst van de onderhavige Derde Emissie worden gefinancierd bedraagt de hypothecaire financiering naar verwachting 52,4% van de Financieringsbehoefte. Verder zal het Fonds additionele leningen aangaan voor Objecten die in een latere fase, in het kader van Emissies na de Derde Emissie, door het Fonds ter belegging worden aangekocht, telkens voor maximaal 70% van de Financieringsbehoefte. Verder kan de Beheerder besluiten tot het herfinancieren van een Object 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) 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 (de) betreffende Object(en). 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: · met toestemming van de Houdster, indien de financiering als doel heeft om vooruitlopend op een Emissie een Object te verwerven en een maximale looptijd heeft van twaalf maanden. Het in dit geval maximaal te lenen bedrag bedraagt de Aankoopkosten van het betreffende Object met een maximum van 50% van het Beleggerskapitaal; of · op gezamenlijk voorstel van de Beheerder en de Houdster, en uitsluitend na de goedkeuring door de vergadering van Participanten met volstreekte 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).
B.36	Toezichtrechtelijke status Fonds	Het Fonds is een beleggingsfonds in de zin van de Wft. De AFM heeft aan Sectie5 Beheer BV (de Beheerder) een vergunning verleend als bedoeld in artikel 2:65 sub a Wft. Op grond van deze vergunning is het de Beheerder toegestaan op te treden als beheerder van het Fonds en mogen de Participaties worden aangeboden. Het Fonds staat onder toezicht van de AFM (gedragstoezicht) en DNB (prudentieel toezicht).
B.37	Beleggersprofiel	Het Fonds richt zich op natuurlijke personen en rechtspersonen die wensen te beleggen in zorgvastgoed. Het Fonds heeft een onbepaalde looptijd. Beleggers dienen een langjarige beleggingshorizon voor ogen te hebben. 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.
B.38	Meer dan 20% van de bruto-activa belegd in of geleend aan – of afhankelijk van – een derde	Niet van toepassing; het Fonds belegt uitsluitend in zorgvastgoed.
B.39	Meer dan 40% van de bruto-activa belegd in een andere beleggingsinstelling	Niet van toepassing; het Fonds belegt uitsluitend in zorgvastgoed.
B.40	Dienstverleners en vergoedingen	Onder meer de volgende partijen verlenen diensten aan het Fonds tegen de volgende vergoedingen: a. de Initiatiefnemer ontvangt voor haar werkzaamheden en risico's in verband met het (laten) doen van marktonderzoek, selectie en onderhandelingen over de verwerving van de 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 (waaronder de Derde Emissie) en compliance werkzaamheden een Selectie- en transactievergoeding van 3,0% (exclusief BTW) over de koopsom van de Objecten; b. de Beheerder ontvangt: - voor het beheer van het Fonds jaarlijks een beheervergoeding van 5,5% (exclusief BTW) over (1) de aan huurders gefactureerde huursom (exclusief BTW, exclusief servicekosten en exclusief promotiebijdragen en gecorrigeerd voor incentives) en, indien van toepassing, (2) vermeerderd met de netto-energieopbrengsten uit de Objecten; - voor additionele werkzaamheden, die niet tot de standaard beheeractiviteiten behoren, gelden de volgende vergoedingen:

afdeling B – Uitgevende instelling

		(i) een vergoeding van 6% (met een minimum van € 500), over alle externe kosten die ten laste van het Fondsvermogen moeten worden gemaakt in verband met de uitvoering van grootschalig onderhoud, mutatie onderhoud, achterstallig onderhoud, renovaties, verbouwingen en isolatieprojecten met betrekking tot de Objecten, doch uitsluitend indien deze kosten het bedrag van € 5.000 te vermeerderen met BTW, overschrijden; (ii) een vergoeding van 7% over het totale schadebedrag (met een minimumbedrag van € 200 per schadegeval) voor het afhandelen van schadegevallen met betrekking tot de Objecten, doch uitsluitend indien deze kosten per schadegeval het bedrag van € 500 te vermeerderen met BTW, overschrijden; (iii) een vergoeding van 6% over alle externe kosten die ten laste van het Fondsvermogen moeten worden gemaakt voor werkzaamheden die niet tot de standaard beheeractiviteiten behoren, zoals marktonderzoek of met juridische procedures tegen derden, doch uitsluitend indien deze kosten het bedrag van € 500 te vermeerderen met BTW, overschrijden; (iv) een vergoeding van 10% van de afkoopsom in geval van voortijdige beëindiging van een huurovereenkomst waarbij van de vertrekkende huurder wordt bedongen dat deze een afkoopsom dient te betalen; (v) een vergoeding van € 1.000 per overeenkomst van indeplaatsstelling, (weder)verhuur of verlenging in geval van indeplaatsstelling van een huurder, (weder)verhuur en huurverlengingstrajecten; en (vi) een vergoeding van 0,25% van het te (her)financieren bedrag in geval van een herfinanciering of verlenging van de financiering van een Object. De minimumbedragen als bedoeld in de voorgaande punten (i) tot en met (iii) gelden per geval. Bovengenoemde vergoedingen worden verhoogd met omzetbelasting (BTW) dan wel met Compensatie voor niet-aftrekbare BTW. - bij verkoop en levering (van een gedeelte) van een of meerdere Objecten een Verkoopvergoeding van 1,25% (exclusief BTW) over de verkoopprijs daarvan (exclusief BTW); c. de Bewaarder die voor het bewaren een jaarlijkse vergoeding ontvangt van € 11.495 (inclusief BTW) voor de bewaartaken; d. TCS Fund Services BV die de bestuurders van de Houdster levert waarvoor ze jaarlijks een vergoeding van € 6.050 (inclusief BTW) ontvangt; e. Connect Invest BV die de beleggingspropositie onderzoekt, beoordeelt en commentarieert en de structurering van de Derde Emissie begeleidt, ontvangt een Onderzoeks- en begeleidingsvergoeding van 3,0% (exclusief BTW) van het bijeengebrachte Beleggerskapitaal, een vergoeding van maximaal € 62.315 (inclusief BTW) ter dekking van uitgaven voor door hen verrichte marketingactiviteiten en een vergoeding van maximaal € 42.592 (inclusief BTW) voor het in contact treden met potentiële beleggers, het geven van voorlichting aan hen en het beantwoorden van vragen van beleggers; f. leden van de Beleggingscommissie ontvangen: - € 605 (inclusief BTW) per vergadering (twee keer per jaar) - € 1.815 (inclusief BTW) per jaar; en g. Cushman & Wakefield en Taxatie Instituut Zorgvastgoed BV, die optreden als taxateurs van de Objecten, ontvangen een vergoeding van € 4.840 respectievelijk € 3.860 (beide inclusief BTW).
B.41	Beheerder en Bewaarder en hun toezichtrechtelijke positie	De Beheerder zal optreden als beheerder van het Fonds. De AFM heeft de Beheerder een vergunning verleend als bedoeld in artikel 2:65 sub a Wft. Op grond van deze vergunning is het de Beheerder toegestaan op te treden als beheerder van het Fonds. De Bewaarder (TCS Depositary BV) zal optreden als bewaarder van het Fonds. De Bewaarder heeft een vergunning als bedoeld in artikel 2:3i Wft, op grond waarvan het de Bewaarder is toegestaan op te treden als bewaarder van het Fonds. De bestuurders van de Beheerder en de Bewaarder zijn in het kader van het verstrekken van bedoelde vergunningen door de AFM getoetst op integriteit en geschiktheid. De Beheerder en de Bewaarder staan onder toezicht van de AFM (gedragstoezicht) en DNB (prudentieel toezicht).
B.42	Vaststelling en communicatie inzake intrinsieke waarde	In het verslag van de Beheerder (onderdeel van het jaarverslag van het Fonds) wordt verslag gedaan van de Intrinsieke waarde. Het jaarverslag wordt toegezonden aan het (e-mail)adres van de Participanten. 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.
B.43	Master-feeder fonds	Niet van toepassing; het Fonds belegt niet in andere beleggingsinstellingen.
B.44	Beschikbaarheid (historische) financiële informatie	De historische financiële informatie over de periode 1 december 2017 tot en met 31 december 2018 is beschikbaar.

afdeling B – Uitgevende instelling

B.45	Beleggings-portefeuille	Sinds 1 december 2017 belegt het Fonds in het Object Zwolle en het Object Gorinchem. Het Object Zwolle betreft een in 2015 nieuw ontwikkeld woningcomplex met 67 zelfstandige woningen met 40 parkeerplaatsen, aan de Ossenweiderhof 1-5 in Zwolle. Het complex is tot en met 31 december 2029 verhuurd aan Omega Groep BV.
		Het Object Gorinchem is eveneens aangekocht op 1 december 2017 en betreft een herontwikkeld complex dat op 16 februari 2018 aan het Fonds is opgeleverd. Het complex bestaat uit 29 zelfstandige woningen en een binnentuin, aan de Haarstraat 59-63 in Gorinchem. Het complex is per datum oplevering voor 20 jaar verhuurd aan Stichting Syndion. Het Object Dordrecht is een nieuwbouwontwikkeling dat naar verwachting op 1 juli 2019 aan het Fonds wordt opgeleverd. Bij oplevering zal het bestaan uit 44 zelfstandige woonappartementen met een binnentuin op het eigen terrein, op loopafstand gelegen van een winkelcentrum. Het complex wordt per datum oplevering voor 20 jaar verhuurd aan Stichting Syndion. Het Object Rotterdam is op 18 december 2018 verworven. Het complex bestaat uit 23 zelfstandige woonzorgappartementen in de wijk Cool, in het centrum van Rotterdam. Het is tot en met 15 december 2033 verhuurd aan MOB Nederland BV, dat al bijna vijftien jaar zorg en maatschappelijke ondersteuning verleent aan doelgroepen met diverse culturele achtergronden in Rotterdam en omgeving. Het Object Almere zal op de Emissie Datum worden verworven. Dit voormalige raadhuis in Almere Haven is in 2015 getransformeerd naar een zorginstelling met 41 zelfstandige zorgappartementen met gemeenschappelijke tuin en diverse gemeenschappelijke ruimtes en dienst- en kantoorruimtes ten behoeve van het verlenen van zorg aan ouderen in een eigen woonomgeving. Aan Reedewaard BV (Lang Leve Thuis) zijn tot en met 1 mei 2039 33 zorgappartementen en aan Stichting Woonzorg Flevoland tot en met 1 mei 2024 de overige 8 zorgappartementen verhuurd. De dienst- en kantoorruimtes zijn verhuurd aan diverse zorgverleners. Het Fonds is een groeifonds en heeft als doelstelling om in de periode tot 2023 te groeien naar een omvang van de beleggingsportefeuille van circa € 200 miljoen.
B.46	Meest recente intrinsieke waarde	De Intrinsieke waarde van één Participatie per 31 december 2018 bedraagt € 104,61. Deze Intrinsieke waarde is door een accountant gecontroleerd.

afdeling C – Effecten

C.1	Type en categorie effecten	De Participaties zijn effecten als bedoeld in artikel 1:1 Wet op het financieel toezicht, in de definitie van 'effect' onder a (een met een aandeel gelijk te stellen verhandelbaar recht). De Participaties luiden op naam.
C.2	Munteenheid	De Participaties luiden in euro.
C.3	Aantal Participaties en (geen) nominale waarde	Bij gelegenheid van de Derde Emissie wordt voor minimaal € 7.170.949 en voor maximaal € 8.100.000 aan Participaties uitgegeven. Per belegger geldt op de Emissie Datum een minimale afname van 100 Participaties. De Participaties kennen geen nominale waarde.
C.4	Rechten verbonden aan de Participaties	Aan de Participaties zijn financiële rechten en zeggenschapsrechten verbonden. Het resultaat van het Fonds komt (na aftrek van alle kosten en vergoedingen in verband met de exploitatie van de Objecten en het Fonds) ten goede aan dan wel ten laste van de Participanten naar evenredigheid van het aantal door ieder van hen gehouden Participaties. Een Participant kan niet worden gedwongen meer bij te dragen aan de verliezen, schulden en kosten van het Fonds dan het bedrag dat voor de Participaties is betaald door de desbetreffende Participant.

afdeling C – Effecten

		Binnen zes maanden na het einde van het boekjaar van het Fonds wordt de jaarlijkse vergadering van Participanten gehouden. In die vergadering wordt onder meer de jaarrekening en het jaarverslag van het Fonds behandeld. Daarnaast kunnen (tussentijds) vergaderingen van Participanten worden gehouden, die onder voorwaarden door Participanten kunnen worden bijeengeroepen. Elke Participant heeft het recht voor de vergadering van Participanten te worden uitgenodigd, daarin het woord te voeren en zijn stem uit te brengen inzake besluiten die aan de vergadering van Participanten zijn voorbehouden. Elke Participatie geeft recht op één stem. Met betrekking tot de volgende onderwerpen is besluitvorming voorbehouden aan de vergadering van Participanten: - wijziging van de Fondsvoorwaarden; - benoeming en ontslag van leden van de Beleggingscommissie; - opzegging van de Beheerder in zijn functie van beheerder van het Fonds met inachtneming van een opzegtermijn van drie (3) maanden; - opzegging van de Houdster in haar functie van houdster van de juridische eigendom van de activa van het Fonds of ontslag van de bestuurder(s) van de Houdster, met inachtneming van een opzegtermijn van drie (3) maanden; - 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;
		- het aangaan van een financiering anders dan: - een hypothecaire financiering waarmee een of meerdere Objecten (voor een deel) worden gefinancierd op de Aanvangsdatum of een datum waarop een Emissie plaatsvindt; - de hypothecaire herfinanciering van een hiervoor bedoeld Object; of - 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 Aankoopkosten van het betreffende Object én 50% van het Beleggerskapitaal niet overschrijdt en de Houdster toestemming voor de financiering verleent; en - het verlenen van toestemming aan de Beheerder tot het verrichten van werkzaamheden of diensten waarmee substantiële (rendements-)verbeteringen – die niet zijn geprognoseerd – 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. De besluiten a (zie echter ook de alinea hierna), f en g kunnen uitsluitend worden genomen op gezamenlijk voorstel van de Beheerder en de Houdster. Voor de benoeming van leden van de Beleggingscommissie kan de Beheerder een niet-bindende voordracht doen. Voor een besluit tot ontslag van een lid van de Beleggingscommissie is een meerderheid vereist van ten minste 2/3^e van de geldig uitgebrachte stemmen en er dient te zijn voldaan aan een quorumvereiste. De besluiten c en d kunnen door de vergadering van Participanten alleen worden genomen indien sprake is van het toerekenbaar tekort schieten door de Beheerder of de Houdster in de nakoming van hun respectievelijke verplichtingen, het desbetreffende besluit wordt genomen met een meerderheid van ten minste 2/3^e van de geldig uitgebrachte stemmen en er dient te zijn voldaan aan een quorumvereiste. Indien de Fondsvoorwaarden moeten worden gewijzigd om te (blijven) voldoen aan het bepaalde bij of krachtens de Wft, kan een dergelijke wijziging van de Fondsvoorwaarden 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.

afdeling C – Effecten

C.5	Beperkingen in vrije overdraagbaarheid Participaties	Vanwege de fiscale positie van het Fonds kunnen Participaties uitsluitend aan het Fonds, ten titel van inkoop, worden verkocht. Inkoop door het Fonds van Participaties vindt 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 om ten laste van het vermogen van het Fonds Participaties op verzoek van een Participant in te kopen; het Fonds is closed-end. Een verzoek tot inkoop tegen gelijktijdige of volgtijdelijke uitgifte van Participaties dient bij de Beheerder te worden gedaan. 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.
-----	---	---

		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. De Beheerder beslist binnen 4 weken na ontvangst over het verzoek tot inkoop en uitgifte. 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. 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. Voor de inkoop en gelijktijdige of volgtijdelijke uitgifte van Participaties anders dan bij een Emissie wordt door de Beheerder een administratievergoeding van € 250 (exclusief BTW) in rekening gebracht aan de Participant aan wie Participaties worden uitgegeven.
C.6	Geen beursnotering	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. Hoewel er op dit moment geen concreet voornemen is de Participaties te noteren aan een gereguleerde markt (effectenbeurs) of een ander type handelsplatform, heeft de Beheerder wel de bevoegdheid te beslissen daartoe over te gaan. De kosten die daaraan zijn verbonden komen ten laste van het Fonds.
C.7	Beleid inzake uitkeringen	Het jaarlijkse Exploitatieresultaat – indien positief – verminderd met de (eventuele) aflossingen op de hypothecaire financiering(en) komt toe aan de Participanten en wordt aan hen uitgekeerd 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 uit het Exploitatieresultaat 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 uit het Exploitatieresultaat te doen. Daarnaast worden de Verkoopopbrengsten, na aftrek van de Verkoopkosten en aflossing van de (hypothecaire) financiering, 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.

afdeling D – Risico's

D.1	Kerngegevens voornaamste risico's specifiek voor uitgevende instelling of de sector	Beleggen in het Fonds brengt bepaalde risico's met zich mee waaronder het marktrisico, debiteurenrisico, het risico van leegstand van Objecten, risico's verbonden aan het beleggen in vastgoed dat in aanbouw is zoals een latere oplevering dan gepland, een hogere hypotheekrente bij aanvang of gedurende de looptijd van een hypothecaire financiering, het risico dat de rente van een hypothecaire financiering van Objecten waarin het Fonds in de toekomst zal investeren hoger is dan verwacht, het risico dat bij afloop van de hypothecaire financiering – die korter kan zijn dan de periode dat het Fonds een Object in eigendom houdt of korter kan zijn dan de looptijd van het Fonds – de Objecten niet of slechts tegen ongunstige voorwaarden kunnen worden geherfinancierd, dalen in de marktprijzen voor zorgvastgoed, achterstallig onderhoud van de Objecten, fiscale risico's, milieu- en wet- en regelgevingsrisico's en het risico dat door hogere kosten dan voorzien de geprognosticeerde rendementen niet worden gerealiseerd. Er is een risico dat bij het einde van de looptijd van een hypothecaire financiering – die korter kan zijn dan de periode dat het Fonds een Object in eigendom houdt of korter kan zijn dan de looptijd van het Fonds – de Objecten nog niet zijn verkocht én geen nieuwe financiering(en) met een hypothecair financier kan (kunnen) worden afgesloten of alleen tegen minder gunstige voorwaarden dan waarmee in de prognose rekening is gehouden. Indien geen nieuwe financiering met een hypothecair financier 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. Indien een nieuwe hypothecaire financiering alleen kan worden afgesloten tegen minder gunstige voorwaarden dan waarmee in de prognose rekening is gehouden, heeft dat ook een negatieve invloed op het rendement voor de Participanten.
-----	--	--

afdeling D – Risico's

		Het Fonds heeft als doelstelling om in de periode tot 2023 door te groeien naar een belegd vermogen van circa € 200 miljoen. Hoewel toekomstige aankopen aan het Beleggingsbeleid moeten voldoen, bestaat het risico dat deze van mindere kwaliteit zijn en/of minder rendement opleveren dan de Objecten waarin het Fonds per de Emissie Datum belegt. Het Beleggingsbeleid kan op initiatief van de Beheerder worden gewijzigd, 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 hier geen invloed op uitoefenen. 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 Emissie Datum. Indien de opbrengst van een Emissie, waaronder de Derde Emissie, hoger is dan de Financieringsbehoefte, 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 additionele Objecten, aanwenden voor de aankoop van een of meerdere Objecten en/of 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. Het aanhouden van liquiditeiten vindt plaats in euro, op een bank- of spaarrekening. Het tijdelijk aanhouden van liquiditeiten of het tijdelijk beleggen met een lagere hypothecaire financiering leidt naar verwachting tot een lager rendement dan het beleggen in Objecten conform het Beleggingsbeleid. De groeidoelstelling van het Fonds kan dan ook leiden tot een hoger risico voor de Participanten en/of een lager rendement. Het maximale verlies dat de Participant kan lijden, is het bedrag van zijn deelname.
--	--	--

afdeling D – Risico's

D.3	Kerngegevens voornaamste risico's specifiek voor de Participaties	De Objecten worden voor een wezenlijk deel gefinancierd met een hypothecaire financiering. Negatieve ontwikkelingen met betrekking tot de waarde van de Objecten zullen daardoor versterkt doorwerken in de resultaten van het Fonds. Het maximale verlies dat de Participant kan lijden, is het bedrag van zijn deelname. Naar verwachting worden de in dit Prospectus aangeboden Participaties uitgegeven op 30 juni 2019 (de beoogde Emissie Datum). Het is echter niet uit te sluiten dat op die datum nog niet voor ten minste € 7.170.949 aan Participaties zijn geplaatst. Voor die situatie heeft de Beheerder zich het recht voorbehouden de Emissie Datum uit te stellen tot uiterlijk 30 september 2019. Inschrijving voor deelname aan het Fonds verplicht tot betaling van het bedrag dat op grond van het aantal Participaties waarop is ingeschreven, is verschuldigd (naar verwachting bedraagt de Uitgifteprijs € 109,32 per Participatie met een minimale afname van 100 Participaties). Zodra toewijzing heeft plaatsgevonden van Participaties waarop is ingeschreven, ontvangt de belegger daarvan bericht, waarbij wordt aangegeven op welke uiterste datum het verschuldigde bedrag dient te zijn bijgeschreven op de bankrekening van de Houdster. In het geval de Emissie Datum wordt uitgesteld, worden de bedragen die voor de toegewezen Participaties zijn ontvangen, aangehouden op de bankrekening van de Houdster tot dat de aangeboden Participaties worden uitgegeven, uiterlijk op 30 september 2019, of de Beheerder uiterlijk op die datum besluit de Derde Emissie niet te laten doorgaan als niet voor ten minste € 7.170.949 aan Participaties kunnen worden uitgegeven. In de tussentijd is het niet mogelijk de betaalde bedragen terug te vorderen en ontvangt u geen (rente)vergoeding over uw gelden. Dit levert het risico op dat tot 30 september 2019 onzekerheid bestaat of de Derde Emissie zal doorgaan zonder dat, in de tussentijd, de ingeschreven beleggers kunnen beschikken over de door hen betaalde bedragen. Hoewel de Participaties verhandelbaar zijn, is verhandeling slechts beperkt mogelijk. In de eerste plaats 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. Een Participant dient dan ook rekening te houden met het risico dat gedurende de (onbepaalde) looptijd van het Fonds de Participaties niet kunnen worden overgedragen en derhalve niet te gelde kunnen worden gemaakt. Ook kunnen de beperkingen op de verhandelbaarheid van de Participaties een drukkend effect hebben op de waarde ervan. 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. De looptijd van het Fonds is onbepaald en in theorie eeuwigdurend. Het Fonds eindigt nadat alle Objecten zijn verkocht en vervreemd. Er is dan ook een risico dat een Participant langer aan zijn belegging is gebonden dan wordt verwacht of gewenst.
-----	---	--

afdeling E – Aanbieding

E.1	Netto-opbrengsten en geschatte kosten van de uitgifte	De opbrengst bij een succesvolle Derde Emissie bedraagt minimaal € 7.170.949. De Beheerder heeft de mogelijkheid om bij voldoende belangstelling de uitgifte te verhogen tot een opbrengst van maximaal € 8.100.000. De kosten van de uitgifte worden geschat op € 957.896. De netto-opbrengst van de uitgifte wordt derhalve geschat op minimaal € 6.213.052 en maximaal € 7.142.104.
E.2a	Reden voor de aanbidding, aanwending van de opbrengsten	De reden voor de aanbidding tot deelname aan het Fonds is het Fonds op de Emissie Datum in staat te stellen de interim financiering van het Object Rotterdam af te lossen en het Object Almere te verwerven, waarna het Fonds die Objecten tezamen met de Objecten Zwolle, Gorinchem en Dordrecht zal exploiteren en haar groeidoelstelling zal nastreven. Op de Emissie Datum zullen de Objecten Rotterdam en Almere voor 46,6% van de totale Financieringsbehoefte gefinancierd zijn met de door de Participanten ingelegde gelden, voor 1,1% uit de bestaande liquiditeitsreserve (en voor 52,4% met hypothecaire financieringen). Van de opbrengst van de Derde Emissie wordt naar verwachting in totaal een bedrag van € 1.629.016 besteed aan kosten voor de hypothecaire financiering, aan kosten die verband houden met het kopen en verwerven van Objecten Rotterdam en Almere zoals overdrachtsbelasting, makelaarskosten, de kosten voor de notaris en taxateur, kosten voor de begeleiding door de accountant, advocaat en fiscalist bij het structureren van de Derde Emissie en begeleiding bij het opstellen van het Prospectus, aan kosten voor het goedkeuren door de AFM van het Prospectus, voor de marketing van de Participaties, de Onderzoeks- en begeleidingsvergoeding en kosten en vergoedingen die zijn verschuldigd aan de Initiatiefnemer. De resterende opbrengst van de uitgifte van naar schatting minimaal € 5.541.933 en maximaal € 6.470.984 zal, tezamen met het bedrag van de hypothecaire financiering en, zo nodig, de liquiditeitsreserve, worden aangewend voor de aflossing van de interimfinanciering van het Object Rotterdam en de aankoop en verwerving van het Object Almere. Indien de opbrengst van de uitgifte hoger is dan de Financieringsbehoefte kan, afhankelijk van de hoogte van de liquiditeitsreserve, de liquiditeitsreserve worden aangehouden als 'gewone' liquiditeitsreserve, worden aangewend voor de aankoop van een of meerdere (additionele) Objecten, kan daarmee tijdelijk het percentage van de hypothecaire lening ten opzichte van het eigen vermogen worden verlaagd of kunnen daarvan Participaties worden ingekocht. De Beheerder heeft de bevoegdheid hierover zelfstandig een beslissing te nemen. Nieuwe, additionele Objecten dienen te passen in het Beleggingsbeleid.
E.3	Voorwaarden van de aanbidding	Inschrijving voor deelname in het Fonds staat open voor natuurlijke personen, rechtspersonen, fiscaal niet-transparante personenvennootschappen en fiscaal niet-transparante fondsen voor gemene rekening. De inschrijving start op het moment van uitbrengen van het Prospectus en sluit op 30 juni 2019 (de beoogde Emissie Datum) of, indien eerder, op het moment dat op alle beschikbare Participaties is ingeschreven dan wel later indien op de beoogde Emissie Datum niet voor ten minste € 7.170.949 aan Participaties zijn geplaatst. De inschrijving eindigt uiterlijk op 30 september 2019. De verwachte Uitgifteprijs op de Emissie Datum bedraagt € 109,32. Bij deze Uitgifteprijs worden bij de Derde Emissie naar verwachting minimaal 65.596 Participaties uitgegeven en heeft de Beheerder de mogelijkheid om de uitgifte te verhogen tot maximaal 74.094 Participaties. Door ondertekening van het inschrijvingsformulier verleent u als belegger een onherroepelijke volmacht aan de Beheerder om namens u de Fondsvoorwaarden te aanvaarden en tot het Fonds toe te treden. Voorts verplicht u zich tot betaling van het bedrag dat op grond van het aantal Participaties waarop is ingeschreven, verschuldigd is. Er geldt een volledige inleges, hetgeen inhoudt dat de inschrijver alvorens hij/zij toetreedt tot het Fonds het volledig verschuldigde bedrag ineens, onvoorwaardelijk en onherroepelijk moet hebben voldaan. De toewijzing op de inschrijving vindt plaats op volgorde van binnenkomst. Na toewijzing van deelname door de Beheerder ontvangt u een bevestiging van het aantal toegewezen Participaties en een betalingsverzoek. Het betalingsverzoek geeft aan wanneer het door u verschuldigde bedrag uiterlijk dient te zijn bijgeschreven op de bankrekening van de Houdster. Tegelijkertijd dan wel op een latere datum bericht de Beheerder op welke datum de Participaties worden uitgegeven en hoeveel Participaties in totaal worden uitgegeven. De uiterste datum waarop de Participaties worden uitgegeven is 30 september 2019.

		De Beheerder heeft het recht inschrijvingen zonder opgaaf van redenen geheel of gedeeltelijk niet in aanmerking te nemen of te honoreren. De Beheerder zal besluiten de Derde Emissie niet te laten doorgaan indien op 30 september niet voor ten minste € 7.170.949 aan Participaties zijn geplaatst. Eventuele ontvangen bedragen worden dan onverwijld teruggestort. Over die bedragen wordt geen rente vergoed. Reeds ingeschreven Participanten worden in de gelegenheid gesteld hun inschrijving voor deelname aan de Derde Emissie vóór de Emissie Datum te herroepen indien: - in de periode tussen het uitkomen van dit Prospectus en de Emissie Datum nieuwe informatie bekend wordt die leidt tot afwijkingen van de in dit Prospectus 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 een veronderstelde looptijd van het Fonds van 10 jaar minder dan 5,5% per jaar bedraagt. Indien een afwijking als bedoeld onder a zich voordoet voor de Emissie Datum, herberekent de Beheerder de prognose conform het rendementsmodel. Indien het herberekende Gemiddeld direct rendement als bedoeld onder b dan minder dan 5,5% bedraagt, worden de reeds ingeschreven Participanten daarover schriftelijk geïnformeerd. Binnen twee weken nadien kunnen inschrijvingen worden herroepen door de Beheerder daar schriftelijk over te berichten. Als na herberekening het Gemiddeld direct rendement minder dan 5,5% blijkt te bedragen, zal voorts een addendum op het Prospectus met aanvullende informatie worden gepubliceerd.
E.4	Belangen en tegenstrijdige belangen die van betekenis zijn voor de aanbidding	In verband met de vergoedingen die zij ontvangen, hebben de Initiatiefnemer, de Beheerder, de Bewaarder en TCS Fund Services BV belang bij de aanbidding van Participaties als beschreven in dit Prospectus. Voor zover bekend bestaan er geen (potentiële) belangentegenstellingen die van betekenis zijn voor de aanbidding tussen enerzijds de eigen belangen en/of plichten van de Initiatiefnemer, de Beheerder, de Bewaarder en TCS Fund Services BV of hun bestuurs-, leidinggevende en toezichhoudende organen en bedrijfsleiding en anderzijds het Fonds.
E.5	Identiteit van de aanbieder en lock-up verplichtingen	De Participaties worden aangeboden door de Beheerder. Er zijn geen lock-up verplichtingen of -arrangementen van toepassing.
E.6	Verwatering	Voor Participanten die voorafgaand aan de Derde Emissie zijn toegetreden tot het Fonds en die niet deelnemen aan de Derde Emissie of bij de Derde Emissie procentueel minder van de aangeboden Participaties afnemen dan hun huidige procentuele belang aan Participaties, heeft de Derde Emissie een verwatering tot gevolg.
E.7	Emissievergoeding	Er is geen emissievergoeding van toepassing.

Sectie 2 | Risicofactoren

2.1 Algemeen

Aan het beleggen in onroerend goed (de Objecten) zijn risico's verbonden. Het zich realiseren van bedoelde risico's kan 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 of zelfs het gehele belegde bedrag verliezen.

Hierna worden de materiële risico's ten aanzien van het beleggen in het Fonds nader beschreven. Naast deze materiële risico's kunnen er materiële risico's zijn die momenteel voor de Beheerder onbekend zijn en er kunnen risico's zijn waarvan de Beheerder vindt dat ze op dit moment niet materieel zijn.

2.2 Marktrisico

Marktrisico is een van de belangrijkste factoren bij de waardeontwikkeling van onroerend goed. Het marktrisico ziet op het algemene economische klimaat waarin de onroerendgoedmarkt zich bevindt. Het economische klimaat is zowel van invloed op de vraag naar, en het aanbod van, het onroerend goed op zowel de markt van koop en verkoop als op de verhuurmarkt. De Objecten betreffen uitsluitend in Nederland gelegen zorgvastgoed. Negatieve ontwikkelingen op de lokale of Nederlandse onroerendgoedmarkt of in de zorgsector kunnen ertoe leiden dat de verkoopwaarde en/of de verhuurwaarde van de Objecten dalen, hetgeen een negatief effect zal hebben op het rendement voor de Participanten. De Objecten zijn voor een wezenlijk deel gefinancierd met hypothecaire financieringen, op een deel waarvan bovendien niet wordt afgelost. Negatieve waardeontwikkelingen kunnen hierdoor versterkt doorwerken in de resultaten van het Fonds.

2.3 Debiteurenrisico

De inkomsten, die ten goede komen aan het vermogen van het Fonds, bestaan (voornamelijk) uit de huuropbrengsten van de Objecten. Hoewel op basis van openbare bronnen en openbare informatie onderzoek wordt gedaan naar de betaalhistorie en kredietwaardigheid van professionele huurders zoals Omega Groep BV (die Object Zwolle huurt), Stichting Syndion (die de Objecten Gorinchem en Dordrecht huurt), MOB (die Object Rotterdam huurt) en Reedwaard BV (Lang Leve Thuis) (die Object Almere huurt), 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 hierna) 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 Objecten worden gehuurd door een beperkt aantal huurders. Het Fonds is voor circa 30% van de huurinkomsten afhankelijk van één huurder. Als een of meer huurders niet in staat zijn de huurtermijnen (tijdig) te voldoen, kan dit een ernstig negatief effect hebben op het rendement voor de Participanten en zelfs leiden tot het volledig verlies van de belegging.

2.4 Leegstandsrisico

Een huurovereenkomst kan eindigen. Indien er op het moment van beëindiging van de huurovereenkomst geen sprake is van verlenging van de huurtermijn, dan wel indien er geen nieuwe huurder is gevonden, zal leegstand ontstaan. Leegstand leidt tot inkomstenderving en mogelijk tot additionele kosten die ten laste komen van het vermogen van het Fonds. Deze additionele kosten kunnen ontstaan doordat ten laste van het Fonds – de Objecten worden voor rekening en risico van het Fonds verhuurd – een Object op bepaalde aspecten

dient te worden aangepast of bijvoorbeeld een huurvrije periode of een inrichtingsbijdrage moet worden verstrekt aan een nieuwe huurder. Het is niet uit te sluiten dat leegstand zich zal voordoen, hetgeen mogelijk zal leiden tot verminderde inkomsten voor het Fonds en mogelijk tot additionele kosten. Dit zal een negatief effect hebben op het rendement voor de Participanten.

Hoewel in de financiële modellering rekening wordt gehouden met een discrepantie tussen de markthuren en de nieuwe huurtarieven die na leegstand met nieuwe huurders overeengekomen zouden worden, is er een risico dat de nieuwe huurtarieven nog lager zullen zijn. Lagere huurtarieven gaan ten koste van het rendement voor de Participanten.

2.5 Risico van waardedaling van de Objecten

Bij vervreemding van de Objecten kan de verkoopwaarde lager zijn dan de geprognosticeerde verkoopprijs. De waarde bij de verkoop van de Objecten is niet alleen afhankelijk van externe macro-economische factoren en de situatie op de Nederlandse onroerendgoedmarkt of in de zorgsector maar tevens van de lopende huurcontracten en de wederverhuurbaarheid in geval van beëindiging van een of meerdere huurcontracten. Deze factoren kunnen ertoe leiden dat de aangekochte Objecten verkocht worden tegen een lagere prijs dan geprognosticeerd of zelfs lager dan de aankoopprijs, wat een negatief effect heeft op het rendement voor de Participanten.

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. 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.

2.6 Risico's verbonden aan een nieuwbouw project (Object Dordrecht)

Het Object Dordrecht dat het Fonds met de tweede Emissie op twee november 2018 heeft verworven, is thans in aanbouw en wordt naar verwachting op 1 juli 2019 aan het Fonds opgeleverd. Er is een risico dat het Object Dordrecht 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 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 dit Object later zal aanvangen wat leidt tot gedeelde huurinkomsten en mogelijk een schadeclaim van de huurder wegens vertraging in de aanvang van de huurovereenkomst. Hoewel de aannemer bij een latere oplevering dan 1 juli 2019 een boete van € 1.000 per kalenderdag van latere oplevering verschuldigd wordt, zijn er geen zekerheden gesteld voor de nakoming van de boeteverplichting en is er een risico dat bij latere oplevering die boete niet kan worden geïncasseerd.

2.7 Onverzekerde schade

Door middel van een opstal- en aansprakelijkheidsverzekering is het vermogen van het Fonds verzekerd tegen voorkomende risico's, zoals brand- en waterschade en de hieruit voortvloeiende huurderiving voor een periode van minimaal twee jaar. Schade als gevolg van natuurrampen, terreur en oorlog zijn echter niet te verzekeren en komen derhalve voor rekening en risico van het vermogen van het Fonds. Daarnaast zal er telkens sprake zijn van een eigen risico per verzekering. Indien zich een schadevoorval voordoet met betrekking tot de Objecten dat niet verzekerd is of waarvoor een eigen risico geldt, zal dat leiden tot onvoorziene kosten – waar in de prognoses geen rekening mee is gehouden – wat een negatief effect zal hebben op het rendement voor de Participanten.

2.8 Inflatierisico

Inflatie is afhankelijk van diverse economische factoren en heeft invloed op het rendement. De huurprijzen voor de Objecten zijn gekoppeld aan de inflatie. Voor de Objecten Zwolle en Dordrecht geldt dat de huurprijzen zijn gekoppeld aan de door de Rijksoverheid voorgeschreven maximum huurverhoging. Deze is gebaseerd op het inflatiecijfer en een opslag van 2,5 procent. Voor de Objecten Gorinchem, Rotterdam en Almere worden de huren jaarlijks geïndexeerd volgens de consumentenprijsindex (CPI) van het Centraal Bureau voor de Statistiek. Als de werkelijke inflatie lager is dan de in de prognose gehanteerde percentages, kan het rendement voor de Participanten lager zijn dan geprognosticeerd. De impact van een inflatie die gedurende een termijn van tien jaar 1 procentpunt lager is dan geprognosticeerd, is als volgt:

Inflatie	Fonds		Derde Emissie	
	Gemiddelde Huurmutatie	Gemiddelde Kostenmutatie	Geprognosticeerd Gemiddeld direct rendement	Geprognosticeerd Gemiddeld direct rendement
inflatie in prognose	2,6%	2,0%	6,5%	6,2%
inflatie lager dan prognose	1,6%	1,0%	6,1%	5,8%

2.9 Liquiditeitsrisico

Bij tegenvallers in de exploitatie van de Objecten die 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, kan de geprognosticeerde uitkering niet worden gedaan. Dat zou ten nadele komen van het rendement voor de Participanten. De omvang van tegenvallers kan zelfs het voortbestaan van het Fonds in gevaar brengen. In het laatste geval kan de inleg van de Participanten geheel of gedeeltelijk verloren gaan.

2.10 Rente- en aflossingsrisico

Voor de hypothecaire financiering, die voor rekening en risico van het Fonds komt en waarmee de Objecten Zwolle en Gorinchem deels zijn gefinancierd, is een vaste rente van 2,60% per jaar overeengekomen die tot 1 december 2027 geldt. Voor het Object Dordrecht is een hypothecaire financiering afgesloten met een vaste rente van 2,65% per jaar tot 2 november 2023. Voor het Object Rotterdam is een hypothecaire financiering afgesloten met een vaste rente van 2,60% per jaar tot 1 januari 2024. Voor het Object Almere zal een hypothecaire financiering worden afgesloten van minimaal vijf jaar met een geschatte vaste rente van 2,75% per jaar. Voornoemde rentetarieven bestaan uit een basisrente met een commerciële opslag en een liquiditeitsopslag. Hoewel het rentetarief vast is, hebben de hypothecair financiers zich het recht voorbehouden om de opslag te herzien, wanneer de marktomstandigheden dan wel een verzuimsituatie hiertoe aanleiding geven.

Bij het aflopen van een rentevaste periode dient een (nieuw) rentepercentage met de – of een andere – hypothecair financier overeengekomen te worden. De hoogte van dat rentepercentage is afhankelijk van de op die respectievelijke momenten geldende marktrente die hoger kan zijn dan de in de prognose

opgenomen rentepercentages. De rente op de hypothecaire financiering voor het Object Almere staat nog niet vast. Het overeen te komen rentepercentage voor (minimaal) de eerste vijf jaar voor het Object Almere kan hoger zijn dan 2,75% per jaar waarvan de rendementsprognose uitgaat.

Bij een hogere hypothecaire rente – bij het aangaan van de hypothecaire financiering voor het Object Almere of bij afloop van een rentevaste periode – alsook bij een hogere (liquiditeits)opslag dan waarmee in de prognoses rekening is gehouden, zullen de financieringslasten toenemen aangezien de Objecten gedeeltelijk met vreemd vermogen zijn 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. Omdat op een deel van de hypothecaire financieringen niet wordt afgelost, kan een hogere rente of hogere (liquiditeits)opslag een relatief grote, negatieve impact hebben op het rendement. De impact van een gemiddelde financieringsrente die gedurende een termijn van tien jaar een procentpunt hoger is dan geprognosticeerd is als volgt:

Financieringsrente	Financieringsrente	Fonds Geprognosticeerd Gemiddeld direct rendement	Derde Emissie Geprognosticeerd Gemiddeld direct rendement
Gemiddelde financieringsrente in prognose	3,23%	6,5%	6,2%
Financieringsrente hoger dan prognose	3,73%	6,0%	5,7%

Bovendien kan een stijging van de rente het risico van dalende onroerendgoedprijzen vergroten. 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 hetgeen een negatief effect zal hebben op het rendement voor de Participanten.

Het Fonds streeft naar een optimale rentemix met een langdurige rentevaste periode. Hierdoor zou bij vervroegde aflossing van een hypothecaire financiering, bijvoorbeeld bij verkoop van een Object eerder dan de afloop van de betreffende rentevaste periode, een boete verschuldigd worden aan de hypothecair financier. Voor de Objecten die gefinancierd zijn door Syntus Achmea (Zwolle, Gorinchem en Dordrecht) is een vergoeding verschuldigd die bestaat uit de gederfde inkomsten voor de hypothecair financier over de periode dat eerder dan de afloop van de rentevaste periode wordt afgelost, met een minimum van 1% over het vervroegd afgeloste bedrag. Verder wordt een boete gerekend voor vervroegd aflossen van 0,25% (van het vervroegd af te lossen deel) van de hoofdsom. Voor het Object Rotterdam dat gefinancierd wordt door ABN AMRO Bank is in dat geval een vergoeding verschuldigd die bestaat uit het verschil tussen (a) het totaal van de contant gemaakte rentebedragen die de hypothecair financier op de financiële markten moet betalen voor het inkopen van het deel van de hypothecaire financiering dat vervroegd wordt terugbetaald en (b) het totaal van de contant gemaakte rentebedragen die de hypothecaire financier op de financiële markten zou kunnen ontvangen over de hypothecaire financiering waarvan de looptijd en het bedrag vergelijkbaar zijn met de periode en het bedrag die de hypothecaire financier gebruikt voor de berekening van bedrag (a). De hypothecaire financier berekent deze rentebedragen met het rentepercentage dat voor die leningen geldt op de financiële markten op het moment dat zij de vergoeding berekent. Voor de financiering van het Object Almere wordt dezelfde boeteregeling voor vervroegde aflossing verwacht als voor het Object Rotterdam.

Deze vergoedingen en boetes voor vervroegd aflossen zullen ten koste gaan van het rendement voor de Participanten.

2.11 Risico van het schenden van de DSCR

Voor de hypothecaire financiering van het Object Rotterdam is met ABN AMRO een debt service coverage ratio (DSCR) overeengekomen. De DSCR dient gedurende de looptijd van de financiering minimaal 1,20 te bedragen. 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 met de hypothecaire financierer overeengekomen DSCR wordt berekend door de jaarlijkse huurinkomsten minus een overeen te komen percentage daarvan – welk percentage door de hypothecaire financierer wordt vastgesteld als veronderstelde jaarlijkse exploitatiekosten – te delen door de jaarlijkse rentelasten plus de minimale aflossingsverplichting van 1,0% van de hoofdsom. Indien niet wordt voldaan aan de DSCR dan kan de hypothecaire financierer 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.

Voor de financiering van het Object Almere wordt dezelfde of soortgelijke DSCR verwacht. Als voor de (overige) Objecten nieuwe financieringen worden gesloten, is niet uit te sluiten dat ook daarvoor een DSCR overeengekomen wordt. Het hiervoor beschreven risico zal alsdan ook van toepassing zijn op (de financiering van) die Objecten.

2.12 Herfinancieringsrisico

Voor de hypothecaire financieringen, die voor rekening en risico van het Fonds zijn en waarmee de Objecten deels zijn gefinancierd, is voor de Objecten Zwolle en Gorinchem een looptijd vastgelegd die eindigt op 1 december 2027. Voor Object Dordrecht is een looptijd vastgelegd die eindigt op 2 november 2023. De hypothecaire financiering voor Object Rotterdam heeft een looptijd tot 1 januari 2024. Voor het Object in Almere wordt gestreefd naar een looptijd van minimaal vijf jaar. Het Fonds kent geen vastgesteld beleid dat de Objecten na een bepaalde tijd dienen te worden verkocht. De looptijd is onbepaald en in theorie eeuwigdurend. Er is dan ook een risico dat na afloop van de looptijd van een hypothecaire financiering het betreffende Object nog niet is verkocht én geen nieuwe financiering met een hypothecair financierer kan worden afgesloten of alleen tegen minder gunstige voorwaarden. Indien geen nieuwe financiering met een hypothecair financierer 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. Indien een nieuwe hypothecaire financiering alleen kan worden afgesloten tegen minder gunstige voorwaarden, heeft dat eveneens een negatieve invloed op het rendement voor de Participanten.

2.13 Risico van beperkte handelbaarheid

De Participaties zijn slechts beperkt handelbaar. In de eerste plaats is verhandeling niet mogelijk zonder toestemming van de Beheerder. Bovendien zijn de Participaties uitsluitend handelbaar 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.

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.

De 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 rekening te houden met het risico dat gedurende de (onbepaalde) looptijd van het Fonds de Participaties niet kunnen worden overgedragen en derhalve niet te gelde kunnen worden gemaakt. Ook kunnen de beperkingen op de vrije

verhandelbaarheid van de Participaties een drukkend effect hebben op de waarde ervan.

2.14 Risico van onbepaalde looptijd

De looptijd van het Fonds is voor onbepaalde duur. Het Fonds eindigt niet eerder dan nadat alle Objecten zijn verkocht en vervreemd. Als door marktomstandigheden de verkoop van de Objecten tegen acceptabele voorwaarden niet mogelijk is, 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 wordt verwacht of gewenst 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.

2.15 Onderhoudsrisico

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.

2.16 Milieurisico

De bodem waarop de Objecten staan, is onderzocht. Er is niets van 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.

Vanaf de levering van de Objecten aan het Fonds kunnen eventuele kosten van sanering in beginsel niet worden verhaald zodat, als na levering zou blijken dat sanering noodzakelijk is, die kosten in beginsel ten laste van het vermogen van het Fonds zullen komen en kunnen leiden tot een lager dan geprognosticeerd rendement voor de Participanten.

2.17 Fiscaal risico

Door het meerjarige karakter van het Fonds is de invloed van de belastingheffing op het totale rendement van de Participaties onzeker. 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.

2.18 Risico van latere Emissie Datum

Naar verwachting worden de in dit Prospectus aangeboden Participaties op 30 juni 2019 uitgegeven. Het is echter niet uit te sluiten dat op die datum nog niet ten minste voor € 7.170.949 aan Participaties is ingeschreven. Voor die situatie heeft de Beheerder zich het recht voorbehouden de Emissie Datum uit te stellen tot uiterlijk 30 september 2019.

Personen die zich inschrijven voor deelname aan het Fonds verplichten zich tot betaling van het bedrag dat op grond van het aantal Participaties waarop is ingeschreven, is verschuldigd (naar verwachting zal de Uitgifteprijs € 109,32 per Participatie bedragen met een minimale afname van 100 Participaties per belegger). Zodra de toewijzing heeft plaatsgevonden van Participaties waarop is ingeschreven, ontvangt de belegger daarvan bericht. Daarbij of daarna wordt aangegeven op welke uiterste datum het verschuldigde bedrag dient te zijn bijgeschreven op de bankrekening van de Houdster.

In het geval de Emissie Datum wordt uitgesteld, worden de bedragen die voor de toegewezen Participaties zijn ontvangen, aangehouden op de bankrekening van de Houdster tot dat de aangeboden Participaties worden uitgegeven, uiterlijk op 30 september 2019, of de Beheerder uiterlijk op die datum besluit de Derde Emissie niet te laten doorgaan als niet voor ten minste € 7.170.949

aan Participaties kunnen worden uitgegeven. In de tussentijd is het niet mogelijk de betaalde bedragen terug te vorderen en wordt geen (rente) vergoeding over de ontvangen gelden voldaan. Dit levert het risico op dat personen die hebben ingeschreven voor deelname aan het Fonds, Participaties toegewezen hebben gekregen en de Uitgifteprijs daarvoor hebben betaald, tot 30 september 2019 in onzekerheid verkeren of de Derde Emissie doorgang zal vinden zonder dat zij, in de tussentijd over hun gelden kunnen beschikken en over de door hen betaalde bedragen geen rendement ontvangen.

2.19 Risico uitbreiding beleggingsportefeuille

Het Fonds heeft als doelstelling om in de periode tot 2023 door te groeien naar een belegd vermogen van circa € 200 miljoen. Hoewel toekomstige aankopen aan het Beleggingsbeleid moeten voldoen, bestaat het risico dat deze van mindere kwaliteit zijn en/of minder rendement opleveren dan de Objecten waarin het Fonds per de Emissie Datum belegt.

Het Beleggingsbeleid kan op initiatief van de Beheerder worden gewijzigd, 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 zal zijn op de Emissie Datum.

Indien de opbrengst van een Emissie, waaronder de Derde Emissie, hoger is dan de Financieringsbehoefte, 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 additionele Objecten, aanwenden voor de aankoop van een of meerdere Objecten en/of 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. Het aanhouden van liquiditeiten vindt plaats in euro, op een bank- of spaarrekening. Het tijdelijk liquide aanhouden van deze gelden of het tijdelijk beleggen met een lagere hypothecaire financiering leidt naar verwachting tot een lager rendement dan het beleggen in Objecten conform het Beleggingsbeleid.

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

2.20 Verwateringsrisico

De groei-doelstelling van het Fonds betekent dat in de periode tot 2023 nieuwe Emissies zullen plaatsvinden. Participanten hebben geen recht van voorkeur bij een Emissie. Indien een Participant niet wil of kan deelnemen aan een Emissie of aan een Emissie procentueel voor minder deelneemt dan het procentuele belang aan Participaties van die Participant direct voorafgaande aan die Emissie, zal zijn of haar relatieve belang in de totale belegging in het Fonds afnemen ('verwateren'). Verwatering heeft tot gevolg dat het stemrecht van de Participant in de vergadering van Participanten alsook de gerechtigdheid van de Participant tot het vermogen van het Fonds in relatieve zin afneemt.

Een deelname van 100 Participaties voorafgaand aan de Derde Emissie vertegenwoordigt een belang van 0,1124% in het Fonds. Dit belang verwatert tot een belang van 0,0647% bij uitgifte van 65.596 Participaties en tot een belang van 0,0613% bij uitgifte van 74.094 Participaties indien niet wordt deelgenomen aan de Derde Emissie.

2.21 Wet- en regelgevingsrisico

Het Prospectus en de structuur van het Fonds zijn gebaseerd op de wet- en regelgeving per de datum van het Prospectus, maar er kunnen in de toekomst wijzigingen in wet- en regelgeving worden doorgevoerd die kunnen leiden tot

onvoorziene kosten voor het Fonds, hetgeen ten nadele kan komen van het rendement voor de Participanten.

Een onzekere factor is de invloed van de politiek, de wetgeving en de rechtspraak. Onder politieke risico's worden mede verstaan risico's met betrekking tot stabiliteit en legitimiteit van politieke instituten, ordelijke opvolging van de politiek leiders, transparantie bij de economische besluitvorming, nationale veiligheid en geopolitieke risico's.

De waarde van beleggingen kan worden beïnvloed door wet- en regelgeving en de hiervoor bedoelde politieke risico's. Wijzigingen of aanscherpingen van wet- en regelgeving op het gebied van onder meer de zorg, huur en huurbescherming, milieu- en bodemverontreiniging, bestemmingsplannen, inrichtingseisen en veiligheidsvoorschriften alsmede bedoelde politieke risico's kunnen directe invloed hebben op de verhuur- en verkoopmogelijkheden van de Objecten en daarmee op het rendement voor het Fonds. Er kan geen zekerheid worden gegeven dat de wet- en regelgeving, dan wel de interpretatie, uitvoering of wijziging van bestaande wet- en regelgeving of de 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. Tevens kunnen de Beheerder en/of Houdster worden geconfronteerd met een wetswijziging, nieuwe regelgeving of politieke besluitvorming, die anderszins juridisch, financieel en/of fiscaal ongunstig voor het Fonds kan uitvallen. Dat kan een negatief effect hebben op het rendement voor de Participanten.

2.22 Onvoorziene kosten

Dit Prospectus geeft in sectie 7 prognoses weer van de rendementen van het Fonds. Die prognoses zijn gebaseerd op de veronderstellingen zoals weergegeven in sectie 7. Die veronderstellingen houden geen rekening met alle mogelijke situaties waarmee het Fonds kan worden geconfronteerd. De situaties waarmee het Fonds kan worden geconfronteerd en waarmee in de rendementsprognoses geen rekening is gehouden, omvatten onder meer de situaties waarin onvoorziene kosten (moeten) worden gemaakt die de post onvoorziene kosten (de post 'overig' in tabel 7 in sectie 7.3) overstijgen. Hoewel er op dit moment geen concreet voornemen is de Participaties te noteren aan een gereguleerde markt (effectenbeurs) of een ander type handelsplatform, heeft de Beheerder wel de bevoegdheid te beslissen daartoe over te gaan. De kosten die daaraan zijn verbonden, komen ten laste van het Fonds.

De werkelijke rendementen zullen waarschijnlijk afwijken van de rendementsprognoses, aangezien de veronderstelde situaties en gebeurtenissen zich veelal niet op gelijke wijze zullen voordoen als is aangenomen. (Ook) onvoorziene kosten komen ten laste van het vermogen van het Fonds en daarmee ten nadele van het rendement voor de Participanten. Het risico dat die onvoorziene kosten zodanig hoog zijn dat daardoor de rendementsprognoses niet worden gerealiseerd, is niet uit te sluiten.

Sectie 3 | Inleiding

Met een vergrijzende Nederlandse bevolking neemt de vraag toe naar levensloopbestendige woningen en woonoplossingen met zorg. Voor ouderen, zieken en gehandicapten.

Het Fonds is een groeifonds dat beoogt in de periode tot 2023 te groeien naar een belegd vermogen van € 200 miljoen. Het Fonds richt zich op beleggingen in levensloopbestendige woningen en wonen met zorg. Het Fonds zal voor rekening en risico van de Participanten zorgvastgoed verwerven, exploiteren en – op een onbepaald moment – verkopen. Het zorgvastgoed wordt voor een deel met de inleggelden van de Participanten en voor het overige hypothecair gefinancierd. S5 Vitae Fonds is opgericht op 1 december 2017 en belegt in Objecten in Zwolle, Gorinchem en Dordrecht. Met dit Prospectus wordt de Derde Emissie van het Fonds geïnitieerd om twee nieuwe locaties te kunnen verwerven. Eén locatie is gelegen in Rotterdam, aan de Boomgaardstraat 200 t/m 212 D, bestaande uit 23 zorgappartementen. De tweede is gelegen in Almere, aan de Kerkstraat 89-100, bestaande uit 40 zorgappartementen.

In Rotterdam, in de wijk Cool, in het centrum van Rotterdam, is op 18 december 2018 een zorgwoningcomplex verworven. Het complex is in 2014 deels gerenoveerd en deels nieuwgebouwd waardoor 23 zelfstandige woonappartementen zijn ontstaan. Met zorginstelling MOB Nederlands BV is een 15-jarige huurovereenkomst gesloten, welke is ingegaan op 14 december 2018.

In Almere Haven zal het zorgwoningcomplex aan de Kerkstraat 98-100 worden verworven met 41 zelfstandige woonappartementen. Met verschillende zorgverleners zijn huurovereenkomsten afgesloten. De voornaamste huurder is zorginstelling Reedewaard BV (Lang Leve Thuis), die ongeveer 75% van het Object huurt, waarmee een 20-jarige huurovereenkomst is afgesloten.

In Dordrecht, in de wijk Sterrenburg, is op 2 november 2018 de ontwikkeling van het zorgwoningcomplex aan de De Jagerweg verworven met 44 nieuwbouw zorgwoningen. Met zorginstelling Syndion is een 20-jarige huurovereenkomst gesloten per de datum van oplevering, welke heden is gesteld op 1 juli 2019.

In Zwolle, in de wijk Stadshagen, is op 1 december 2017 een in 2015 opgeleverd woningcomplex verworven met 67 zelfstandige woonappartementen. Met zorginstelling Omega Groep is met ingang van 1 januari 2015 een 15-jarige huurovereenkomst gesloten.

In het oude centrum van Gorinchem is eveneens op 1 december 2017 een woningcomplex verworven dat volledig gerenoveerd is en dat per 16 februari 2018 aan het Fonds is opgeleverd. Het complex bestaat uit 29 zelfstandige woonappartementen. Met zorginstelling Syndion is een 20-jarige huurovereenkomst gesloten die is ingegaan op 16 februari 2018.

S5 Vitae Fonds is het eerste zorggerelateerde vastgoedfonds dat Sectie5 Investments introduceerde. Naast S5 Vitae Fonds initieerde Sectie5 Investments 31 andere vastgoedbeleggingsfondsen met beleggingen in met name wijkwinkelcentra en supermarkten.

S5 Vitae Fonds is een beleggingsfonds als bedoeld in de Wet op het financieel toezicht (Wft), dat wordt beheerd door Sectie5 Beheer BV (de Beheerder). De Autoriteit Financiële Markten (AFM) heeft aan de Beheerder een vergunning verleend voor het beheren van beleggingsinstellingen als bedoeld in artikel 2:65, sub a van de Wft. Tenzij uit de context anders blijkt, hebben de in dit Prospectus gebruikte woorden en uitdrukkingen die met een hoofdletter zijn geschreven, de betekenis die daaraan in sectie 12 is toegekend.

Uitgangspunten Derde Emissie S5 Vitae Fonds

- ➔ Deelname vanaf € 10.932 (geen emissievergoeding van toepassing) per belegger
- ➔ Minimaal voor € 7.170.949 en maximaal voor € 8.100.000 aan Participaties beschikbaar van elk € 109,32 (naar verwachting 65.596 tot 74.094 Participaties)
- ➔ Verwachte Emissie Datum: 30 juni 2019 (uiterlijk 30 september 2019)
- ➔ Verwacht Gemiddeld exploitatierendement (voor Afschrijvingen):
 - 6,6% per jaar voor de Participant die voor het eerst deelneemt in het Fonds vanaf de Derde Emissie*
 - 7,0% per jaar voor de Participant die voor een gelijk aantal Participaties deelneemt aan de Derde Emissie als die al houdt sinds de eerste of tweede Emissie*
- ➔ Verwacht Gemiddeld direct rendement:
 - 6,2% per jaar voor de Participant die voor het eerst deelneemt in het Fonds vanaf de Derde Emissie*
 - 6,5% per jaar voor de Participant die voor een gelijk aantal Participaties deelneemt aan de Derde Emissie als die al houdt sinds de eerste of tweede Emissie*
- ➔ Rendementsuitkering per kwartaal achteraf
- ➔ Totale Financieringsbehoefte € 15.397.316
- ➔ Beleggerskapitaal € 7.170.949 (minimaal, € 8.100.000 maximaal)
- ➔ Hypothecaire financiering € 8.064.000

* De weergegeven prognoses voor het Gemiddeld exploitatierendement en het Gemiddeld direct rendement voor een Participant die voor het eerst deelneemt vanaf de Derde Emissie verschilt van die voor een Participant die deelneemt aan de Derde Emissie met een gelijk aantal Participaties als die dezelfde Participant al sinds de eerste of tweede Emissie houdt. Dit komt omdat de rendementen worden berekend door de uitkeringen te delen door de Uitgifteprijs en de Uitgifteprijs bij de Derde Emissie hoger is dan die bij de eerste twee Emissies. Zie ook sectie 7.3.1 en tabel 8 waar deze verschillen nader worden toegelicht.

Sectie 4 | Groeidoelstelling en beleggingsbeleid

Het Fonds is een groeifonds dat belegt in zorgvastgoed. Het Fonds heeft een actuele omvang van circa € 22.631.529 en heeft als doelstelling om in de periode tot 2023 door te groeien tot een omvang van circa € 200 miljoen. Om haar doelstelling te realiseren en toekomstige aankopen te kunnen financieren, zullen nieuwe Emissies worden gedaan. Participanten hebben bij een Emissie geen voorkeursrecht, maar kunnen wel bij elke Emissie inschrijven voor deelname.

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 7 van het Prospectus
- Indien de opbrengst van een Emissie, waaronder de Derde Emissie, hoger is dan de Financieringsbehoefte, kan de Beheerder die hogere opbrengst tijdelijk liquide aanhouden als reservering voor de aankoop van een of meerdere additionele Objecten, aanwenden voor de aankoop van een of meerdere Objecten, kunnen Participaties door het Fonds worden ingekocht en/of 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. Het aanhouden van liquiditeiten vindt plaats in euro, op een bank- of spaarrekening.

De Beheerder heeft het voornemen de AFM te verzoeken haar vergunning zodanig uit te breiden dat liquiditeiten als hiervoor bedoeld tijdelijk belegd kunnen worden in beursgenoteerde vastgoedgerelateerde beleggingen (obligaties en aandelen). De Beheerder verwacht dat dergelijke (liquide) beleggingen een beter rendement bieden dan het aanhouden van liquiditeiten op een bank- of spaarrekening. Indien de AFM het verzoek tot uitbreiding van de vergunning honoreert, wordt het Beleggingsbeleid daarop aangepast.

Het Fonds wordt opgericht 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 Autoriteit Financiële Markten. De Beheerder publiceert elke wijziging van het Beleggingsbeleid tezamen met een toelichting op zijn website en zendt deze aan de Autoriteit Financiële Markten. 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 ook sectie 9.3.3).

Beleggingscommissie

De Beleggingscommissie adviseert de Beheerder bij voorgenomen nieuwe aankopen en verkopen van Objecten. Zij zal daarbij het Beleggingsbeleid als uitgangspunt hanteren. 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 8):

- **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 € 605 per bijgewoonde bijeenkomst alsmede een vaste vergoeding van € 1.815 per jaar (beide bedragen inclusief BTW). Het Fonds zal voor de leden van de Beleggingscommissie een bestuurdersaansprakelijkheidsverzekering afsluiten.

Acquisitie Objecten Rotterdam en Almere

De Beleggingscommissie heeft in haar vergadering van 14 juni 2018 positief geadviseerd over de mogelijke acquisitie van het Object Rotterdam. Dat heeft geresulteerd in de aankoop van de locatie op 18 december 2018. In haar vergadering van 13 februari heeft de Beleggingscommissie positief geadviseerd over de acquisitie van het Object Almere.

Sectie 5 | 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.

5.1.1 Type zorg in Nederland¹

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

- Zorgindeling naar zorgbehoefte
- Zorgindeling naar plaats van behandeling
- Zorgindeling naar behandelingsniveau
- 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 handicap².

Extramuraal betekent zorg zonder opname, die vaak verleend wordt in de directe omgeving van de patiënt. De huisartsenpraktijk 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.³

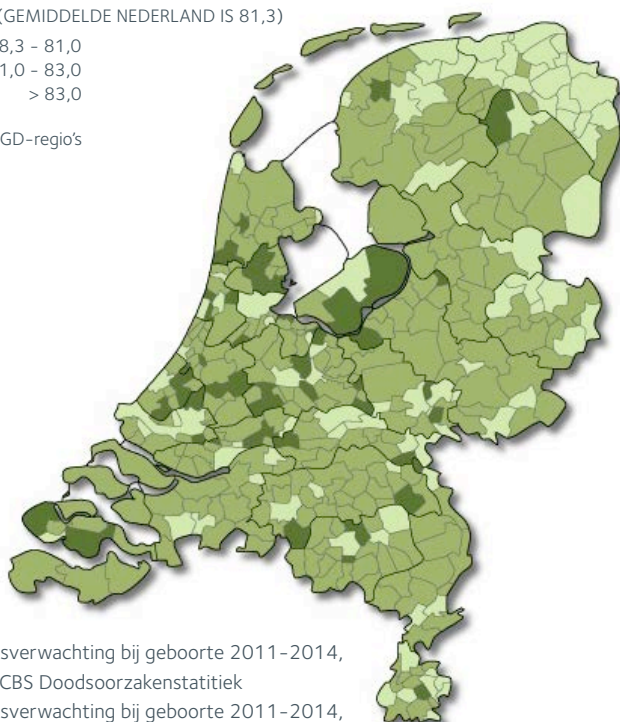
5.1.2 Levensverwachting

Het aandeel 65-plussers in Nederland ligt in de toekomst (26 procent rond 2040) beduidend hoger dan nu (19 procent). Momenteel zijn 3,2 miljoen inwoners 65 jaar oud of ouder. In 2040 zal dit aantal zijn toegenomen tot 4,8 miljoen. Deze ontwikkeling is deels het gevolg van geboortecijfers uit het verleden: hoge geboortecijfers direct na de Tweede Wereldoorlog en in de jaren vijftig en zestig en veel lagere geboortecijfers vanaf de jaren zeventig. Daarnaast speelt mee dat de levensduur is toegenomen en naar verwachting

JAREN (GEMIDDELDE NEDERLAND IS 81,3)

- 78,3 - 81,0
- 81,0 - 83,0
- > 83,0

— GGD-regio's



Levensverwachting bij geboorte 2011-2014,
Bron: CBS Doodsoorzakenstatistiek
Levensverwachting bij geboorte 2011-2014,
Bron: CBS Doodsoorzakenstatistiek

verder stijgt. Het hogere aantal personen tussen de 20 en 65 jaar zorgt ervoor dat de grijze druk (de verhouding tussen het aantal personen van 65 jaar of ouder en het aantal personen van 20 tot 65 jaar) op termijn lager blijft dan in de vorige prognose uit 2014. Het maximum, dat wordt bereikt in 2040, komt uit op 50,1 procent. In de Bevolkingsprognose van 2014 kwam het maximum uit op 50,9 procent.⁴ In het noorden van Nederland en in de grotere steden is de levensverwachting over het algemeen lager. Gemeenten met een hogere levensverwachting liggen meer verspreid over het land.

5.1.3. Scheiden van wonen en zorg

Mensen dienen in Nederland zo lang mogelijk thuis te blijven wonen, zo nodig met ondersteuning van de gemeente of met zorg via de zorgverzekering. Door beter in te spelen op hun persoonlijke situatie en te kijken naar wat ze zelf nog kunnen doen, kunnen mensen over hun eigen leven blijven beslissen. Alleen zo kan ook in de toekomst de zorg betaalbaar blijven. De ontwikkeling om langer thuis te blijven wonen is al langer gaande. Maar sinds 2013 gaat de ontwikkeling in een versneld tempo.

Om de kosten van huisvesting in de zorg af te laten nemen, is van 2013 tot in 2016 het scheiden van wonen en zorg ingevoerd. Dit betekent kortweg dat het wonen en de zorg apart gefinancierd worden en niet langer vanuit de Wet Langdurige Zorg (WLZ - voorheen AWBZ) vergoed worden. De cliënt betaalt zelf voor het wonen via huur of koop. De zorg wordt apart gefinancierd via de Zorgverzekeringswet (ZVW), Wet Maatschappelijke Ondersteuning (Wmo) of WLZ en eventueel via eigen middelen. Het scheiden van wonen en zorg dient meerdere doelen, zoals het bevorderen van het langer zelfstandig wonen van mensen met een zorgbehoefte en ook het meer keuzevrijheid bieden aan mensen in een intramurale locatie. Ook het vergroten van de diversiteit aan woon(zorg)vormen is een streven, zoals de particuliere zorgvoorzieningen die al langer bestaan, maar nu in opkomst zijn.

5.1.4. Opkomst particuliere zorginstellingen

Tot 1950 was er in Nederland geen sprake van aparte zorginstellingen zoals wij die vandaag de dag kennen in de vorm van verpleeghuizen. Zorgbehoevenden konden terecht bij een klooster of een gasthuis (weliswaar niet ingericht op zorg), maar de verantwoordelijkheid voor verzorging van ouderen en invaliden lag met name bij de desbetreffende familie.

Na de oorlog nam de bevolkingsomvang toe en daarmee geleidelijk aan ook de vergrijzing. Er ontstond een behoefte aan gezamenlijke opvang van ouderen: als logisch gevolg ontstonden er bejaardentehuizen. Bij deze gezamenlijke opvang van ouderen werd ook medische zorg geïntegreerd, resulterend in opvanglocaties te bestempelen als verpleegtehuizen. De integratie van medische zorg bij het wonen zorgde voor een meer gespecialiseerd zorgaanbod. Voor vrijwel alle soorten zorgbehoevenden (en hun naasten) biedt de combinatie van wonen met gespecialiseerde zorg meer perspectief dan verzorging door naasten.⁵

Al meer dan 30 jaar neemt de vraag naar plaatsen in verzorgingshuizen af omdat ouderen langer zelfstandig willen blijven wonen. Ook maatschappelijke behoeften veranderen en bewoners worden steeds mondiger, veeleisender en het besteedbare vermogen neemt ook toe. Door deze trend zijn er steeds meer particuliere zorginstellingen ontstaan in Nederland. Vandaag de dag zijn er 287 particuliere zorginstellingen in Nederland en het aantal locaties neemt alleen maar toe. In onderstaande tabellen en afbeeldingen is de prognose tussen 2017 en 2030 weergegeven.⁶

¹<https://www.volksgezondheinzorg.info/zorg-verschillende-indelingen#node-zorg-inge-deeld-naar-plaats-van-behandeling>.

²Stimulansz, 2015.

³Stimulansz, 2015.

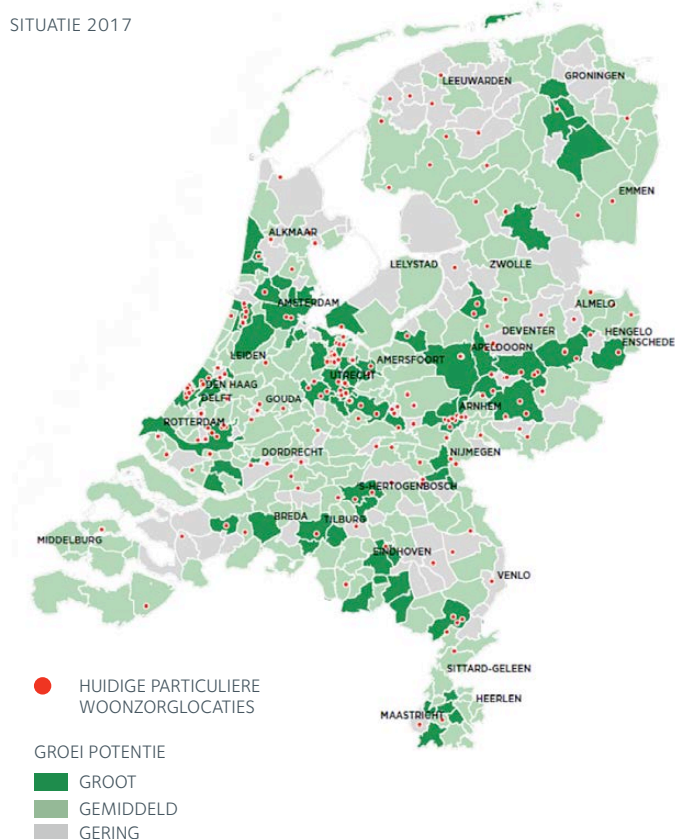
⁴CSB - Statistische Trends, Bevolkingsprognose 2017 - 2060: 18,4 miljoen inwoners in 2060, december 2017.

⁵<https://www.service-studievereniging.nl/magazine/artikel/zorgvastgoed-ontwikkelingen-in-de-care-sector/>.

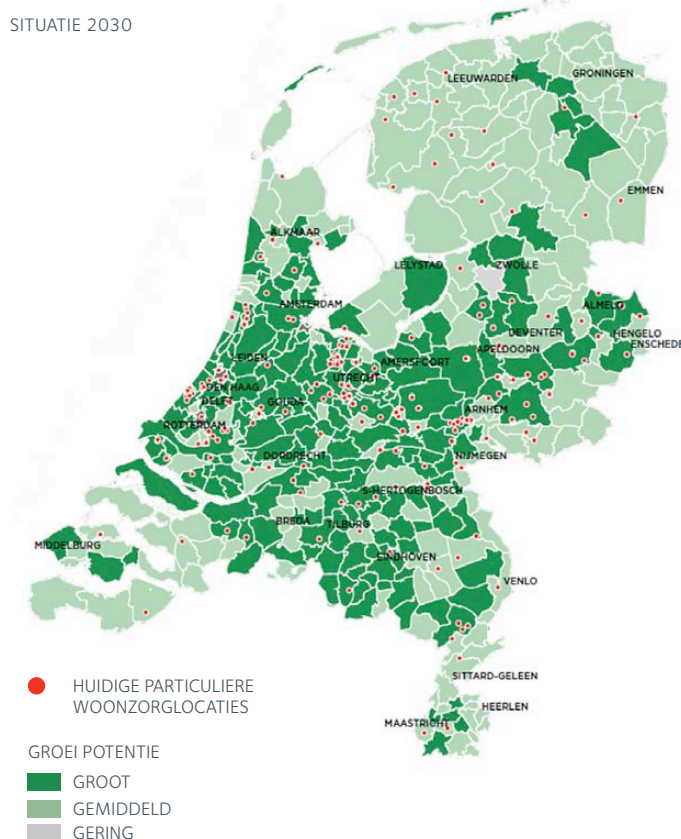
⁶Bron: Particuliere zorgkaart Cushman en Wakefield 2017.

	2017	2030
Aantal 65-plussers	3.000.000	4.200.000
Aantal 80-plussers	730.000	1.200.000
Aantal mensen met dementie	270.000	430.000
Bestaande particuliere woonzorglocaties	+/- 250 locaties (+/- 4.500 bedden)	
In ontwikkeling	+/- 100 locaties (+/- 1.000 bedden)	
Schatting totale behoefte:	540 locaties (10.800 bedden)	
Prognose behoefte	+/- 860 locaties (17.200 bedden)	
Ten opzichte van 2017:	+ 535 locaties (10.700 bedden)	

SITUATIE 2017



SITUATIE 2030



5.1.5 Economische omstandigheden⁷

In 2019 draait de Nederlandse economie nog goed, maar de piek is achter de rug. Met wederom een groei die boven potentieel ligt en een dalende werkloosheid, houdt de gunstige conjuncturele ontwikkeling aan. Lage rentes en een stimulerend begrotingsbeleid dragen in 2019 bij aan de groeiende economie. De economische groei loopt terug van 2,6% in 2018 naar 2,2% in 2019, na de piek van 2,9% in 2017. De economie vertraagt vanwege een afzwakking van de consumptie, een minder robuuste groei van de investeringen in woningen en de dalende aardgasproductie.

Het groeitempo in de eurozone vertraagt in 2019, terwijl de wereldhandelsgroei afneemt na de piek van 2017. De groeivertraging in de eurozone vloeit vooral voort uit de onzekerheid over het handelsbeleid en de Brexit. Handelsfricties zullen ook hun weerslag op de wereldhandel hebben. Na een flinke groei in 2017 zwakt de groei van de relevante wereldhandel af. De groei van de wereldeconomie stabiliseert, maar blijft ook in 2019 profiteren van het expansieve Amerikaanse begrotingsbeleid en in afnemende mate van het ruime monetair beleid van de eurozone en Japan. De wereldwijde terugval van de

aandelenkoersen en de olieprijs hangen samen met de neerwaartse bijstelling van de groeiverwachtingen.

De krapte op de arbeidsmarkt blijft in 2019 toenemen. Na een krachtige daling van de werkloosheid in 2018 naar 3,9% komt de werkloosheid in 2019 naar verwachting uit op 3,6%. Door de krapte op de arbeidsmarkt en de hogere inflatie loopt de geraamde contractloonstijging in de markt op van 2,0% in 2018 tot 2,8% in 2019. De inflatie stijgt van 1,6% in 2018 naar 2,4% in 2019. Naast de loonkostenstijging dragen ook een verhoging van de indirecte belastingen en de hogere huurprijzen bij aan hogere inflatie. Tegelijkertijd heeft de recente daling van de olieprijs een remmend effect op de inflatie.

Ondanks het expansieve begrotingsbeleid, heeft de overheid voor het derde jaar op rij een overschot van 1,0% bbp of groter op de begroting. Het begrotingssaldo bedraagt 1,0% bbp in 2019, tegenover 1,1% bbp in 2018 en 1,2% bbp in 2017. Het structurele saldo daalt van 0,4% bbp in 2018 naar -0,2% bbp in 2019, wat duidt op expansief begrotingsbeleid. In 2018 droeg niet alleen de gunstige economische groei via hogere inkomsten en lagere uitgaven bij aan het begrotingsoverschot, maar ook de onderuitputting die optreedt bij een deel van de geplande intensivering. Met de aanhoudende krapte op de arbeidsmarkt blijft het risico aanwezig dat de voorgenomen extra uitgaven niet in het voorziene tempo kunnen worden gerealiseerd.

⁷ Bron: CPB, https://www.cpb.nl/sites/default/files/omnidownload/Centraal-Economisch-Plan-2018_0.pdf, juni 2018.



5.2 Aantrekkelijkheid van beleggen in zorgvastgoed

5.2.1 Verschillende segmenten zorgvastgoedsector⁸

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 bovenstaande 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 typeringen 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 gezondheidszorg, 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 consument, waarna het zorgzwaartepakket (ZZP) wordt toegekend. Het ZZP is de omschrijving van de hoeveelheid en het type zorg waarop de consument recht heeft. Sinds 2018 is de term ZZP vervangen door de term 'Zorgprofiel', maar in de praktijk zullen beide termen door elkaar gebruikt worden.

5.2.2 De zorgvastgoedbeleggingsmarkt⁹

In 2018 hebben beleggers in Nederland circa € 964 miljoen geïnvesteerd in zorgvastgoed. Dat is circa 50% meer dan in 2017. Het aantal transacties is met circa 35% toegenomen tot 121. Dit vastgoed werd gekocht door maar liefst 65 verschillende kopers. Steeds meer professionele (internationale) beleggers treden toe tot deze markt. Dit zorgt er voor dat de rendementen dalen en

de verkoopprijzen stijgen. De transparantie neemt toe en zorgvastgoed is op weg om een volwassen beleggingscategorie te worden. Doordat steeds meer zorginstellingen en woningcorporaties besluiten om hun nieuw te ontwikkelen vastgoed, of het vastgoed dat niet behoort tot hun kernbezit, te verkopen, verwacht CBRE dat ook 2019 weer een recordjaar zal worden qua beleggingsvolume.

In onderstaande tabel is aangegeven wat de aanvangsrendementen zijn geweest vanaf tweede helft 2017 tot en met tweede helft 2018 op basis van de transacties die zijn gedaan in die periode. Duidelijk is de trend dat de aanvangsrendementen lijken te dalen.

	H2 2017	H1 2018	H2 2018
Eerstelijns gezondheidscentra	5,90 %	5,80%	5,70%
Tweedelijns centra	7,00%	6,75%	6,50%
Intramuraal Vastgoed	5,30%	5,20%	5,10%
Extramuraal (woon) zorgvastgoed	4,45%	4,40%	4,25%
Particulier (woon) zorgvastgoed	5,65%	5,50%	5,35%

5.2.3 Sectie 5 en Zorgvastgoed

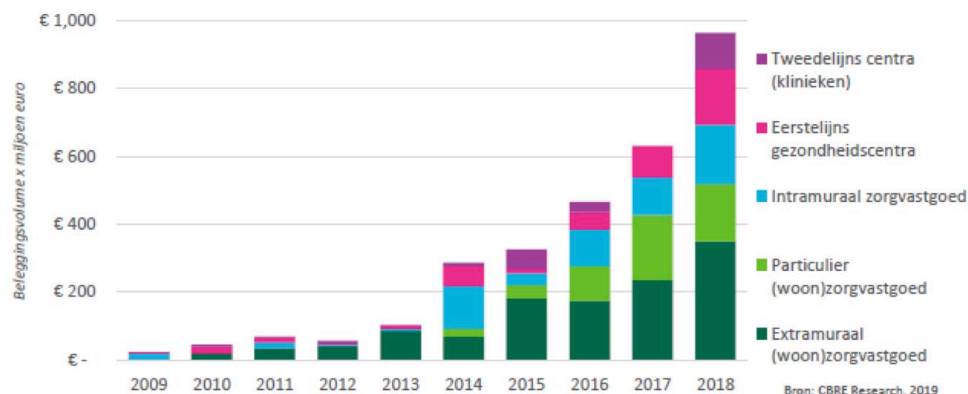
Met de opkomst van de particuliere zorgcentra gaat er langzaam een verdeling ontstaan tussen het zorgvastgoed dat in de wijk is gesitueerd en het zorgvastgoed in de buitengebieden of aan de rand van de wijken. Omdat zorg een belangrijk deel uitmaakt van de samenleving, is de Beheerder van mening dat 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.

⁸ Bron: CBRE en Syntrus Achmea, Whitepaper Zorgvastgoed groeit uit de kinderschoenen, januari 2016.

⁹ Bron: CBRE, Trends Nederlands zorgvastgoed H2 2018-, 31 januari 2019.

BELEGGINGSVOLUME ZORGVASTGOED DOOR COMMERCIËLE VASTGOEDBELEGERS



TOELICHTING BELEGGINGSVOLUME H2 2018

- Het beleggingsvolume van de tweede helft van 2018 (€ 619 miljoen) lag circa 57% hoger dan in de tweede helft van 2017 (€ 395 miljoen).
- Het gemiddelde volume per transactie is toegenomen van circa € 5,6 miljoen per transactie in H2 2017 naar circa € 8,6 miljoen in H2 2018.
- In 2018 vonden er 121 beleggingstransacties in zorgvastgoed plaats. Dit zijn er 32 meer (circa 35%) dan in 2017.
- Er waren circa 65 verschillende beleggers actief in het aankopen van zorgvastgoed in 2018.
- Circa 37% van het beleggingsvolume is aangekocht door (entiteiten van) buitenlandse beleggers. Circa 50% van dit bedrag is afkomstig uit België.
- Het hoogste volume is geïnvesteerd in Noord-Holland (25%), gevolgd door Noord-Brabant (15%) en Limburg (10%). Circa 18% van het totale volume is geïnvesteerd in vastgoed in Amsterdam, Utrecht, Den Haag, Rotterdam en Eindhoven.
- Bijna 50% van het volume werd verkocht door zorgexploitanten. Circa 26% werd verkocht door particuliere beleggers.

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 6 | Onroerendgoedportefeuille

De reden voor de aanbidding tot deelname aan het Fonds is het Fonds op de Emissie Datum in staat te stellen het Object Almere te verwerven en de interim financiering voor het Object Rotterdam af te lossen, waarna het Fonds de Objecten tezamen met de Objecten Zwolle, Gorinchem en Dordrecht zal exploiteren en haar groeidoelstelling zal nastreven.

Het Fonds is een groeifonds dat beoogt in de periode tot 2023 te groeien naar een belegd vermogen van € 200 miljoen. Het Fonds zal voor rekening en risico van de Participanten zorgvastgoed verwerven, exploiteren en – op een onbepaald moment – verkopen. Het zorgvastgoed wordt voor een deel met de inleggelden van de Participanten en voor het overige hypothecair gefinancierd.

De Objecten Zwolle en Gorinchem zijn op 1 december 2017, het Object Dordrecht op 2 november 2018 en het Object Rotterdam op 18 december 2018 voor rekening en risico van het Fonds verworven. 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 gebouw gebonden energie installaties van de Objecten.

S5 Vitae Fonds belegt reeds in Objecten in Zwolle (Ossenweiderhof), Gorinchem (Haarstraat), Dordrecht (De Jagerweg) en Rotterdam (Boomgaardstraat). Het Fonds zal worden uitgebreid met zorgcomplex Reedewaard in Almere.

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

Deze investering heeft de volgende kenmerken:

- 67 woonappartementen variërend van 37 m² tot 54 m²
- 15-jarige huurovereenkomst met zorgverlener Omega Groep BV met ingangsdatum 1 januari 2015
- Nieuw gebouwd wooncomplex (2015)
- 40 parkeerplaatsen op eigen terrein
- Recht tegenover winkelcentrum Stadshagen in Zwolle
- Zeer duurzaam gebouw met energielabel A++

6.1.1 Beschrijving investering

In de stadswijk Stadshagen in Zwolle, aan de Ossenweiderhof 1-5, ligt het in 2015 nieuw opgeleverde wooncomplex Het Vensterhuis. Met ingang van 1 januari 2015 zijn in totaal 67 zelfstandige woonappartementen opgeleverd. De appartementen, waarvan vier appartementen zijn omgebouwd tot twee huiskamers, worden sindsdien voor vijftien jaar verhuurd aan Omega Groep BV. Deze zorgverlener gebruikt de Objecten voor de exploitatie van woonruimte, daar waar nodig gecombineerd met zorgverlening.

Het complex heeft een zeer duurzaam karakter. Zo heeft de ontwikkelaar een WKO-installatie én zonnepanelen aangebracht. 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.

Zwolle is de hoofdstad van de Nederlandse provincie Overijssel en tevens Hanzestad. Zwolle ligt aan het Zwarte Water en de Overijsselse Vecht en is via het Zwolle-IJsselkanaal verbonden met de IJssel. De stad ligt in de regio IJsseldelta. De gemeente telt 125.709 inwoners (30 april 2017, bron: CBS) en is qua inwonertal de tweede stad van Overijssel, na de stad Enschede.¹⁰

Alternatieve aanwendbaarheid

Het appartementencomplex heeft de bestemming wonen. Bij het gereed komen van de ontwikkeling zijn 67 zelfstandige woonappartementen opgeleverd, elk met een eigen elektrameter en eigen huisnummer. In het geval dat de huurovereenkomst met Omega Groep BV 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 uitpandscenarió individueel worden verkocht.

Huurder Omega Groep BV 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.

K3H Advies heeft een technische en bouwkundige inspectie uitgevoerd en een rapport opgesteld. Hieruit blijkt dat geen structurele gebreken zijn geconstateerd. Voorts heeft K3H Advies een meerjarenonderhoudsbegroting opgesteld.

6.1.2 Huurder

Omega Groep BV¹¹

Aan huurder Omega Groep wordt verhuurd het appartementencomplex aan de Ossenweiderhof 1-5 te Zwolle, bestaande uit 67 zorgappartementen ten behoeve van begeleid wonen, twee ondersteunende gezamenlijke huiskamers en dienst- en verkeersruimten. De huurovereenkomst is ingegaan op 1 januari 2015 voor de duur van vijftien jaar. Na het verstrijken van de huurtermijn zal de overeenkomst – behoudens opzegging – voor telkens tien jaar worden verlengd. De jaarlijkse huursom bedraagt € 517.534,59. Er zijn servicekosten van toepassing. Separaat gelden vergoedingen voor geproduceerde energie uit wko- en zonnepaneelinstallaties € 15.765 per jaar. De totale jaarlijkse huuropbrengst bedraagt derhalve € 533.299,71. De wko- en zonnepaneelinstallaties zijn meegekocht en genereren een eigen kasstroom. De netto kasstroom, dat wil zeggen de opbrengst na aftrek van kosten, wordt meegenomen in de rendementsberekeningen in sectie 7. Er wordt geen BTW betaald. Gemiddeld bedraagt de huur € 131,45 per vierkante meter per jaar. De huur wordt jaarlijks geïndexeerd.

Omega Groep bestaat sinds 2009 en heeft, na gefuseerd te zijn met zorgorganisatie Middelpunt, ongeveer 900 cliënten en circa 400 medewerkers. Omega is actief in de regio's Groningen, Overijssel en Flevoland. Zij biedt ambulante begeleiding, woonbegeleiding (wonen in een gezinshuis, in een kleine groep, in een appartement of in het eigen huis), dagactiviteiten en werk en 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.

¹⁰ Bron: Wikipedia – juli 2017.

¹¹ Bron: <http://www.omegagroep.nl> en Maatschappelijk verslag Omega Groep BV 2016.

Solvabiliteit

Alvorens het Fonds is overgegaan tot acquisitie van het Object Zwolle, is de kredietwaardigheid van de huurder Omega Groep BV beoordeeld.

Hiertoe zijn de destijds 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 (vlootende 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 of bij zeer significante huurders wordt een kredietrapport bij een gerenommeerd kredietbeoordelingsbureau opgevraagd. Tevens wordt onderzoek gedaan op internet en wordt gecontroleerd of de huurder vermeld wordt in de integriteitsdatabase World-Check One van Thomson Reuters.

Deze procedures hebben geen bevindingen opgeleverd voor de huurder Omega Groep BV in Zwolle. Het door Bentacera Registeraccountants BV goedgekeurde jaarverslag over 2017 bevat geen bijzonderheden met betrekking tot de kredietwaardigheid van Omega: de vennootschap heeft een solvabiliteit van 42% en een liquiditeitsratio van 0,9 op 31 december 2017.

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

Deze investering heeft de volgende kenmerken:

- 29 zelfstandige zorgappartementen variërend van 36 m² tot 71 m²
- 20-jarige huurovereenkomst met zorgverlener Stichting Syndion
- Volledig vernieuwd wooncomplex
- Binnentuin op eigen terrein
- In oude centrum van vestingstad Gorinchem

6.2.1 Beschrijving investering¹²

Binnen de oude stadskern van Gorinchem, aan de Haarstraat 59-63, ligt het voormalig postkantoor van TNT post. Het pand is zeer recent herontwikkeld. Op 16 februari 2018 zijn in totaal 29 zelfstandige zorgappartementen opgeleverd. De appartementen, waarvan er twee zijn ingericht als huiskamer, zijn voor 20 jaar verhuurd aan Stichting Syndion. Deze zorgverlener zal het Object gebruiken voor de uitoefening van een zorginstelling waarbij aan personen met een verstandelijke en lichamelijke beperking de mogelijkheid wordt geboden om onder 24-uurs begeleiding zelfstandig te wonen, een en ander in combinatie met de hiervoor benodigde gezamenlijke huiskamers.

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.

Gorinchem is een stad en gemeente in de Nederlandse provincie Zuid-Holland. Op een oppervlakte van 22,01 km² (waarvan 3,23 km² water) wonen 36.003 mensen (30 april 2017, bron: CBS). In het centrum van Gorinchem ligt de goed bewaarde vestingstad.¹³

Gorinchem ligt aan de rivieren de Linge en de Boven Merwede, met aan de overkant Sleeuwijk en Woudrichem. De gemeente heeft een station aan de westelijke Betuwelijn (Dordrecht-Geldermalsen). Ten noorden van Gorinchem loopt rijksweg A15, die gebundeld is met de Betuweroute. Ten westen van de stad loopt rijksweg A27.

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 uitpandscenario individueel worden verkocht.

Met zorginstelling Stichting Syndion is een 20-jarige huurovereenkomst overeengekomen, ingegaan per datum oplevering, 16 februari 2018. De 27 appartementen 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.

K3H Advies heeft een technische en bouwkundige inspectie uitgevoerd en een rapport opgesteld. Hieruit blijkt dat geen structurele gebreken zijn geconstateerd. Voorts heeft K3H Advies een meerjarenonderhoudsbegroting opgesteld.

6.2.2 Huurder

Stichting Syndion¹⁴

Aan huurder Stichting Syndion wordt verhuurd het zorgcomplex aan de Haarstraat 59-63 te Gorinchem, bestaande uit 27 zorgappartementen ten behoeve van begeleid wonen, twee ondersteunende gezamenlijke huiskamers en dienst- en verkeersruimten. De huurovereenkomst is ingegaan bij de oplevering van het verhuurde op 16 februari 2018 voor de duur van 20 jaar. Na het verstrijken van de huurtermijn zal de overeenkomst - behoudens opzegging - voor telkens vijf jaar worden verlengd. De jaarlijkse huursom bedraagt € 230.959,93. Er zijn geen servicekosten van toepassing en er wordt geen BTW betaald. Gemiddeld bedraagt de huur € 123 per vierkante meter per jaar. De huur wordt jaarlijks geïndexeerd.

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.

Anno 2018 bestaat Syndion uit 75 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 1.600 cliënten en 1.200 medewerkers. Syndion heeft ongeveer 40 woonlocaties, 25 dagbestedingslocaties en enkele kinderdagcentra. Verder krijgen zo'n 500 cliënten ondersteuning thuis. 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.

Vanuit het servicecentrum van Syndion in Gorinchem werken ruim 100

¹² Bron: Marktrapport Knowledge in Store, januari 2017.

Dit marktrapport is op verzoek van de Initiatiefnemer opgesteld.

¹³ Bron: Wikipedia - juni 2017.

¹⁴ Bron: www.syndion.nl.

personen, verdeeld over verschillende ondersteunende diensten ten behoeve van het primaire proces.

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.

Solvabiliteit

Alvorens het Fonds is overgegaan tot acquisitie van het Object Gorinchem, is de kredietwaardigheid van de huurder Stichting Syndion beoordeeld.

Hiertoe zijn de destijds 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. Bij twijfel of bij zeer significante huurders wordt een kredietrapport bij een gerenommeerd kredietbeoordelingsbureau opgevraagd. Tevens wordt onderzoek gedaan op internet en wordt gecontroleerd of de huurder vermeld wordt in de integriteitsdatabase World-Check One van Thomson Reuters.

Deze procedures hebben geen bevindingen opgeleverd voor de huurder Stichting Syndion in Gorinchem. Het door Verstegen accountants en adviseurs goedgekeurde jaarverslag over 2017 bevat geen bijzonderheden met betrekking tot de kredietwaardigheid van Syndion: de stichting heeft een solvabiliteit van 50% en een liquiditeitsratio van 1,81 op 31 december 2017.

6.3 Zorgcomplex De Meteoriet (Dordrecht, De Jagerweg 54)

Deze investering heeft de volgende kenmerken:

- 44 zelfstandige zorgappartementen variërend van 40 m² tot 61 m²
- 20-jarige huurovereenkomst met zorgverlener Stichting Syndion
- Volledig nieuwbouw wooncomplex
- Binnentuin op eigen terrein
- Tegenover het Sterrenburgpark en op loopafstand van het winkelcentrum Sterrenburg

6.3.1 Beschrijving investering

De locatie is gelegen in de wijk Sterrenburg in Dordrecht. Hier zal een nieuwbouwontwikkeling plaatsvinden waarbij 44 zorgappartementen met algemene ruimtes, huiskamers en een eigen besloten buitenruimte zullen worden gerealiseerd. De appartementen worden voor twintig jaar verhuurd aan Stichting Syndion. Deze zorgverlener zal het Object gebruiken voor de uitoefening van een zorginstelling waarbij aan personen met een verstandelijke en lichamelijke beperking de mogelijkheid wordt geboden om onder 24-uurs begeleiding zelfstandig te wonen, een en ander in combinatie met de hiervoor benodigde gezamenlijke huiskamers.

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

Dordrecht is met 118.309 inwoners¹⁵ de vijfde gemeente van de Nederlandse provincie Zuid-Holland. De grootstedelijke agglomeratie Drechtsteden, waar Dordrecht deel van uitmaakt, is met ongeveer 280.000 inwoners de 9e van Nederland. De stad ligt op de plaats waar de Merwede zich splitst in de Noord en de Oude Maas. De bewoners van Dordrecht noemen hun stad veelal Dordt. Dordrecht is goed te bereiken via de A16 van Rotterdam naar Breda en de A15 van Rotterdam naar Gorinchem.

Alternatieve aanwendbaarheid

Het ontwerp van de ontwikkeling is gericht op het vervangen van de voormalige bebouwing. Hierdoor worden bij het gereedkomen van de bouw 44 zelfstandige appartementen opgeleverd, 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.

Met zorginstelling Stichting Syndion is een 20-jarige huurovereenkomst overeengekomen, ingaande per datum oplevering (naar verwachting 1 juli 2019). Syndion heeft de bewoners van het voormalige gebouw tijdelijk gehuisvest in andere locaties van Stichting Syndion. Deze bewoners zullen terugkeren naar hun appartement wanneer het geheel is opgeleverd. Naast de 44 appartementen die als wooneenheden gebruikt zullen worden, zijn er verschillende algemene en ondersteunende ruimtes. Deze ruimtes 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 reeds op voorhand (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.

K3H Advies heeft een analyse gemaakt van de bouwplannen, de bestekken en van de bevindingen een rapport opgesteld. Voorts zal K3H Advies een meerjarenonderhoudsbegroting opstellen.

6.3.2 Huurder

Stichting Syndion

Aan huurder Stichting Syndion wordt verhuurd het zorgcomplex aan De Jagerweg 54 te Dordrecht, bestaande uit 44 zorgappartementen ten behoeve van begeleid wonen, ondersteunende gezamenlijke huiskamers en dienst- en verkeersruimten. De huurovereenkomst zal ingaan bij de oplevering van het verhuurde voor de duur van 20 jaar. De beoogde opleverdatum is op of omstreeks 1 juli 2019. Na het verstrijken van de huurtermijn zal de overeenkomst – behoudens opzegging – voor telkens vijf jaar worden verlengd. De jaarlijkse huursom bedraagt € 350.407 (prijsspeil februari 2018). Vanwege een bijdrage van de huurder in de bouwkosten van € 1,0 miljoen zal huurder gedurende 20 jaar een huurkorting ontvangen van € 50.000 per jaar. De hoofdsom van € 350.407 per jaar is de basis voor de jaarlijkse indexering. Er zijn geen servicekosten van toepassing en er wordt geen BTW betaald. Gemiddeld bedraagt de netto huur ca. € 96 per m² verhuurbaar vloeroppervlak per jaar. De huur wordt jaarlijks geïndexeerd.

6.4 Woon-zorgcomplex De Boomgaard te Rotterdam

Deze investering heeft de volgende kenmerken:

- 23 zelfstandige woonzorgappartementen variërend van 35 m² tot 50m²;
- Totale oppervlakte is 1.726 m² B.V.O.
- 15-jarige huurovereenkomst met zorgverlener MOB Nederland BV
- Deels gerenoveerd, deels nieuw gebouwd complex, opgeleverd in 2014
- Binnentuin op eigen terrein
- In een zijstraat van de Witte de Withstraat in Rotterdam

¹⁵Bron: CBS 30 april 2017.

6.4.1 Beschrijving investering

In de wijk Cool, in het centrum van Rotterdam, aan de Boomgaardstraat 200 tot en met 212D ligt het woon-zorgcomplex 'De Boomgaard'. Het pand is in 2014 deels gerenoveerd en deels nieuw gebouwd om plaats te bieden aan in totaal 23 woonzorgappartementen. Naast de woonzorgappartementen beschikt het complex over een algemene ruimte waar maaltijden genuttigd kunnen worden, kantoor en behandelruimten, alsmede een eigen afgesloten buitenruimte. Op de verdieping bevindt zich nog een algemene ruimte voor dagelijkse activiteiten. Alle woonzorgappartementen zijn voorzien van een eigen badkamer, keukenblok en een zit- slaapkamer. 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 bevindt zich de Erasmus Universiteit en meerdere openbaar vervoerpunten.

Rotterdam is een havenstad gelegen in het westen van Nederland, in de provincie Zuid-Holland. De stad is gelegen aan de Nieuwe Maas, een van de rivieren in de delta die gevormd wordt door de Rijn en de Maas. De haven van Rotterdam, lange tijd de grootste ter wereld, is de grootste en belangrijkste van Europa¹⁶.

De locatie bevindt zich in de wijk Cool, die onderdeel uitmaakt van het stadsdeel Rotterdam-Centrum. De bevolkingsomvang binnen de wijk Cool neemt in de periode tot 2035 toe met 13% tot circa 6.200 personen. Het aantal 75-plussers neemt in diezelfde periode toe met 63% tot circa 480 personen. Er is derhalve sprake van vergrijzing binnen dit gebied¹⁷.

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 BV 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.

Met MOB Nederland BV is een 15-jarige huurovereenkomst overeengekomen, welke is ingegaan op 14 december 2018. De 23 woonzorgappartementen worden gebruikt als wooneenheden. De algemene ruimtes, zoals recreatierruimtes, eetgelegenheden, kantoor en behandelruimtes, dienen ter ondersteuning van de zorglevering. 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

K3H Advies heeft een technische en bouwkundige inspectie uitgevoerd en een rapport opgesteld. Hieruit blijkt dat geen structurele gebreken zijn geconstateerd.

6.4.2 Huurder

MOB Nederland BV

Aan huurder MOB Nederland BV (MOB) wordt verhuurd het appartementencomplex aan de Boomgaardstraat 200 tot en met 212 D,

bestaande uit 23 woonzorgappartementen ten behoeve van zelfstandig wonen met zorg, ondersteunende ruimten, een recreatierruimte, kantoor en behandelruimte. De huurovereenkomst is ingegaan op 14 december 2018 voor de duur van vijftien jaar. Na het verstrijken van de huurtermijn zal de overeenkomst – behoudens opzegging – voor telkens vijf jaar worden verlengd. De jaarlijkse huursom bedraagt € 250.000 en wordt jaarlijks geïndexeerd. Er zijn geen servicekosten van toepassing en er wordt geen BTW betaald. Gemiddeld bedraagt de netto huur ca € 145 per m² B.V.O. per jaar.

Het Maatschappelijk Ondersteuningsbureau (MOB) levert al bijna vijftien 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 anno 2018 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, activeert, ondersteunt en begeleidt haar klanten en hun omgeving bij deelname aan de samenleving.

Solvabiliteit

Alvorens het Fonds is overgegaan tot acquisitie van het Object Rotterdam, is de kredietwaardigheid van de huurder MOB beoordeeld.

Hiertoe zijn de destijds 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. Bij twijfel of bij zeer significante huurders wordt een kredietrapport bij een gerenommeerd kredietbeoordelingsbureau opgevraagd. Tevens wordt onderzoek gedaan op internet en wordt gecontroleerd of de huurder vermeld wordt in de integriteitsdatabase World-Check One van Thomson Reuters.

Deze procedures hebben geen bevindingen opgeleverd voor de huurder MOB Nederland BV in Rotterdam. Het jaarverslag over 2017 bevat geen bijzonderheden met betrekking tot de kredietwaardigheid van MOB Nederland BV: de stichting heeft een solvabiliteit van 40,1% en een liquiditeitsratio van 1,2 op 31 december 2017.

6.5 Woon-zorgcomplex Reedewaard te Almere

Deze investering heeft de volgende kenmerken:

- 41 zelfstandige zorgappartementen variërend van 21 tot en met 105 m²
- Het gehele Object heeft een oppervlakte van 6.399 m² B.V.O.
- 20-jarige huurovereenkomst met Lang Leve Thuis (voornaamste huurder van het complex met een deel van de begane grond – zijnde 193 m² – en de 2e, 3e, 4e en 5e verdieping in zijn geheel, in totaal 3.110 m² B.V.O.)
- 5-jarige huurovereenkomst met Stichting Woonzorg Flevoland (voor een deel van de begane grond en de gehele 1e verdieping van 553 m²)
- Huurcontract met In Almere Logopedie voor 23 m² B.V.O. op de begane grond
- Huurcontract met TM Topmaaltijd voor 49 m² B.V.O. op de begane grond
- Huurcontract met Top Fit Fysiotherapie voor 90 m² B.V.O. op de begane grond
- Huurcontract met Anatomie voor 160 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

¹⁶ Bron: Wikipedia – januari 2019.

¹⁷ Bron: ABF Research 2018.

- 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

6.5.1 Beschrijving investering

In Almere Haven, aan de Kerkstraat 98 – 100 ligt het voormalige raadhuis van Almere Haven dat in 2014 is getransformeerd naar een zorgresidentie. In het voormalig raadhuis bevinden zich 41 woonzorgappartementen, gemeenschappelijke ruimtes en dienst- en kantoorruimtes ten behoeve van het verlenen van zorg aan ouderen in een eigen woonomgeving. Alle woonzorgappartementen zijn voorzien van een eigen badkamer en keukenblok.

Almere Haven is een stadsdeel binnen de gemeente Almere in de Nederlandse provincie Flevoland. Het stadsdeel heeft 22.677 (1 januari 2019) inwoners en ligt aan het Gooimeer. Het is naar oppervlakte gemeten het kleinste stadsdeel van Almere¹⁸.

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.

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 zal in de toekomst in appartementsrechten worden gesplitst en er zal een VVE worden gevestigd. In het geval dat de huurovereenkomst met Lang Leve Thuis 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. Indien de huurovereenkomst met Stichting Woonzorg Flevoland zou eindigen, worden de appartementen door Lang Leve Thuis gehuurd.

Met Lang Leve Thuis (Reedewaard BV) is een 20-jarige huurovereenkomst overeengekomen, ingegaan op 1 mei 2019. De 33 woonzorgappartementen worden gebruikt als wooneenheden en de algemene ruimtes, zoals recreatie

ruimtes, eetgelegenheid, kantoor en behandelruimtes, dienen ter ondersteuning aan de zorglevering. De verschillende ruimtes kunnen met een beperkte ingreep geschikt gemaakt worden als zelfstandige woning.

Met Stichting Woonzorg Flevoland is een 5-jarige huurovereenkomst overeengekomen, ingegaan op 1 mei 2019. De acht appartementen worden gebruikt als wooneenheden en de algemene ruimtes zoals recreatie ruimtes, eetgelegenheid, kantoor en behandelruimtes, dienen ter ondersteuning aan de zorglevering. Stichting Woonzorg Flevoland huurt de gehele eerste verdieping en een deel van de begane grond waar een kantoor en ontvangstruimte is gesitueerd. De verschillende ruimtes op de eerste verdieping kunnen met een beperkte ingreep geschikt gemaakt worden als zelfstandige woning.

Kadastraal wordt het volgende verworven:

– gemeente Almere, Sectie H nummer 354.

De totale oppervlakte bedraagt 6.399 m² B.V.O verdeeld over vier verdiepingen

6.5.3 Huurders

Aan huurder [Lang Leve Thuis](#) wordt in complex Reedewaard de tweede, derde en vierde etage, alsmede een gedeelte van de begane grond (circa 193m² B.V.O.) verhuurd. Het totaal van het gehuurde is circa 3.130 m² B.V.O., bestaande uit 33 zorgappartementen ten behoeve van zelfstandig wonen met zorg, ondersteunende gezamenlijke huiskamer(s) en dienst- en verkeersruimten. De huurovereenkomst is ingegaan per 1 mei 2019 voor de duur van twintig jaar. Na het verstrijken van de huurtermijn zal de overeenkomst – behoudens opzegging – voor telkens vijf jaar worden verlengd. De huursom bedraagt € 415.800 per jaar en zal jaarlijks worden geïndexeerd. Er zijn servicekosten van toepassing en er wordt geen BTW betaald. Gemiddeld bedraagt de netto huur ca € 133 per m² B.V.O. per jaar.

Aan huurder [Stichting Woonzorg Flevoland](#) wordt in complex Reedewaard een gedeelte van de begane grond en de eerste etage verhuurd. Het totaal van het gehuurde is circa 553 m² B.V.O., bestaande uit acht zorgappartementen ten behoeve van zelfstandig wonen met zorg, ondersteunende gezamenlijke huiskamer(s) en dienst- en verkeersruimten. De huurovereenkomst is ingegaan per 1 mei 2019 voor de duur van vijf jaar. Na het verstrijken van de huurtermijn zal de overeenkomst – behoudens opzegging – voor telkens vijf jaar worden verlengd. De huursom bedraagt € 117.600 per jaar en zal jaarlijks worden geïndexeerd. Er zijn servicekosten van toepassing en er wordt geen BTW betaald. Gemiddeld bedraagt de netto huur ca € 213 per m² B.V.O. per jaar.

6.6 Huuroverzicht

In tabel 1 is een overzicht van de huurders van de Objecten, van de kenmerken van de huurovereenkomsten en van de Objecten weergegeven

¹⁸ Bron: www.almere.nl/over-almere/feiten-en-cijfers.

Tabel 1 Huuroverzicht

Locatie	Huurder	Adres	aantal eenheden	Oppervlakte in m ² B.V.O.	Ingangsdatum contract	Expiratiedatum contract	Jaarlijkse opbrengst (in €, excl. BTW)
Zwolle	Omega	Ossenweiderhof	67	3.937	01-01-15	31-12-30	533.300
Gorinchem	Stichting Syndion	Haarstraat	29	1.881	01-03-18	01-03-38	230.960
Dordrecht	Stichting Syndion	De Jagerweg	44	3.132	01-06-19	01-06-39	364.766
Rotterdam	MOB	Boomgaardstraat	23	1.726	14-12-18	15-12-33	250.000
Almere	Reedewaard BV	Kerkstraat 98-100	33	3.130	01-05-19	01-05-39	415.800
Almere	Stichting Woonzorg Flevoland	Kerkstraat 98-100	8	664	01-05-19	01-05-24	127.243
Almere	In Almere Logopedie	Kerkstraat 98-100		23	29-02-16	01-03-20	5.771
Almere	TM Topmaaltijd	Kerkstraat 98-100		49	01-06-16	01-06-20	9.189
Almere	Top Fit Fysiotherapie	Kerkstraat 98-100		50	01-04-15	31-03-21	11.438
Almere	Annatommie	Kerkstraat 98-100		160	01-04-19	31-03-22	24.000
Almere	KPN zendmast	Kerkstraat 98-100					4.300
Totaal			204	14.792			1.976.767

Sectie 7 | Financiële aspecten en rendementsberekeningen

Het Fonds is op 1 december 2017 aangegaan. De gecontroleerde historische financiële informatie van het Fonds over de periode van 1 december 2017 tot en met 31 december 2018 is opgenomen in bijlage 3 bij het Prospectus.

Het Object Rotterdam is op 18 december 2018 voor rekening en risico van het Fonds verworven. Naast een hypothecaire financiering is het Object op die datum door het Fonds gefinancierd met de in het Fonds aanwezige liquide middelen en drie onderhandse leningen. Twee van deze leningen zijn afkomstig van beleggers die niet gelieerd zijn aan de Initiatiefnemer en de Beheerder. De derde onderhandse lening is aangegaan met de aan de Initiatiefnemer en Beheerder gelieerde vennootschap Mackinac BV. Deze hypothecaire financiering en de onderhandse leningen zijn conform de Fondsvoorwaarden aangegaan.

Het Object Almere wordt op de Emissiedatum voor rekening en risico van het Fonds verworven.

Met de opbrengst van de onderhavige Derde Emissie zullen op de Emissie Datum de onderhandse leningen voor het Object Rotterdam worden afgelost. Tevens zal op de Emissie Datum het Object Almere, tezamen met een hypothecaire financiering, door het Fonds worden verworven.

7.1 Derde Emissie, investering en kosten

Indien de opbrengst van een Emissie, waaronder de Derde Emissie, hoger is dan de Financieringsbehoefte, 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 additionele Objecten, aanwenden voor de aankoop van een of meerdere Objecten, kunnen Participaties door het Fonds worden ingekocht en/of 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. Liquiditeiten worden aangehouden in euro, op een bank- of spaarrekening.

Anders dan het aanhouden van een liquiditeitsreserve als hierna weergegeven

in deze sectie 7, is in de rendementsprognose geen rekening gehouden met het tijdelijk liquide aanhouden van gelden of het beleggen met een lagere hypothecaire financiering als bedoeld in de voorgaande alinea, omdat de kern van het beleggingsbeleid bestaat uit het beleggen in Objecten en niet het tijdelijk liquide aanhouden van gelden. Zou daar wel rekening mee worden gehouden dan valt het rendement waarschijnlijk lager uit.

Er is in de rendementsprognose evenmin rekening gehouden met de (tussentijdse) verkoop van Objecten, omdat het Fonds is aangegaan 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. Zou wel rekening worden gehouden met de (tussentijdse) verkoop van Objecten dan valt het rendement waarschijnlijk hoger uit.

Daarnaast kan de hogere opbrengst van een Emissie worden aangewend om Participaties in te kopen van Participanten die uit het Fonds wensen te stappen. Zie ook sectie 9.3.3.

De beleggingshorizon (looptijd van het Fonds) is gesteld op onbepaalde tijd.

Voor de rendementsprognose is uitgegaan van een beleggingsperiode van tien jaar met als startpunt de Emissie Datum 30 juni 2019. De reden voor het hanteren van een veronderstelde beleggingsperiode van tien jaar voor de rendementsprognose is de vergelijkbaarheid met andere vastgoedfondsen mogelijk te maken.

De Fondsinvestering (exclusief liquiditeitsreserve) op de Emissie Datum bedraagt € 15.397.316 en dient ter dekking van de Verkrijgingsprijs van de in sectie 6 beschreven Objecten Rotterdam en Almere, de Initiatiekosten en de Financieringskosten. Deze kosten komen ten laste van het vermogen van het Fonds en zijn als volgt nader gespecificeerd in tabel 2.

7.1.1 Verkrijgingsprijs

De Verkrijgingsprijs bestaat uit de aankoopprijs voor de Objecten Rotterdam (€ 4.250.000) en Almere (€ 9.518.300) en de Aankoopkosten. De Aankoopkosten bestaan uit de volgende posten:

Tabel 2 Fondsinvestering

alle bedragen in €

Verkrijgingsprijs		
	aankoopprijs	13.768.300
Aankoopkosten		
	overdrachtsbelasting	418.247
	makelaarskosten	115.171
	adviseurskosten voor juridische en technische due diligence	58.431
	taxatiekosten	8.700
	notariskosten	30.250
Totaal Aankoopkosten		630.799
Totaal		14.399.099
Initiatiekosten		
	adviseurskosten	63.406
	Selectie- en transactievergoeding	499.789
	marketingkosten en kosten Prospectus	125.000
	Onderzoeks- en begeleidingsvergoeding	264.702
	Overbruggingskosten	5.000
Totaal		957.896
Financieringskosten		40.320
Fondsinvestering		15.397.316

Overdrachtsbelasting

Het Object Rotterdam is kosten koper gekocht. Ook het Object Almere wordt kosten koper gekocht. Eventuele BTW komt voor rekening van de verkoper. De Objecten bestaan zowel uit woningen als overige ruimten. Over de woningen is 2% overdrachtsbelasting verschuldigd en over de overige delen van de Objecten 6%. Voor beide Objecten is in totaal € 418.247 aan overdrachtsbelasting verschuldigd.

Makelaarskosten

In verband met de verwerving van de Objecten zijn makelaarskosten verschuldigd. Voor de verwerving van het Object Rotterdam zijn de makelaarskosten voor rekening van de verkoper gekomen. Voor de verwerving van het Object in Almere is aan makelaarskantoor Wagenhof Bedrijfsmakelaars BV een courtage verschuldigd van 1,0% van de aankoopssom voor het Object, te vermeerderen met BTW. De totale kosten zijn € 115.171.

Adviseurskosten voor juridische en technische due diligence

Lexence NV is opgetreden als adviseur bij de juridische due diligence ten aanzien van de Objecten. Een aan Lexence NV verbonden notaris trad voor het Object Rotterdam op als notaris voor de levering. Voor de levering van het Object Almere zal eveneens een aan Lexence NV verbonden notaris optreden. K3H Advies BV heeft een technische due diligence verricht en stelt tevens een meerjarenonderhoudsbegroting op voor het Object Rotterdam. 4 Buildings BV heeft een technische due diligence verricht en stelt een meerjarenonderhoudsbegroting op voor het Object Almere. Wanneer dat noodzakelijk wordt geacht, zullen aanvullende technische, bouwkundige en milieukundige advieswerkzaamheden worden uitgevoerd. Rechtstaete vastgoedadvocaten & belastingadviseurs verricht een fiscale due diligence. De totale kosten zijn € 58.431, inclusief BTW.

Taxatiekosten

Cushman & Wakefield heeft het Object Rotterdam getaxeerd en brengt hiervoor € 4.840 inclusief BTW in rekening. De taxatie van het Object Almere is uitgevoerd door Taxatie Instituut Zorgvastgoed BV dat hiervoor € 3.860 inclusief BTW in rekening brengt.

Notariskosten

De notariskosten hebben betrekking op het opstellen en passeren van de koop- en leveringsakten en de hypotheekakten. Deze kosten zijn vastgelegd in een offerte van de notaris. De verwachte notariskosten bedragen € 30.250 inclusief BTW.

7.1.2 Kosten bij aanvang van het Fonds en bij elke (vervolg) Emissie (Initiatiekosten)

Bij elke (vervolg) Emissie worden diverse éénmalige kosten gemaakt. Tenzij hierna anders is vermeld, zijn deze kosten gebaseerd op een schatting daarvan door de genoemde partijen in combinatie met de ervaringen van de Beheerder uit eerdere vastgoedfondsen. Eventuele besparingen en overschrijdingen van de kosten komen voor rekening van het vermogen van het Fonds. De Initiatiekosten bestaan uit de volgende posten:

Adviseurskosten

Rechtstaete vastgoedadvocaten & belastingadviseurs BV adviseert op het gebied van fiscaliteit. Op het gebied van toezichtrechtelijke aspecten treedt Brands Advocaten als adviseur op. Deloitte Accountants BV heeft de rendementsprognoses onderzocht. CVS Legal en Lexence adviseren op het gebied van juridische zaken. De verwachte adviseurskosten voor de Derde Emissie bedragen € 63.406, inclusief BTW.

Selectie- en transactievergoeding

De Selectie- en transactievergoeding bedraagt 3% (exclusief BTW) van de aankoopprijs van de Objecten (d.i. de Verkrijgingsprijs van de Objecten 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 de Objecten, 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 Derde Emissie en compliance werkzaamheden. De Selectie- en transactievergoeding in verband met de Derde Emissie bedraagt € 499.789, inclusief BTW.

Marketingkosten en kosten Prospectus

Deze kosten houden verband met het schrijven, ontwerpen, produceren en distribueren van het Prospectus en de goedkeuring van het Prospectus door de AFM, alsmede voor alle marketingactiviteiten en overige ondersteunende activiteiten om het benodigde Beleggerskapitaal op de Emissie Datum te verzamelen. De verwachte kosten voor de marketing en dit Prospectus bedragen in totaal € 125.000, inclusief BTW. Hiervan wordt maximaal € 62.315 inclusief BTW vergoed aan Connect Invest BV ter dekking van uitgaven voor door hen verrichte marketingactiviteiten en € 42.592 inclusief BTW ter dekking van de gemaakte uren voor het in contact treden met potentiële beleggers, het geven van voorlichting aan hen via bijeenkomsten en persoonlijke afspraken en het beantwoorden van vragen van beleggers.

Onderzoeks- en begeleidingsvergoeding

Connect Invest BV zal van het Fonds een Onderzoeks- en begeleidingsvergoeding van 3,0% (exclusief BTW) ontvangen over het op de Emissie Datum bijeengebrachte Beleggerskapitaal voor het onderzoeken, beoordelen en commentariëren van de beleggingspropositie, alsmede voor de begeleiding van de structurering van de Derde Emissie. De Onderzoeks- en begeleidingsvergoeding bedraagt € 264.702 inclusief BTW.

Overbruggingskosten

Bij het overeenkomen van de uitgangspunten voor de aankoop van het Object Rotterdam heeft de verkoper verlangd dat de overdracht daarvan vóór 1 januari 2019 zou plaatsvinden. Het Object Rotterdam is op 18 december 2018 voor rekening en risico van het Fonds verworven. Het bleek onhaalbaar om op die datum het Prospectus door de AFM te hebben goedgekeurd. Om deze reden heeft het Fonds op 18 december 2018 het Object verworven met een overbruggingsfinanciering. De totale (overbruggings)financiering bestaat, naast de hypothecaire financiering van € 2.574.000, uit een tijdelijke additionele financiering van € 1.650.000 door drie interim financiers.

Deze overbruggingsfinanciering dient ter overbrugging van de periode tussen de aankoop van het Object Rotterdam en de Emissie Datum van het Fonds. De kosten en opbrengsten over de Overbruggingsperiode zijn als volgt opgebouwd:

Tabel 3

alle bedragen in €	
Kosten	
Afsluitprovisie	33.000
Rente	88.644
Exploiatiekosten	16.105
Totaal	137.749
Opbrengsten	
Huur Rotterdam	133.562
Totale kosten	5.000

7.1.3 Financieringskosten

De Financieringskosten betreffen de afsluitprovisie van 0,5% over het vreemd vermogen die door de hypothecaire financier van het Object Rotterdam in rekening is gebracht alsmede de geschatte afsluitprovisie van 0,5% over het vreemd vermogen die door de hypothecaire financier van het Object Almere in rekening zal worden gebracht. De verwachte Financieringskosten bedragen € 40.320, inclusief BTW.

Tabel 5 Vermogensstructuur

	Emissie I	Emissie II	Emissie III	Totaal	
<i>alle bedragen in €</i>					
Verkrijgingsprijs	13.343.606	5.344.768	14.399.099	33.087.473	
Initiatiekosten	856.963	459.258	957.896	2.274.117	
Kostprijs	14.200.569	5.804.026	15.356.996	35.361.591	
Financieringskosten	41.838	16.500	40.320	98.658	
Bouwrente Object Dordrecht	-	70.000	-	70.000	
Liquiditeitsreserve	125.094	304.474	-	429.568	
Financieringsbehoefte	14.367.500	6.195.000	15.397.316	35.959.816	
Hypothecaire lening	8.367.500	3.300.000	8.064.000	19.731.500	54,9%
Liquiditeitsreserve	-	-	162.367	162.367	0,5%
Beleggerskapitaal	6.000.000	2.895.000	7.170.949	16.065.949	44,7%

7.2 Vermogensstructuur

De vermogensstructuur van het Fonds wordt op de Emissie Datum aangevuld met Beleggerskapitaal (eigen vermogen) en vreemd vermogen (hypothecaire financieringen). De vermogensstructuur van de Derde Emissie is weergegeven in tabel 4.

7.2.1 Beleggerskapitaal

De Participanten in S5 Vitae Fonds leggen voor hun deelname aan de Derde Emissie in totaal minimaal € 7.170.949 en maximaal € 8.100.000 in. De Beheerder verwacht op de Emissie Datum een Uitgifteprijs van € 109,32 per Participatie. Bij deze Uitgifteprijs worden bij de Derde Emissie naar verwachting minimaal 65.596 en maximaal 74.094 Participaties uitgegeven.

De Uitgifteprijs is bepaald door de per 30 juni verwachte Intrinsieke waarde van € 102,99 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 (€ 6,33 per Participatie, gelijk aan € 563.325 aan niet afgeschreven verwervingskosten gedeeld door 88.950 per heden uitstaande Participaties).

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. Het bedrag van € 563.325 is gelijk aan € 743.015 oorspronkelijk betaalde verwervingskosten minus € 179.690 aan afschrijvingen.

7.2.2 Vreemd vermogen

Naast het Beleggerskapitaal is voor de financiering van het Object Rotterdam een 'non recourse' hypothecaire financiering verschaft door ABN AMRO ter hoogte van € 2.574.000. Daarnaast wordt voor de financiering van het Object Almere een 'non recourse' hypothecaire financiering verschaft door een bank ter hoogte van € 5.490.000. Hiermee bedraagt het totale vreemd vermogen in deze Emissie € 8.064.000. Met 'non recourse' is bedoeld dat de hypothecaire financier zich uitsluitend kan verhalen op de Objecten en de huuropbrengsten uit de Objecten.

Het totale vreemd vermogen in deze Emissie is 52,4% van de Financieringsbehoefte op de Emissie Datum en 60% van de waarde (k.k.) van de Objecten zoals getaxeerd door Cushman & Wakefield (Rotterdam) en Taxatie Instituut Zorgvastgoed (Almere).

Tabel 5 Intrinsieke waarde

<i>alle bedragen in €</i>		30-06-19 per Participatie			
Intrinsieke waarde per 31-12-2018		9.305.201,51	104,61		
Verwacht bedrijfsresultaat 1-1-2019 t/m 30-6-2019	140.533		1,58		(afschrijving verwervingskosten in 5 jaar) afschrijving per jaar
Verwachte uitkeringen 1-1-2019 t/m 30-6-2019	-284.640		-3,20		
		-144.106,74	-1,62		
Verwachte Intrinsieke waarde per 30-6-2019		9.161.094,77	102,99	datum	
Verwervingskosten Object Zwolle	315.026			aankoop Object	
Afschrijvingen verwervingskosten Zwolle	-99.427			01-12-17	63.005,22
		215.598,67			
Verwervingskosten Object Gorinchem	153.480			01-12-17	30.696,04
Afschrijvingen verwervingskosten Gorinchem	-48.441				
		105.039,33			
Verwervingskosten Object Dordrecht	104.768			02-11-18	20.953,57
Afschrijvingen verwervingskosten Dordrecht	-13.778				
		90.990,18			
Verwervingskosten Object Rotterdam	169.740			18-12-18	33.948,04
Afschrijvingen verwervingskosten Rotterdam	-18.044				
		151.696,59			
		563.324,77	6,33		148.602,87
Verwachte Uitgifteprijs per 30-06-2018		9.724.419,54	109,32		
<i>Aantal Participaties</i>		88.950			

De hypothecaire financiering voor het Object Rotterdam is inmiddels aangegaan en expireert per 1 januari 2024. De hypothecaire financiering voor het Object Almere zal op de Emissie Datum worden aangegaan voor een periode van minimaal vijf jaar. Na voornoemde perioden dient voor de Objecten een nieuwe financiering te worden aangegaan tegen de dan geldende marktcondities, eventueel bij een andere financier.

De rente op de hypothecaire financiering van het Object Rotterdam is gefixeerd tot einde looptijd per 1 januari 2024. Het rentetarief bestaat uit een basisrente met een commerciële opslag en een liquiditeitsopslag en bedraagt 2,60%. De rente op de hypothecaire financiering van het Object Almere zal worden gefixeerd voor minimaal vijf jaar. Dit rentetarief bestaat uit een basisrente met een commerciële opslag en een liquiditeitsopslag, en bedraagt naar verwachting 2,75% per jaar.

Hoewel beide rentetarieven gefixeerd zullen zijn, behoudt de bank zich het recht voor 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.

In geval er onder de hypothecaire financiering een verzuimsituatie ontstaat dan wel in geval de Objecten verkocht worden binnen de rentevaste periode van de financiering, kan er sprake zijn van een afkoopverlies.

Voor het Object Rotterdam dat gefinancierd is door ABN AMRO Bank is in dat geval een vergoeding verschuldigd die bestaat uit het verschil tussen (a) het totaal van de contant gemaakte rentebedragen die de hypothecaire financier op de financiële markten moet betalen voor het inkopen van het deel van de hypothecaire financiering dat vervroegd wordt terugbetaald en (b) het totaal van de contant gemaakte rentebedragen die de hypothecaire financier op de financiële markten zou kunnen ontvangen over de hypothecaire financiering waarvan de looptijd en het bedrag vergelijkbaar zijn met de periode en het bedrag die de hypothecaire financier gebruikt voor de berekening van bedrag (a). De hypothecaire financier berekent deze rentebedragen met het rentepercentage dat voor die leningen geldt op de financiële markten op het moment dat zij de vergoeding berekenen.

Gedurende de looptijd van de hypothecaire financiering van het Object Rotterdam zal jaarlijks 1% van de (oorspronkelijke) hoofdsom worden afgelost op de hypothecaire financiering. Voor het Object Almere wordt verwacht dat gedurende de looptijd van de hypothecaire financiering ook jaarlijks 1% van de (oorspronkelijke) hoofdsom zal worden afgelost op de hypothecaire financiering.

Voor de hypothecaire financiering van het Object Rotterdam is voorts een loan to value-clausule (LTV) overeengekomen. Met een eventuele verhoogde aflossing als gevolg van deze loan to value-clausule wordt echter geen rekening gehouden in de prognoses en rendementsberekeningen. In verband met een loan to value-clausule wordt het Object jaarlijks gewaardeerd door de hypothecaire financier. Op basis van die waardering wordt vastgesteld of wordt voldaan aan de maximaal toegestane verhouding tussen de hoofdsom van de hypothecaire financiering en de waarde van het Object. Op grond van de overeengekomen LTV mag die verhouding niet hoger zijn dan 60%, Indien niet wordt voldaan aan de LTV kan de hypothecaire financier verlangen dat een (hogere) aflossing van 5% per jaar op de financiering zal plaatsvinden. Er vindt

dan een lagere of 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, 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, bij een LTV van meer dan 62,5%, dat de financiering ineens opeisbaar wordt. Dan ontstaat het aanzienlijke risico dat (een deel van) het Object gedwongen verkocht moet 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.

Verder is de Beheerder voor de hypothecaire financiering van het Object Rotterdam met ABN AMRO een debt service coverage ratio (DSCR) overeengekomen. De DSCR dient gedurende de looptijd van de financiering minimaal 1,20 te bedragen. 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 met de hypothecaire financier overeengekomen DSCR wordt berekend door de jaarlijkse huurinkomsten minus een overeen te komen percentage daarvan – welk percentage door de hypothecaire financier wordt vastgesteld als veronderstelde jaarlijkse exploitatiekosten – te delen door de jaarlijkse rentelasten plus de minimale aflossingsverplichting van 1,0% van de hoofdsom. 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.

Op de Emissie Datum bedraagt de DSCR voor Object Rotterdam 2,42.

Voor de hypothecaire financiering van het Object Almere zullen naar verwachting dezelfde loan to value-clausule en debt service coverage ratio (DSCR) worden overeengekomen.

In tabel 6 zijn de hypothecaire financieringen weergegeven per 31 december 2018. Hierbij is per die datum eveneens de verhouding tussen de hoofdsom en de waarde per Object weergegeven (LTV). Per hypothecaire financiering zijn tevens de LTV convenant, DSCR convenant rentepercentage per jaar, aflossing en het einde van de looptijd weergegeven. De totale hypothecaire financiering per 31 december 2018 bedroeg € 12.788.260 tegenover een waarde van € 22.631.529.

7.2.3 Liquiditeitsreserve

De liquiditeitsreserve van het Fonds per 31 december 2018 bedraagt € 474.041. Er wordt circa € 162.367 onttrokken uit deze reserve ten behoeve van de vermogensstructuur voor onderhavige Derde Emissie. In verband met de onderhavige Derde Emissie worden er geen middelen toegevoegd aan de liquiditeitsreserve (uitgaande van de uitgifte van € 7.170.949 aan Participaties).

Tabel 6 hypothecaire financieringen

Object	Financier	Hoofdsom	Waarde per 31-12-2018	LTV per 31-12-2018	LTV Convenant	DSCR Convenant	Rente	Aflossing	Looptijd (tot)
<i>alle bedragen in €</i>									
Zwolle - Ossenweiderhof	Syntrus Achmea	5.877.000	9.850.000	59,7%	65%	-	2,60%	-	1 december 2027
Gorinchem - Haarstraat	Syntrus Achmea	2.490.500	4.250.000	58,6%	65%	-	2,60%	-	1 december 2027
Dordrecht - Jagerweg	Syntrus Achmea	1.846.760	3.961.529	46,6%	65%	-	2,65%	-	2 november 2023
Rotterdam - Boomgaardstraat	ABN Amro	2.574.000	4.570.000	56,3%	62,5%	1,2x	2,60%	1%	1 januari 2024
Totaal		12.788.260	22.631.529	56,5%					

Tabel 7 Geprognosticeerd Exploitatieresultaat, Direct rendement en verloop Liquiditeitsreserve

alle bedragen in €	Jaar 1	Jaar 2	Jaar 3	Jaar 4
huuropbrengsten	1.993.587	2.043.343	2.096.277	2.150.489
huurvrij en huurdersincentives	53.119-	54.712-	56.354-	58.044-
Totale opbrengsten	1.940.468	1.988.630	2.039.923	2.092.445
Exploitatiekosten:				
beheervergoeding	132.574-	135.882-	139.402-	143.008-
eigenaarslasten	56.445-	57.574-	58.726-	59.900-
onderhoud	53.442-	57.697-	51.697-	88.182-
adviseurs	15.000-	15.345-	15.698-	16.059-
overig	91.760-	98.273-	100.239-	120.090-
rente	521.503-	519.326-	517.149-	514.972-
Exploitatieresultaat voor Performance fee	1.069.743	1.104.533	1.157.012	1.150.235
Performance fee Beheerder	21.157-	28.115-	38.611-	37.256-
Exploitatieresultaat na Performance fee	1.048.586	1.076.418	1.118.401	1.112.979
Exploitatierendement	6,5%	6,7%	7,0%	6,9%
Gemiddeld exploitatierendement	7,0%			
Afschrijvingen:				
Afschrijvingen geactiveerde Initiatiekosten	444.225-	444.225-	444.225-	350.430-
Afschrijving geactiveerde Financieringskosten	13.686-	13.686-	13.686-	13.686-
Exploitatieresultaat na Afschrijvingen	590.675	618.507	660.490	748.863
correctie afschrijvingen geactiveerde Initiatiekosten	444.225	444.225	444.225	350.430
correctie afschrijving geactiveerde Financieringskosten	13.686	13.686	13.686	13.686
aflossing op hypothecaire lening	80.640-	80.640-	80.640-	80.640-
uitkering uit liquiditeitsreserve	-	-	-	-
voor uitkering beschikbaar	967.946	995.778	1.037.761	1.032.339
Direct rendement	6,0%	6,2%	6,5%	6,4%
Gemiddeld direct rendement	6,5%			

* De in tabel 7 weergegeven prognoses voor het Exploitatierendement, Gemiddeld exploitatierendement, Direct rendement en Gemiddeld direct rendement gaan uit van een Participant die deelneemt aan de Derde Emissie voor een gelijk aantal Participaties als die dezelfde Participant al sinds de eerste of tweede Emissie houdt. Deze rendementen zijn voor de Participant die voor het eerst deelneemt in het Fonds vanaf de Derde Emissie lager, omdat deze rendementen worden berekend door de uitkeringen te delen door de Uitgifteprijs en de Uitgifteprijs bij de Derde Emissie hoger is dan die bij de eerste twee Emissies. Zie ook sectie 7.3.1 en tabel 8 waar dit nader wordt toegelicht.

7.3 Rendementsprognoses

Bij het opstellen en presenteren van de rendementsprognoses van het Fonds wordt het (Gemiddeld) Direct rendement en het (Gemiddeld) Exploitatierendement in tabel 7 op basis van het totale Beleggerskapitaal van het Fonds gepresenteerd. Daarnaast wordt in tabel 8 het (gemiddeld) direct rendement op basis van de Uitgifteprijs per Participatie voor de eerste twee Emissies en de Derde Emissie gepresenteerd.

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 (tijds waarde 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.

Alle vergoedingen en kosten zijn inclusief BTW en worden jaarlijks geïndexeerd. De geprognosticeerde kostenindexvoet bedraagt 2,0%. Afwijkingen tussen de werkelijke opbrengsten en werkelijke kosten (realisatie) en de prognose zijn voor rekening van het Fonds en komen daarmee ten gunste of ten laste van het rendement voor de Participanten.

In de rendementsprognoses is rekening gehouden met Compensatie voor niet-aftrekbare BTW die bij het Fonds in rekening is of wordt gebracht.

7.3.1 Prognose Exploitatierendement en Direct rendement

Voor de Participant die deelneemt aan de Derde Emissie voor een gelijk aantal Participaties als die dezelfde Participant al sinds de eerste of tweede Emissie houdt bedraagt het geprognosticeerde Gemiddeld exploitatierendement over een beleggingsperiode van tien jaar 7,0% per jaar. Zie tabel 7.

Voor de Participant die deelneemt aan de Derde Emissie voor een gelijk aantal Participaties als die dezelfde Participant al sinds de eerste of tweede Emissie houdt bedraagt het geprognosticeerde Gemiddeld direct rendement (voor uitkering beschikbaar) over een beleggingsperiode van tien jaar 6,5% per jaar. Zie tabel 7.

Gemiddeld direct rendement per Participatie.

In tabel 8 is het geprognosticeerd (Gemiddeld) exploitatierendement en (Gemiddeld) direct rendement per Participatie weergegeven voor Participanten

Voor de Participant die voor het eerst deelneemt vanaf de Derde Emissie bedraagt het geprognosticeerde Gemiddeld exploitatierendement over een beleggingsperiode van tien jaar 6,6% per jaar. Zie tabel 8.

Voor de Participant die voor het eerst deelneemt vanaf de Derde Emissie bedraagt het geprognosticeerde Gemiddeld direct rendement (voor uitkering beschikbaar) over een beleggingsperiode van tien jaar 6,2% per jaar. Zie tabel 8.

De volgende factoren zijn van invloed op het Exploitatieresultaat:

Huuropbrengsten

In de huurovereenkomsten voor de Objecten Zwolle en Dordrecht is vastgelegd dat de huur jaarlijks wordt geïndexeerd volgens de door de Rijksoverheid voorgeschreven maximum huurverhoging.¹⁹ Deze bedroeg in 2016 maximaal 2,1%, in 2017 maximaal 2,8% en voor 2018 maximaal 3,9%. Voor 2019 is deze vastgesteld op maximaal 4,1%. In de prognose is voor de Objecten Zwolle en Dordrecht gerekend met de jaarlijkse indexeringen zoals weergegeven in tabel 9. De werkelijke indexering kan hiervan afwijken.

Voor de Objecten Gorinchem, Rotterdam en Almere worden de huren jaarlijks geïndexeerd volgens de consumentenprijsindex (CPI) van het Centraal Bureau voor de Statistiek. Voor de prognose van de huuropbrengsten uit het Object Gorinchem alsook voor de Exploitatiekosten is de inflatie volgens de CPI het uitgangspunt. In 2015 was de inflatie 0,6% (op jaarbasis). In 2016 bedroeg de inflatie gemiddeld 0,3%. In februari 2017 echter steeg de inflatie naar 1,4%, in juli 2018 bedroeg de inflatie 2,1%²⁰. In de prognose wordt gerekend met de jaarlijkse indexeringen zoals weergegeven in tabel 10. De werkelijke indexering kan hiervan afwijken.

Huurvrij en huurdersincentives

Stichting Syndion draagt zelf €1.000.000 bij aan de afbouw en inrichting van de nieuwbouwlocatie in Dordrecht. Deze investering wordt middels een huurdersincentives gecompenseerd over de looptijd van het huurcontract. Bij het afsluiten van de huurovereenkomst is vastgesteld dat de huurdersincentive € 50.000 per jaar bedraagt, wat jaarlijks geïndexeerd wordt.

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 het factureren en incasseren van de huursommen, het voeren van de dagelijkse administratie en het doen van aangiften, het opstellen van de conceptjaarrekening, het verzorgen van het dagelijks technisch beheer, het dagelijks commercieel beheer en de communicatie met Participanten, de Houdster, de Bewaarder en de huurders.

Er kunnen additionele werkzaamheden voorkomen die niet tot de standaard beheeractiviteiten van de Beheerder behoren maar wel worden

uitgevoerd. Dit betreft 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). In de prognose voor de exploitatie (tabel 7) 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.

Eigenaarslasten

Tot de eigenaarslasten behoren diverse kostenposten, zoals onroerendezaakbelasting, precario, bijdragen aan verenigingen van eigenaren, waterschapslasten, rioolrechten, verhuurdersheffing en verzekeringspremies. Naast de kosten voor het verzekeren van de Objecten dienen ook de kosten voor een bestuurdersaansprakelijkheidsverzekering 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.

Onderhoud

Door middel van een gedetailleerde meerjarenonderhoudsbegroting maken K3H Advies BV en 4Building BV een inschatting van de jaarlijkse onderhoudskosten. Geprognosticeerde onderhoudsbedragen zullen door middel van een dotatie onderhoudsvoorziening ten laste van het jaarresultaat van het Fonds worden gebracht. De dotatie onderhoud in tabel 7 is gebaseerd op ervaringsgegevens van de Beheerder in eerdere fondsen en bedraagt in jaar 1 voor de gezamenlijke Objecten € 53.442 inclusief BTW. De feitelijke kosten voor het onderhoud zullen jaarlijks voldaan worden uit deze voorziening.

Adviseurs

De post adviseurs betreft de vergoedingen die zijn verschuldigd aan adviseurs in verband met (weder-)verhuuractiviteiten, de controle van de jaarrekening door Deloitte Accountants BV en overige werkzaamheden op financieel, juridisch of fiscaal gebied, een jaarlijkse waardering van de Objecten door Cushman & Wakefield en Taxatie Instituut Zorgvastgoed BV, en de vergoedingen die aan de leden van de Beleggingscommissie worden voldaan (€ 605 per persoon per bijgewoonde vergadering en € 1.815 per persoon per jaar (inclusief BTW)).

Voor de waardering van de Objecten zal ten minste eenmaal per jaar per 31 december alsook op elke dag dat een Emissie plaatsvindt een taxatie plaatsvinden.

Tabel 9 Indexeringen huuropbrengst wettelijke huurverhoging

Jaar 1	Jaar 2	Jaar 3	Jaar 4	Jaar 5	Jaar 6	Jaar 7	Jaar 8	Jaar 9	Jaar 10
4,1%	3,0%	3,0%	3,0%	3,0%	3,0%	3,0%	3,0%	3,0%	3,0%

Tabel 10 Indexeringen huuropbrengst CPI

Jaar 1	Jaar 2	Jaar 3	Jaar 4	Jaar 5	Jaar 6	Jaar 7	Jaar 8	Jaar 9	Jaar 10
2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%

¹⁹ Zie: <https://www.rijksoverheid.nl/onderwerpen/huurverhoging/vraag-en-antwoord/wat-is-de-maximale-huurverhoging-in-2018>.

²⁰ Bron: [http://statline.cbs.nl/StatWeb/publication/?VW=T&DM=SLNL&PA=70936NED&D1=0&D2=\(I-34\)-I&HD=081020-1258&HDR=T&STB=G1](http://statline.cbs.nl/StatWeb/publication/?VW=T&DM=SLNL&PA=70936NED&D1=0&D2=(I-34)-I&HD=081020-1258&HDR=T&STB=G1).

Overig

Overige kosten hebben betrekking op onvoorziene lasten (waaronder additionele vergoedingen voor de Beheerder, zie onder 'beheervergoeding' hierboven) alsmede de jaarlijkse jaarrekeningcontrole door Deloitte, kosten van de Beleggingscommissie, bankrekening kosten, verhuurdersheffing, fiscale kosten, kosten van de Houdster (€ 7.865 inclusief BTW) en van de Bewaarder (€ 11.495 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. Terzake 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 € 3.605 per jaar) en een vast bedrag van € 9.075 als bijdrage aan kosten van compliance ten laste van het Fondsvermogen.

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.

Rente

Over de hypothecaire financieringen is rente verschuldigd. De rente voor de hypothecaire financiering van het Object Rotterdam bedraagt 2,60% per jaar tot 1 januari 2024. In de prognose is gerekend met een hypotheekrente (inclusief commerciële – en liquiditeitsopslag) van 2,75% per jaar voor het Object Almere (Derde Emissie).

De rente van de hypothecaire financiering voor de Objecten Zwolle en Gorinchem (eerste Emissie) bedraagt 2,60% per jaar tot 1 december 2024. De rente van de hypothecaire financiering voor het Object Dordrecht (tweede Emissie) bedraagt tijdens de bouwphase 3,15% tot 31 juli 2019 en na de bouwphase 2,65% tot het einde van de looptijd op 2 november 2023.

Voor de periode na de rentevaste perioden van de verschillende hypothecaire financieringen is gerekend met een rente van 3,75% per jaar

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%.

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.

Naast voornoemde factoren zijn de navolgende factoren van invloed op het Direct rendement:

Afschrijvingen geactiveerde Initiatiekosten

De geactiveerde Initiatiekosten worden in vijf jaar ten laste van het resultaat afgeschreven.

Afschrijvingen geactiveerde Financieringskosten

De geactiveerde Financieringskosten worden over de looptijd van de bijbehorende hypothecaire lening ten laste van het Exploitatieresultaat gebracht.

Aflossingen

Gedurende de looptijd van de hypothecaire financiering van het Object

Rotterdam zal jaarlijks 1% van de (oorspronkelijke) hoofdsom worden afgelost op de hypothecaire financiering. Voor het Object Almere wordt verwacht dat gedurende de looptijd van de hypothecaire financiering ook jaarlijks 1% van de (oorspronkelijke) hoofdsom zal worden afgelost op de hypothecaire financiering.

Wanneer een loan to value-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 of een cash sweep worden ingesteld. Bij een cash sweep ontvangen de Participanten geen uitkering meer totdat weer aan de gestelde voorwaarden onder de loan to value-clausule wordt voldaan. Met deze eventuele extra aflossingen wordt in de geprognosticeerde rendementsberekeningen geen rekening gehouden.

Het niet voldoen aan een 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 mogelijk tot het verlies van de belegging.

Voor de hypothecaire financiering van het Object Rotterdam is een DSCR convenant overeengekomen. De verwachting is dat voor het Object Almere dezelfde of soortgelijke DSCR overeengekomen wordt. Wanneer een DSCR convenant zou worden geschonden (omdat de huuropbrengst van een Object onvoldoende is op aan de overeengekomen verhouding te voldoen), dan zal de betreffende hypothecaire financiering opeisbaar worden. 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 mogelijk tot het verlies van de belegging. Op de Emissie Datum bedraagt de DSCR voor Object Rotterdam 2,42.

Voor de prognose is het uitgangspunt dat voortdurend aan zowel de LTV als DSCR convenanten wordt voldaan.

Waardering Objecten en geactiveerde Aankoopkosten

De Objecten worden gewaardeerd tegen reële waarde (zie de waarderings- en resultaatbepalingsgrondslagen opgenomen in bijlage 3).

In de prognose is geen rekening gehouden met een waardeverandering van de Objecten aangezien deze niet voldoende betrouwbaar zijn te schatten. Verondersteld wordt dus een stabiele waarde. Het is mogelijk dat de mutatie van de marktwaarde in het eerste jaar niet voldoende is om de geactiveerde Aankoopkosten van € 630.799 (4,6% van de aankoopprijs) te compenseren, maar aangezien het wettelijke huurverhogingspercentage in 2019 op 4,1% ligt, acht de Beheerder dit niet waarschijnlijk. In dat geval zal er in de jaarrekening een afwaardering moeten plaatsvinden die in deze prognose niet is opgenomen. Overigens heeft dit geen impact op het geprognosticeerde Direct rendement en de verwachting is dan ook dat in de opvolgende jaren er sprake zal zijn van positieve herwaarderingen als gevolg van de stijgende huren (ceteris paribus).

Property management

In de prognose is geen rekening gehouden met kosten voor property management (het dagelijkse operationele vastgoedbeheer van een Object). 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.

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).

Aan- en verkoop van Objecten

De Beheerder is bevoegd op basis van het Beleggingsbeleid aan- en verkopen van Objecten te doen, nadat de Beleggingscommissie daarover heeft geadviseerd. In de prognoses is geen rekening gehouden met aan- of verkoop van Objecten.

Verkoopkosten

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-aftrekbare 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) dan wel met Compensatie voor niet-aftrekbare BTW.

7.3.2 Uitkeringen
Periodieke rendementsuitkering

Het streven is dat eens per kwartaal het Direct rendement wordt uitgekeerd. Naar verwachting bedraagt de rendementsuitkering in jaar 1 circa 6,0%.

7.3.3 Prognose beschikbare uitkeringen

In tabel 11 is de prognose voor de beschikbare uitkeringen weergegeven.

Tabel 11 Geprognosticeerde kasstroom

	Jaar 1	Jaar 2	Jaar 3
Exploitatieresultaat na Afschrijvingen	590.675	618.507	660.490
Correctie afschrijvingen geactiveerde Initiatiekosten	444.225	444.225	444.225
Correctie afschrijving geactiveerde Financieringskosten	13.686	13.686	13.686
Uitkering uit Liquiditeitsreserve	-	-	-
Terugbetaling op Beleggerskapitaal	-	-	-
Aflossing op Hypothecaire lening	80.640-	80.640-	80.640-
Beschikbaar voor uitkering	967.946	995.778	1.037.761
Kasstroom Fonds	16.065.949-	967.946	995.778
Cumulatieve kasstroom Fonds	16.065.949-	15.098.003-	14.102.225-
IRR	6,0%		

Tabel 12 Samenvatting geprognosticeerde rendementen	Fonds	Derde Emissie
verwacht jaarlijks Gemiddeld exploitatierendement*	7,0%	6,6%
verwacht jaarlijks Gemiddeld direct rendement*	6,5%	6,2%
verwachte Internal Rate of Return (IRR)**	6,0%	5,7%
uitkeringsniveau jaar 1	6,0%	5,7%

7.3.4 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 Beleggerskapitaal van het Fonds geprognosticeerd van 6,0%.

De weergegeven prognose voor de IRR gaat uit van een Participant die deelneemt aan de Derde Emissie voor een gelijk aantal Participaties als die dezelfde Participant al sinds de eerste of tweede Emissie houdt. De IRR voor de belegger die voor het eerst deelneemt in het Fonds vanaf de Derde Emissie is lager, omdat de rendementen worden berekend door de uitkeringen te delen door de Uitgifteprijs en de Uitgifteprijs bij de Derde Emissie hoger is dan die bij de eerste twee Emissies. Zie ook sectie 7.3.1 en tabel 8 waar dit nader wordt toegelicht.

7.3.5 Samenvatting geprognosticeerde rendementen

In tabel 12 zijn de geprognosticeerde rendementen op basis van het totale Beleggerskapitaal van het Fonds over een looptijd van 10 jaar samengevat weergegeven.

De onderstaande samenvatting van de geprognosticeerde rendementen (tabel 12) gaat in de kolom 'Fonds' uit van een Participant die deelneemt aan de Derde Emissie voor een gelijk aantal Participaties als die dezelfde Participant al sinds de eerste of tweede Emissie houdt. De rendementen voor de Participant die voor het eerst deelneemt in het Fonds vanaf de Derde Emissie zijn weergegeven in de kolom 'Derde Emissie' en zijn lager, omdat de rendementen worden berekend door de uitkeringen te delen door de Uitgifteprijs en de Uitgifteprijs bij de Derde Emissie hoger is dan die bij de eerste twee Emissies. Zie ook sectie 7.3.1 en tabel 8 waar dit nader wordt toegelicht.

7.4 Scenarioanalyse

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 het Prospectus 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,

* 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.

** Zonder resultaat verkoop Objecten. Uitgangspunt is een inleg van € 100 bij de eerste en/of tweede Emissie, € 109,32 bij de Derde Emissie en terugbetaling van het bedrag aan inleg aan het einde van het tiende jaar.

adviseurskosten, taxatie- en notariskosten; met betrekking tot de Initiatiekosten: de adviseurskosten, Selectie- en transactievergoeding, marketingkosten en kosten voor het Prospectus, de Onderzoeks- en begeleidingsvergoeding, 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 of het tijdelijk beleggen met een lagere hypothecaire financiering.

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 huurderving 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)).

Om inzage te geven in de wijze waarop het Gemiddeld direct rendement afhankelijk is van de huurindexering en inflatie en de financieringsrente, wordt de invloed van veranderende omstandigheden hieronder weergegeven.

De weergegeven prognoses in de tabellen 13 en 14 gaan uit van een Participant die deelneemt aan de Derde Emissie voor een gelijk aantal

Participaties als die dezelfde Participant al sinds de eerste of tweede Emissie houdt. Het geprognosticeerd Gemiddeld direct rendement voor de belegger die voor het eerst deelneemt in het Fonds vanaf de Derde Emissie is lager, omdat de rendementen worden berekend door de uitkeringen te delen door de Uitgifteprijs en de Uitgifteprijs bij de Derde Emissie hoger is dan die bij de eerste twee Emissies. Zie ook sectie 7.3.1 en tabel 8 waar dit nader wordt toegelicht.

Financieringsrente

In tabel 13 staat een overzicht van de geprognosticeerde rendementen op basis van de Uitgifteprijs bij verschillende gemiddelde renteniveaus van de hypothecaire financieringen van de Objecten gedurende de eerste tien jaar na de Emissiedatum.

Huurindexering en inflatie

In tabel 14 staat een overzicht van de geprognosticeerde rendementen op basis van de Uitgifteprijs bij verschillende huurindexeringen en inflatiepercentages gedurende de eerste tien jaar na de Emissie Datum.

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 bovenstaande alternatieve aannames met betrekking tot de financieringsrente alsmede de huurindexering en inflatie.

Jaar 4	Jaar 5	Jaar 6	Jaar 7	Jaar 8	Jaar 9	Jaar 10
748.863	862.357	1.084.603	1.143.538	1.209.345	1.175.861	1.148.662
350.430	222.197	-	-	-	-	-
13.686	12.586	3.972	3.972	3.972	1.655	-
-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-
80.640-	80.640-	80.640-	80.640-	80.640-	80.640-	80.640-
1.032.339	1.016.500	1.007.935	1.066.870	1.132.677	1.096.876	1.068.022
1.032.339	1.016.500	1.007.935	1.066.870	1.132.677	1.096.876	1.068.022
12.032.125-	11.015.624-	10.007.690-	8.940.820-	7.808.143-	6.711.268-	5.643.246-

Tabel 13 Financieringsrente

		Fonds	Derde emissie
	Financierings- rente	Geprognosticeerd Gemiddeld direct rendement	Geprognosticeerd Gemiddeld direct rendement
Financieringsrente lager dan prognose	2,73%	7,0%	6,6%
Gemiddelde financieringsrente in prognose	3,23%	6,5%	6,2%
Financieringsrente hoger dan prognose	3,73%	6,0%	5,7%

Tabel 14 Inflatie

			Fonds	Derde emissie
	Gemiddeld inflatiepercentage	Gemiddelde Kostenmutatie	Geprognosticeerd Gemiddeld direct rendement	Geprognosticeerd Gemiddeld direct rendement
Inflatie hoger dan prognose	3,6%	3,0%	6,9%	6,6%
Inflatie in prognose	2,6%	2,0%	6,5%	6,2%
Inflatie lager dan prognose	1,6%	1,0%	6,1%	5,8%

Sectie 8 | 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 17 juni 2019 en geldt daarom onder voorbehoud van latere wijzigingen.

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 BV.

8.1 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 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.

8.2 Fiscale behandeling van de Participanten

8.2.1 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.

8.2.1.1 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 dat tussen de 1,94% en 5,60% bedraagt van het aan Box 3 toerekenbare vermogen.

Over het forfaitaire rendement wordt vervolgens 30% inkomstenbelasting geheven. Over het totale vermogen dat in Box 3 valt, wordt derhalve effectief tussen 0,58% en 1,68% inkomstenbelasting geheven. Het vermogen waarover de forfaitaire rendementsheffing is verschuldigd, is de waarde in het economische verkeer van de bezittingen minus de aan Box 3 toerekenbare schulden aan het begin van het kalenderjaar (bijvoorbeeld financieringsschuld van de Participant). Schulden komen slechts in mindering op de waarde van de bezittingen voor zover deze meer bedragen dan EUR 3.000. Bij fiscale partners geldt onder voorwaarden een verhoogde drempel van EUR 6.000 voor de belastingplichtige en zijn fiscale partner gezamenlijk. Van de aldus berekende grondslag wordt EUR 30.360 per belastingplichtige vrijgesteld. Fiscale partners kunnen de vrijstellingen die gelden in Box 3 aan elkaar overdragen.

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

Voor de Participant die in 2019 toetreedt tot het Fonds, zal eerst bij het opstellen van de aangifte inkomstenbelasting voor het jaar 2020 met een Participatie in het Fonds rekening gehouden dienen te worden (de peildatum is immers het begin van het kalenderjaar).

8.2.1.2 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 persoon;²¹ 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,

²¹Verbonden persoon als bedoeld in artikel 3.91, lid 2, onderdeel b van de Wet inkomstenbelasting 2001.

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 51,75%). 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.

8.2.2 Participanten/rechtspersonen

In Nederland gevestigde, aan Nederlandse vennootschapsbelasting onderworpen, participerende rechtspersonen (zoals de NV en de BV) zijn naar huidig recht onderworpen aan vennootschapsbelasting naar een tarief van 19% over de eerste € 200.000 belastbare winst en 25% 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% vennootschapsbelasting, tenzij voor de met de vervreemding 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 voorafgaand aan het verliesjaar en de winst van de negen boekjaren volgend op het verliesjaar.

8.2.2.1 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.

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 BV 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.

Voorbeeld

Een beleggings-BV verkocht een beleggingspand voor € 350.000. De fiscale boekwaarde van het verkochte beleggingspand bedroeg € 100.000. De herinvesteringsreserve bedraagt alsdan € 250.000. Vanwege de boekwaarde-eis is voor een volledige benutting van de herinvesteringsreserve de herinvesteringsverplichting gelijk aan de verkoopprijs ad € 350.000.

De beleggings-BV participeert in S5 Vitae Fonds en verkrijgt per Participatie dus een aandeel in het vastgoed en bijkomende kosten, de overige kosten en de hypothecaire lening.

Door de gedeeltelijke financiering met vreemd vermogen staat tegenover de Uitgifteprijs van één Participatie (€ 109,32) een grotere waarde aan vastgoed (€ 210)

Als de Participant een herinvesteringsverplichting heeft ter grootte van € 350.000 en één Participatie recht geeft op € 210 vastgoed en € 10 aanwijsbare vastgoedgerelateerde Aankoopkosten, heeft de Participant in beginsel $\frac{€ 350.000}{€ 220} = 1.594,45$ Participaties nodig om zijn HIR volledig te benutten. Gelet op de Participatiegrootte is in dit voorbeeld de optimale investeringsomvang 1.595 Participaties.

De Participant verkrijgt dan $1.595 \times 2220 = € 350.122$ belang in het beleggingsvastgoed. Indien zijn HIR van € 250.000 hierop volledig in mindering mag worden geboekt, bedraagt zijn fiscale verkrijgingsprijs € 100.122. Dit is niet minder dan de fiscale boekwaarde van het verkochte beleggingsvastgoed, die € 100.000 bedroeg.

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.

8.2.3 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.

8.3 Invulinstructie

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

8.4 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 (10% - 40%), alsmede een eventuele toepassing van een vrijstelling, is daarbij mede afhankelijk van de mate van verwantschap.

Tabel 15 Voorbeeldberekening

	Fonds	per Participatie
Aankoopprijs	13.768.300	210
Aankoopkosten:		
overdrachtsbelasting	418.247	
makelaarskosten	115.171	
adviseurskosten voor juridische en technische due diligence	58.431	
taxatiekosten	8.700	
notariskosten	30.250	
Totaal Aankoopkosten	630.799	10
vastgoedgerelateerde kosten	14.399.099	220
overige kosten (Initiatiekosten en Financieringskosten)	998.216	15
liquiditeitsreserve	-	-
Totaal investering (Financieringsbehoefte)	15.397.316	235
		-
hypothecaire lening	8.064.000	123
liquiditeitsreserve	162.367	2
Beleggerskapitaal	7.170.949	109

Bron: cijfers op basis van tabel 2 (Fondsinvestering in sectie 7.1).

8.5 Overdrachtsbelasting

Indien geen aanspraak kan worden gemaakt op een vrijstelling, is de verkrijging van vastgoed onderworpen aan 2% overdrachtsbelasting voor woningen (voor overig vastgoed geldt een tarief van 6%). Bij een opvolgende verkrijging binnen 6 maanden van hetzelfde vastgoed is slechts overdrachtsbelasting verschuldigd over de tussentijdse waardestijging. Bij nieuw vervaardigd onroerend goed, zoals bij Object Dordrecht het geval is, is er sprake van een koopsom vrij op naam (v.o.n.). Hierbij is er geen overdrachtsbelasting verschuldigd.

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 ons 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.

8.7 Dividendbelasting

Het Fonds is fiscaal transparant en zal derhalve niet gehouden zijn tot inhouding van dividendbelasting.

8.8 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, 17 juni 2019

Rechtstaete vastgoedadvocaten & belastingadviseurs

mr L.A. van Dijk

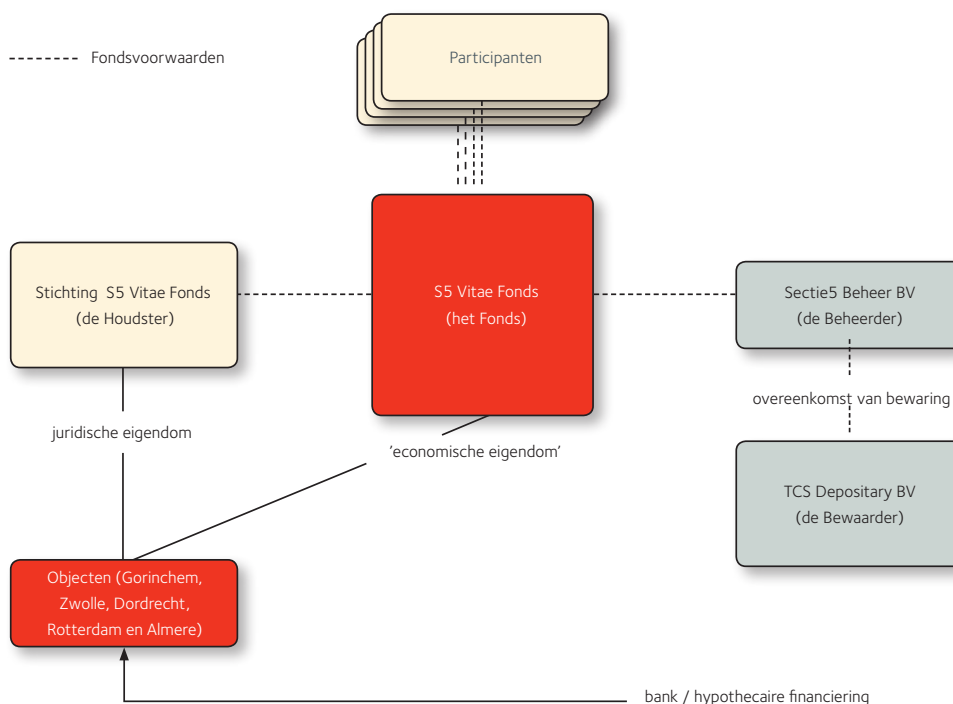
mr L.M.T. Borkes MRE²²

²² De heren Van Dijk en Borkes zijn beiden lid van de Nederlandse Orde van Belastingadviseurs.

Sectie 9 | Structuur Fonds en rechten van Participanten

9.1 Structuur

De vereenvoudigde structuur van het Fonds is onderstaand weergegeven.



9.2 Het fonds voor gemene rekening als rechtsvorm van het Fonds

Het Fonds is op 1 december 2017 aangegaan als een beleggingsinstelling in de vorm van een transparant fonds voor gemene rekening onder het Nederlands recht, voor onbepaalde tijd. 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 (tevens bevattende de voorwaarden van beheer van het Fonds en eigendom van de Objecten, zie bijlage 1 bij het Prospectus).

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.

9.3 Participaties

9.3.1 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. Een Participatie (tegen een Uitgifteprijs van (naar verwachting)

€ 109,32 op de Emissie Datum vertegenwoordigt één stem in de vergadering van Participanten.

9.3.2 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.

9.3.3 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 8.1 - Belastingpositie van S5 Vitae Fonds).

Bovendien vindt inkoop door het Fonds 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 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.

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 of de datum waarop een Emissie plaatsvindt). 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 in 14.11 opgenomen algemene grondslagen 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 alsook op elke dag dat een Emissie plaatsvindt. 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 wordt verwezen naar de Fondsvoorwaarden (artikel 14).

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

9.3.4 Participaties kunnen niet als zekerheid dienen

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

9.3.5 Historie van het aantal uitstaande Participaties

Omdat het Fonds een groeifonds is, worden van tijd tot tijd Emissies georganiseerd.

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 zijn 28.950 Participaties uitgegeven. Er staan thans 88.950 Participaties uit. Bij de Derde Emissie worden naar verwachting 65.596 tot 74.094 Participaties uitgegeven, waarna 154.546 tot 163.044 Participaties zullen uitstaan.

9.4 (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 bijeenroep, 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 waarvoor een meerderheid van ten minste 2/3^e 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 (met uitzondering van de benoeming van de leden van de Beleggingscommissie op de Aanvangsdatum waartoe de Beheerder bevoegd was);
- (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 toezichhoudende 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 de Aanvangsdatum of een datum waarop een Emissie plaatsvindt;
 - 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 Aankoopkosten van het betreffende Object én 50% van het Beleggerskapitaal 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 2/3^e 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 2/3^e 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 2/3^e 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 daarop volgende 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.

9.5 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) aan de adressen van de Participanten, zoals opgenomen in het register van Participanten, bekendgemaakt en gepubliceerd op de website van de Beheerder. Het voorgaande geldt ook voor een uitkering uit het liquidatie-overschot als bedoeld in sectie 9.6.

9.6 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).

9.7 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 waarbij het Beleggingsbeleid wordt gewijzigd, 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, zie sectie 9.3.3). Omdat het Fonds closed-end is kunnen geen Participaties worden ingekocht indien ze niet tegelijkertijd of volgtijdelijk kunnen worden uitgegeven aan een ander.

9.8 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 7 bij het Prospectus.

9.9 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 9.4). 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 14.18 van het Prospectus).

9.10 Beschikbare informatie

Van de volgende documenten zijn tijdens de geldigheidsduur van dit Prospectus afschriften in te zien bij de Beheerder:

- de Fondsvoorwaarden;
- statuten van de Beheerder;
- statuten van de Houdster;
- klachtenregeling van de Beheerder; en
- alle verslagen, briefwisseling en andere documenten, historische financiële informatie, alsmede door deskundigen op verzoek van het Fonds opgestelde taxaties en verklaringen waarvan het Prospectus gedeelten bevat of daarnaar verwijst.

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 10 | Initiatiefnemer en Beheerder

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. Bij de selectie van objecten in de zorgsector wordt vooral gefocust op de kwaliteit van de locatie met voldoende verzorgingsgebied voor de bestemming.

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, waardemaximalisatie door effectief vastgoedmanagement en het kiezen van het optimale verkoopmoment.

Voor eerdere door de Initiatiefnemer geïnitieerde fondsen wordt verwezen naar bijlage 6 bij het Prospectus.

10.1 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.

10.2 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.

10.3 Directie

Sectie5 Investments NV

De directie over de Initiatiefnemer wordt middellijk gevoerd door de heer drs. J.H. van Valen, en de heer drs. B.U. Bearda Bakker. Zij hebben de volledige zeggenschap over de Initiatiefnemer.

Drs. Jeroen H. van Valen

Na zijn studie Bedrijfskunde aan de Vrije Universiteit in Amsterdam was de heer Van Valen als directeur-eigenaar van Bleijenburg Vastgoed Management betrokken bij de oprichting en het management van diverse closed-end funds.

In de periode oktober 2002 tot en met juni 2007 was hij betrokken bij de Akron Group. Vanaf juli 2005 trad hij voor de Akron Group op als Managing Director van fondsenaanbieder Akron Vastgoed Nederland. In deze hoedanigheid initieerde, exploiteerde en verkocht hij diverse AKRONned-fondsen.

De heer Van Valen is bestuurder en enig aandeelhouder van Palladian Bridge Investment & Management BV. Daarnaast is hij middellijk bestuurder en aandeelhouder van de Beheerder (Sectie5 Beheer BV), de Initiatiefnemer (Sectie5 Investments NV), Sectie5 Management BV, Kensington Capital BV en Mackinac BV. Voorts is hij middellijk bestuurder van Mauritsstede Vastgoed BV, Rijnstede Vastgoed BV, Meerstede Vastgoed BV, Raadstede Vastgoed BV, Annastede Vastgoed BV, Merwestede Vastgoed BV, Volkerstede Vastgoed BV, Forumstede Vastgoed BV, Bergstede Vastgoed BV, Roelofstede Vastgoed BV, Warnsstede Vastgoed BV, Zilverstede Bestuur BV, Zilverstede Vastgoed BV en Beekstede Vastgoed BV, allen gevestigd te Amsterdam. Tot slot is hij bestuurder van de Vereniging van Eigenaars van het gebouw aan de Egelantiersgracht 76 te Amsterdam.

Drs. Bart U. Bearda Bakker

De heer Bearda Bakker studeerde aan de Hanzehogeschool Groningen en aan de Universiteit Nyenrode. Hij is verder opgeleid als trainee bij de Fortis Bank.

Bij Westland Utrecht Hypotheekbank werkte hij voor het eerst met commercieel onroerend goed, alwaar hij complexe vastgoedtransacties structureerde en nieuwe producten ontwikkelde. Na de fusie met ING Real Estate financierde hij internationale vastgoedprojecten. Van 2004 tot en met oktober 2007 werkte hij voor Akron Management Nederland, eerst als Investment Manager en vanaf 2006 tot aan zijn vertrek als Managing Director.

De heer Bearda Bakker is bestuurder en enig aandeelhouder van Stone Bakery BV gevestigd te Amsterdam. Daarnaast is hij middellijk bestuurder en aandeelhouder van de Beheerder (Sectie5 Beheer BV), de Initiatiefnemer (Sectie5 Investments NV), Sectie5 Management BV, Kensington Capital BV en Mackinac BV. Voorts is hij middellijk bestuurder van Mauritsstede Vastgoed BV, Rijnstede Vastgoed BV, Meerstede Vastgoed BV, Raadstede Vastgoed BV, Annastede Vastgoed BV, Merwestede Vastgoed BV, Volkerstede Vastgoed BV, Forumstede Vastgoed BV, Bergstede Vastgoed BV, Roelofstede Vastgoed BV, Warnsstede Vastgoed BV, Zilverstede Bestuur BV, Zilverstede Vastgoed BV, Beekstede Vastgoed BV, alle gevestigd te Amsterdam.

Sectie5 Beheer BV

Sinds het aangaan van het Fonds op 1 december 2017 wordt de directie over de Beheerder gevoerd door de heer drs. J.H. van Valen, de heer drs. B.U. Bearda Bakker en de heer drs. W.H.E. van Ommeren RA MBA. Sectie5 Beheer is een 100%-dochter van Sectie5 Investments NV.

Drs. Wibo H.E. van Ommeren RA 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 bij de vastgoedorganisaties Geneba, Meijer Realty Partners en CBRE Global Investors Nordics in Stockholm. Daarnaast is hij docent externe verslaggeving aan de Amsterdam School of Real Estate en penningmeester en bestuurder van de Stichting A One Huisvesting. Sinds mei 2017 is de heer Van Ommeren bestuurder en CFRO bij Sectie5 Beheer BV en middellijk bestuurder bij Sectie5 Management BV. De procedure voor inschrijving voor deelname aan de Eerste Emissie, is voor geïnteresseerde beleggers die geen participant zijn in het huidige Annastede Vastgoed CV beschreven in de Secties 11.1 tot en met 11.3.

Sectie 11 | Deelname

11.1 Inschrijving

Belangstellenden kunnen zich door middel van het bijgevoegde inschrijvingsformulier 'Verklaring van Deelname in S5 Vitae Fonds – Emissie III' aanmelden voor deelname in S5 Vitae Fonds. 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 zorgvastgoed voor Extramurale en Intramurale zorg en levensloop bestendige woningen. 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.

Er is in totaal voor minimaal € 7.170.949 aan Participaties beschikbaar voor de Derde Emissie. De Beheerder kan besluiten de uitgifte te verhogen tot maximaal € 8.100.000 aan Participaties. De verwachte Uitgifteprijs op de Emissie Datum bedraagt € 109,32. Bij deze Uitgifteprijs worden bij de Derde Emissie naar verwachting minimaal 65.596 en maximaal 74.094 Participaties uitgegeven. Met de opbrengst van de extra uit te geven Participaties boven de 65.596 kunnen een of meerdere additionele Objecten worden aangekocht, kan het percentage van de hypotheaire lening ten opzichte van het eigen vermogen tijdelijk worden verlaagd, kunnen Participaties door het Fonds worden ingekocht en/of kan (een deel) tijdelijk liquide worden aangehouden, in euro, op een bank- of spaarrekening.

Deelname in S5 Vitae Fonds is mogelijk met Participaties van (naar verwachting) € 109,32 met een minimale afname van 100 Participaties.

Het Inschrijvingsformulier wordt verstrekt tezamen met het Prospectus en is op te vragen bij Sectie5 (www.sectie5.nl).

De inschrijving voor de Derde Emissie start op het moment van uitbrengen van het Prospectus en sluit op 30 juni 2019 of, indien eerder, op het moment dat alle Participaties zijn toegewezen. De Beheerder behoudt zich echter het recht voor om, indien op 30 juni 2019 het minimum aantal beschikbare Participaties niet allemaal zijn geplaatst de periode voor inschrijving te verlengen tot uiterlijk 30 september 2019. De Beheerder zal besluiten de Derde Emissie niet te laten doorgaan indien op 30 september 2019 niet voor ten minste € 7.170.949 aan Participaties is ingeschreven. Eventuele ontvangen bedragen worden dan onverwijld teruggestort. Over die bedragen wordt geen rente vergoed.

Door ondertekening van het inschrijvingsformulier verleent u als belegger onherroepelijk – behoudens het zich voordoen van de situatie als beschreven in sectie 11.3 – volmacht aan de Beheerder om namens u de Fondsvoorwaarden te aanvaarden en u tot het Fonds te laten toetreden als Participant. Voorts verplicht u zich 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.

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

11.2 Toewijzing

De toewijzing op de inschrijving vindt plaats op volgorde van binnenkomst. Na ontvangst van het volledig ingevulde inschrijvingsformulier met bijlagen en toewijzing van deelname door de Beheerder ontvangt u een bevestiging met hierin het aantal toegewezen Participaties tezamen met een betalingsverzoek. Hierin is opgenomen wanneer het door u verschuldigde bedrag uiterlijk dient te zijn bijgeschreven op de aangegeven bankrekening van de Houdster.

Tegelijkertijd met het bericht van toewijzing van Participaties en het betalingsverzoek dan wel op een latere datum, wordt u tevens geïnformeerd over de datum van uitgifte en hoeveel Participaties in totaal op de Emissie Datum zijn uitgegeven. De uiterste datum waarop de Participaties worden uitgegeven is 30 september 2019 (in het geval de beoogde Emissie Datum van 30 juni 2019 wordt uitgesteld).

De Beheerder houdt zich het recht voor inschrijvingen zonder opgaaf van redenen geheel of gedeeltelijk niet in aanmerking te nemen of te honoreren. Voorts zal de Beheerder, uiterlijk op 30 september 2019, besluiten de Derde Emissie geen doorgang te laten vinden indien op 30 september 2019 niet voor ten minste € 7.170.949 aan Participaties is ingeschreven. Eventuele ontvangen bedragen worden alsdan – en niet eerder – onverwijld teruggestort. Over die bedragen wordt geen rente vergoed.

11.3 Het herroepelijk worden van een inschrijving

Reeds ingeschreven Participanten worden in de gelegenheid gesteld hun inschrijving voor de Derde Emissie vóór de Emissie Datum te herroepen indien:

- in de periode tussen het uitkomen van dit Prospectus en de Emissie Datum nieuwe informatie bekend wordt die leidt tot afwijkingen van de in dit Prospectus opgenomen prognoses voor de Verkrijgingsprijs, Initiatiekosten, Financieringskosten, Exploitatiekosten, huuropbrengsten van de Objecten of de rente voor de hypotheaire financiering; en
- na herberekening conform het rendementsmodel van het Fonds, het verwacht Gemiddeld direct rendement over de eerste tien jaar na de Emissie Datum minder dan 5,5% per jaar bedraagt.

Indien een afwijking als bedoeld onder a zich voordoet vóór de Emissie Datum, herberekent de Beheerder de prognose conform het rendementsmodel. Indien het herberekende Gemiddeld direct rendement als bedoeld onder b dan minder dan 5,5% bedraagt, worden de reeds voor ingeschreven Participanten daarover schriftelijk geïnformeerd. Binnen twee weken nadien kunnen inschrijvingen worden herroepen, door de Beheerder daar schriftelijk over te berichten. Als na herberekening het Gemiddeld direct rendement minder dan 5,5% blijkt te bedragen zal voorts een addendum op het Prospectus met aanvullende informatie worden gepubliceerd.

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

Voor nadere informatie kunt u zich wenden tot:

Sectie5 Investments NV
John M. Keynesplein 5
1066 EP Amsterdam
Telefoon: 020 – 670 1265
E-mail: info@sectie5.nl
Website: www.sectie5.nl

Sectie 12 | Definities

Tenzij uit de context anders blijkt hebben de in het Prospectus gebruikte woorden en uitdrukkingen die met een hoofdletter zijn geschreven, de hierna volgende 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 7.1.1.

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 het John M. Keynesplein 5, (1066 EP) Amsterdam. De Beheerder is in Nederland opgericht op 6 september 2011 en ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 53488253.

Beleggerskapitaal

Het totaal van het door de Participanten bijeengebrachte vermogen.

Beleggingsbeleid

Het in sectie 4 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

TCS Depositary BV, 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 Amsterdam 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.

Bruto-vloeroppervlakte (B.V.O.)

De oppervlakte van een ruimte of een groep van ruimten, gemeten op vloerniveau langs de buitenomtrek van de opgaande scheidingsconstructies, die de desbetreffende ruimte of groep van ruimte omhullen.

Compensatie voor niet-aftrekbare BTW

Wanneer vergoedingen die door dienstverleners in rekening worden gebracht aan het Fonds niet belast zijn met BTW, leiden de dienstverleners BTW-schade. Dit is het geval omdat zij alsdan de aan hen in rekening gebrachte BTW door derden niet of slechts gedeeltelijk in vooraf trek kunnen brengen. Deze BTW-schade wordt 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).

Derde Emissie

De uitgifte van Participaties op de Emissie Datum.

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 Beleggerskapitaal, uitgedrukt in een percentage.

DNB

De Nederlandsche Bank NV.

Emissie

Elke uitgifte van Participaties waaronder de Derde Emissie, waarmee additioneel Beleggerskapitaal is of wordt bijeengebracht voor de aankoop van en belegging in (additionele) Objecten.

Emissie Datum

De datum waarop de Derde Emissie plaatsvindt, naar verwachting 30 juni 2019 en uiterlijk 30 september 2019.

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, onroerende zaak belasting), 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 7.3.1.

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 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 elke datum waarop een Emissie plaatsvindt, 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 elke datum waarop een Emissie plaatsvindt, 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 (bijlage 1 bij het Prospectus).

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.

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 het John M. Keynesplein 5, (1066 EP) Amsterdam, 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, waaronder de Derde Emissie, zijn of worden gemaakt, zijnde: oprichtingskosten (alleen bij de eerste Emissie), adviseurskosten, Selectie- en transactievergoeding, kosten voor het opstellen en goedkeuren door de AFM van het Prospectus alsmede marketingkosten, de Onderzoeks- en begeleidingsvergoeding en niet-verrekenbare BTW. Deze kosten zijn nader beschreven in sectie 7.1.2.

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 14.11 opgenomen algemene grondslagen voor de opstelling van de jaarrekening van het Fonds waaronder 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 alsook op elke dag dat een Emissie plaatsvindt. 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) op de Emissie Datum verworven en te verwerven registergoederen die zijn beschreven in sectie 6 van het Prospectus; en
- (b) nadien te verwerven 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.

Onderzoeks- en begeleidingsvergoeding

De vergoeding waartoe Connect Invest BV ten laste van het vermogen van het Fonds is gerechtigd, ter grootte van 3,0% (exclusief BTW) van het Beleggerskapitaal dat op elke datum waarop een Emissie plaatsvindt bijeen wordt gebracht, voor het onderzoeken, beoordelen en becommentariëren van de beleggingspropositie, alsmede voor de begeleiding van de structurering van het Fonds of een Emissie.

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 elke datum waarop een Emissie plaatsvindt 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

Dit Prospectus met bijlagen.

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 (waaronder de Derde 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 elke datum waarop een Emissie plaatsvindt, 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 de 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 13 | Mededeling Beheerder

De Beheerder is verantwoordelijk voor de in het Prospectus verstrekte informatie. Rechtstaete vastgoedadvocaten & belastingadviseurs BV te Amsterdam (met statutaire zetel te Amsterdam) heeft de inhoud en inkleding van sectie 8 van het Prospectus bepaald en Cushman & Wakefield VOF (met hoofdvestiging te Amsterdam) heeft de inhoud en inkleding van de in bijlage 5 bij het Prospectus opgenomen taxatierapporten voor de Objecten bepaald, met uitzondering van het taxatierapport voor het Object Almere waarvan Taxatie Instituut Zorgvastgoed BV de inhoud en inkleding heeft bepaald. Rechtstaete vastgoedadvocaten & belastingadviseurs BV, Cushman & Wakefield VOF en Taxatie Instituut Zorgvastgoed BV hebben ingestemd met opname in de huidige vorm en context van respectievelijk sectie 8 en bijlage 5, in welke sectie en bijlage hun respectievelijke verklaringen of verslagen zijn opgenomen.

Geen van Rechtstaete vastgoedadvocaten & belastingadviseurs BV, Cushman & Wakefield VOF of Taxatie Instituut Zorgvastgoed BV houdt enig wezenlijk belang – of zal voorzienbaar enig wezenlijk belang houden – in het Fonds.

Na het treffen van alle redelijke maatregelen om zulks te garanderen en voor zover de Beheerder bekend is, verklaart zij dat de gegevens in het Prospectus 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 Prospectus is opgenomen, bevestigt de Beheerder dat deze informatie correct is weergegeven en dat, voor zover zij dat 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 financiële intermediairs voor het gebruik van het Prospectus bij hun activiteiten in de plaatsing 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 30 september 2019 of, indien eerder, op het moment dat alle Participaties zijn toegewezen dan wel op het moment waarop de Beheerder op zijn website (www.sectie5.nl) kenbaar heeft gemaakt af te zien van de Derde Emissie. Gedurende de voormelde periode kunnen financiële intermediairs de Participaties plaatsen. **De financiële intermediairs zijn verplicht aan potentiële beleggers informatie over de voorwaarden van de aanbieding te verstrekken. Elke financiële intermediair die het Prospectus gebruikt, dient op zijn website te vermelden dat het Prospectus wordt gebruikt overeenkomstig de toestemming tot gebruik van de Beheerder en de daaraan verbonden voorwaarden.**

Amsterdam, 17 juni 2019

Sectie 14 | Juridische aspecten

14.1 Prospectus

Dit Prospectus is, uitsluitend in de Nederlandse taal, verkrijgbaar vanaf de datum van dit Prospectus via de website van de Beheerder (www.sectie5.nl).

Op het Prospectus is slechts het Nederlandse recht van toepassing. De bijlagen 1 tot en met 8 worden steeds geacht integraal deel uit te maken van het Prospectus. Tot het moment van deelname zijn er geen rechten aan het Prospectus te ontlelen. Niemand is gemachtigd in verband met de plaatsing 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.

14.2 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 (tevens bevattende de voorwaarden van beheer van het Fonds en eigendom van de Objecten) zodanig aangepast dat ze luiden conform bijlage 1 bij het Prospectus en zijn de zittende Participanten tot het Fonds toegetreden. 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 de Derde Emissie treden op de 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.

14.3 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 scheidsrecht bestaan uit drie (3) arbiters tenzij alle partijen na het ontstaan van het geschil besluiten dat het scheidsrecht zal bestaan uit één (1) arbiter, en zal het scheidsrecht 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 gelegd²³.

²³Mits 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.

14.4. 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.

14.5 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.

14.6 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).

Indien de opbrengst van een Emissie, waaronder de Derde Emissie, hoger is dan de Financieringsbehoefte kan de Beheerder die hogere opbrengst tijdelijk liquide aanhouden als reservering voor de aankoop van een of meerdere additionele Objecten, aanwenden voor de aankoop van een of meerdere Objecten, kunnen Participaties door het Fonds worden ingekocht en/of 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. Het aanhouden van liquiditeiten vindt plaats in euro, op een bank- of spaarrekening.

De Beheerder heeft het voornemen de AFM te verzoeken haar vergunning zodanig uit te breiden dat bedoelde liquiditeiten van het Fonds tijdelijk belegd kunnen worden in beursgenoteerde vastgoed gerelateerde beleggingen zijn (obligaties en aandelen). De Beheerder verwacht dat dergelijke (liquide) beleggingen een beter rendement bieden dan het aanhouden van liquiditeiten op een bank- of spaarrekening. Indien de AFM het verzoek tot uitbreiding van de vergunning honoreert, wordt het Beleggingsbeleid daar op aangepast.

14.7 Adres van het Fonds

Het Fonds houdt kantoor aan het adres van de Beheerder (Amsterdam).

14.8 Participaties en deelname

De Participaties luiden op naam. Er worden geen bewijzen voor Participaties uitgegeven en de Participaties kennen geen nominale waarde. Uitgifte van Participaties vindt plaats naar Nederlands recht op de Aanvangsdatum en, nadien, op elke datum waarop een Emissie plaatsvindt, krachtens het bepaalde in artikel 4 lid 2 van de Fondsvoorwaarden.

Een Participant kan op de Emissie Datum in het Fonds participeren door in te schrijven op een of meer Participaties tegen een Uitgifteprijs van (naar verwachting) € 109,32 elk. De minimale afname bedraagt 100 Participaties per Participant. Het aantal bij de Derde Emissie beschikbare Participaties bedraagt minimaal 65.596 en maximaal 74.094.

14.9 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.

14.10 Boekjaar en verslaggeving van het Fonds

Het boekjaar van het Fonds is gelijk aan het kalenderjaar. Het eerste boekjaar eindigde op 31 december 2018. 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. Na de Aanvangsdatum wordt telkens wanneer Participaties worden uitgegeven, verkocht, ingekocht of daarop wordt terugbetaald (voor zover de Fondsvoorwaarden dat toestaan), 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 Deloitte Accountants BV. De tekenend accountant die werkzaam is bij Deloitte Accountants BV is lid van de Koninklijke Nederlandse Beroepsorganisatie van Accountants.

14.11 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 belangrijkste grondslagen voor waardering en resultaatbepaling worden hierna weergegeven.

De waardering van activa en passiva en de bepaling van het resultaat vinden plaats op basis van historische kosten met uitzondering van de Objecten, die tegen reële waarde staan gewaardeerd. Voor zover niet anders vermeld, worden de activa en passiva opgenomen tegen nominale waarde.

Baten en lasten worden toegerekend aan het jaar waarop zij betrekking hebben. Winsten worden slechts opgenomen voor zover zij op balansdatum zijn gerealiseerd. Verplichtingen en mogelijke verliezen die hun oorsprong vinden voor het einde van het verslagjaar, worden in acht genomen indien zij voor het opmaken van de jaarrekening bekend zijn geworden.

Financiële instrumenten

Onder financiële instrumenten worden primaire financiële instrumenten verstaan, zoals vorderingen en schulden. Voor de grondslagen van primaire financiële instrumenten wordt verwezen naar de behandeling per balanspost.

Materiële vaste activa

Objecten

De Objecten worden bij eerste verwerking tegen de Verkrijgingsprijs (inclusief Aankoopkosten) gewaardeerd en daarna tegen actuele (reële) waarde. De invulling hiervan wordt onder meer gebaseerd op beschikbare marktgegevens en samengesteld door externe taxateurs. Waardeveranderingen van vastgoedbeleggingen worden verwerkt in de winst- en verliesrekening. Daarnaast wordt ten laste van de overige reserves een herwaarderingsreserve gevormd. De herwaarderingsreserve wordt bepaald als het positieve verschil tussen de reële waarde en de initiële verkrijgings- of vervaardigingsprijs (zonder rekening te houden met enige Afschrijving of waardevermindering) en onder aftrek van relevante (latente) belastingverplichtingen. Op de Objecten wordt niet afgeschreven. Objecten in ontwikkeling waarvan de reële waarde niet betrouwbaar te bepalen is, worden tegen kostprijs gewaardeerd tot het moment dat de reële waarde wel betrouwbaar is te bepalen.

Immateriële vaste activa

Onder de immateriële vaste activa zijn de Initiatiekosten opgenomen. De Initiatiekosten bestaan uit vergoedingen en kosten die in rekening zijn gebracht door de Initiatiefnemer en haar adviseurs en die zijn gerelateerd aan onder meer het beoordelen en structureren van de belegging. De immateriële vaste activa worden in vijf jaar ten laste van het resultaat afgeschreven. Voor deze kosten dient een wettelijke reserve te worden gevormd ter hoogte van het geactiveerde bedrag.

Langlopende schulden

Rentedragende leningen worden bij eerste verwerking opgenomen tegen reële waarde, verminderd met de kosten die samenhangen met het aangaan van de rentedragende leningen.

Na de eerste verwerking worden de rentedragende leningen verantwoord tegen geamortiseerde kostprijs, waarbij een eventueel verschil tussen de kostprijs en de af te lossen schuld in de winst- en verliesrekening over de looptijd van de rentedragende lening wordt verantwoord.

Resultaatbepaling

De netto-omzet wordt bepaald op basis van geleverde diensten (exclusief belastingen) en toegerekend aan de periode waarop deze betrekking heeft. Bedrijfslasten worden ten laste van de omzet gebracht en toegerekend in het jaar waar zij betrekking op hebben.

Overige opbrengsten en kosten worden toegerekend aan de periode waarop zij betrekking hebben.

Belastingen

S5 Vitae Fonds beoogt transparant te zijn voor fiscale doeleinden. Dit betekent dat het Fonds niet belastingplichtig is voor de vennootschapsbelasting.

14.12 De 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 van 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 wordt 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 14.13). 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 vanaf de datum van dit Prospectus kosteloos verkrijgbaar bij de Beheerder.

Het bestuur van de Houdster wordt gevormd door de heer drs. M. Schimmelpenninck en mevrouw B.H.W.M. van den Broek van TCS Fund Services BV. TCS Fund Services BV is gevestigd aan de Woudenbergseweg 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. TCS Fund Services 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 zal jegens het Fonds en de Participanten volgens het Nederlands recht uitsluitend aansprakelijk zijn voor de door hen geleden schade, voor zover die schade het gevolg is van opzet of grove schuld van de Houdster.

14.13 De 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 John M. Keynesplein 5, 1066 EP Amsterdam. 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 voor gelijke

delen gehouden door:

- Palladian Bridge Management & Investment BV, gevestigd te Amsterdam, van welke vennootschap de aandelen voor 100% worden gehouden door de heer J.H. van Valen; en
- Stone Bakery BV, gevestigd te Amsterdam, van welke vennootschap de aandelen voor 100% worden gehouden door de heer B.U. Bearda Bakker.

Het bestuur van de Beheerder wordt gevormd door de voornoemde heren Van Valen, Bearda Bakker en Van Ommeren. Hun curricula vitae zijn opgenomen in sectie 10 – Initiatiefnemer en Beheerder.

De Beheerder voert tevens het beheer over Molenstede Vastgoedfonds, S5 Armando Vastgoed, Gelderstede Vastgoedfonds, Hofstede Vastgoedfonds, S5 SPF Retailfonds, Heijdestede Vastgoedfonds, Vaartstede Vastgoedfonds, Emmastede Vastgoedfonds, S5 CRE Vastgoed CV, Willemstede Vastgoedfonds, Beekstede Vastgoed CV, en Zilverstede Vastgoed BV. De Initiatiefnemer voert tevens het beheer over 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 en Maatschap Schansstede. Voor een verdere beschrijving van de activiteiten van de Initiatiefnemer wordt verwezen naar sectie 10 – Initiatiefnemer.

De Beheerder heeft geen beroepsaansprakelijkheidsverzekering die voldoet aan de eisen van de AIFMD. De Beheerder houdt 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.

14.14 De Bewaarder

TCS Depositary BV treedt op als Bewaarder van het Fonds. TCS Depositary BV is een besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid naar Nederlands recht, statutair gevestigd te Amsterdam, 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 inzake 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/of de Participanten informeert.

Daarnaast is in de overeenkomst inzake 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 er in dat de Bewaarder in functie blijft totdat een nieuwe bewaarder is aangesteld.

14.15 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 Houdster in hun functie worden opgezegd bij besluit van de vergadering van Participanten. Voor dat besluit is een meerderheid van ten minste 2/3^e van de geldig uitgebrachte stemmen vereist en dient er aan een quorumvereiste te worden voldaan, zie ook sectie 9.4. 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 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.

14.16 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.

14.17 Wft

Vergunningplicht (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 (5:2 Wft)

Op grond van artikel 5:2 Wft is ter zake van de aanbieding van de Participaties door de Beheerder een door de AFM goedgekeurd prospectus vereist. Het Prospectus is op 19 september 2018 goedgekeurd door de AFM.

14.18 Belangenconflicten en gelieerde ondernemingen

De Beheerder heeft voor de beleggingen van het Fonds (de Objecten) geen onroerend goed geselecteerd dat afkomstig is van de Beheerder of van aan haar gelieerde partijen. 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.

Voor zover bekend bestaan er geen (potentiële) belangenconflicten tussen enerzijds de eigen belangen en/of plichten van de Beheerder, de Houdster, de taxateur of hun bestuurs-, leidinggevende en toezichthoudende organen en bedrijfsleiding, en anderzijds het Fonds. In het geval zich met betrekking tot een transactie of het aangaan van verplichtingen ten laste van het vermogen van het Fonds een dergelijk tegenstrijdig belang voordoet is in dat verband de voorafgaande toestemming van de vergadering van Participanten vereist.

14.19 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.

14.20 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.

14.21 Belangrijke mededelingen

Over de periode van de afgelopen twaalf maanden is er met betrekking tot het Fonds geen sprake van betrokkenheid bij 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.

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 ieder lid van de bestuurs-, leidinggevende of toezichthoudende organen van het Fonds of de Beheerder (d.i. de heren Van Valen, Bearda Bakker en Van Ommeren) is geen informatie bekend te maken omtrent veroordelingen in verband met fraudemisdrijven in de voorgaande vijf jaar, omtrent faillissementen of surséances waarbij zij in de voorgaande vijf jaar betrokken waren en daarbij handelden in het kader van één van de hiervoor bedoelde, door hen vervulde functies, door wettelijke of toezichthoudende autoriteiten (met inbegrip van erkende beroepsorganisaties) officieel en openbaar geuite beschuldigingen en/of opgelegde sancties waarvan zij het voorwerp hebben uitgemaakt, onbekwaam verklaring in de voorgaande vijf jaar door een rechterlijke instantie 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.

Sectie 15 | Risicobeheer, hefboomfinanciering, liquiditeitsbeheer en werkkapitaal

15.1 Risicobeheer

In sectie 2 van het Prospectus zijn de materiële risico's weergegeven van het beleggen in het Fonds. 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.

15.2 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 zal het Fonds additionele hypothecaire financieringen aangaan voor Objecten die in een latere fase, na de Aanvangsdatum in het kader van een Emissie, door het Fonds ter belegging worden aangekocht, eveneens 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 Aankoopkosten van het betreffende Object én niet meer bedraagt dan 50% van het Beleggerskapitaal 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).

15.3 Liquiditeitsbeheer

De omvang van de liquiditeitsreserve (zie ook sectie 7.2.3 van het Prospectus) is bepaald voor een periode van tien jaar op basis van de voor en/of op de Emissie Datum verworven en/of te verwerven Objecten, mede aan de hand van de uitkomsten van het due diligenceonderzoek en (de exploitatieprognose in combinatie met) de liquiditeitsprognose, en houdt rekening met een zekere marge. Bij volgende Emissies 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) óf het aangaan van een (tijdelijke) aanvullende financiering.

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.

15.4 Werkkapitaal

De Beheerder verklaart dat het werkkapitaal van S5 Vitae Fonds naar haar oordeel voor ten minste de eerste 12 maanden, vanaf de datum van het Prospectus, toereikend is om aan de huidige behoeften te voldoen.

Sectie 16 | Financieel overzicht Fonds

Het Fonds is op 1 december 2017 aangegaan. In deze sectie is financiële informatie van het Fonds opgenomen over de periode van 1 december 2017 tot en met 31 december 2018. De door een accountant gecontroleerde historische financiële informatie van het Fonds over de periode van 1 december 2017 tot en met 31 december 2018 is in bijlage 3 bij het Prospectus opgenomen.

De onderstaande tabellen 16 tot en met 22 bevatten gegevens over de financiële positie van het Fonds per 31 december 2018. Het Fonds is op 1 december 2017 aangegaan waardoor er sprake is van een verlengd boekjaar en balanspositie.

Tabel 16 Vermogensstructuur	Emissie I	Emissie II	Emissie III	Totaal	
Verkrijgingsprijs	13.343.606	5.344.768	14.399.099	33.087.473	
Initiatiekosten	856.963	459.258	957.896	2.274.117	
kostprijs	14.200.569	5.804.026	15.356.996	35.361.591	
Financieringskosten	41.838	16.500	40.320	98.658	
bouwrente Object Dordrecht	-	70.000		70.000	
liquiditeitsreserve	125.094	304.474	-	429.568	
Financieringsbehoefte	14.367.500	6.195.000	15.397.316	35.959.816	
hypothecaire lening	8.367.500	3.300.000	8.064.000	19.731.500	54,9%
liquiditeitsreserve	-	-	162.367	162.367	0,5%
Beleggerskapitaal	6.000.000	2.895.000	7.170.949	16.065.949	44,7%

In tabel 16 is de vermogensstructuur van het Fonds op de Emissiedatum weergegeven. De uitgifteprijs van de Participaties voor de tweede Emissie is bepaald op basis van de Intrinsieke waarde waarbij de Objecten minimaal gewaardeerd werden tegen de oorspronkelijke Verkrijgingsprijs plus Initiatiekosten minus Afschrijvingen over 5 jaar. Gezien het korte tijdsbestek tussen de datum waarop het Fonds is aangegaan (1 december 2017) en de eerste en tweede Emissie is er voor gekozen om de uitgifteprijs gelijk te houden aan de uitgifteprijs van € 100 per participatie bij de eerste Emissie.

Het huidige Beleggerskapitaal van het Fonds bestaat uit 88.950 Participaties. Bij de eerste Emissie ten behoeve van de aankoop van de Objecten Zwolle en Gorinchem bedroeg de uitgifteprijs van de Participaties € 100. Bij de tweede Emissie ten behoeve van de aankoop van Object Dordrecht was de uitgifteprijs gelijk aan de eerste Emissie. Het totaal geplaatst Beleggerskapitaal bedraagt derhalve momenteel € 8.895.000.

Met de opbrengst van de onderhavige Derde Emissie zal de onderhandse lening voor het Object Rotterdam worden afgelost. Tevens zal op de Emissie Datum het Object Almere, tezamen met een hypothecaire financiering, door het Fonds worden verworven. De Participanten in S5 Vitae Fonds leggen voor hun deelname aan de Derde Emissie in totaal minimaal € 7.170.949 en maximaal € 8.100.000 in. De Beheerder verwacht per de Emissie Datum een Uitgifteprijs van € 109,32 per Participatie. Bij deze Uitgifteprijs worden bij de Derde Emissie naar verwachting minimaal 65.596 en maximaal 74.094 Participaties uitgegeven.

Balans

In tabel 17 is de balanspositie weergegeven per 31 december 2018. De totale balanspositie bedraagt € 26.005.920.

De activa zijde van de balans is opgebouwd uit de waardering van de Objecten Gorinchem, Zwolle en Rotterdam ad € 18.670.000 aangevuld met het Object Dordrecht welke momenteel in aanbouw is en naar verwachting op 31 juli 2019 zal worden opgeleverd. Daarnaast zijn de Financierings- en Initiatiekosten geactiveerd alsmede overige vorderingen. Het bouwdepot betreft de nog niet uitgeboekte gelden voor de financiering van de bouw van het Object Dordrecht. De liquiditeitsreserve bedraagt € 474.041.

Het eigen vermogen is opgebouwd uit de inleg op de Participaties die bij de eerste en tweede Emissie zijn uitgegeven. Verder is het eigen vermogen aangevuld met een wettelijke reserve, die bestaat uit de geactiveerde Initiatiekosten en een herwaarderingsreserve door een toename in de waarde van de Objecten. Het eigen vermogen wordt gecorrigeerd met overige reserves die voornamelijk bestaan uit nog uit te keren gelden. De langlopende schulden bestaan uit hypothecaire leningen welke in tabel 17 worden toegelicht. De kortlopende schulden bestaan uit het bouwdepot van de hypothecaire financiering van het Object Dordrecht alsmede overige vorderingen. De post schulden aan obligatiehouders ad € 1.650.000 betreffen de drie onderhandse leningen waarmee Object Rotterdam deels is gefinancierd.

Tabel 17 Balans (na resultaatbestemming)

31 december 2018

ACTIVA		EUR	EUR
<i>Beleggingen</i>			
Terreinen en gebouwen			
Vastgoed	[3.1]		18.670.000
Vastgoed in ontwikkeling	[3.2]		4.157.841
<i>Overige vaste activa</i>			
Immateriële vaste activa	[3.3]		
Geactiveerde financieringskosten		66.522	
Geactiveerde initiatiekosten		1.168.474	
			1.234.996
<i>Vorderingen</i>			
Overige vorderingen			
Debiteuren	[3.4]		28.908
Liquide middelen	[3.5]		
Kasgeld		474.041	
Bouwdepot		1.440.133	
			1.914.174
Totaal activa			26.005.920

31 december 2018

PASSIVA		EUR	EUR
Eigen vermogen	[3.6]		
Inleg participanten		8.895.000	
Wettelijke reserve		1.168.474	
Herwaarderingsreserve		906.754	
Overige reserves		-1.665.027	
			9.305.201
Langlopende schulden			
Schulden aan kredietinstelling	[3.7]	10.922.195	
Waarborgsommen	[3.8]	56.550	
			10.978.745
Kortlopende schulden (< 1 jaar)			
Schulden aan kredietinstelling	[3.9]	3.300.000	
Schulden aan obligatiehouders	[3.10]	1.650.000	
Overige schulden en overlopende passiva	[3.11]	771.973	
			5.721.973
Totaal passiva			26.005.920

Winst- en verlies & Kasstroomoverzicht

Het Exploitatieresultaat betreft de periode 1 december 2017 tot en met 31 december 2018. Het Exploitatieresultaat voor Afschrijvingen (– € 194.185) en voor niet gerealiseerde waardeveranderingen (€ 641.986), bedraagt € 293.278 (positief). Het totaal van de opbrengsten bedraagt € 1.462.698. De Exploitatiekosten bedragen € 625.711. Gedurende deze periode bedroeg de netto kasstroom € 1.914.174, waarvan € 474.041 aan liquiditeiten welke zijn toegevoegd aan de liquiditeitsreserve.

Tabel 18 Winst-en-verliesrekening

1 december 2017 – 31 december 2018

		EUR	EUR
Opbrengsten uit beleggingen			
Huuropbrengsten	[4.1]	773.172	
Overige opbrengsten	[4.2]	43.610	
Rentebaten	[4.3]	3.930	
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoed	[3.1]	906.754	
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoed in ontwikkeling	[3.2]	-264.768	
Som der bedrijfsopbrengsten			1.462.698
Lasten in verband met het beheer van de beleggingen	[4.4]	51.455	
Bouwmanagement	[4.5]	8.750	
Onderhoud	[4.6]	18.979	
Exploitatiekosten WKO	[4.7]	2.904	
Eigenaarslasten	[4.8]	35.213	
Afschrijvingen	[4.9]	194.185	
Overige bedrijfskosten	[4.10]	53.258	
Rente	[4.11]	260.967	
Som der bedrijfslasten			625.711
Bedrijfsresultaat			836.987

Tabel 19 Kasstroomoverzicht

1 december 2017 – 31 december 2018

	EUR	EUR
Bedrijfsresultaat		836.987
Aanpassingen voor:		
-Niet gerealiseerde waardeveranderingen	-641.986	
-Afschrijvingen financieringskosten	4.685	
-Afschrijvingen initiatiekosten	189.500	
Veranderingen in werkkapitaal:		
-Mutatie vorderingen	-28.908	
-Mutatie kortlopende schulden	752.668	
		275.960
Kasstroom uit bedrijfsoperaties		1.112.946
Kasstroom uit beleggingsactiviteiten		1.112.946
Investerings in vastgoed	-17.736.246	
Investerings in vastgoed in ontwikkeling	-4.422.609	
Mutatie initiatiekosten	-1.357.973	
Kasstroom uit investeringsactiviteiten		-23.543.829
Ontvangsten uitgifte participaties	8.895.000	
Mutatie langlopende bankschulden	10.941.500	
Mutatie kortlopende bankschulden – bouwdepot	3.300.000	
Mutatie kortlopende obligatielening	1.650.000	
Mutatie financieringskosten	-71.208	
Mutatie waarborgsommen	56.550	
Betaalde uitkeringen	-426.785	
Kasstroom uit financieringsactiviteiten		24.345.057
Mutatie geldmiddelen		1.914.174
Liquide middelen begin van het jaar		-
Nettokasstroom		1.914.174
Liquide middelen einde van het jaar		1.914.174
De liquide middelen zijn als volgt beschikbaar:		
Vrij beschikbare liquide middelen		474.041
Bouwdepot vastgoed in ontwikkeling		1.440.134

Tabel 20 Uitkeringen per Participatie van 1 december 2017 tot en met 31 december 2018

alle bedragen in €

Datum Emissie per participatie	Periode waarover uitkering plaatsvond ("Periode")		Direct rendement (op jaarbasis)	Uitkering per Participatie over Periode	Uitkering per Participatie over (verlengd) boekjaar
1 december 2017	1 december 2017	14 maart 2018	6,00%	1,71	6,58
15 maart 2018	15 maart 2018	1 november 2018	6,00%	3,81	4,87
2 november 2018	2 november 2018	31 december 2018	6,40%	1,05	1,05

Verwachte Uitgifteprijs voor de Derde Emissie

In tabel 21 is de verwachte Uitgifteprijs per Participatie op 30 juni 2019 weergegeven. De Uitgifteprijs is bepaald op basis van de oorspronkelijke Verkrijgingsprijs (aankoopprijs en Aankoopkosten) van de Objecten Zwolle, Gorinchem, Dordrecht en Rotterdam en de Initiatiekosten van de eerste twee Emissies, minus de Afschrijvingen over een periode van vijf jaar. De Uitgifteprijs per Participatie bedraagt hiermee op 30 juni 2019 naar verwachting € 109,32.

Tabel 21

	Inleg participanten	Wettelijke reserve	Herwaarderings-reserve	Overige reserves	Totaal
alle bedragen in €					
Stand per 1 december 2017	-	-	-	-	-
Inleg Participanten 1e emissie	6.000.000				6.000.000
Inleg Participanten 2e emissie	2.895.000				2.895.000
Geactiveerde initiatiekosten		1.357.973		-1.357.973	-
Mutatie wettelijke reserve	-	-189.500	-	189.500	-
Mutatie herwaarderingsreserve	-	-	906.754	-906.754	-
Uitkeringen boekjaar aan Participanten	-	-	-	-300.575	-300.575
Nog uit te keren aan Participanten	-	-	-	-126.210	-126.210
Uit voorstel resultaatbestemming	-	-	-	836.987	836.987
Stand per 31 december 2018	8.895.000	1.168.474	906.754	-1.665.027	9.305.201
Aankoopkosten Objecten		743.014			743.014
Afschrijvingen Aankoopkosten Objecten		-179.690			-179.690
Resultaat budget 2019 t/m 30 juni 2019				140.533	140.533
Uitkering budget 2019 t/m 30 juni 2019				-284.640	-284.640
Subtotaal per 30 juni 2019		563.325		-144.107	419.218
Stand per 30 juni 2019	8.895.000	1.731.799	906.754	-1.809.134	9.724.419
				Participaties	88.950
				Uitgifteprijs	109,32

Tabel 22 Hypothecaire financieringen

Object	Financier	Hoofdsom	Waarde per 31-12-2018	LTV per 31-12-2018	LTV Convenant	DSCR Convenant	Rente	Aflossing	Looptijd (tot)
<i>alle bedragen in €</i>									
Zwolle - Ossenweiderhof	Syntrus Achmea	5.877.000	9.850.000	59,7%	65%	-	2,60%	-	1 december 2027
Gorinchem - Haarstraat	Syntrus Achmea	2.490.500	4.250.000	58,6%	65%	-	2,60%	-	1 december 2027
Dordrecht - Jagerweg	Syntrus Achmea	1.846.760	3.961.529	46,6%	65%	-	2,65%	-	2 november 2023
Rotterdam - Boomgaardstraat	ABN Amro	2.574.000	4.570.000	56,3%	62,5%	1,2x	2,60%	1%	1 januari 2024
Totaal		12.788.260	22.631.529	56,5%					

In tabel 22 zijn de hypothecaire financieringen weergegeven per 31 december 2018. Hierbij is per die datum tevens de verhouding tussen de hoofdsom en de waarde per Object weergegeven (LTV). Per hypothecaire financiering zijn tevens de LTV convenant, DSCR convenant, jaarlijkse rente, aflossing en de looptijd weergegeven. De totale hypothecaire financiering per 31 december 2018 bedroeg € 12.788.260 tegenover een waarde van € 22.631.529.

Door Syntrus Achmea is ten behoeve van Objecten Zwolle en Gorinchem op 1 december 2017 een 'non recourse' hypothecaire financiering verstrekt van € 8.367.500. Deze financiering kent een 10-jarige looptijd en expireert per 1 december 2027. De rente is gedurende deze periode gefixeerd op 2,60% per jaar. Er vindt geen aflossing plaats. Ten behoeve van Object Dordrecht is door Syntrus Achmea op 2 november 2018 een 'non recourse' hypothecaire financiering verstrekt van € 3.300.000. Deze financiering kent een 5-jarige looptijd en expireert per 2 november 2023. De rente is gedurende deze periode gefixeerd op 2,60% per jaar. Er vindt geen aflossing plaats. Beide financieringen kennen een LTV convenant van 65% gedurende de looptijd van de hypothecaire financiering. Indien de LTV boven de 65% uit komt, dient de hoofdsom met een zulk groot bedrag afgelost te worden zodat de LTV weer maximaal 65% bedraagt. Indien de LTV boven de 65% komt, mogen geen uitkeringen worden gedaan aan de participanten. Op basis van de laatste taxatie bedraagt de LTV 60,8% per 31 december 2018.

Door ABN AMRO is ten behoeve van Object Rotterdam op 18 december 2018 een 'non recourse' hypothecaire financiering verstrekt van € 2.574.000. Deze financiering kent een 5-jarige looptijd en expireert per 1 januari 2024. De rente is gedurende deze periode gefixeerd op 2,65% per jaar. Er wordt jaarlijks 1% afgelost. Deze financiering kent een LTV convenant van 60% en een debt service coverage ratio (DSCR) convenant van 1,2. Indien de LTV boven de 60% uit komt, dient de hoofdsom met een zulk groot bedrag afgelost te worden zodat de LTV weer maximaal 60% bedraagt. Indien de LTV boven de 60% komt, mogen geen uitkeringen worden gedaan aan de participanten. Op basis van de laatste taxatie bedraagt de LTV 55,9% per 31 december 2018. Indien de DSCR lager dan 1,2 bedraagt dan is de hypothecaire lening opeisbaar. De DSCR dient te allen tijde minimaal 1,2 te zijn. De DSCR per 31 december 2018 bedroeg 2,5.

Na voormelde rentevast periodes wordt iedere hypothecaire financiering opnieuw aangegaan tegen de dan geldende marktcondities, eventueel bij een andere bank. Voor deze periode wordt in de in Sectie 7 vermelde prognose voor het Fonds een rekenrente van 3,75% gehanteerd. In onderstaande tabel zijn de getaxeerde marktwaarden per Object ten tijde van de tweede Emissie en per ultimo 2018 weergegeven. Hieruit is op te maken dat met uitzondering van Object Dordrecht alle marktwaarden zijn gestegen.

De Beheerder verklaart dat tussen 31 december 2018 en de datum waarop het Prospectus is goedgekeurd, zich geen gebeurtenis heeft voorgedaan die zou leiden tot een materiële wijziging van de historische financiële informatie.

Tabel 23

Object	Financier	Waarde per tweede Emissie	Waarde per 31.12.2018	Vershil	Toename
<i>alle bedragen in €</i>					
Zwolle - Ossenweiderhof	Syntrus Achmea	9.180.000	9.850.000	670.000,00	107%
Gorinchem - Haarstraat	Syntrus Achmea	3.930.000	4.250.000	320.000,00	108%
Dordrecht - Jagerweg	Syntrus Achmea	5.080.000	5.080.000	-	100%
Rotterdam - Boomgaardstraat	ABN Amro	4.300.000	4.570.000	270.000,00	106%
TOTAAL		22.490.000	23.750.000	1.260.000,00	

Bijlage 1 | Fondsvoorwaarden van S5 Vitae Fonds

tevens bevattende de voorwaarden van beheer van het Fonds en eigendom van de Objecten

BIJZONDERE BEPALING

- Deze bijzondere bepaling is uitsluitend van toepassing met betrekking tot de Derde Emissie, zoals hierna gedefinieerd.
- Het begrip 'Prospectus' wordt gedefinieerd als het prospectus van het Fonds, zoals hierna in artikel 1 gedefinieerd, dat is goedgekeurd door de AFM op 17 juni 2019.
- Het begrip 'Derde Emissie' wordt gedefinieerd als de Emissie, zoals hierna in artikel 1 gedefinieerd, die is beschreven in het Prospectus.
- De definitie van Aanvangsdatum wordt gewijzigd in: de emissie van Participaties, zoals hierna gedefinieerd, die op 15 maart 2018 plaatsvond.
- Waar in de Fondsvoorwaarden, zoals hierna gedefinieerd, wordt verwezen naar het Informatiememorandum, zoals hierna in artikel 1 gedefinieerd, wordt gelezen: het Prospectus. Dit geldt met uitzondering van de onderstaande definities van Aanvangsdatum en Informatiememorandum.
- Het bepaalde met betrekking tot de Emissievergoeding, zoals hierna gedefinieerd, is niet van toepassing (er is geen Emissievergoeding verschuldigd).

DEFINITIES

- Tenzij nadrukkelijk anders is bepaald, hebben de navolgende begrippen de betekenis als hierna is bepaald:

Aankoopkosten:

De eenmalige kosten die voor en bij de aankoop van een Object worden gemaakt (als bedoeld in sectie 7.1.1 van het Informatiememorandum), zijnde: de overdrachtsbelasting, makelaarskosten, adviseurskosten voor de juridische en technische due diligence, taxatiekosten en notariskosten.

Aanvangsdatum:

De datum waarop het Fonds de in het Informatiememorandum aangeboden Participaties zal uitgeven, naar verwachting op 28 februari 2018 en uiterlijk op 31 mei 2018.

Begroting:

De jaarlijkse begroting voor de exploitatie van het Fonds en de Objecten met een toelichting.

Beheerder:

De statutair te Amsterdam (feitelijk adres: John M. Keynesplein 5, 1066 EP Amsterdam) gevestigde besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid Sectie5 Beheer BV, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 53488253.

Beleggerskapitaal:

Het totaal van het door de Participanten bijeengebrachte vermogen (exclusief Emissievergoeding).

Beleggingsbeleid:

Het beleid waar de beleggingen van het Fonds in dienen te passen, bestaande uit Objecten. Op de Aanvangsdatum is dat het in sectie 4 van het Informatiememorandum geformuleerde beleggingsbeleid.

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:

De statutair te Amsterdam (feitelijk adres: Woudenbergseweg 13, 3953 ME Maarsbergen) gevestigde besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid TCS Depositary BV, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 59654546.

Compensatie voor niet-aftrekbare BTW:

Wanneer vergoedingen die door dienstverleners in rekening worden gebracht aan het Fonds niet belast zijn met BTW, leiden de dienstverleners BTW schade. Dit is het geval omdat zij alsdan de aan hen in rekening gebrachte BTW door derden niet of slechts gedeeltelijk in vooraftek kunnen brengen. Indien zulks bepaald is in de Fondsvoorwaarden wordt deze BTW-schade gecompenseerd voor zover die direct dan wel indirect toerekenbaar is aan de niet met BTW belaste vergoeding die in rekening is gebracht door de dienstverlener.

Emissie:

Elke uitgifte van Participaties na de Aanvangsdatum, waarmee additioneel Beleggerskapitaal wordt bijeengebracht dat wordt aangewend conform het Beleggingsbeleid, voor de aankoop van en belegging in Objecten na de Aanvangsdatum.

Emissievergoeding:

De vergoeding voor het bijeen brengen van het Beleggerskapitaal op de Aanvangsdatum of, nadien, op elke datum waarop een Emissie plaatsvindt.

Exploitatiekosten:

Het totaal aan kosten samenhangend met de exploitatie van het Fonds en de Objecten (als bedoeld in sectie 7.3 van het Informatiememorandum zoals (maar

niet beperkt tot) de beheervergoeding en de Performance fee (als bedoeld in artikel 13 lid 1), de eigenaarslasten (zoals kosten van verzekeringen, onroerende zaak belasting), onderhoudskosten, advies- en accountantskosten, overige kosten (zoals kosten van toezicht door de Autoriteit Financiële Markten en De Nederlandsche Bank NV, de kosten van de Bewaarder en de Houdster) en hypotheekrente).

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 Beleggerskapitaal, uitgedrukt in een percentage.

Exploitatieresultaat:

Het resultaat dat met het Fondsvermogen wordt behaald uit 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 de Aanvangsdatum of, nadien, op elke datum waarop een Emissie plaatsvindt, bestaande uit de som van de Fondsinvestering en de liquiditeitsreserve.

Financieringskosten:

De afsluitprovisie (gebruikelijk een percentage over de hoofdsom van de hypothecaire financiering van een Object) die door de hypothecaire financier van dat Object in rekening wordt gebracht.

Fonds:

Het fonds voor gemene rekening als bedoeld in artikel 1, dat het Fondsvermogen vormt.

Fondsactiva:

De goederen waarvan de Houdster de juridische eigendom houdt of de rechthebbende is, zulks voor rekening en risico van de Participanten.

Fondsinvestering:

Het bedrag van de investering door het Fonds op de Aanvangsdatum of, nadien, op elke datum waarop een Emissie plaatsvindt, opgebouwd uit de Verkrijgingsprijs, Initiatiekosten en Financieringskosten.

Fondspassiva:

De verplichtingen die de Houdster op diens naam, al dan niet daartoe vertegenwoordigd door de Beheerder, voor rekening en risico van de Participanten is aangegaan.

Fondsvermogen:

De gezamenlijke Fondsactiva en Fondspassiva.

Fondsvoorwaarden:

Deze fondsvoorwaarden van S5 Vitae Fonds, tevens bevattende de voorwaarden van beheer en eigendom van de Objecten.

Houdster:

De statutair te Amsterdam (feitelijk adres: Woudenbergseweg 11, 3953 ME Maarsbergen), gevestigde stichting Stichting S5 Vitae Fonds, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 69199884.

Informatiememorandum:

Het Informatiememorandum van het Fonds op de Aanvangsdatum.

Initiatiefnemer:

De statutair te Amsterdam (feitelijk adres: John M. Keynesplein 5, 1066 EP Amsterdam) gevestigde naamloze vennootschap Sectie5 Investments N.V., ingeschreven in het handelsregister onder nummer 32124762, welke vennootschap optreedt als initiatiefnemer van het Fonds.

Initiatiekosten:

De kosten die ten behoeve van het Fonds voor en op de Aanvangsdatum alsmede voor en op de datum van elke Emissie zijn of worden gemaakt (als bedoeld in sectie 7.1.2 van het Informatiememorandum), zijnde oprichtingskosten (alleen van toepassing voor of op de Aanvangsdatum) adviseurskosten, de selectie- en transactievergoeding, marketingkosten en kosten Informatiememorandum, de onderzoeks- en begeleidingsvergoeding en niet-verrekenbare BTW.

Intrinsieke waarde:

De waarde waartegen een Participatie kan worden verhandeld, zoals nader gedefinieerd in sectie 12 van het Informatiememorandum.

Objecten:

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

- op de Aanvangsdatum verworven en te verwerven registergoederen die zijn beschreven in sectie 6 van het Informatiememorandum; en

- nadien te verwerven 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 (of die daaraan voorafgaand Participaties toegekend heeft gekregen als beschreven in sectie 11 van het Informatiememorandum).

Participatie:

Het recht van deelname in het Fonds, dat een (niet nominale) vordering in geld op de Houdster vormt ter grootte van het Fondsvermogen 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 het bepaalde in artikel 20 lid 2.

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.

Verkoopkosten:

De ten laste van het Fondsvermogen bij verkoop van een Object (i) aan de Beheerder te betalen verkoopvergoeding van één en vijfentwintig/honderdste procent (1,25%) over de verkoopprijs van (een deel van) een Object (exclusief omzetbelasting (BTW)) (de verkoopvergoeding is ook verschuldigd aan de Beheerder in het geval de Objecten worden vervreemd door middel van overdracht van de Participaties) en (ii) mogelijk bijkomende additionele advieskosten, zoals de kosten van een makelaar, in verband met de verkoop en levering (van een deel) van het desbetreffende Object en/of boetes in verband met vervroegde aflossing van de hypothecaire financiering(en).

Verkoopopbrengsten:

De opbrengst uit de verkoop van een of meerdere Objecten.

Verkoopresultaat:

De Verkoopopbrengsten verminderd met de Verkoopkosten.

Verkrijgingsprijs:

De aankoopprijs van het desbetreffende Object vermeerderd met de Aankoopkosten van het desbetreffende Object.

Wft:

De 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.

2. In de Fondsvoorwaarden worden verwijzingen naar het betreffende begrip in meervoud, tevens geacht verwijzingen naar het betreffende begrip in enkelvoud te omvatten en vice versa.
3. De opschriften boven de verschillende bepalingen in de Fondsvoorwaarden dienen uitsluitend voor het gemak en hebben geen zelfstandige betekenis bij de uitleg van de bepalingen van de Fondsvoorwaarden.

NAAM, ZETEL EN RECHTVORM**ARTIKEL 1**

1. Het Fonds draagt de naam: **S5 Vitae Fonds**.
2. Het Fonds houdt kantoor op het adres van de Beheerder, doch kan ook elders filialen en/of kantoren vestigen.
3. Het is uitdrukkelijk de intentie van ieder van de Participanten, de Beheerder en de Houdster dat het Fonds kwalificeert en zal kwalificeren als een (a) volledig transparant fonds voor gemene rekening dat niet is onderworpen aan de Nederlandse vennootschapsbelasting, inkomstenbelasting en dividendbelasting, en (b) overeenkomst van eigen, bijzondere aard (pactum sui generis) tussen elke Participant afzonderlijk, de Beheerder en de Houdster, die wordt beheerd door de Fondsvoorwaarden.
4. Onverminderd het in de Fondsvoorwaarden bepaalde omtrent (besluitvorming in) de vergadering van Participanten, scheppen de Fondsvoorwaarden geen verbintenissen tussen de Participanten onderling, en de Participanten beogen nadrukkelijk geen onderlinge samenwerking of een gemeenschap als bedoeld in titel 7 Boek 3 Burgerlijk Wetboek aan te gaan. Het Fonds is geen personenvennootschap en evenmin een rechtspersoon.

DOEL**ARTIKEL 2**

Het Fonds heeft ten doel het voor gemeenschappelijke rekening beleggen van het Fondsvermogen in de Objecten en overigens conform het Beleggingsbeleid teneinde de Participanten te doen delen in de inkomsten en de vermogenswinsten die voortvloeien uit dit beleggen, alles in de ruimste zin.

DUUR**ARTIKEL 3**

1. Het Fonds is aangegaan voor onbepaalde tijd.
2. Het Fonds zal eindigen indien en zodra (de belangen in) alle Objecten zijn vervreemd, en het Fondsvermogen is vereffend op de wijze als bepaald in artikel 20.

FONDSVERMOGEN, UITGIFTE VAN PARTICIPATIES OP AANVANGSDATUM OF DATUM EMISSIE, REGISTER VAN PARTICIPANTEN**ARTIKEL 4**

1. Gedurende de looptijd van het Fonds bestaat het Fondsvermogen uit gelden die tegenover de uitgifte van Participaties aan de Houdster zijn betaald, de Objecten, huuropbrengsten en andere inkomsten uit de Objecten, liquiditeiten, (overige) gelden en rechten, alsmede verplichtingen die voortvloeien uit (het beleggen in en exploiteren van) de Objecten en het in stand houden van het Fonds.
2. Op de Aanvangsdatum worden minimaal 60.000 (zestigduizend) en maximaal 80.000 (tachtigduizend) Participaties uitgegeven tegen een uitgifteprijs van € 100 (honderd euro) per Participatie (exclusief Emissievergoeding). Na de Aanvangsdatum is de Beheerder zelfstandig bevoegd om Emissies uit te schrijven, mits een Emissie tot doel heeft een of meerdere Objecten ter belegging te verwerven. Op de Aanvangsdatum bedraagt de minimale afname 1.000 (duizend) Participaties per Participant. De Beheerder heeft de bevoegdheid om bij een Emissie een lager aantal Participaties als minimale afname per Participant vast te stellen, mits dat er niet toe leidt dat een Participant, het Fonds of de Houdster daardoor in overtreding komt van enige bepaling bij of krachtens de Wft.
3. Participaties luiden op naam en in euro. Aan elke Participatie zijn gelijke rechten verbonden. Er worden geen bewijzen van Participaties uitgegeven.
4. Onder de voorwaarden dat (a) de (aspirant) Participant een inschrijvingsformulier overeenkomstig het bepaalde in het Informatiememorandum heeft ingediend, (b) de Beheerder de identiteit van de (aspirant) Participant heeft kunnen vaststellen en verifiëren overeenkomstig de wettelijke voorschriften, (c) de inschrijving door de Beheerder is aanvaard, (d) de totale uitgifteprijs voor het aantal van de door de Beheerder toegewezen Participaties uiterlijk op de door de Beheerder schriftelijk medegedeelde datum is betaald (in euro) aan de Houdster en (e) de verschuldigde Emissievergoeding is betaald aan de daartoe door de Beheerder aangewezen partij, wordt aan de (aspirant) Participant het aantal van de, hiervoor bedoelde, toegewezen Participaties op de Aanvangsdatum of, nadien, op de datum van Emissie uitgegeven.
5. De Participant die Participaties houdt waarvan de uitgifteprijs, als bedoeld in het voorgaande lid van dit artikel, is voldaan kan niet worden gedwongen verder bij te dragen aan het Fondsvermogen.
6. De Beheerder houdt het register waarin de persoonsgegevens van alle Participanten zijn opgenomen met vermelding van het aantal gehouden Participaties met de datum van verkrijging en het bankrekeningnummer. De Beheerder legt het register te zijnen kantore ter inzage van de Participanten. Iedere Participant is verplicht aan de Beheerder onverwijld schriftelijk opgave te doen van mutaties in zijn gegevens die zijn opgenomen in het register. In geval een Participant heeft nagelaten zijn (juiste) gegevens of mutaties op te geven voor opname in het register, komt dat voor risico van de Participant en is de Beheerder onherroepelijk gemachtigd namens die Participant oproepingen, bekendmakingen, kennisgevingen en mededelingen in ontvangst te nemen.
7. De Beheerder verstrekt desgevraagd aan een Participant een uittreksel uit het register, als bedoeld in het voorgaande lid, met betrekking tot zijn rechten tot Participaties. Het is de Beheerder toegestaan informatie uit dit register te verstrekken aan derden, waaronder de Autoriteit Financiële Markten, de belastingdienst en De Nederlandsche Bank NV, indien dat bij of krachtens de wet of krachtens rechterlijke uitspraak is geboden.
8. Indien een Participatie in een gemeenschap valt, zullen de deelgenoten van die gemeenschap gezamenlijk als een Participant worden beschouwd en zijn deze verplicht een vertegenwoordiger aan te wijzen die bevoegd is namens hen op te treden in alle aangelegenheden die verband houden met hun Participaties. De aangewezen vertegenwoordiger wordt als zodanig opgenomen in het in de voorgaande leden van dit artikel bedoelde register.

VERTEGENWOORDIGING EN BEHEERSTAAK**ARTIKEL 5**

1. Met uitzondering van de vertegenwoordiging als bedoeld in artikel 17 lid 2 is de Beheerder noch de Houdster bevoegd om (een of meerdere van) de Participanten te vertegenwoordigen.
2. Onverminderd het bepaalde in artikel 4 lid 5 wordt het Fonds voor rekening en risico van de Participanten beheerd door de Beheerder.
3. Onder verwijzing naar het bepaalde in artikel 10 is de Beheerder bevoegd om de Houdster te vertegenwoordigen, zulks met het recht van substitutie, bij het aangaan van verplichtingen ten laste van en verbintenissen met betrekking

tot het Fondsvermogen alsmede bij het verrichten van beschikkings- en rechtshandelingen ter zake, waaronder mede begrepen het (doen) verrichten van (girale) betalingen ten laste van het Fondsvermogen. De Beheerder treedt in die gevallen uitsluitend op 'namens de Houdster inzake het Fonds'. De Beheerder zal alleen tezamen met de Houdster beschikkingshandelingen verrichten die zien op de overdracht en verwerving van en het vestigen van een beperkt recht op een Object.

BEHEERDER EN BEHEER

ARTIKEL 6

1. De Beheerder treedt op als beheerder (in de zin van de Wft) van het Fonds en is belast met het beheer van het Fondsvermogen, zulks voor rekening en risico van de Participanten. De Beheerder is gerechtigd zelfstandig derden in te schakelen voor het door hem te voeren beheer, hetgeen de verantwoordelijkheid van de Beheerder voor het beheer onverlet laat.
2. Met inachtneming van het bepaalde in de Fondsvoorwaarden draagt de Beheerder zorg voor onder andere het volgende:
 - (i) het beleggen of herbeleggen van de Fondsactiva conform het Beleggingsbeleid, door de aan- en verkoop van Objecten echter, voor wat betreft de aan- en verkoop van een Object, niet eerder dan nadat de Beleggingscommissie daarvoor heeft geadviseerd. 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 (zoals onder meer bedoeld in onderdeel (viii) van dit artikellid);
 - (ii) het beheer over en een verantwoorde exploitatie van de Objecten;
 - (iii) het organiseren van Emissies en het vaststellen van het minimale deelnamebedrag als bedoeld in de laatste volzin van artikel 4 lid 2;
 - (iv) beslissen omtrent een notering van de Participaties aan een gereglementeerde markt of een ander type handelsplatform;
 - (v) het in overeenstemming met het ter zake bepaalde in de artikelen 5 lid 3 en 7 lid 5 samen met de Houdster beschikken over de Objecten alsmede het zorg dragen voor een hypothecaire financiering van de Objecten voor maximaal 70% (zeventig procent) van de Financieringsbehoefte en het (zo nodig) hypothecair herfinancieren van de Objecten voor maximaal 70% van de meest recente getaxeerde waarde (kosten koper) van het betreffende Object;
 - (vi) het verrichten van administratieve en secretariaatswerkzaamheden;
 - (vii) het opstellen van de Begroting en ten laatste in de maand december voorafgaand aan het jaar waarop de Begroting betrekking heeft, het ter goedkeuring voorleggen van de Begroting aan de Participanten door middel van een kennisgeving. In de Begroting is onder meer opgenomen:
 - de te verwachten inkomsten uit de Fondsactiva alsmede de te verwachten Exploitatiekosten, waarbij zal worden nagestreefd dat de geldinstroom aan Exploitatiekosten niet hoger zal zijn dan de geldinstroom aan huur uit de Objecten;
 - indien van toepassing, de te verwachten Verkoopopbrengsten;
 - een liquiditeitsprognose;
 - indien zulks nodig wordt geacht door de Beheerder, een onderhouds- en reparatieplan met betrekking tot de Objecten met een raming van de aan de uitvoering daarvan verbonden kosten; en
 - een toe- of afname van de reserves.
 Indien de Beheerder niet binnen de termijn van één (1) maand na het kennis geven van de Begroting aan de Participanten een mededeling, van ten minste een zodanig aantal Participanten als recht heeft op het uitbrengen van ten minste de helft van het aantal door alle Participanten uit te brengen stemmen in een vergadering van Participanten, heeft ontvangen de betreffende Begroting niet goed te keuren, wordt de Begroting geacht te zijn goedgekeurd;
 - (viii) het aan de Participanten, de Houdster en de Bewaarder verstrekken van informatie over de gang van zaken bij het Fonds;
 - (ix) het jaarlijks opmaken van de jaarrekening van het Fonds, welke de winst of het verlies aanwijst, voorzien van een toelichting. De jaarrekening wordt gecontroleerd door een registeraccountant die daartoe door de Beheerder wordt aangewezen;
 - (x) binnen zes (6) maanden na het einde van het boekjaar, de opgemaakte jaarrekening tezamen met de accountantsverklaring presenteren aan de Houdster, Bewaarder en de Participanten;
 - (xi) het aanhouden van het register van Participanten als bedoeld in artikel 4 lid 6;
 - (xii) het verstrekken van inlichtingen omtrent het Fonds aan derden. Hieronder worden begrepen inlichtingen als bedoeld in artikel 4 lid 7;
 - (xiii) in overeenstemming met het bepaalde in het Informatiememorandum, het vaststellen en publiceren van de Intrinsieke waarde; en
 - (xiv) het optreden als vereffenaar van het Fondsvermogen.

3. De Beheerder zal steeds, met inachtneming van het bepaalde in de Fondsvoorwaarden, het beheer over de Objecten zelfstandig voeren. In verband met de taak van de Beheerder om het beheer zelfstandig te voeren en de Houdster te vertegenwoordigen als bepaald in artikel 10, is de Beheerder onder meer verantwoordelijk voor en bevoegd tot:
 - (i) teneinde leegstand te voorkomen of te beëindigen, het namens de Houdster sluiten van nieuwe huurovereenkomsten met betrekking tot de Objecten dan wel, indien zulks gewenst mocht zijn, het wijzigen of beëindigen van bestaande huurovereenkomsten;
 - (ii) het verstrekken van opdrachten en aangaan van verplichtingen en het voldoen van deze verplichtingen (onder meer) door het (doen) verrichten van (girale) betalingen ten laste van het Fondsvermogen;
 - (iii) het namens de Houdster sluiten van overeenkomsten van koop en verkoop met betrekking tot (delen van de) individuele Objecten en het nakomen van verplichtingen ter zake – waaronder het verrichten van rechtshandelingen en het (doen) verrichten van (girale) betalingen ten laste van het Fondsvermogen – waarbij, in verband met het bepaalde in artikel 7 lid 5, de Beheerder het voorbehoud dient te maken van schriftelijke toestemming hiervoor van de Houdster; en
 - (iv) het met toestemming van de Houdster aangaan van een financiering die als doel heeft om vooruitlopend op een Emissie een Object te verwerven, mits (i) de hoofdsom van die financiering maximaal de Aankoopkosten van het betreffende Object bedraagt, (ii) die hoofdsom niet meer bedraagt dan 50% (vijftig procent) van het Beleggerskapitaal en (iii) de looptijd van de financiering maximaal twaalf (12) maanden bedraagt.
4. De Beheerder mag transacties of verplichtingen ter zake het Fondsvermogen aangaan waarbij de Beheerder, de Houdster of hun bestuurs-, leidinggevende en toezichthoudende organen en bedrijfsleiding direct of indirect een belang heeft dat tegenstrijdig is of kan zijn aan het belang van het Fonds(vermogen). Een dergelijke transactie of verplichting mag echter niet tot resultaat hebben dat (i) die wordt aangegaan onder voorwaarden die voor het Fonds(vermogen) minder voordelig zijn dan de voorwaarden die redelijkerwijs (zouden) zijn te verwachten zonder het zich voordoen van bedoeld tegenstrijdig belang en (ii) extra kosten ten laste van het Fondsvermogen komen. Voor al dergelijke transacties of verplichtingen is de voorafgaande toestemming van de vergadering van Participanten vereist. Indien het een transactie met betrekking tot de Objecten betreft, zal een waardebepaling door een onafhankelijke taxateur worden verricht die ten grondslag zal liggen aan de voorwaarden van die transactie.
5. Bij het verrichten van zijn werkzaamheden zal de Beheerder steeds handelen in overeenstemming met en met inachtneming van:
 - a. het belang van de Participanten;
 - b. de Fondsvoorwaarden;
 - c. wettelijke voorschriften en/of overheidsbeperkingen; en
 - d. de zorgvuldigheid die het maatschappelijk verkeer betaamt alsmede met inachtneming van de wettelijke eisen van deskundigheid en betrouwbaarheid.
6. De Beheerder zal aan de Bewaarder en de Houdster alle informatie verschaffen en anderszins alle medewerking verlenen om hen in staat te stellen hun taak behoorlijk te kunnen vervullen.
7. De Beheerder is jegens de Participanten slechts aansprakelijk voor door de Participanten geleden schade in geval van opzet of grove schuld van de Beheerder.
8. Het is de Beheerder toegestaan op te treden als beheerder voor andere beleggingsinstellingen dan het Fonds.
9. Indien de Beheerder te kennen geeft zijn functie neer te willen leggen, niet meer in staat is zijn functie te vervullen, zijn functie als beheerder van het Fonds opzegt of door de vergadering van Participanten wordt opgezegd, zal binnen een termijn van vier (4) weken een vergadering van Participanten worden bijeengeroepen en gehouden om in de benoeming van een nieuwe beheerder van het Fonds te voorzien.
10. Onverminderd het bepaalde in artikel 20 lid 4 is de Beheerder verplicht bij het beëindigen van zijn functie de boeken, correspondentie en andere bescheiden die hij in verband met zijn taken onder zich mocht hebben op eerste verzoek aan zijn opvolger of, zo die er niet is, de Houdster af te geven.

HOUDSTER EN EIGENDOM OBJECTEN

ARTIKEL 7

1. 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 Wft).
2. Het Fondsvermogen wordt goederenrechtelijk verkregen en ten titel van beheer gehouden door de Houdster; de Houdster houdt (op eigen naam) de juridische eigendom van alle zaken en is de juridische rechthebbende tot de vermogensrechten die tot de Fondsactiva behoren en de verplichtingen die tot de Fondspassiva behoren worden op naam van de Houdster inzake het Fonds

aangegaan, dit alles – onverminderd het bepaalde in artikel 4 lid 5 – voor rekening en risico van de Participanten.

3. Met inachtneming van het bepaalde in de Fondsvoorwaarden draagt de Houdster zorg voor onder andere het volgende:
 - (i) het op eigen naam openen en aanhouden van één of meerdere geldrekeningen ten behoeve van het Fonds(vermogen) waarop alle ten gunste van het Fondsvermogen (te) ontvangen bedragen worden gestort en worden aangehouden en het op aanwijzing van de Beheerder aanwenden van die bedragen ter verwezenlijking van het doel van het Fonds;
 - (ii) het verkrijgen en houden van de eigendom, in juridische zin, van de Objecten en overige Fondsactiva, zulks voor rekening en risico van de Participanten;
 - (iii) het innen van de liquide middelen waaronder begrepen de ontvangsten in verband met de verhuur en Verkoopopbrengsten, en het uitkeren van liquide middelen aan de Participanten ingevolge de Fondsvoorwaarden; en
 - (iv) het op aangeven van de Beheerder (meewerken aan het) vervreemden (van delen) van het Fondsvermogen, waaronder (delen van) de Objecten.
4. Bij het houden van de Fondsactiva treedt de Houdster op in het belang van de Participanten.
5. De Houdster zal alleen tezamen met de Beheerder beschikkingshandelingen verrichten die zien op de overdracht en verwerving van en het vestigen van een beperkt recht op de Objecten. Het beschikken als hiervoor bedoeld geschiedt dientengevolge uitsluitend (a) door de Beheerder onder zijn bevoegdheid de Houdster te vertegenwoordigen als bepaald in artikel 5 lid 3 en artikel 10 en waarbij de Beheerder optreedt 'namens de Houdster inzake het Fonds' en (b) nadat de Houdster heeft medegedeeld – onverminderd het bepaalde in lid 3 van dit artikel onder (iv) – akkoord te zijn met de voorgenomen beschikkingshandeling.
6. De Houdster zal aan de Beheerder alle informatie verschaffen en anderszins alle medewerking verlenen om de Beheerder in staat te stellen zijn taak behoorlijk te kunnen vervullen.
7. De Houdster is jegens het Fonds en de Participanten volgens het Nederlands recht slechts aansprakelijk voor door hen geleden schade, voor zover die de schade het gevolg is van opzet of grove schuld van de Houdster.
8. Indien de Houdster te kennen geeft haar functie neer te willen leggen, niet meer in staat is haar functie te vervullen, haar functie als houdster van het Fondsvermogen opzegt of door de vergadering van Participanten of de Beheerder wordt opgezegd, zal binnen een termijn van vier (4) weken een vergadering van Participanten worden bijeengeroepen en gehouden om in de benoeming van een nieuwe houdster van de activa van het Fonds te voorzien.
9. De Houdster is verplicht bij het beëindigen van haar functie het Fondsvermogen onverwijld over te dragen aan de daartoe door de Beheerder aangewezen partij alsmede de boeken, correspondentie en andere bescheiden die hij in verband met zijn taken onder zich mocht hebben op eerste verzoek aan zijn opvolger of, zo die er niet is, de Beheerder af te geven.

BEWAARDER EN BEWARING

ARTIKEL 8

1. De Bewaarder treedt op als bewaarder van de activa van het Fonds (in de zin van artikel 4:62m lid 1 Wft).
2. De Bewaarder draagt zorg voor onder andere het volgende:
 - (i) verifiëren dat de door de Participanten betaalde uitgifteprijs voor de aan hen uitgegeven Participaties zijn ontvangen op een bankrekening als bedoeld in artikel 7 lid 3 onder (i);
 - (ii) verifiëren dat alle gelden die behoren tot de Fondsactiva worden aangehouden op een rekening als bedoeld in artikel 7 lid 3 onder (i);
 - (iii) monitoren van de betalingen en ontvangsten van gelden die behoren tot de Fondsactiva en de aansluiting van die betalingen en ontvangsten op de boekhouding die voor het Fonds wordt gevoerd;
 - (iv) verifiëren dat de ontvangsten als hiervoor bedoeld tijdig plaatsvinden;
 - (v) verifiëren dat uitkeringen aan de Participanten in overeenstemming zijn met de Fondsvoorwaarden;
 - (vi) verifiëren dat de Fondsactiva op naam staan van de Houdster;
 - (vii) toezien dat de waardering van het Fondsvermogen plaatsvindt volgens de juiste procedure; en
 meer in het algemeen:
 - (viii) verifiëren dat de Beheerder handelt in overeenstemming met de Fondsvoorwaarden en de toepasselijke wettelijke bepalingen en, indien dat naar het oordeel van de Bewaarder niet het geval mocht zijn, het opstarten van een zogenoemde escalatieprocedure 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 Autoriteit Financiële Markten en/of de Participanten kan informeren.
3. Het bepaalde in het voorgaande leden van dit artikel is een beknopte weergave van de overeenkomst inzake bewaring die de Beheerder mede ten behoeve van het Fonds en de Participanten met de Bewaarder is aangegaan. Aan de

voorgaande leden van dit artikel kunnen dan ook geen rechten worden ontleend; uitsluitend het bepaalde in bedoelde overeenkomst inzake bewaring is bindend. De Bewaarder is geen partij bij de Fondsvoorwaarden.

4. In de overeenkomst van bewaring is ten behoeve van het Fonds en de Participanten een beding opgenomen op grond waarvan het Fonds, in geval van aansprakelijkheid van de Bewaarder jegens het Fonds, de Bewaarder rechtstreeks kan aanspreken.

TAAKVERVULLING BEHEERDER EN HOUDSTER, VRIJWARING BEHEERDER

ARTIKEL 9

1. Ieder van de Beheerder en de Houdster staat in voor de deskundige vervulling van zijn taken in overeenstemming met de eisen die daaraan bij of krachtens de Wft en de Fondsvoorwaarden zijn gesteld.
2. Ieder van de Beheerder en de Houdster staat er voor in dat al degenen die voor de vervulling van zijn taken uit hoofde van de Fondsvoorwaarden opdrachten geeft of namens hem in dat verband handelingen verrichten, deze taken zullen uitvoeren in overeenstemming met toepasselijke eisen als bedoeld in lid 1 van dit artikel.
3. Voor aangelegenheden die het Fonds(vermogen) betreffen en die in de Fondsvoorwaarden niet aan de Beheerder of de Houdster zijn opgedragen, overleggen de Beheerder en de Houdster.
4. Behoudens en voor zover artikel 19 lid 10 of 20 lid 3 van de AIFM-richtlijn (2011/61/EU) vrijwaring niet toestaan en behoudens aansprakelijkheid die te wijten is aan de opzet of grove schuld van de Beheerder, vrijwaart de Houdster de Beheerder tegen alle aanspraken van derden in verband met de Fondsvoorwaarden. De vrijwaring heeft mede betrekking op alle schade en kosten die de Beheerder in verband met zulk een aanspraak lijdt of maakt.
5. De vrijwaring als bedoeld in het voorgaande lid van dit artikel geldt slechts indien:
 - a. de Beheerder, wanneer hij door een derde in of buiten rechte is aangesproken, dat onverwijld meedeelt aan de Houdster;
 - b. de Beheerder zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de Houdster zijn aansprakelijkheid jegens de derde niet erkent, niet afziet van verweer en ter zake van de aanspraak geen schikking aangaat; en
 - c. de Beheerder het verweer tegen de aanspraak van de derde geheel overlaat aan de Houdster en alle medewerking verleent, het geven van volmachten daaronder begrepen, om dat verweer, voor zover nodig in naam van de Beheerder, te voeren.

VOLMACHT VAN DE HOUDSTER AAN DE BEHEERDER

ARTIKEL 10

1. De Houdster verleent aan de Beheerder een volmacht, met het recht van substitutie, om namens de Houdster alle rechtshandelingen met betrekking tot het Fondsvermogen te verrichten, met inbegrip van het (doen) verrichten van (girale) betalingen ten laste van het Fondsvermogen alsmede het verrichten van – met inachtneming van de beperkingen als bedoeld in artikelen 5 lid 3 en 7 lid 5 – beschikkingshandelingen, die naar het oordeel van de Beheerder nodig of wenselijk zijn met het oog op het bepaalde in de Fondsvoorwaarden.
2. Bij het verrichten van rechtshandelingen met gebruikmaking van de in lid 1 bedoelde volmacht kan de Beheerder optreden als wederpartij van de Houdster of als gevolmachtigde van een of meer andere betrokkenen bij de in lid 1 van dit artikel bedoelde beschikkings- of rechtshandelingen.
3. Bij de uitoefening van de in lid 1 bedoelde volmacht treedt de Beheerder uitsluitend op 'namens de Houdster inzake het Fonds'.
4. Van de in lid 1 bedoelde rechtshandelingen zijn uitgezonderd de rechtshandelingen waarvoor de wet een volmacht in een andere vorm dan een onderhandse akte eist.
5. De in lid 1 van dit artikel bedoelde volmacht eindigt:
 - a. zodra de Beheerder is ontheven uit zijn functie van beheerder van het Fonds; of
 - b. door schriftelijke herroeping door de Houdster in het geval dat de Beheerder ernstig toerekenbaar tekortschiet of dreigt tekort te schieten in de nakoming van zijn verplichtingen.

BOEKJAAR, JAARVERSLAG EN JAARREKENING

ARTIKEL 11

1. Het boekjaar is gelijk aan het kalenderjaar. Het eerste boekjaar van het Fonds eindigt op eenendertig december tweeduizend achttien.
2. Jaarlijks wordt een jaarrekening opgemaakt, welke de winst of het verlies aanwijst, voorzien van een toelichting. De jaarrekening wordt gecontroleerd door een registeraccountant die daartoe door de Beheerder wordt aangewezen.
3. De jaarrekening wordt door de vergadering van Participanten vastgesteld binnen zes (6) maanden na het einde van het boekjaar.
4. De Beheerder draagt zorg voor het opstellen van het jaarverslag.
5. Vaststelling van de jaarrekening door de vergadering van Participanten leidt tot decharge voor het gevoerde beheer door de Beheerder over dat betreffende boekjaar, tenzij de vergadering van Participanten hiertoe een voorbehoud maakt.
6. Binnen negen (9) weken na afloop van de eerste helft van elk boekjaar worden de halfjaarcijfers opgemaakt en gepubliceerd op de website van de Beheerder.

7. Op het opmaken van de jaarrekening, het jaarverslag en de halfjaarcijfers is het bepaalde in titel 9 van Boek 2 Burgerlijk Wetboek van overeenkomstige toepassing.
8. De Beheerder zorgt dat de opgemaakte jaarrekening, het jaarverslag en de accountantsverklaring vanaf de dag van de oproeping voor de jaarlijkse vergadering van Participanten zijn gepubliceerd op de website van de Beheerder.
9. Indien de jaarstukken gewijzigd worden vastgesteld, wordt de gewijzigde jaarrekening, jaarverslag en accountantsverklaring gepubliceerd op de website van de Beheerder.
10. De stukken als bedoeld in de leden 6 en 8 of 9 van dit artikel blijven ten minste drie (3) jaar ter beschikking op de website van de Beheerder.
11. De Fondssactiva en Fondsspassiva worden in euro's gewaardeerd op grond van in Nederland algemeen aanvaarde waarderingsgrondslagen voor de financiële verslaglegging. De Objecten worden daarbij gewaardeerd tegen de historische kostprijs. De opbrengsten en kosten worden toegerekend aan de periode waarop zij betrekking hebben.

VERDELING WINST EN VERLIES

ARTIKEL 12

1. Het positieve Exploitatieresultaat dat in een boekjaar wordt behaald, verminderd met de (eventuele) aflossingen op de (hypothecaire) financiering in dat boekjaar en voor zover de liquiditeitspositie van het Fonds dit – naar het uitsluitende oordeel van de Beheerder – toelaat, wordt aan de Participanten uitgekeerd tenzij de vergadering van Participanten overeenkomstig lid 7 van dit artikel besluit het hier bedoelde het Exploitatieresultaat geheel of gedeeltelijk te reserveren.
2. Uitkeringen als bedoeld in het voorgaande lid en eventuele uitkeringen ten laste van de reserves, worden uitgekeerd aan de Participanten naar rato van het aantal Participaties dat ieder van hen houdt op de dag waarop de uitkering plaatsvindt.
3. De Beheerder kan besluiten een tussentijdse uitkering uit het Exploitatieresultaat, verminderd met de (eventuele) aflossingen op de (hypothecaire) financiering, aan de Participanten te doen, waarbij het streven erop is gericht elk kalenderkwartaal een uitkering te doen.
4. 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.
5. Verliezen komen ten laste van de reserves. In het geval een verlies niet ten laste kan worden gebracht van een reserve, kan een verlies uitsluitend ten laste van de Participanten komen krachtens een besluit tot bijbetaling door de Participanten in het Fondsvermogen, welk besluit alleen unaniem kan worden genomen in een vergadering van Participanten waarin alle Participanten aanwezig of vertegenwoordigd zijn (derhalve onverminderd het bepaalde in artikel 4 lid 5). In alle gevallen komen de verliezen ten laste (van de waarde) van de Participaties.
6. Als het verlies in een boekjaar niet met inachtneming van het vorige lid ten laste van een reserve of van de Participanten wordt gebracht, zal dat verlies in enig boekjaar nadien in mindering komen op het uit te keren deel uit het Exploitatieresultaat of in mindering komen op het aandeel van de Participanten in de Verkoopopbrengsten als bedoeld in lid 4 van dit artikel.
7. De vergadering van Participanten kan besluiten dat (een gedeelte van) het Exploitatieresultaat verminderd met de (eventuele) aflossingen op de (hypothecaire) financiering als bedoeld in lid 1 van dit artikel, niet zal worden uitgekeerd door de Houdster indien de liquiditeit en/of de solvabiliteit van het Fonds dat verlangt dan wel een hoger bedrag zal worden uitgekeerd indien de liquiditeit en de solvabiliteit van het Fonds dat toestaat.
8. De betaalbaarstelling van uitkeringen aan de Participanten, de samenstelling daarvan alsmede de wijze van betaalbaarstelling zal worden bekendgemaakt aan de Participanten alsmede worden gepubliceerd op de website van de Beheerder. Betaalbaar gestelde uitkeringen verjaren door verloop van vijf (5) jaar.

VERGOEDINGEN EN KOSTEN BEHEERDER, HOUDSTER, BEWAARDER EN INITIATIEFNEMER

ARTIKEL 13

1. Als vergoeding voor het krachtens de Fondsvoorwaarden te voeren beheer, ontvangt de Beheerder ten laste van het Fondsvermogen:
 - (i) een beheervergoeding. Als jaarlijkse beheervergoeding ontvangt de Beheerder vijf vijf/tiende procent (5,5%) exclusief omzetbelasting (BTW) van de jaarlijks totaal gefactureerde netto huursom in verband met de verhuur van de Objecten (d.i. de in enig jaar aan huurders van de Objecten gefactureerde huursom, exclusief BTW, exclusief servicekosten (indien van toepassing), exclusief promotiebijdragen en gecorrigeerd voor incentives) en de energieopbrengsten uit de Objecten (indien van toepassing). De beheervergoeding zal telkens aan de Beheerder bij wijze van voorschot en pro rata over de desbetreffende periode worden betaald op de eerste dag van elk kalenderkwartaal. Definitieve afrekening van de aan de Beheerder

over een bepaald boekjaar toekomende beheervergoeding zal plaatsvinden binnen 30 (dertig) dagen na het opmaken van de in artikel 6 lid 2 onder (ix) en (x) bedoelde jaarstukken. De beheervergoeding zal worden verhoogd met omzetbelasting (BTW) dan wel met Compensatie voor niet-aftrekbare BTW; en

- (ii) de Performance fee. De Performance fee wordt, indien van toepassing, uitgekeerd binnen één (1) kalendermaand nadat de jaarrekening van het Fonds is goedgekeurd door de vergadering van Participanten. De Performance fee zal worden verhoogd met omzetbelasting (BTW) dan wel met Compensatie voor niet-aftrekbare BTW.
2. Als vergoeding voor zijn inspanningen bij nieuwe verhuur of huurverlenging van een of meer (delen van de) Objecten ontvangt de Beheerder ten laste van het Fondsvermogen een vergoeding conform de dan geldende NVM-tarieven. De Beheerder zal uit deze vergoeding de kosten van een eventueel in te schakelen makelaar voldoen. Eventuele kosten die het bedrag dat de Beheerder als vergoeding ontvangt te boven gaan, komen ten laste van het Fondsvermogen. Deze vergoeding zal worden verhoogd met omzetbelasting (BTW) dan wel met Compensatie voor niet-aftrekbare BTW
3. De Beheerder zal voorts voor de navolgende inspanningen c.q. werkzaamheden ten behoeve van het Fonds(vermogen), die niet tot haar standaard beheeractiviteiten behoren, de navolgende vergoedingen ten laste van het Fondsvermogen ontvangen (onvoorziene lasten als bedoeld in sectie 7.3 van het Informatiememorandum):
 - (i) een vergoeding voor diens inspanningen van zes procent (6%) (met een minimum van € 500 (vijfhonderd euro)), over alle externe kosten die ten laste van het Fondsvermogen moeten worden gemaakt in verband met de uitvoering van grootschalig onderhoud, mutatie onderhoud, achterstallig onderhoud, renovaties, verbouwingen en isolatieprojecten met betrekking tot de Objecten, doch uitsluitend indien deze kosten het bedrag van € 5.000 (vijfduizend euro) te vermeerderen met omzetbelasting (BTW), overschrijden;
 - (ii) bij het (doen) afhandelen van schadegevallen met betrekking tot de Objecten, een vergoeding voor diens inspanningen van zeven procent (7%) over het totale schadebedrag (met een minimumbedrag van € 200 (tweehonderd euro) per schadegeval), doch uitsluitend indien deze kosten per schadegeval het bedrag van € 500 (vijfhonderd euro) te vermeerderen met omzetbelasting (BTW), overschrijden;
 - (iii) een vergoeding voor diens inspanningen van zes procent (6%), over alle externe kosten die ten laste van het Fondsvermogen moeten worden gemaakt in verband met werkzaamheden die niet tot de standaard beheeractiviteiten behoren, zoals het (doen) uitvoeren van marktonderzoek of passantenstellingen, doch uitsluitend indien deze kosten het bedrag van € 500 (vijfhonderd euro) te vermeerderen met omzetbelasting (BTW), overschrijden;
 - (iv) een vergoeding voor diens inspanningen van zes procent (6%), over alle externe kosten die ten laste van het Fondsvermogen moeten worden gemaakt in verband met juridische procedures tegen derden, doch uitsluitend indien deze kosten het bedrag van € 500 (vijfhonderd euro) te vermeerderen met omzetbelasting (BTW), overschrijden;
 - (v) in geval van een voortijdige beëindiging van een huurovereenkomst waarbij van de vertrekkende huurder wordt bedongen dat deze een afkoopsom dient te betalen, zal de Beheerder – bij wijze van compensatie voor de (gedeeltelijk) gederfde beheervergoeding als bedoeld in lid 1 onder (i) van dit artikel – gerechtigd zijn tot een vergoeding van tien procent (10%) van die afkoopsom;
 - (vi) in geval van indeplaatsstelling van een huurder, (weder)verhuur en huurverlengingstrajecten een vergoeding voor diens inspanningen van € 1.000 (duizend euro) per overeenkomst van indeplaatsstelling, (weder) verhuur of verlenging; en
 - (vii) in geval van een herfinanciering of verlenging van de financiering van de Objecten, een vergoeding voor diens inspanningen van vijfentwintig/honderdste procent (0,25%) van het te (her)financieren bedrag.

De minimumbedragen als bedoeld in de voorgaande punten (i) tot en met (iv) gelden per geval. Bovengenoemde vergoedingen worden verhoogd met omzetbelasting (BTW) dan wel met Compensatie voor niet-aftrekbare BTW.

4. De Exploitiatiekosten, anders dan de beheervergoeding en de Performance fee als bedoeld in lid 1 van dit artikel, die worden gemaakt in verband met het beheer en de exploitatie van het Fonds en de Objecten komen rechtstreeks ten laste van het Fondsvermogen of, indien en voor zover de Beheerder of de Houdster die kosten heeft voorgeschoten, worden zij op eerste verzoek van de Beheerder dan wel de Houdster ten laste van het Fondsvermogen aan hem vergoed. Ter zake de kosten van het toezicht dat de Autoriteit Financiële Markten en De Nederlandsche Bank NV houden op het Fonds en de Beheerder, komen jaarlijks de werkelijke door deze toezichthouders in rekening gebrachte kosten (geschat op € 2.060 (tweeduizend zestig euro) per jaar) en een vast bedrag van € 3.025 (drieduizend vijftientig euro) als bijdrage aan kosten van compliance (inclusief omzetbelasting (BTW)) ten laste van het Fondsvermogen.

5. De Verkoopkosten (zoals nader omschreven in sectie 7.3 van het Informatiememorandum, te weten de verkoopvergoeding waartoe de Beheerder bij de verkoop van een of meerdere Objecten is gerechtigd van één en vijftig/honderdste procent (1,25%) over de verkoopprijs (exclusief omzetbelasting (BTW)) van het desbetreffende (deel van het) Object, vermeerderd met mogelijke additionele advieskosten (te vermeerderen met omzetbelasting (BTW)), zoals kosten van een makelaar, in verband met bedoelde verkoop en vervreemding en/of boetes in verband met vervroegde aflossing van de (hypothecaire) financiering(en)) komen ten laste van het Fondsvermogen. De verkoopvergoeding wordt verhoogd met omzetbelasting (BTW) dan wel met Compensatie voor niet-aftrekbare BTW.
6. De vergoeding voor de werkzaamheden van de Houdster bedraagt € 6.050 (zesduizend vijftig euro) per jaar (inclusief omzetbelasting (BTW)) en komt ten laste van het Fondsvermogen.
7. De Beheerder is met de Bewaarder een vergoeding voor de werkzaamheden van de laatstgenoemde overeengekomen van € 11.495 (elfduizend vierhonderdvijfennegentig euro) per jaar (inclusief omzetbelasting (BTW)). Deze vergoeding komt ten laste van het Fondsvermogen.
8. Als vergoeding voor door de Initiatiefnemer te maken of gemaakte kosten en voor zijn werkzaamheden en risico's in verband met het (laten) doen van marktonderzoek, selectie en onderhandelingen over de verwerving van de Objecten, begeleiding van due diligence processen, aanvragen en beoordelen van financieringen en verzekeringen, het voorbereiden van de documentatie die verband houdt met de uitgifte van Participaties en compliance werkzaamheden, ontvangt de Initiatiefnemer op de Aanvangsdatum en op elke datum nadien waarop een Emissie plaatsvindt ten laste van het Fondsvermogen een selectie- en transactievergoeding gelijk aan drie procent (3%) (exclusief omzetbelasting (BTW)) van de aankoopprijs van de Objecten (d.i. de Verkoopprijs) van de Objecten (zonder eventuele BTW) verminderd met de Aankoopkosten). De selectie- en transactievergoeding wordt verhoogd met omzetbelasting (BTW) dan wel met Compensatie voor niet-aftrekbare BTW.
9. De kosten anders dan bedoeld in het voorgaande lid ter zake van de koop, verwerving en financiering van de Objecten (zoals bedoeld in sectie 7.1 van het Informatiememorandum, de Aankoopkosten, de (overige) Initiatiekosten) en de Financieringskosten komen op de Aanvangsdatum en op elke datum nadien waarop een Emissie plaatsvindt ten laste van het Fondsvermogen.
10. De bij de structurering van elke Emissie (waaronder de eerste Emissie) betrokken begeleidende partij ontvangt op de Aanvangsdatum en op elke datum nadien waarop een Emissie plaatsvindt ten laste van het Fondsvermogen een eenmalige onderzoeks- en begeleidingsvergoeding van drie procent (3%) (exclusief omzetbelasting (BTW)) over het Beleggerskapitaal dat op de Aanvangsdatum of, nadien, op elke datum waarop een Emissie plaatsvindt bijeen wordt gebracht, als vergoeding voor het onderzoeken, beoordelen en becommentariëren van de beleggingspropositie, alsmede voor het begeleiden bij de structurering van die Emissie.
11. Elk lid van de Beleggingscommissie ontvangt ten laste van het Fondsvermogen een vergoeding van € 605 (inclusief BTW) per bijgewoonde vergadering van de Beleggingscommissie en daarnaast een vaste vergoeding van € 1.815 (inclusief BTW) per jaar.
12. In verband met de groei doelstelling van het Fonds kan de omvang van het Fonds en daarmee de omvang van de werkzaamheden en diensten van de Houdster, de Bewaarder en de Beleggingscommissie toenemen. De Beheerder heeft de bevoegdheid om de vergoedingen voor de Houdster, de Bewaarder en de Beleggingscommissie (als bedoeld in leden 6, 7 en 11 van dit artikel) opnieuw vast te stellen (op basis van marktconformiteit), indien de toegenomen omvang van de werkzaamheden en diensten dat naar het uitsluitende oordeel van de Beheerder rechtvaardigt.
13. Alle kosten en vergoedingen die ten laste van het Fondsvermogen komen worden voldaan zonder dat daarbij enig beroep op korting en/of verrekening kan worden gedaan.

VERWERFING PARTICIPATIES; AANVAARDING FONDSVOORWAARDEN ARTIKEL 14

1. Participaties kunnen worden gehouden door zowel natuurlijke personen, rechtspersonen, fiscaal niet-transparante personenvennootschappen en fiscaal niet-transparante fondsen voor gemene rekening. Samenwerkingsverbanden die voor fiscale doeleinden als transparant worden beschouwd, kunnen geen Participaties verwerven of houden of als Participant deelnemen, zulks ter beoordeling van de Beheerder.
2. Vervreemding en overdracht van Participaties door een Participant kan niet plaatsvinden anders dan door de inkoop van een of meerdere Participaties ten laste van het Fondsvermogen tegen gelijktijdige of volgtijdelijke uitgifte van een gelijk aantal Participaties; het voorgaande is een beding als bedoeld in artikel 3:83 lid 2 Burgerlijk Wetboek. Een inkoop en gelijktijdige of volgtijdelijke uitgifte is uitsluitend mogelijk indien (i) degene die verzoekt tot inkoop of uitgifte 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 aldus uit te geven Participaties kunnen worden ingekocht en (ii) de inkoop en uitgifte niet tot gevolg zou hebben dat de verkrijgende belegger Participaties verwerft tegen een tegenwaarde van minder dan € 100.000 per belegger of het door de vervreemdende Participant in verband met het Fonds belegde bedrag lager dan € 100.000 uitkomt (tenzij het bedrag door waardedaling onder € 100.000 uitkomt of de vervreemdende Participant alle door hem gehouden Participaties verkoopt en overdraagt). Een verzoek tot bedoelde inkoop en uitgifte wordt schriftelijk medegedeeld aan de Beheerder onder opgave van de identiteit van degene van wie de verzochte inkoop en/of aan wie de verzochte uitgifte is beoogd plaats te vinden en het aantal van de in te kopen en/of uit te geven Participaties. Uitsluitend de Beheerder is bevoegd te beslissen omtrent zulk een verzoek. De Beheerder zal het verzoek 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 het naar het uitsluitende oordeel van de Beheerder (a) de fiscale status van het Fonds zou (kunnen) aantasten, (b) een ordelijke Emissie zou (kunnen) verstoren of verhinderen, (c) de ordelijke vereffening van het Fonds (na ontbinding van het Fonds) zou (kunnen) verstoren of verhinderen, (d) de belangen van de (overige) Participanten nadelig (kan) beïnvloeden, (e) de inkoop en uitgifte tot gevolg zou hebben dat de verkrijgende belegger Participaties verwerft tegen een tegenwaarde van minder dan € 100.000 per belegger of het door de vervreemdende Participant in verband met het Fonds belegde bedrag lager dan € 100.000 uitkomt (tenzij het bedrag door waardedaling onder € 100.000 uitkomt of de vervreemdende Participant alle door hem gehouden Participaties verkoopt en overdraagt) of (f) anderszins in strijd met de Fondsvoorwaarden zou (kunnen) komen. De inkoop en uitgifte van een Participatie vindt plaats tegen de Intrinsieke waarde (zie ook lid 7 van dit artikel).

3. Zodra de Beheerder bevoegd gebruik heeft gemaakt van zijn bevoegdheid vast te stellen dat bij een Emissie een lager aantal Participaties dan 1.000 (duizend) als minimale afname per Participant geldt (zoals bedoeld in de laatste volzin van artikel 4 lid 2), zijn de beperkingen op de verhandelbaarheid van de Participaties als bedoeld in lid 2 van dit artikel 14 onder (ii) en (e) niet langer van toepassing.
4. Slechts gehele Participaties kunnen worden ingekocht en uitgegeven.
5. Na ontvangst door de Beheerder van de mededeling betreffende het verzoek tot inkoop en/of uitgifte als bedoeld in lid 2 van dit artikel, beslist de Beheerder binnen vier (4) weken omtrent het verzoek en deelt het besluit mede aan de Participant van wie de Participaties zijn beoogd in te kopen met opgave, indien van toepassing, van de datum waarop de inkoop en uitgifte plaatsvinden. In geval toestemming is verleend of (gedeeltelijk) geweigerd, geldt die toestemming respectievelijk (gedeeltelijke) weigering als toestemming respectievelijk (gedeeltelijke) weigering voor zowel de inkoop als de uitgifte van de Participatie(s) die het verzoek betreffen.
6. De levering van een Participatie – zowel bij inkoop als uitgifte ervan – geschiedt bij onderhandse of authentieke (notariële) akte waarbij (tevens) de Houdster partij is. Behoudens in het geval dat de Beheerder bij bedoelde akte partij is, heeft de levering ten aanzien van de Beheerder eerst gevolg nadat die is medegedeeld aan de Beheerder.
7. Verhandeling van Participaties vindt plaats tegen de Intrinsieke waarde. De betaling van de Intrinsieke waarde:
 - a. verloopt via het Fonds. De Participant die overeenkomstig het bepaalde in dit artikel ten titel van inkoop Participaties overdraagt aan het Fonds ontvangt op de dag van overdracht van de Houdster de Intrinsieke waarde van de desbetreffende Participaties. De partij waar de desbetreffende Participaties gelijktijdig of volgtijdelijk aan worden uitgegeven ontvangt tijdig van de Beheerder schriftelijke instructies omtrent zijn identificatie en betaling van de Intrinsieke waarde van bedoelde Participaties; het desbetreffende bedrag dient ten minste 2 (twee) werkdagen voorafgaand aan de medegedeelde datum van uitgifte te zijn bijgeschreven op de aangegeven bankrekening van de Houdster. Uitgifte en inkoop van de hier bedoelde Participaties vindt niet plaats indien niet is voldaan aan de voorgaande volzin; of
 - b. indien bedoelde Participant die ten titel van inkoop Participaties overdraagt aan het Fonds en de partij(en) waaraan die Participaties gelijktijdig of volgtijdelijk worden uitgegeven in een familierelatie of vennootschappelijke relatie tot elkaar staan, geschiedt betaling en ontvangst van de Intrinsieke waarde in onderling overleg tussen hen, nadat de vordering die de Houdster – in verband met de uitgifte van de Participaties (d.i. de uitgifteprijs) – verkrijgt op bedoelde partij(en) door de Houdster aan bedoelde Participant – ter voldoening van de Intrinsieke waarde van de in te kopen Participaties – is overgedragen; de verbintenis tot betaling van de Intrinsieke waarde van de uit te geven Participaties is een verbintenis jegens (en uitsluitend jegens) de Houdster. Uitgifte en inkoop van de hier bedoelde Participaties vindt niet plaats indien de in de twee respectievelijke voorgaande volzinnen bedoelde vordering niet deugdelijk is overgedragen. Het bepaalde onder a van dit lid omtrent de identificatie is van overeenkomstige toepassing.

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

8. Door verkrijging van een Participatie, ongeacht de titel daarvan, onderwerpt de verkrijger van die Participatie zich onvoorwaardelijk en onherroepelijk aan het bepaalde in de Fondsvoorwaarden.
9. Participanten hebben geen recht van voorkeur met betrekking tot in te kopen (ingekochte) en/of uit te geven (uitgegeven) Participaties.
10. De Participant kan (de rechten uit hoofde van) zijn Participatie niet verpanden of anderszins bezwaren.
11. 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 als bedoeld in dit artikel, aan de Participant aan wie Participaties worden uitgegeven.

VERGADERING VAN PARTICIPANTEN

ARTIKEL 15

1. Binnen de termijn als bedoeld in artikel 11 lid 3 wordt de jaarlijkse vergadering van Participanten gehouden tot de behandeling van de jaarrekening, het jaarverslag en het verlenen van decharge aan de Beheerder ter zake van het gevoerde beheer.
2. Elke vergadering van Participanten wordt in Nederland gehouden. In een elders gehouden vergadering kunnen slechts geldige besluiten worden genomen, indien alle Participanten aanwezig of vertegenwoordigd zijn.
3. Iedere Participant is bevoegd de vergadering van Participanten bij te wonen en 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 worden toegelaten.
4. De vergadering van Participanten wordt voorgezeten door de Beheerder. Bij afwezigheid van de Beheerder zit de Houdster de vergadering voor. Bij afwezigheid van de Beheerder en de Houdster wijst de vergadering de voorzitter aan. Tot dat moment wordt de vergadering voorgezeten door de oudste aanwezige Participant (waarbij, voor Participanten die geen natuurlijke persoon zijn, de leeftijd van de oudste directeur, bestuurder of venoot daarvan in acht wordt genomen). De voorzitter wijst een secretaris aan.
5. In de jaarlijkse vergadering van Participanten:
 - a. brengt de Beheerder schriftelijk of mondeling verslag uit omtrent het gevoerde beleid alsmede omtrent overige zaken van het Fonds;
 - b. wordt de balans en de winst- en verliesrekening ter vaststelling voorgelegd;
 - c. worden overige agendapunten behandeld.
6. Van het verhandelde in elke vergadering van Participanten worden notulen bijgehouden door de secretaris, tenzij een notarieel proces verbaal wordt opgemaakt van het ter vergadering verhandelde op verzoek van de Beheerder, de Houdster of de Bewaarder of op verzoek van een of meer van de Participanten. De notulen worden vastgesteld door de voorzitter en de secretaris en ten blijke daarvan door hen getekend, dan wel vastgesteld door een volgende vergadering van Participanten.
7. Overige (anders dan de jaarlijkse) vergaderingen van Participanten worden gehouden zo dikwijls de Beheerder dat wenselijk acht, alsook in het geval de Houdster, de Bewaarder of een of meer Participanten, ten minste vertegenwoordigende twintig procent (20%) van het totaal aantal uitstaande Participaties, daar schriftelijk en onder vermelding van de te behandelen onderwerpen aan de Beheerder om verzoeken. Indien de Beheerder alsdan de verzochte vergadering niet bijeenroept, zodanig, dat zij binnen dertig (30) dagen na het verzoek wordt gehouden, is de Houdster, de Bewaarder of zijn de verzochende Participanten zelf tot bijeenroeping bevoegd met inachtneming van het bepaalde in de Fondsvoorwaarden.

OPROEPING, AGENDA

ARTIKEL 16

1. De vergadering van Participanten wordt bijeengeroepen door de Beheerder, door middel van oproeping van de Participanten, de Houdster, de Bewaarder en de leden van de Beleggingscommissie. De oproeping wordt tevens gepubliceerd op de website van de Beheerder.
2. De oproeping geschiedt niet later dan op de vijftiende (15e) dag vóór die van de vergadering. Bij de oproeping worden de te behandelen onderwerpen vermeld alsmede het tijdstip waarop en de plaats waar de vergadering van Participanten wordt gehouden. Onderwerpen die niet bij de oproeping zijn vermeld, kunnen nader worden aangekondigd met inachtneming van de in dit artikel gestelde vereisten.
3. Omtrent onderwerpen waarvan de behandeling niet conform het bepaalde in de leden 1 en 2 van dit artikel is aangekondigd, kunnen slechts geldige besluiten worden genomen met algemene stemmen in een vergadering waarin alle Participanten aanwezig of vertegenwoordigd zijn.

4. In het geval als bedoeld in de laatste volzin van artikel 15 lid 7 waarin de verzoeker(s) zelf overgaat (overgaan) tot bijeenroeping van de vergadering van Participanten, is die (zijn zij) gehouden (ook) de Beheerder, de Houdster, de Bewaarder en de leden van de Beleggingscommissie op te roepen.

BESLUITVORMING

ARTIKEL 17

1. Elke Participant heeft in de vergadering van Participanten een zodanig aantal stemmen als het totaal aantal door hem gehouden Participaties. Geen van de Beheerder, de Houdster, de Bewaarder of leden van de Beleggingscommissie heeft stemrecht; zij hebben slechts het recht het woord te voeren in de vergadering van Participanten.
2. Participanten kunnen zich ter vergadering door een andere Participant of de Beheerder doen vertegenwoordigen, mits bij schriftelijke volmacht.
3. Tenzij expliciet anders is bepaald in de Fondsvoorwaarden worden alle besluiten van de vergadering van Participanten genomen met volstrekte meerderheid van de geldig uitgebrachte stemmen. De voorzitter van de vergadering van Participanten bepaalt de wijze van stemming. Indien echter een of meer van de (al dan niet stemgerechtigde) aanwezigen in de vergadering van Participanten dit verlangt, wordt over personen schriftelijk gestemd.
4. Staken de stemmen dan is het voorstel verworpen.
5. Blanco stemmen en ongeldige stemmen gelden als niet uitgebracht.
6. Uitgezonderd de besluiten als bedoeld in artikel 18 lid 2 onder c en d kunnen besluiten van de vergadering van Participanten ook buiten vergadering worden genomen, mits deze schriftelijk – hieronder begrepen per telefax, e-mailbericht of elk ander gangbaar communicatiemiddel overgebracht en op schrift ontvangen bericht – plaatsvindt. Tenzij een besluit als bedoeld in dit lid (mede) wordt voorgesteld door de Beheerder, wordt de Beheerder van het voorgenomen besluit op de hoogte gebracht en in de gelegenheid gesteld daaromtrent advies uit te brengen. Degenen die buiten vergadering een besluit hebben genomen, doen van het aldus genomen besluit onverwijld en schriftelijk mededeling aan de Beheerder. Van het besluit dat buiten vergadering is genomen maakt de Beheerder in het notulenregister van de vergadering van Participanten melding; die vermelding wordt in de eerstvolgende vergadering van Participanten door de voorzitter van die vergadering voorgelezen. Bovendien worden de bescheiden waaruit van het nemen van het besluit blijkt, bij het notulenregister van de vergadering van Participanten bewaard en wordt, zodra het besluit is uitgevoerd, daarvan mededeling gedaan aan degenen die het besluit hebben genomen.
7. Besluiten van de vergadering van Participanten – ook die zijn bedoeld in het voorgaande lid – zijn bindend voor alle Participanten, de Beheerder en de Houdster.

BESLUITEN TOT WIJZIGING VAN DE FONDSVOORWAARDEN, WIJZIGING VAN HET BELEGGINGSBELEID, BENOEMING EN ONTSLAG LEDEN BELEGGINGSKOMMISSIE, OPZEGGING BEHEERDER OF HOUDSTER

ARTIKEL 18

1. Elk voorstel tot wijziging van de Fondsvoorwaarden wordt tezamen met een toelichting daarop gepubliceerd op de website van de Beheerder en toegezonden aan de Autoriteit Financiële Markten. De Beheerder publiceert elke aangenomen wijziging van de Fondsvoorwaarden tezamen met een toelichting op zijn website en zendt deze aan de Autoriteit Financiële Markten.
2. De vergadering van Participanten is bevoegd te besluiten tot:
 - a. wijziging van de Fondsvoorwaarden;
 - b. benoeming en ontslag van de leden van de Beleggingscommissie, met uitzondering van de benoeming van de leden van de Beleggingscommissie op de Aanvangsdatum waartoe de Beheerder bevoegd is;
 - 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 het Fondsvermogen of ontslag van de bestuurders van de Houdster, met inachtneming van een opzegtermijn van drie (3) maanden;
 - e. het verlenen van toestemming voor een transactie of verplichting als bedoeld in artikel 6 lid 4 (tegenstrijdig belang);
 - f. het aangaan van financieringen anders dan een (hypothecaire) (her)financiering als bedoeld in artikel 6 lid 2 onder (v) of artikel 6 lid 3 onder (iv); 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 een Object) en het voor bedoelde werkzaamheden of diensten betalen van een vergoeding aan de Beheerder.
3. Besluiten als bedoeld onder a, f en g van lid 2 kunnen slechts op gezamenlijk voorstel van de Beheerder en de Houdster worden genomen.
4. Onverminderd het bepaalde in dit artikel maar in afwijking van het bepaalde in lid 2 kunnen wijzigingen van de Fondsvoorwaarden die noodzakelijk zijn om te voldoen aan het bepaalde bij of krachtens de Wft 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, waarbij de Beheerder gehouden is om bedoelde wijzigingen binnen één (1) maand na het besluit daartoe ter goedkeuring voor te leggen aan de vergadering van Participanten.

5. Besluiten als bedoeld onder:

- (i) b van lid 2, voor zover het betreft de benoeming van leden van de Beleggingscommissie na de Aanvangsdatum, kunnen slechts worden 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 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 daarop volgende aantal stemmen verwerven;
 - (ii) b van lid 2, voor zover het betreft het ontslag van leden van de Beleggingscommissie, kunnen slechts worden genomen (a) met een meerderheid van ten minste twee/derden (2/3e) van de geldig uitgebrachte stemmen) (b) 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 de helft van het aantal door alle Participanten uit te brengen stemmen. Zijn in een vergadering van Participanten, waarin een voorstel tot ontslag van een of meerdere leden van de Beleggingscommissie aan de orde is, niet ten minste een zodanig aantal Participanten aanwezig of vertegenwoordigd als recht heeft op het uitbrengen van ten minste de helft van het aantal door alle Participanten uit te brengen stemmen, dan zal een tweede (2e) vergadering worden bijeengeroepen, te houden uiterlijk vier (4) weken na de eerste (1ste) vergadering, waarin alsdan, ongeacht het aantal aanwezige en/of vertegenwoordigde Participanten, het desbetreffende besluit met een meerderheid van ten minste twee/derden (2/3e) van de geldig uitgebrachte stemmen kan worden genomen. Bij de oproeping tot de tweede (2e) vergadering moet worden vermeld dat en waarom een besluit kan worden genomen onafhankelijk van de ter vergadering aanwezige en/of vertegenwoordigde Participanten;
 - (iii) c en d van lid 2 kunnen 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 twee/derden (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 twee/derden (2/3e) van het aantal door alle Participanten uit te brengen stemmen. Zijn in een vergadering van Participanten, waarin een voorstel tot opzegging van de Beheerder of de Houdster of ontslag van de bestuurders van de Houdster aan de orde is, niet ten minste een zodanig aantal Participanten aanwezig of vertegenwoordigd als recht heeft op het uitbrengen van ten minste twee/derden (2/3e) van het aantal door alle Participanten uit te brengen stemmen, dan zal een tweede (2e) vergadering worden bijeengeroepen, te houden uiterlijk vier (4) weken na de eerste (1ste) vergadering, waarin alsdan, ongeacht het aantal aanwezige en/of vertegenwoordigde Participanten, het desbetreffende besluit met een meerderheid van ten minste twee/derden (2/3e) van de geldig uitgebrachte stemmen kan worden genomen. Bij de oproeping tot de tweede (2e) vergadering moet worden vermeld dat en waarom een besluit kan worden genomen onafhankelijk van de ter vergadering aanwezige en/of vertegenwoordigde Participanten.
6. Wijzigingen in de Fondsvoorwaarden waarbij de rechten of zekerheden van de Participanten worden verminderd of beperkt, dan wel lasten aan de Participanten worden opgelegd worden eerst van kracht na het verstrijken van één (1) maand na de bekendmaking van de wijziging als bepaald in lid 1 van dit artikel. Binnen de voornoemde periode van één (1) maand kunnen de Participanten onder de gebruikelijke (beperkende) voorwaarden uit het Fonds treden (zie artikel 14).
7. Het Beleggingsbeleid vormt (inhoudelijk) geen onderdeel van de Fondsvoorwaarden. Een wijziging in het Beleggingsbeleid komt tot stand op voorstel van de Beheerder, nadat de Beleggingscommissie over dat voorstel heeft geadviseerd. 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 invloed op het Beleggingsbeleid of een wijziging daarin. Elk voorstel tot wijziging van het Beleggingsbeleid wordt tezamen met een toelichting daarop gepubliceerd op de website van de Beheerder en toegezonden aan de Autoriteit Financiële Markten. De Beheerder publiceert elke wijziging van het Beleggingsbeleid tezamen met een toelichting op zijn website en zendt deze aan de Autoriteit Financiële Markten. Een wijziging in het Beleggingsbeleid wordt eerst van kracht na het verstrijken van één (1) maand na de bekendmaking van de wijziging als hiervoor bepaald. Binnen de voornoemde periode van één (1) maand

kunnen de Participanten onder de gebruikelijke (beperkende) voorwaarden uit het Fonds treden (zie artikel 14).

8. Elke wijziging in de Fondsvoorwaarden die ingevolge dit artikel tot stand komt en elke wijziging van het Beleggingsbeleid is bindend voor iedere Participant, de Beheerder en de Houdster.

BEÏNDIGING BEHEERTAAK OF TAAK VAN DE HOUDSTER ARTIKEL 19

1. Indien de Beheerder of de Houdster te kennen geeft zijn/haar functie neer te willen leggen, neemt de Beheerder respectievelijk de Houdster een opzegtermijn in acht van drie (3) maanden. In een dergelijk geval alsook in het geval dat de Beheerder of de Houdster niet meer in staat is zijn/haar functie te vervullen of zijn functie als beheerder respectievelijk houdster van het Fondsvermogen wordt opgezegd, heeft dat in geen geval tot gevolg dat het Fonds eindigt.
2. In het geval dat de Houdster ernstig of herhaaldelijk toerekenbaar tekortschiet in de nakoming van haar verplichtingen, is de Beheerder bevoegd de Houdster op te zeggen in haar functie van houdster van het Fondsvermogen of de bestuurders van de Houdster te ontslaan, met inachtneming van een opzegtermijn van drie (3) maanden.
3. In geval van:
 - a. ontbinding van de Beheerder respectievelijk de Houdster;
 - b. aanvraag van surséance van betaling of faillissement door de Beheerder respectievelijk de Houdster;
 - c. faillietverklaring van de Beheerder respectievelijk de Houdster;
 - d. de Beheerder respectievelijk de Houdster een regeling met al haar crediteuren treft; of
 - e. de Beheerder respectievelijk de Houdster het recht verliest om naar Nederlands recht geheel zelfstandig beschikkingshandelingen te verrichten (uitgezonderd het in de Fondsvoorwaarden bepaalde omtrent het gezamenlijk door de Beheerder en de Bewaarder beschikken over het Fondsvermogen), wordt de Beheerder respectievelijk de Houdster geacht niet langer in staat te zijn om zijn/haar functie te vervullen en is van rechtswege ontheven uit zijn functie.
4. Indien de Beheerder of de Houdster is ontheven uit zijn/haar 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.
5. Indien de Beheerder of de Houdster is ontheven uit zijn/haar functie, ongeacht de reden daarvan, heeft dat tot gevolg dat de bepalingen van de Fondsvoorwaarden jegens de Beheerder respectievelijk de Houdster zijn beëindigd. Niettemin is de Beheerder respectievelijk de Houdster in dat geval verplicht zich te onthouden van handelingen die kunnen leiden tot schade voor het Fonds alsmede op verzoek van de (vervangende) Houdster respectievelijk (vervangende) Beheerder (rechts) handelingen te verrichten die noodzakelijk zijn ter voorkoming van schade voor het Fonds.
6. Het bepaalde in lid 5 van dit artikel laat onverlet dat de Beheerder respectievelijk de Houdster gebonden blijft aan artikel 6 lid 10 respectievelijk 7 lid 9.

EINDE VAN HET FONDS ARTIKEL 20

1. Het Fonds is ontbonden zodra (de belangen in) alle Objecten zijn vervreemd. Zodra het Fonds is ontbonden worden de Participanten daarover schriftelijk geïnformeerd en zal het Fondsvermogen zo spoedig mogelijk door de Beheerder, als vereffenaar, worden vereffend.
2. Hetgeen in het kader van de vereffening, derhalve na het voldoen van alle verplichtingen die ten laste komen van het Fondsvermogen, van het Fondsvermogen resteert, nadat de Beheerder aan de Participanten rekening en verantwoording heeft afgelegd, wordt uitgekeerd met inachtneming van het bepaalde in artikel 12.
3. Gedurende de vereffening blijven de Fondsvoorwaarden voor zover mogelijk van toepassing.
4. De boeken en bescheiden van het Fonds worden gedurende zeven (7) jaren nadat het Fondsvermogen is vereffend bewaard door de Beheerder.

OPROEPINGEN EN MEDEDELINGEN ARTIKEL 21

1. Oproepingen, bekendmakingen, kennisgevingen en mededelingen worden per elektronische post of bij (al dan niet aangetekende) brief of deurwaardersexploit gedaan. Oproepingen, bekendmakingen, kennisgevingen en mededelingen aan Participanten worden gedaan aan de in het register van Participanten opgenomen adressen. Aan de Beheerder of de Houdster worden deze gedaan aan hun kantooradres en aan de leden van de Beleggingscommissie aan hun adressen zoals bekend zijn bij de Beheerder. Indien een ander dan de Beheerder een oproeping, bekendmaking, kennisgeving of mededeling doet aan de leden van de Beleggingscommissie, wordt die gedaan aan het adres van de Beheerder.
2. Als datum van een oproeping, bekendmaking, kennisgeving of mededeling geldt

de datum als vermeld op de ontvangstbevestiging van de e-mail, de datum van de stempel van het bewijs van terpostbezorging van de aangetekende brief respectievelijk van verzending daarvan respectievelijk van de dag van betekening van het deurwaardersexploit.

3. Mededelingen die krachtens de wet of de Fondsvoorwaarden aan de vergadering van Participanten moeten worden gericht, kunnen geschieden door opneming in de oproepingsbrieven.
4. Indien een oproeping, bekendmaking, kennisgeving of mededeling een Participant niet bereikt vanwege het nalaten van die Participant zijn (juiste) gegevens of mutaties daarin op te geven voor opname in het register van Participanten, wordt die oproeping, bekendmaking, kennisgeving of mededeling geacht te zijn ontvangen door, conform het bepaalde in artikel 4 lid 6, de Beheerder.

TOEPASSELIJK RECHT EN GESCHILLEN

ARTIKEL 22

1. De Fondsvoorwaarden worden beheerst door uitsluitend het Nederlands recht.
2. Alle geschillen welke mochten rijzen ter zake van de Fondsvoorwaarden, dan wel nadere overeenkomsten die daarvan het gevolg mochten zijn, worden beslecht door het Klachteninstituut Financiële Dienstverlening te Den Haag of, indien het Klachteninstituut Financiële Dienstverlening niet bevoegd is, overeenkomstig het Reglement van het Nederlands Arbitrage Instituut.
3. Een geschil is aanwezig zodra één (1) Participant, de Beheerder of de Houdster de aanwezigheid hiervan heeft aangenomen.
4. Indien een geschil wordt beslecht overeenkomstig het Reglement van het Nederlands Arbitrage Instituut zal:
 - a. het scheidsgerecht uit drie (3) arbiters bestaan, tenzij alle bij het geschil betrokken partijen na het ontstaan van het geschil het er over eens zijn dat één (1) arbiter toereikend is; en
 - b. het scheidsgerecht beslist naar de regelen des rechts.
5. De plaats van arbitrage is Amsterdam.

Bijlage 2 | Onderzoeksrapport accountant



Deloitte Accountants B.V.
Gustav Mahlerlaan 2970
1081 LA Amsterdam
Postbus 58110
1040 HC Amsterdam
Nederland

Tel: 088 288 2888
Fax: 088 288 9737
www.deloitte.nl

Onderzoeksrapport

Aan: de Beheerder van S5 Vitae Fonds

Opdracht en verantwoordelijkheden

Wij hebben de rendementsprognose, zoals opgenomen in Sectie 7.3 “rendementsprognoses” en Sectie 7.4 “scenarioanalyse” in het bijgevoegde Prospectus van S5 Vitae Fonds te Amsterdam, over de periode 30 juni 2019 tot en met 29 juni 2029 onderzocht.

Deze rendementsprognoses en scenarioanalyses, met inbegrip van de veronderstellingen waarop deze zijn gebaseerd (zoals opgenomen onder Sectie 7 “Financiële aspecten en rendementsberekeningen” van het Prospectus), zijn opgesteld onder verantwoordelijkheid van de beheerder van de beleggingsinstelling. Het is onze verantwoordelijkheid een onderzoeksrapport inzake de rendementsprognoses en de scenarioanalyses te verstrekken.

Werkzaamheden

Wij hebben ons onderzoek verricht in overeenstemming met Nederlands recht, waaronder de Nederlandse Standaard 3850N, “Assurance- en overige opdrachten met betrekking tot Prospectussen”. De in dit kader uitgevoerde werkzaamheden bestonden in hoofdzaak uit het inwinnen van inlichtingen bij de beheerder van de beleggingsinstelling, het uitvoeren van cijferanalyses met betrekking tot de financiële gegevens en het vaststellen dat de veronderstellingen op de juiste wijze zijn verwerkt.

Ons onderzoek betreffende de veronderstellingen kan, als gevolg van de aard van dit onderzoek, slechts resulteren in het geven van een oordeel dat een beperkte mate van zekerheid geeft. Ons onderzoek betreffende de opstelling en toelichting van de rendementsprognoses en de scenarioanalyses in overeenstemming met de grondslagen voor financiële verslaggeving van Titel 9 boek 2 van het in Nederland geldende Burgerlijk Wetboek (BW) resulteert in een oordeel dat een redelijke mate van zekerheid geeft.

Conclusie en oordeel

Op grond van ons onderzoek van de rendementsprognoses en scenarioanalyses, met inbegrip van de veronderstellingen waarop deze zijn gebaseerd, is ons niets gebleken op grond waarvan wij zouden moeten concluderen dat de geprognosticeerde rendementscijfers niet objectief meetbaar en niet representatief zijn.

Naar ons oordeel zijn de rendementsprognoses en scenarioanalyses op een juiste wijze op basis van de veronderstellingen opgesteld en toegelicht in overeenstemming met de grondslagen voor financiële verslaggeving van Titel 9 boek 2 van het in Nederland geldende Burgerlijk Wetboek (BW), waarbij tevens de van toepassing zijnde grondslagen voor waardering en resultaatbepaling zoals gehanteerd (zoals opgenomen onder sectie 14.11 “Algemene grondslagen voor de opstelling van de jaarrekening van het Fonds”) in aanmerking zijn genomen.

Overige aspecten

1. Beperking in gebruik en verspreidingskring

Ons onderzoeksrapport bij de rendementsprognoses en de scenarioanalyses is uitsluitend bestemd voor het informeren van potentiële beleggers en kan derhalve niet voor andere doeleinden worden gebruikt.

2. Realiseerbaarheid toekomstige uitkomsten

De rendementsprognose, zoals opgenomen in Sectie 7.3 “rendementsprognoses” en Sectie 7.4 “scenarioanalyse” heeft betrekking op de periode 30 juni 2019 tot en met 29 juni 2029.

De werkelijke uitkomsten, zullen waarschijnlijk afwijken van de geprognosticeerde rendementscijfers, aangezien de veronderstelde gebeurtenissen zich veelal niet op gelijke wijze zullen voordoen als hier is aangenomen. De hieruit voortvloeiende afwijkingen kunnen van materieel belang zijn.

Amsterdam, 13 mei 2019

Deloitte Accountants B.V.

Was getekend: drs. A.A. Osinga RA

Bijlage 3 | Gecontroleerde historische financiële informatie

Jaarverslag

**1 december 2017 tot
en met 31 december
2018**

S5 Vitae Fonds

Amsterdam

Inhoudsopgave

Verslag van de beheerder

Jaarrekening

Balans per 31 december 2018

Winst-en-verlies-rekening over 2018

Kasstroomoverzicht over 2018

Toelichting

Algemeen

Grondslagen

Toelichting op de balans

Toelichting op de winst-en-verliesrekening

Overige informatie

Overige gegevens

Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

Statutaire regeling betreffende de bestemming van het resultaat

Gebeurtenissen na balansdatum

Verslag van de beheerder

Algemeen

S5 Vitae Fonds ("het Fonds") is een besloten Fonds voor gemene rekening naar Nederlands recht dat belegt in zorgwoningobjecten in Nederland. Het Fonds is een contractuele regeling tussen Sectie5 Beheer BV in haar hoedanigheid als beheerder, Stichting S5 Vitae Fonds in haar hoedanigheid als houdster en elk van de participanten.

Doelstelling

Het Fonds heeft ten doel het voor gemeenschappelijke rekening beleggen van het Fondsvermogen in zorgvastgoed teneinde de participanten te doen delen in de inkomsten en de vermogenswinsten die voortvloeien uit dit beleggen, alles in de ruimste zin. Het Fonds belegt per balansdatum in het volgende vastgoed:

- het appartementsrecht, kadastraal bekend gemeente Zwolle, sectie S, plaatselijk bekend Ossenweiderhof 1 tot en en 129, met het recht op het uitsluitend gebruik van de woning met toebehoren, met het recht op uitsluitend gebruik van een parkeerplaats gelegen op de begane grond van het buitenterrein gelegen naast het gebouw, met het recht op uitsluitend gebruik van een berging gelegen op de begane grond;

hierna te noemen zorgwoningencomplex Zwolle;

- het appartementsrecht, kadastraal bekend gemeente Gorinchem, sectie D, plaatselijk bekend als Haarstraat 59A tot en met 63D en Nieuwe Walsteeg 11, met het recht op het uitsluitend gebruik van de woning met toebehoren;

hierna te noemen zorgwoningencomplex Gorinchem;

- het perceel grond te Dordrecht, thans bouwgrond en bestemd voor de realisatie van een woon-/zorgcomplex bestaande uit vierenvertig appartementen met toebehoren, kadastraal bekend gemeente Dordrecht, sectie Q, nummer plaatselijk bekend als De Jagerweg 54 tot en met 60 (even nummers);

hierna te noemen zorgwoningencomplex Dordrecht;

- het appartementsrecht, kadastraal bekend gemeente Rotterdam, sectie AG, complexnummer 2292-A indexnummer 1 tot en met 30, plaatselijk bekend als Boomgaardstraat 200 tot en met 212D (even nummers);

hierna te noemen zorgwoningencomplex Rotterdam.

Houdster en Beheerder

Het Fonds is geen rechtspersoon en kan daarom zelf geen overeenkomsten aangaan, activa verkrijgen of onder zich houden, of verplichtingen aangaan onder eigen naam. Het Fonds is een contractuele regeling tussen Sectie5 Beheer BV ("de Beheerder") en Stichting S5 Vitae Fonds ("de Houdster") en elk van de participanten. De Beheerder en de Houdster zijn rechtspersonen en kunnen als zodanig wel overeenkomsten aangaan, activa verkrijgen of onder zich houden, en schulden aangaan onder eigen naam. Het vastgoed wordt in eigendom gehouden en alle verplichtingen met betrekking tot het Fonds worden aangegaan door de Houdster. Het bestuur van de Houdster is Teslin.

AIFMD

In het ontstaan van de kredietcrisis van 2008 heeft de Europese Commissie aanleiding gezien om een richtlijn te ontwerpen die erop zag om alle niet-aandelenbeleggings-Fondsen te reguleren en onder toezicht te brengen, de zogenaamde Alternative Investment Fund Managers Directive ("AIFMD"). De richtlijn werd in 2011 aangenomen en heeft werking gekregen op 22 juli 2013. Het Fonds valt onder deze AIFM-richtlijn. Uitvloeisel hiervan is onder andere de verplichte aanstelling van een depositary ("de Bewaarder") voor het Fonds.

Tot Bewaarder in de zin van de Wet financieel toezicht ("Wft") werd benoemd: Teslin Depositary Services BV te Maarsbergen, handelend onder de naam: Teslin.

De taken van de Bewaarder zijn geformuleerd vanuit de doelstelling dat het belang van de investeerders bewaakt moet worden:

- toezicht houden op alle relevante kasstromen van het Fonds;
- controleren van de aanwezigheid van eigendomstitels betreffende gedane investeringen door het Fonds;
- toezicht houden op het beheer van het Fonds conform alle afspraken met de investeerders van het Fonds.

Accountant

De jaarrekening is gecontroleerd door een registeraccountant van Deloitte Accountants BV.

Huidige stand van zaken

Economische situatie

De Nederlandse economie zet de periode van groei voort, al zwakt deze af van 2,5% in 2018 naar 1,5% in 2019 volgens het CPB met name als gevolg van de afnemende wereldhandelsgroei, afzwakking van de consumptie en minder robuuste groei van investeringen in woningen en dalende aardgasproductie.

De groei van de economie werd breed gedragen. Zowel de hogere consumptie door gezinnen als de export en investeringen leverden een bijdrage aan de economische groei in 2018. De verwachting is dat dit in 2019 in afgezwakte vorm zal worden voortgezet. De consumptiegroei is in lijn met het aantrekken van de werkgelegenheid en de verdere groei op de woningmarkt. Tevens leidden de lage inflatie, een stabiele salarisontwikkeling en de daling van de werkloosheid tot een groeiende koopkracht.

Eind 2018 was het consumentenvertrouwen weer verder gestegen ten opzichte van 2017. Er bestaan echter wel neerwaartse risico's voor 2019 zoals de Brexit, verdere escalatie omtrent de Italiaanse begroting en de handelsoorlog tussen de V.S. en China, die ook impact op de Nederlandse economie kunnen hebben.

De inflatie bedroeg in 2018 1,6% en stijgt volgens het CBP in 2019 naar 2,3%. Dit komt door stijgende vaste lasten, hogere invoerprijzen en hogere arbeidskosten. De toename van de werkgelegenheid zet zich ook in 2019 voort met 1,5%. Het arbeidsaanbod stijgt beperkt, voornamelijk door demografische ontwikkelingen. Per saldo blijft de werkloosheid hierdoor op 3,8% in 2019, onder het evenwichtsniveau, waardoor krapte op de arbeidsmarkt gaat ontstaan.

Beleggingsportefeuille

Op 1 december 2017 heeft het Fonds het volgende vastgoed verworven:

Zorgwoningencomplex Ossenweiderhof 1-5, Zwolle:

- 67 woonzorgeenheden en 2 gemeenschappelijke huiskamers gelegen in Zwolle voor een bedrag van EUR 8.975.000 exclusief verwervingskosten. De opstallen bevinden zich op eigen grond.

Het laatste kwartaal van 2018 heeft vooral in het teken gestaan van alle onderhoudswerkzaamheden. Daarbij is niet alleen het reguliere onderhoud uitgevoerd maar zijn ook extra werkzaamheden uitgevoerd aan de riolering. Alle werkzaamheden zijn vanuit het onderhoudsbudget gerealiseerd zonder een overschrijding.

Zorgwoningencomplex – Haarstraat 63, Gorinchem:

- 26 woonzorgeenheden en 2 gemeenschappelijke huiskamers gelegen in Gorinchem voor een bedrag van EUR 3.900.000 exclusief verwervingskosten. De opstallen bevinden zich op eigen grond.

De laatste kleine gebreken die naar boven kwamen vanuit de oplevering in februari 2018 zijn verholpen. De buitenruimte zou voorzien worden van beplanting. De bewoners hebben inspraak over de manier waarop dit wordt aangepast en welke planten worden aangebracht. Doordat de bewoners ook hebben moeten wennen aan de nieuwe woningen is besloten het verder afmaken van de buitenruimte in het voorjaar van 2019 af te ronden.

Op 2 november 2018 heeft het Fonds het volgende vastgoed verworven:

Zorgwoningencomplex in aanbouw – De Jagerweg 54 tot en met 60, Dordrecht:

- 44 woonzorgeenheden gelegen in Dordrecht voor een bedrag van EUR 3.856.761 exclusief verwervingskosten en exclusief afbouwkosten. De opstallen bevinden zich op eigen grond.

De bouw van de locatie aan de De Jagerweg in Dordrecht vordert gestaag. Zoals het nu lijkt moet de geplande oplevering medio juni 2019 mogelijk zijn. De gevel is geheel gereed en het gebouw is voorzien van de kozijnen en ramen waardoor het wind- en waterdicht is. De afbouw binnen in het gebouw is gestart waardoor steeds beter zichtbaar wordt hoe alles vorm krijgt.

Op 18 december 2018 heeft het Fonds het volgende vastgoed verworven:

Zorgwoningencomplex – Boomgaardstraat 200 tot en met 212D, Rotterdam:

- 26 woonzorgeenheden en 2 gemeenschappelijke huiskamers gelegen in Gorinchem voor een bedrag van EUR 4.250.000 exclusief verwervingskosten. De opstallen bevinden zich op eigen grond.

In 2014 is het geheel gerenoveerd en deels nieuw gebouwd waarna de 23 woonzorgappartementen, algemene ruimtes en kantoor- en behandelruimte in gebruik zijn genomen door MOB om daar zorg te verlenen aan ouderen.

De marktwaarde van het vastgoed is per 31 december 2018, conditie kosten koper, bepaald door een externe, onafhankelijke waarderingsspecialist (Cushman & Wakefield) en bedraagt:

- Zwolle - Ossenweiderhof EUR 9.850.000
- Gorinchem - Haarstraat EUR 4.250.000
- Dordrecht – De Jagerweg EUR 5.080.000
- Rotterdam - Boomgaardstraat EUR 4.570.000

Voor de waardering is uitgegaan van de volgende uitgangspunten:

Zorgwoningencomplex Ossenweiderhof 1-5, Zwolle:

Huurwaarde	EUR	506.520
Exploitatielasten		19,20%
Netto-aanvangsrendement		4,25%

Zorgwoningencomplex Haarstraat 63, Gorinchem:

Huurwaarde	EUR	223.440
Exploitatielasten		19,80%
Netto-aanvangsrendement		4,00%

Zorgwoningencomplex De Jagerweg 54, Dordrecht:

Huurwaarde	EUR	350.400
Exploitatielasten		10,70%
Netto-aanvangsrendement		5,44%

Zorgwoningencomplex Boomgaardstraat 200-212D, Rotterdam:

Huurwaarde	EUR	230.000
Exploitatielasten		13,02%
Netto-aanvangsrendement		4,30%

Taxaties vinden in beginsel plaats op basis van een inkomensmethode (NAR-methode). Deze waarderingmethode is gebruikelijk in de vastgoedmarkt voor de waardering van vastgoed. Bij de bepaling van deze waarde wordt onder meer rekening gehouden met verschillen tussen de herzieningshuurwaarde en contractuele huur, exploitatiekosten, leegstand, de aankoopkosten, de staat van onderhoud en verwachte toekomstige ontwikkelingen. Hierbij wordt de herzieningshuurwaarde afgezet tegen het netto aanvangsrendement.

De aankoop van het vastgoed in Zwolle en Gorinchem is gefinancierd met inleg van participanten voor een totaal van EUR 6.000.000 en een hypothecaire lening van Syntrus Achmea van EUR 8.367.500, met een looptijd van tien jaar met een vast rentepercentage gedurende de looptijd van 2,6%. De aflossing op deze lening is nihil.

De aankoop van het vastgoed in Dordrecht is gefinancierd met inleg van participanten voor een totaal van EUR 2.600.000 en een hypothecaire lening van Syntrus Achmea van EUR 1.846.760 met een looptijd van 10 jaar met een vast rentepercentage gedurende de looptijd van 2,65%. De aflossing op de lening is nihil. Het vastgoed is nog in ontwikkeling en de verwachting is dat medio 2019 het vastgoed in gebruik wordt genomen. Voor de afbouw van het vastgoed is een bouwdepot van Syntrus Achmea van EUR 1.453.240 beschikbaar. Tot moment van oplevering is het rentepercentage 3,15%, na oplevering

2,65%. Op het bouwdepot is een rentepercentage overeengekomen van 3,15%. Over de niet opgenomen gelden in het bouwdepot wordt een rentepercentage van 1,5% vergoed.

De aankoop van het vastgoed in Rotterdam is gefinancierd met een hypothecaire lening van de ABN Amro bank van EUR 2.574.000 met een looptijd van 5 jaar met een vast rentepercentage van 2,6%. De aflossing op de lening bedraagt 1% op de hoofdsom per jaar (EUR 25.740). Voor de aankoop van het vastgoed is een tussentijds krediet aangegaan middels een obligatielening van in totaal EUR 1.650.000 met een rentepercentage van 6%.

Duurzaamheid

De Beheerder streeft ernaar de duurzaamheid van de door haar beheerde vastgoedobjecten continu te verbeteren en houdt hiermee ook rekening bij de opstelling van de meerjarenonderhoudsprognose en de investeringsplanning. Dit is niet alleen goed voor het milieu en de omgeving, maar het heeft ook een positieve invloed op de verhuurbaarheid (huurders stellen steeds vaker eisen aan het duurzame karakter van hun winkels en streven naar lagere energiekosten) en de financiering van het object (financiers offeren steeds vaker lagere rentevoeten bij betere energielabels).

Het vastgoed in Zwolle, Gorinchem en Rotterdam heeft energielabel A en voldoet daarmee ruimschoots aan de landelijke norm (energielabel C in 2023). Derhalve zijn op dit moment geen aanvullende duurzaamheidsinvesteringen noodzakelijk. Het vastgoed in Dordrecht is in ontwikkeling en zal bij oplevering voldoen aan de norm van energielabel A.

Er is in 2018 een zonnepanelenproject opgestart voor een aantal geschikte locaties; totaal zal er ca. 3,4 megawatt aan vermogen worden opgewekt. Op dit moment is er voor 15 locaties reeds subsidie toegekend, waaronder voor het object in Gorinchem. Het object in Zwolle heeft reeds zonnepanelen en de objecten in Dordrecht en Rotterdam zijn voorlopig nog niet geselecteerd.

Financieel

Het exploitatieresultaat betreft de periode 1 december 2017 tot en met 31 december 2018.

Het exploitatieresultaat tot en met 31 december, voor afschrijvingen (- EUR 194.185) en voor niet-gerealiseerde waardeveranderingen (EUR 641.986), bedraagt EUR 389.186 positief. De realisatie van de onderhoudskosten is tot op heden lager uitgevallen. Dit betekent een gemiddeld rendement van 5,6% over de inleg van de participanten (prospectus 5,7%).

Het totaal van de opbrengsten bedraagt EUR 820.712.

De exploitatielasten bedragen EUR 431.526.

De exploitatiekosten bestaan uit de volgende posten:

	1 december 2017 – 31 december 2018	Prospectus
	EUR	EUR
Beheervergoeding	51.455	56.910
Bouwmanagementvergoeding	8.750	8.750
Onderhoud	18.979	41.543
Exploitatiekosten WKO-installatie en zonnecellen	2.904	25.576
Eigenaarslasten	35.213	42.701
Adviseurslasten	29.287	15.479
Overige lasten	23.971	48.021
Rente	260.967	240.215
	431.526	480.194

De intrinsieke waarde per 31 december 2018 bedraagt:

	2018
	EUR
Inleg participanten	8.895.000
Wettelijke reserve	1.168.474
Herwaarderingsreserve	906.754
Overige reserves	<u>-1.665.027</u>
Totaal vermogen	9.305.201
Aantal geplaatste participaties	88.950
Vermogen (intrinsieke waarde) per participatie	104,61

De solvabiliteit van het Fonds bedraagt per 31 december 2018 35,8%, de gemiddelde Loan-to-Value ('LTV') 62,5%. Het Fonds voldoet daarmee aan het LTV-convenant van de financiers. De liquiditeitspositie is positief en voldoende om de voorgestelde uitkeringen te laten plaatsvinden. In lijn met de doelstelling van het groeifonds zijn er nieuwe investeringen in zorgwoningcomplexen uitgevoerd en worden nieuwe investeringen gepland het komende jaar, waarmee nieuwe emissies van participaties zullen worden gepleegd.

Het beleggingsresultaat per participatie is als volgt:

	1 december 2017 - 31 december 2018
	EUR
Inkomsten	820.712
Kosten	-625.711
Niet-gerealiseerde waardeverandering	<u>641.986</u>
Saldo resultaat	836.987
 Aantal geplaatste participaties	 88.950
 Inkomsten per participatie	 9,23
Kosten per participatie	-7,03
Niet-gerealiseerde waardeverandering per participatie	<u>7,22</u>
Saldo resultaat per participatie	9,41

Zonder de niet-gerealiseerde waardeverandering zou het resultaat per participatie EUR 2,19 positief zijn geweest.

Beloning Beheerder

Conform de Fondsvoorwaarden ontvangt de Beheerder jaarlijks een beheervergoeding van 5,5% exclusief BTW (6,65% inclusief BTW) over de jaarlijks totaal gefactureerde netto-huursom en netto-energieopbrengsten van de Objecten.

Beloning personeel

De informatie inzake beloningen is opgenomen in het verslag van de Beheerder (website: www.sectie5.nl).

Fiscale positie

In de Fondsvoorwaarden wordt bepaald dat participaties uitsluitend aan het Fonds kunnen worden overgedragen tegen gelijktijdige of volgtijdige uitgifte aan een andere participant, waarvoor de toestemming van de Beheerder is vereist. Hierdoor wordt het Fonds als transparant aangemerkt. Dat betekent dat het Fonds niet zelf aan de belastingheffing wordt onderworpen. Alle opbrengsten en resultaten worden rechtstreeks toegerekend aan de participanten, naar rato van ieders belang in het Fonds.

Risico's

De activiteiten van het Fonds, beleggen in en verhuren van zorgwoningen, brengen diverse risico's met zich mee. Om de risico's voor het Fonds tot een minimum te beperken, heeft de directie van de beheerder een risicomanagementsysteem ingevoerd. De CFRO, tevens statutair bestuurder van de beheerder, stelt samen met de controller halfjaarlijks een risicomanagementrapportage op, die in de directievergadering wordt besproken en vastgesteld.

Meer details inzake de risico's zijn opgenomen in noot 3.12 van de jaarrekening alsmede in 'Sectie 2 Risicofactoren' van het prospectus S5 Vitae Fonds.

De voornaamste risico's en onzekerheden waarmee het Fonds wordt geconfronteerd (op basis van de kans dat het risico zich voordoet en de impact die het heeft op het vermogen van het Fonds), zijn de volgende:

<i>Risico's</i>	<i>Mitigerende maatregelen</i>	<i>Status per 31-12-2018</i>
<i>Strategie - Risico op waardedaling</i> Dit is het risico dat waardedaling van het vastgoed zorgt voor het niet na kunnen komen van aflossingsafspraken, het niet kunnen voldoen aan de afgesproken verhouding van lening en waarde van het vastgoed of dat de reële waarde lager ligt dan de aankoopprijs.	De beheerder streeft ernaar dit risico zoveel mogelijk te mitigeren middels zorgvuldige selectie van het vastgoed, adequaat beheer en onderhoud, regelmatige monitoring van de marktomstandigheden en veelvuldig in contact blijven met de huurders.	Op dit moment kent de vastgoedmarkt voor zorgappartementen een stijgende lijn. De geschatte reële waarden liggen boven de aankooprijzen inclusief aankoopkosten. De LTV's van de verschillende leningen liggen eveneens onder het niveau van hun leningsconvenant.
<i>Operationeel – Leegstand</i> Dit is het risico dat leegstand leidt tot inkomstenderging, waardedaling van het vastgoed (en daardoor problemen met leningsconvenanten of het niet halen van de geprognosticeerde exitwaarde) en mogelijk additionele kosten.	De beheerder streeft ernaar dit risico zoveel mogelijk te mitigeren middels afsluiten van langlopende contracten met solvabele huurders, vooraf goed onderzoek naar courantheid en opbouwen en onderhouden van een goede relatie met de huurders en tijdig signaleren of er veranderingen plaatsvinden.	Op dit moment is er geen leegstand en is de solvabiliteit van de huurders goed.
<i>Financiële positie - Renterisico</i> Dit is het risico dat bij een renteherziening of herfinanciering de rente is gestegen met negatieve impact op het geprognosticeerde rendement en haalbaarheid van de herfinanciering als de huuropbrengsten minder hard zijn meegestegen.	De beheerder streeft ernaar dit risico zoveel mogelijk te mitigeren middels periodieke monitoring van de afloopkalender van de leningen, zorgvuldige afstemming van de fixatieperiode met de verkoop- en liquiditeitsplanning en prudente inschatting van de rentevoet op moment van herziening in prognoses.	De leningen zijn net voor langere tijd afgesloten waardoor dit risico op de kortere termijn niet speelt.
<i>Liquiditeitsrisico</i> Dit is het risico dat bij tegenvallers in de exploitatie niet langer aan de verplichtingen voldaan kan worden.	De beheerder streeft ernaar dit risico zoveel mogelijk te mitigeren middels de opstelling ieder kwartaal van een liquiditeitsprognose die ook de basis vormt van de dividenduitkeringen.	De huidige liquiditeitspositie en – prognose voor komend jaar zijn positief.

<i>Financiële verslaggeving</i> Dit is het risico op fouten of onvolledigheden in de verschillende externe rapportages waardoor beleggers beslissingen o.b.v. verkeerde informatie nemen of de beheerder of het fonds in overtreding is. Het voornaamste risico dat hieronder valt, betreft de waardering van het vastgoed.	De beheerder streeft ernaar dit risico zoveel mogelijk te mitigeren middels het vier-ogenprincipe bij rapportages en inschakelen van externe accountants bij jaarverslagen en m.b.t. waardering inschakeling van externe deskundige taxateurs die voldoende expertise hebben in het soort vastgoed en locatie en taxeren conform de richtlijnen van de NRVt.	Dit risico heeft zich niet voorgedaan. Verder geen bijzonderheden te vermelden.
<i>Wet- en regelgeving</i> Dit betreft het risico dat wijzigingen in wet- en regelgeving een negatief effect hebben op de exploitatie van het fonds.	De beheerder streeft ernaar dit risico zoveel mogelijk te mitigeren middels het zorgvuldig monitoren van veranderingen in wet- en regelgeving en raadpleging van de interne legal officer, deskundige externe juridisch adviseurs, de externe compliance officer, accountants en depositories.	Dit risico heeft zich niet voorgedaan. Verder geen bijzonderheden te vermelden.

Administratieve organisatie/interne beheersing

Verklaring omtrent de bedrijfsvoering

De inrichting van de bedrijfsvoering is afgestemd op de omvang van de organisatie en in lijn met de vereisten van de Wft en het Besluit gedragstoezicht financiële ondernemingen Wft (Bgfo). De inrichting van de bedrijfsvoering kan nooit absolute zekerheid bieden, maar is ontworpen om een redelijke mate van zekerheid te verkrijgen over de effectiviteit van de maatregelen van interne beheersing met betrekking tot de risico's gerelateerd aan de activiteiten van de beleggingsinstelling.

Uitgevoerde activiteiten

Gedurende de verslagperiode zijn verschillende aspecten van de bedrijfsvoering beoordeeld. Daarbij zijn geen constatering gedaan op grond waarvan geconcludeerd moet worden dat de beschrijving van de opzet van de bedrijfsvoering als bedoeld in artikel 121 Bgfo niet voldoet aan de vereisten zoals opgenomen in de Wft en daaraan gerelateerde regelgeving. Op grond hiervan verklaart het Fonds te beschikken over een beschrijving van de bedrijfsvoering als bedoeld in artikel 121 Bgfo, die voldoet aan de eisen van het Bgfo.

Rapportage over de bedrijfsvoering

Bij de beoordelingen is niet geconstateerd dat de bedrijfsvoering niet effectief en niet overeenkomstig de beschrijving functioneert. Derhalve wordt met een redelijke mate van zekerheid verklaard dat de bedrijfsvoering gedurende de verslagperiode effectief en overeenkomstig de beschrijving heeft gefunctioneerd.

Amsterdam, 25 maart 2019

Sectie5 Beheer BV

Was getekend.

drs. B.U. Bearda Bakker

drs. J.H. van Valen

drs. W.H.E. van Ommeren RA

Jaarrekening

Balans per 31 december 2018

(na resultaatbestemming)

		31 december 2018	
ACTIVA		EUR	EUR
<i>Beleggingen</i>			
Terreinen en gebouwen			
Vastgoed	[3.1]		18.670.000
Vastgoed in ontwikkeling	[3.2]		4.157.841
<i>Overige vaste activa</i>			
Immateriële vaste activa	[3.3]		
Geactiveerde financieringskosten		66.522	
Geactiveerde initiatiekosten		<u>1.168.474</u>	
			1.234.996
<i>Vorderingen</i>			
Overige vorderingen			
Debiteuren	[3.4]		28.908
Liquide middelen		[3.5]	
Kasgeld		474.041	
Bouwdepot		<u>1.440.133</u>	
			<u>1.914.174</u>
Totaal activa			<u>26.005.920</u>

		31 december 2018	
PASSIVA		EUR	EUR
Eigen vermogen		[3.6]	
Inleg participanten		8.895.000	
Wettelijke reserve		1.168.474	
Herwaarderingsreserve		906.754	
Overige reserves		<u>-1.665.027</u>	
			9.305.201
Langlopende schulden			
Schulden aan kredietinstelling	[3.7]	10.922.195	
Waarborgsommen	[3.8]	<u>56.550</u>	
			10.978.745
Kortlopende schulden (< 1 jaar)			
Schulden aan kredietinstelling	[3.9]	3.300.000	
Schulden aan obligatiehouders	[3.10]	1.650.000	
Overige schulden en overlopende passiva	[3.11]	<u>771.973</u>	
			<u>5.721.973</u>
Totaal passiva			<u>26.005.920</u>

Winst-en-verliesrekening over de periode 1 december 2017 tot en met 31 december 2018

		1 december 2017 – 31 december 2018	
		EUR	EUR
Opbrengsten uit beleggingen			
Huuropbrengsten	[4.1]	773.172	
Overige opbrengsten	[4.2]	43.610	
Rentebaten	[4.3]	3.930	
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoed	[3.1]	906.754	
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoed in ontwikkeling	[3.2]	<u>-264.768</u>	
Som der bedrijfsopbrengsten			1.462.698
Lasten in verband met het beheer van de beleggingen			
	[4.4]	51.455	
Bouwmanagement	[4.5]	8.750	
Onderhoud	[4.6]	18.979	
Exploitatiekosten WKO	[4.7]	2.904	
Eigenaarslasten	[4.8]	35.213	
Afschrijvingen	[4.9]	194.185	
Overige bedrijfskosten	[4.10]	53.258	
Rente	[4.11]	<u>260.967</u>	
Som der bedrijfslasten			<u>625.711</u>
Bedrijfsresultaat			<u>836.987</u>

Kasstroomoverzicht over de periode 1 december 2017 tot en met 31 december 2018

	1 december 2017 – 31 december 2018	
	EUR	EUR
Bedrijfsresultaat		836.987
Aanpassingen voor:		
- Niet gerealiseerde waardeveranderingen	-641.986	
- Afschrijvingen financieringskosten	4.685	
- Afschrijvingen initiatiekosten	189.500	
Veranderingen in werkkapitaal:		
- Mutatie vorderingen	-28.908	
- Mutatie kortlopende schulden	<u>752.668</u>	
		<u>275.960</u>
Kasstroom uit bedrijfsoperaties		1.112.946
Kasstroom uit beleggingsactiviteiten		1.112.946
Investeringsactiviteiten		
Investeringen in vastgoed	-17.736.246	
Investeringen in vastgoed in ontwikkeling	-4.422.609	
Mutatie initiatiekosten	<u>-1.357.973</u>	
Kasstroom uit investeringsactiviteiten		-23.543.829
Financieringsactiviteiten		
Ontvangsten uitgifte participaties	8.895.000	
Mutatie langlopende bankschulden	10.941.500	
Mutatie kortlopende bankschulden - bouwdepot	3.300.000	
Mutatie kortlopende obligatielening	1.650.000	
Mutatie financieringskosten	-71.208	
Mutatie waarborgsommen	56.550	
Betaalde uitkeringen	<u>-426.785</u>	
Kasstroom uit financieringsactiviteiten		<u>24.345.057</u>
Mutatie geldmiddelen		1.914.174
Liquide middelen begin van het jaar		-
Nettokasstroom		<u>1.914.174</u>
Liquide middelen einde van het jaar		<u>1.914.174</u>
De liquide middelen zijn als volgt beschikbaar:		
Vrij beschikbare liquide middelen		474.041
Bouwdepot vastgoed in ontwikkeling		1.440.134

Toelichting

1 Algemeen

1.1 Algemeen

S5 Vitae Fonds (“het Fonds”) is per 1 december 2017 tot stand gekomen middels een Overeenkomst tot Aanvaarding Fondsvoorwaarden tussen de participanten, Sectie5 Beheer BV en Stichting S5 Vitae Fonds, en is gevestigd in Amsterdam. Het Fonds heeft de vorm van een besloten Fonds voor gemene rekening en is aangegaan voor onbepaalde tijd. Het Fonds is een contractuele regeling tussen Sectie5 Beheer BV in haar hoedanigheid als beheerder, Stichting S5 Vitae Fonds in haar hoedanigheid als houdster en elk van de participanten.

Het eerste statutaire (verlengde) boekjaar van S5 Vitae Fonds loopt van 1 december 2017 tot en met 31 december 2018.

1.2 Activiteiten

Het Fonds belegt het vermogen voor gemeenschappelijke rekening in goed gesitueerd Nederlands zorgvastgoed en heeft als doel het belegd vermogen de komende jaren als groeifonds uit te breiden naar EUR 200 miljoen.

Per 1 december 2017 heeft het Fonds het volgende vastgoed verworven:

- het appartementsrecht, kadastraal bekend gemeente Zwolle, sectie S, plaatselijk bekend Ossenweiderhof 1 tot en met 129, met het recht op het uitsluitend gebruik van de woning met toebehoren, met het recht op uitsluitend gebruik van een parkeerplaats gelegen op de begane grond van het buitenterrein gelegen naast het gebouw, met het recht op uitsluitend gebruik van een berging gelegen op de begane grond;

hierna te noemen zorgwoningencomplex Zwolle;

- het appartementsrecht, kadastraal bekend gemeente Gorinchem, sectie D, plaatselijk bekend als Haarstraat 59A tot en met 63D en Nieuwe Walsteeg 11, met het recht op het uitsluitend gebruik van de woning met toebehoren;

hierna te noemen zorgwoningencomplex Gorinchem.

Per 2 november 2018 heeft het Fonds het volgende vastgoed verworven:

Zorgwoningencomplex in aanbouw – De Jagerweg 54 tot en met 60, Dordrecht:

- 44 woonzorgeenheden gelegen in Dordrecht voor een bedrag van EUR 3.856.761 exclusief verwervingskosten en exclusief afbouwkosten. De opstallen bevinden zich op eigen grond;

hierna te noemen zorgwoningencomplex Dordrecht.

Per 18 december 2018 heeft het Fonds het volgende vastgoed verworven:

Zorgwoningencomplex – Boomgaardstraat 200 tot en met 212D (even nummers), Rotterdam:

- 26 woonzorgeenheden en 2 gemeenschappelijke huiskamers gelegen in Gorinchem voor een bedrag van EUR 4.250.000 exclusief verwervingskosten. De opstallen bevinden zich op eigen grond;

hierna te noemen zorgwoningencomplex Rotterdam.

1.3 Verbonden partijen

Het Fonds kent de volgende verbonden partijen:

- Sectie5 Investments NV; Initiatiefnemer;
- Sectie5 Beheer BV; Beheerder;
- Stichting S5 Vitae Fonds; Houdster.

De participanten, Sectie5 Beheer BV ("de Beheerder") en de Stichting S5 Vitae Fonds ("de Houdster") hebben op 1 december 2017 de Fondsvoorwaarden, bevattende de voorwaarden van beheer en bewaring van het Fonds, aanvaard. Daarmee zijn de Fondsvoorwaarden van kracht geworden, gelden zij tussen betrokken partijen en is het Fonds tot stand gekomen. In de Fondsvoorwaarden zijn de diverse taken en verantwoordelijkheden van de Beheerder en de Houdster vastgelegd.

Het Fonds is geen rechtspersoon en kan daarom zelf geen overeenkomsten aangaan, activa verkrijgen of onder zich houden, of verplichtingen aangaan onder eigen naam. De Beheerder en de Houdster zijn rechtspersonen en kunnen als zodanig wel overeenkomsten aangaan, activa verkrijgen of onder zich houden, en schulden aangaan onder eigen naam.

Het Fondsvermogen is goederenrechtelijk verkregen en ten titel van bewaring gehouden door de Houdster. De Houdster houdt (op eigen naam) de juridische eigendom van alle zaken en is rechthebbende tot de vermogensrechten die tot de Fondsactiva behoren, en de verplichtingen die tot de Fondspassiva behoren worden op naam van de Houdster inzake het Fonds aangegaan, dit alles voor rekening en risico van de participanten. De Houdster zal alleen tezamen met de Beheerder beschikken over het Fondsvermogen.

2 Grondslagen

2.1 Algemene grondslagen voor de opstelling van de jaarrekening

De jaarrekening is opgesteld volgens de financiële grondslagen van Titel 9 Boek 2 BW.

De waardering van activa en passiva en de bepaling van het resultaat vinden plaats op basis van historische kosten, tenzij anders vermeld. Baten en lasten worden toegerekend aan het jaar waarop zij betrekking hebben. Winsten worden slechts opgenomen voor zover zij op balansdatum zijn gerealiseerd. Verplichtingen en mogelijke verliezen die hun oorsprong vinden voor het einde van het verslagjaar, worden in acht genomen indien zij voor het opmaken van de jaarrekening bekend zijn geworden.

Financiële instrumenten

Onder financiële instrumenten worden zowel primaire financiële instrumenten, zoals vorderingen en schulden, als financiële derivaten verstaan.

In de toelichting op de onderscheiden posten van de balans wordt de reële waarde van het desbetreffende instrument toegelicht als die afwijkt van de boekwaarde. Indien het financiële instrument niet in de balans is opgenomen, wordt de informatie over de reële waarde gegeven in de toelichting op de 'Niet in de balans opgenomen rechten en verplichtingen'.

Voor de grondslagen van primaire financiële instrumenten wordt verwezen naar de behandeling per balanspost.

2.2 Grondslagen voor de waardering van activa en passiva

Vastgoedbeleggingen

Vastgoedbeleggingen zijn onroerende zaken die worden aangehouden om huuropbrengsten of waardeinstijgingen, of beide, te realiseren. Vastgoedbeleggingen, waaronder begrepen vastgoedbeleggingen in ontwikkeling, worden bij eerste verwerking tegen verkrijgingsprijs gewaardeerd en daarna tegen actuele (reële) waarde. De invulling hiervan wordt onder meer gebaseerd op beschikbare marktgegevens en samengesteld door externe taxateurs. Waardeveranderingen van vastgoedbeleggingen worden verwerkt in de winst- en verliesrekening. Op vastgoedbeleggingen wordt niet afgeschreven. Vastgoedbeleggingen in ontwikkeling waarvan de reële waarde niet betrouwbaar te bepalen is, worden tegen kostprijs gewaardeerd tot het moment dat de reële waarde wel betrouwbaar te bepalen is.

Vorderingen

De vorderingen worden bij eerste verwerking opgenomen tegen de reële waarde en vervolgens gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs. De reële waarde en geamortiseerde kostprijs zijn gelijk aan de nominale waarde. Noodzakelijk geachte voorzieningen voor mogelijke verliezen als gevolg van oninbaarheid worden in mindering gebracht. Deze voorzieningen worden bepaald op basis van individuele beoordeling van de vorderingen.

Geactiveerde initiatiekosten

De geactiveerde initiatiekosten worden lineair afgeschreven ten laste van het resultaat in vijf jaar.

Geactiveerde financieringskosten

De geactiveerde financieringskosten, die bestaan uit door de financierende bank bij het aangaan van een hypothecaire lening aan et Fonds in rekening gebrachte afsluitvergoeding, worden afgeschreven over de looptijd van de hypothecaire lening.

Liquide middelen

De liquide middelen zijn gewaardeerd tegen de nominale waarde. Indien middelen niet ter vrije beschikking staan, dan wordt hiermee bij de waardering rekening gehouden.

Overige voorzieningen

Tenzij anders vermeld worden de overige voorzieningen gewaardeerd tegen de nominale waarde van de uitgaven die naar verwachting noodzakelijk zijn om de betreffende verplichtingen af te wikkelen.

Voorziening groot onderhoud

Er wordt geen voorziening groot onderhoud gevormd aangezien de vastgoedbeleggingen tegen reële waarde worden geboekt. Het uitgevoerde onderhoud wordt direct ten laste van de winst- en verliesrekening gebracht.

Langlopende en kortlopende schulden

Opgenomen leningen en schulden worden bij eerste verwerking opgenomen tegen de reële waarde en vervolgens gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs.

2.3 Grondslagen voor de bepaling van het resultaat

Opbrengsten en kosten

De opbrengsten en kosten (waaronder verstrekte huurkortingen (huurvrije periode, investeringsbijdrage enzovoort, met uitzondering van ten opzichte van de vastgoedwaarde niet-materiële uitgaven) worden toegerekend aan de periode waarop zij betrekking hebben. Verhuurcourtages worden verantwoord in de periode dat zij daadwerkelijk zijn verstrekt of verschuldigd zijn.

Belastingen

Het Fonds is fiscaal transparant. Dit heeft tot gevolg dat het Fonds niet zelfstandig belastingplichtig is, maar dat iedere participant voor zijn deelname in het kapitaal, afhankelijk van zijn eigen status, wordt belast.

2.4 Grondslagen voor de opstelling van het kasstroomoverzicht

Het kasstroomoverzicht is opgesteld op basis van de indirecte methode. De indirecte methode is een weergave van de kasstroom uit operationele activiteiten door, uitgaande van het bedrijfsresultaat, correcties toe te passen voor resultaatposten die geen operationele kasstroom met zich meebrengen en voor kasstromen die in de betreffende periode geen resultaatpost zijn.

3 Toelichting op de balans

3.1 Beleggingen – Terreinen en gebouwen

Vastgoed

	Zorgwoningen Zwolle	Zorgwoningen Gorinchem	Zorgwoningen Rotterdam	Totaal
	EUR	EUR	EUR	EUR
Aankoop vastgoed	8.975.000	3.900.000	4.250.000	17.125.000
<i>Verwervingskosten:</i>				
Overdrachtsbelasting	179.500	78.000	132.600	390.100
Notariskosten	10.750	7.500	30.903	49.153
Adviseurskosten	16.279	20.790	6.237	43.306
Makelaarskosten	108.597	47.190	-	155.787
Aankoop- en verwervingskosten	9.290.126	4.053.480	4.419.740	17.763.346
Niet-gerealiseerde waardeverandering per 31 december 2018	559.874	196.520	150.260	906.654
Boekwaarde per 31 december 2018	9.850.000	4.250.000	4.570.000	18.670.000

De marktwaarde van het vastgoed is per 31 december 2018, conditie kosten koper, bepaald door een externe, onafhankelijke waarderingsspecialist (Cushman & Wakefield) en bedraagt:

- Zwolle - Ossenweiderhof EUR 9.850.000
- Gorinchem - Haarstraat EUR 4.250.000
- Rotterdam - Boomgaardstraat EUR 4.570.000

Voor de waardering is uitgegaan van de volgende uitgangspunten:

Zorgwoningencomplex Ossenweiderhof 1-5, Zwolle:

Huurwaarde	EUR	506.520
Exploitatielasten		19,20%
Netto-aanvangsrendement		4,25%

Zorgwoningencomplex Haarstraat 63, Gorinchem:

Huurwaarde	EUR	223.440
Exploitatielasten		19,80%
Netto-aanvangsrendement		4,00%

Zorgwoningencomplex Boomgaardstraat 200-212D, Rotterdam:

Huurwaarde	EUR	230.000
Exploitatielasten		13,02%
Netto-aanvangsrendement		4,30%

Taxaties vinden in beginsel plaats op basis van een inkomensmethode (NAR-methode). Deze waarderingsmethode is gebruikelijk in de vastgoedmarkt voor de waardering van vastgoed. Bij de bepaling van deze waarde wordt onder meer rekening gehouden met verschillen tussen de herzieningshuurwaarde en contractuele huur, exploitatiekosten, leegstand, de aankoopkosten, de staat van onderhoud en verwachte toekomstige ontwikkelingen. Hierbij wordt de herzieningshuurwaarde afgezet tegen het netto-aanvangsrendement.

3.2 Vastgoed in ontwikkeling

<i>Vastgoed</i>		Zorgwoningen Dordrecht
		EUR
<i>Verwervingskosten:</i>		
Aankoop grond		629.200
Aankoop bouwkosten		3.688.641
Aankoopkosten		104.768
Aankoop- en verwervingskosten		4.422.609
Niet-gerealiseerde waardeverandering per 31 december 2018		-264.768
Stand per 31 december 2018		4.157.841

De verwervingskosten hebben betrekking op de aankoop van het zorgvastgoed te Dordrecht. Het zorgvastgoed is in ontwikkeling en wordt naar verwachting medio 2019 in gebruik genomen. Op het moment van (casco) oplevering gaat het huurcontract in en wordt het vastgoed opgenomen als belegging in vastgoed. In de aanneemovereenkomst is vastgelegd dat meer- en minderwerk niet voor rekening van eigenaar mogelijk is. De huurder mag in overleg met eigenaar en voor eigen (financiële) risico wel wijzigingen door laten voeren.

De marktwaarde na oplevering van het vastgoed is per 31 december 2018, conditie kosten koper, bepaald door een externe, onafhankelijke waarderingsspecialist (Cushman & Wakefield) en bedraagt:

- Dordrecht – De Jagerweg EUR 5.080.000

Zorgwoningencomplex De Jagerweg 54, Dordrecht:		
Huurwaarde	EUR	350.400
Exploitatielasten		10,70%
Netto-aanvangsrendement		5,44%

De niet-gerealiseerde waardeverandering is als volgt berekend:

Verwervingskosten	-4.317.841	
Te ontvangen bouwtermijnen	-922.159	
Aankoopkosten	-104.768	
Totale aankoop- en verwervingskosten		-5.344.768
Waardering vastgoed per 31 december 2018		5.080.000
Niet-gerealiseerde waardeverandering		-264.768

3.3 Overige activa – Immateriële vaste activa

Geactiveerde financieringskosten

	Zwolle	Gorinchem	Dordrecht	Rotterdam	Totaal
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
Financieringskosten	29.385	12.453	16.500	12.870	71.208
Afschrijving	-3.183	-1.120	-275	-107	-4.685
Stand per 31 december 2018	26.202	11.333	16.225	12.763	66.522

De financieringskosten bestaan uit een aan de bank betaalde afsluitvergoeding op de hypothecaire leningen. De financieringskosten worden afgeschreven over de looptijd van de hypothecaire lening.

Geactiveerde initiatiekosten

	Zwolle	Gorinchem	Dordrecht	Rotterdam	Totaal
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
Adviseurskosten	229.812	99.863	211.582	8.753	555.010
Selectie- en structureringsvergoeding	325.793	141.570	190.212	-	657.575
Marketing- en prospectuskosten	21.087	9.163	57.464	-	87.714
Plaatsingskosten	-	-	-	33.000	33.000
Oprichtingskosten	10.000	19.676	-	-	29.676
Totaal geactiveerde initiatiekosten	586.692	270.271	459.258	41.753	1.357.974
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
Afschrijvingen:					
Beginstand initiatiekosten	586.692	270.271	459.258	41.753	1.357.974
Afschrijvingen boekjaar	-126.933	-47.258	-15.309	-	-189.500
Stand per 31 december 2018	459.758	223.014	443.949	41.753	1.168.474

De initiatiekosten bestaan uit bij aanvang van het Fonds en bij elke (vervolg) Emissie diverse eenmalige gemaakte kosten. De initiatiekosten worden afgeschreven vanaf het moment van de Emissie over een looptijd van vijf jaar.

3.4 Vorderingen – Overige vorderingen

Overige vorderingen en overlopende activa

	2018
	EUR
Vooruitbetaalde facturen	694
Te ontvangen bouwvergoeding 2018	26.628
Te ontvangen beheervergoeding 2018	1.586
Stand per 31 december	28.908

3.5 Overige activa – Liquide middelen

Banksaldo

	31 december 2018
	EUR
ING rekening-courant	474.041

De liquide middelen staan ter vrije beschikking van het Fonds.

Bouwdepot

	2018
	EUR
Bouwdepot t.b.v. ontwikkelingen in vastgoed	3.230.000
Bouwdepot t.b.v. financiering rentelasten	70.000
Uitgaven bouwdepot	-1.845.760
Rentelasten	-17.037
Rentebaten	3.930
Totaal uitgaven	-1.858.867
Stand per 31 december	1.441.133

Het bouwdepot staat niet ter vrije beschikking van het Fonds en heeft ten doel voor de ontwikkeling van het vastgoed te Dordrecht. Over de hoofdsom van het bouwdepot wordt een rente in rekening gebracht van 3,15%. Over het resterende saldo wordt een rente van 1,5% vergoed.

3.6 Eigen vermogen

Het door de Participanten ingelegde vermogen van EUR 8.895.000 bestaat uit 88.950 participaties van EUR 100 elk.

Uitgifte participaties:

1^e Emissie op 1 december 2017: 60.000 participaties

2^e Emissie op 2 november 2018: 28.950 participaties

De wettelijke reserve is gelijk aan het bedrag aan geactiveerde initiatiekosten.

Mutaties in het eigen vermogen van 1 december 2017 tot en met 31 december 2018:

	Inleg participanten	Wettelijke reserve	Herwaarde- ringsreserve	Overige reserves	Totaal
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
Stand per 1 december 2017	-	-	-	-	-
Inleg Participanten 1 ^e emissie	6.000.000	-	-	-	6.000.000
Inleg Participanten 2 ^e emissie	2.895.000	-	-	-	2.895.000
Geactiveerde initiatiekosten	-	1.357.973	-	-1.357.973	-
Mutatie wettelijke reserve	-	-189.500	-	189.500	-
Mutatie herwaarderingsreserve	-	-	906.754	-906.754	-
Uitkeringen boekjaar aan Participanten	-	-	-	-300.575	-300.575
Nog uit te keren aan Participanten	-	-	-	-126.210	-126.210
Uit voorstel resultaatbestemming	-	-	-	836.987	836.987
Stand per 31 december 2018	8.895.000	1.168.474	906.754	- 1.665.027	9.305.201

Het resultaat zonder de ongerealiseerde waarverandering van EUR 641.986 is EUR 195.001. De afschrijving van de geactiveerde initiatiekosten- en financieringskosten ter hoogte van EUR 194.185 heeft echter geen uitgaande geldstroom tot gevolg. Het uitkeerbare bedrag uit resultaat bedraagt hierdoor EUR 389.186 en hiervan is EUR 426.785 uitgekeerd aan de participanten. Het verschil is conform Prospectus ondervangen door uitkering vanuit de liquiditeitsreserve.

Verdeling winst en verlies

Artikel 12 van de Fondsvoorwaarden van S5 Vitae Fonds opgenomen in het prospectus van 19 februari 2018 bepaalt deze verdeling als volgt:

1. Het positieve exploitatieresultaat dat in een boekjaar wordt behaald, verminderd met de (eventuele) aflossingen op de (hypothecaire) financiering in dat boekjaar en voor zover de liquiditeitspositie van het Fonds dit - naar het uitsluitende oordeel van de Beheerder - toelaat, wordt aan de participanten uitgekeerd tenzij de vergadering van participanten overeenkomstig lid 7 van dit artikel besluit het exploitatieresultaat geheel of gedeeltelijk te reserveren.
2. Uitkeringen als bedoeld in het voorgaande lid en eventuele uitkeringen ten laste van de reserves, worden uitgekeerd aan de participanten naar rato van het aantal participaties dat ieder van hen houdt op de dag waarop de uitkering plaatsvindt.

3. De Beheerder kan besluiten een tussentijdse uitkering uit het exploitatieresultaat verminderd met de aflossingen op de (hypothecaire) financiering aan de participanten te doen, waarbij het streven erop is gericht elk kalenderkwartaal een uitkering te doen.
4. 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.
5. Verliezen komen ten laste van de reserves. In het geval een verlies niet ten laste kan worden gebracht van een reserve, kan een verlies uitsluitend ten laste van de Participanten komen krachtens een besluit tot bijbetaling door de Participanten in het Fondsvermogen, welk besluit alleen unaniem kan worden genomen in een vergadering van Participanten waarin alle Participanten aanwezig of vertegenwoordigd zijn (derhalve onverminderd het bepaalde in artikel 4 lid 5). In alle gevallen komen de verliezen ten laste (van de waarde) van de Participaties.
6. Als het verlies in een boekjaar niet met inachtneming van het vorige lid ten laste van een reserve of van de Participanten wordt gebracht, zal dat verlies in enig boekjaar nadien in mindering komen op het uit te keren deel uit het Exploitatieresultaat of in mindering komen op het aandeel van de Participanten in de Verkoopopbrengsten als bedoeld in lid 4 van dit artikel.
7. De vergadering van Participanten kan besluiten dat (een gedeelte van) het Exploitatieresultaat verminderd met de (eventuele) aflossingen op de (hypothecaire) financiering als bedoeld in lid 1 van dit artikel, niet zal worden uitgekeerd door de Houdster indien de liquiditeit en/of de solvabiliteit van het Fonds dat verlangt dan wel een hoger bedrag zal worden uitgekeerd indien de liquiditeit en de solvabiliteit van het Fonds dat toestaat.
8. De betaalbaarstelling van uitkeringen aan de Participanten, de samenstelling daarvan alsmede de wijze van betaalbaarstelling zal worden bekendgemaakt aan de Participanten alsmede worden gepubliceerd op de website van de Beheerder. Betaalbaar gestelde uitkeringen verjaren door verloop van vijf (5) jaar.

Het lopend resultaat is verwerkt in de overige reserves.

De wettelijke reserve is gevormd ten behoeve van de geactiveerde initiatiekosten.

3.7 Langlopende schulden – Schulden aan kredietinstelling

De langlopende schulden per 31 december 2018 zijn als volgt opgebouwd:

Vastgoed	Financier	Hyp. Lening na aflossing	Waarde vastgoed per balansdatum	LTV per balansdatum	LTV Convenant	Rente	Aflossing
		EUR	EUR				
Zwolle	Syntrus Achmea	5.877.000	9.850.000	59,7%	65%	2,60%	-
Gorinchem	Syntrus Achmea	2.490.500	4.250.000	58,6%	65%	2,60%	-
Rotterdam	ABN AMRO	2.554.695	4.570.000	55,9%	60%	2,60%	1,0%
Stand per 31 december 2018		10.922.195					

Zwolle - Ossenweiderhof

De langlopende schuld betreft een door Syntrus Achmea op 1 december 2017 verstrekte hypothecaire lening met een looptijd van tien jaar. De rente op deze lening is voor tien jaar vastgelegd op 2,6%. Vanaf aanvang van de hypothecaire lening bedraagt de aflossing nihil.

De maximale door de bank vastgestelde Loan to Value ("LTV" = openstaande hypothecaire schuld/door de bank getaxeerde waarde van het vastgoed) gedurende de looptijd van de hypothecaire financiering bedraagt 65%. Indien de LTV boven de 65% uit komt, dient de hoofdsom met een zulk groot bedrag afgelost te worden zodat de LTV weer maximaal 65% bedraagt. Indien de LTV boven de 65% komt, mag er geen dividend uitgekeerd worden aan de participanten.

Op basis van de laatste taxatie bedraagt de LTV 59,7% per 31 december 2018.

	Looptijd (tot)	%		EUR
<u>Hypothecaire lening</u>	1 december 2027	2,60%	Hoofdsom per 31 december 2018	5.877.000

Gorinchem - Haarstraat

De langlopende schuld betreft een door Syntrus Achmea op 1 december 2017 verstrekte hypothecaire lening met een looptijd van tien jaar. De rente op deze lening is voor tien jaar vastgelegd op 2,6%. Vanaf aanvang van de hypothecaire lening bedraagt de aflossing nihil.

De maximale door de bank vastgestelde Loan to Value ("LTV" = openstaande hypothecaire schuld/door de bank getaxeerde waarde van het vastgoed) gedurende de looptijd van de hypothecaire financiering bedraagt 65%. Indien de LTV boven de 65% uit komt, dient de hoofdsom met een zulk groot bedrag afgelost te worden zodat de LTV weer maximaal 65% bedraagt. Indien de LTV boven de 65% komt, mag er geen dividend uitgekeerd worden aan de participanten.

Op basis van de laatste taxatie bedraagt de LTV 58,6% per 31 december 2018.

	Looptijd (tot)	%		EUR
<u>Hypothecaire lening</u>	1 december 2027	2,60%	Hoofdsom per 31 december 2018	2.490.500

Rotterdam - Boomgaardstraat

De langlopende schuld betreft een door ABN AMRO op 17 december 2018 verstrekte hypothecaire lening met een looptijd van 5 jaar. De rente op deze lening is voor vijf jaar vastgelegd op 2,6%. Vanaf aanvang van de hypothecaire lening bedraagt de aflossing 1% op de hoofdsom per jaar (EUR 25.740).

De maximale door de bank vastgestelde Loan to Value ("LTV" = openstaande hypothecaire schuld/door de bank getaxeerde waarde van het vastgoed) gedurende de looptijd van de hypothecaire financiering bedraagt 60%. Indien de LTV boven de 60% uit komt, dient de hoofdsom met een zulk groot bedrag afgelost te worden zodat de LTV weer maximaal 60% bedraagt. Indien de LTV boven de 60% komt, mag er geen dividend uitgekeerd worden aan de participanten. Op basis van de laatste taxatie bedraagt de LTV 55,9% per 31 december 2018.

	Looptijd (tot)	%		EUR
<u>Hypothecaire lening</u>	1 januari 2024	2,60%	Hoofdsom per 31 december 2018	2.574.000

Langlopend deel hypothecaire lening per 31 december	2.554.695
Kortlopend deel hypothecaire lening per 31 december	19.305

De debt service coverage ratio (DSCR) dient te allen tijde minimaal 1,2 te zijn. De DSCR per 31 december 2018 is 2,5.

3.8 Waarborgsommen

	<u>31 december 2018</u>
	EUR
Waarborgsommen	56.550

Over de ontvangen bedragen wordt geen rente vergoed.

3.9 Kortlopende schulden (< 1 jaar)

Bouwdepot

31 december 2018

EUR

Syntrus Achmea

3.300.000

Het bouwdepot heeft betrekking op het vastgoed in ontwikkeling te Dordrecht. Bij oplevering van het vastgoed wordt het bouwdepot overgeheveld naar de hypothecaire lening van Syntrus Achmea. Over dit saldo wordt een rente in rekening gebracht van 3,15%, na oplevering wordt dit verlaagd naar 2,65% conform het convenant.

3.10 Kortlopende schulden (< 1 jaar)

Obligatielening

2018

EUR

Privépersoon tevens participant

1.000.000

Privépersoon

500.000

Mackinac BV (100% dochter van Sectie5 Investments)

150.000

Stand per 31 december

1.650.000

De obligatieleningen zijn aangegaan ten behoeve van de aankoop van het vastgoed in Rotterdam. Over de obligatielening is eenmalig een bereidstellingprovisie betaald op 2 januari 2019 van 2% over de lening, deze kosten (EUR 33.000) worden geactiveerd als plaatsingskosten en afgeschreven over een looptijd van vijf jaar. Daarnaast ontvangt de obligatiehouder een rente van 6% over de looptijd. De verwachting is dat rond april 2019 de derde emissie plaats zal vinden, waarna de obligatielening in zijn geheel afgelost kan worden.

3.11 Kortlopende schulden (< 1 jaar)

Overige schulden en overlopende passiva

	2018
	EUR
Nog uit te keren aan Participanten	126.210
Deloitte accountantskosten	7.865
Rechtstaete fiscale kosten	750
Beleggingscommissie	8.470
Aflossingen 2019	19.305
Rentekosten	25.546
Te betalen bereidstellingprovisie obligatiehouders	33.000
Te betalen bouwvergoeding	8.750
Bouwtermijn De Nijs	461.080
Te betalen kosten	80.997
Stand per 31 december	771.973

3.12 Financiële instrumenten

Voor de toelichting van primaire financiële instrumenten wordt verwezen naar de specifieke postgewijze toelichting. Hieronder worden de aan de financiële instrumenten verbonden risico's toegelicht.

Risicomanagement

De activiteiten van het Fonds brengen diverse financiële risico's met zich mee: marktrisico, kredietrisico en liquiditeitsrisico. De financiële risico's zijn toe te rekenen aan de financiële instrumenten: debiteuren, liquide middelen, crediteuren en opgenomen leningen. De waarderingsgrondslagen van bovengenoemde financiële instrumenten zijn beschreven onder "Grondslagen".

Risicomanagement wordt uitgevoerd door de Beheerder en Houdster om de risico's voor het Fonds tot het minimum te beperken.

Markt- en renterisico

Het Fonds financiert de vastgoedbelegging met eigen vermogen en met een hypothecaire lening. Het vaste rentepercentage van de hypothecaire leningen beperkt het renterisico.

Krediet- en liquiditeitsrisico

De belangrijkste financiële activa bestaan uit liquide middelen, debiteuren en overige vorderingen. Het kredietrisico op liquide middelen is zeer beperkt, daar de liquide middelen aangehouden worden bij een gerenommeerde bank. Het kredietrisico is hoofdzakelijk toe te rekenen aan de debiteuren. Dit kredietrisico wordt beperkt door het vooraf screenen van potentiële huurkandidaten en door gestelde zekerheden in de vorm van bankgaranties en waarborgsommen. Het maximale kredietrisico dat het Fonds loopt, betreft de nominale waarde van de financiële activa.

4 Toelichting op de winst- en verliesrekening

4.1 Huuropbrengsten

	1 december 2017 – 31 december 2018
	EUR
Zorgwoningen Zwolle	566.409
Zorgwoningen Gorinchem	197.252
Zorgwoningen Rotterdam	9.511
Totaal	773.172

De totale brutohuuropbrengst bedraagt per 1 januari 2019 circa EUR 1.195.002 op jaarbasis.

Het Fonds verhuurt het vastgoed in de vorm van niet-opzegbare operationele huurcontracten. Het toekomstige minimumbedrag aan inkomsten uit niet-opzegbare huurcontracten is als volgt:

	1 december 2017 – 31 december 2018
	EUR
Minder dan 1 jaar	1.195.002
Tussen 1 en 5 jaar	4.311.363
Meer dan 5 jaar	10.072.381
Totaal	15.578.746

Het merendeel van de huurcontracten wordt initieel voor een periode van 10-20 jaar afgesloten, waarbij de huurder meestal een optie heeft om de huur met 5 jaar te verlengen. Jaarlijkse huurverhogingen zijn gebaseerd op de index van de kosten van levensonderhoud.

4.2 Overige opbrengsten

	1 december 2017 – 31 december 2018
	EUR
Zorgwoningen Zwolle WKO	16.982
Zorgwoningen Dordrecht bouwvergoeding	26.628
Totaal	43.610

4.3 *Rentebaten bouwdepot*

	1 december 2017 – 31 december 2018
	EUR
Bouwdepot Syntrus inzake Dordrecht	3.930

4.4 *Lasten in verband met het beheer van de beleggingen*

	1 december 2017 – 31 december 2018
	EUR
Beheervergoeding	51.455

Conform de Fondsvoorwaarden ontvangt de Beheerder jaarlijks een beheervergoeding van 5,5% exclusief BTW (6,65% inclusief BTW) over de jaarlijks totaal gefactureerde netto-huursom en netto-energieopbrengsten van de Objecten.

4.5 *Bouwmanagement*

	1 december 2017 – 31 december 2018
	EUR
Managementvergoeding inzake Dordrecht	8.750

4.6 *Onderhoud*

	1 december 2017 – 31 december 2018
	EUR
Lekkage kelder Zwolle	14.085
Klein onderhoud	4.894
Totaal	18.979

4.7 Exploitatiekosten WKO

	1 december 2017 – 31 december 2018
	EUR
Onderhoud zonnepanelen	2.904
Totaal	2.904

4.8 Eigenaarslasten

	1 december 2017 – 31 december 2018
	EUR
Onroerendezaakbelasting	23.176
Verzekeringen	8.078
Waterschapslasten	3.959
Totaal	35.213

4.9 Afschrijvingen

	1 december 2017 – 31 december 2018
	EUR
Afschrijvingen financieringskosten	4.685
Afschrijvingen initiatiekosten	189.500
Totaal	194.185

De afschrijvingen op de financieringskosten hebben betrekking op de aan de banken betaalde afsluitvergoedingen in verband met het aangaan van de hypothecaire leningen voor de aankopen van het vastgoed.

De afschrijvingen op de initiatiekosten hebben betrekking op eenmalige kosten die bij aanvang van het Fonds worden gemaakt. Deze kosten worden in een looptijd van 5 jaar lineair afgeschreven.

4.10 Overige bedrijfskosten

	1 december 2017 – 31 december 2018
	EUR
Accountantskosten	7.865
Fiscale advieskosten	3.906
Juridische advieskosten	3.694
Taxatiekosten	1.815
Beleggingscommissie	9.075
Overige advieskosten	2.932
Totaal	29.287

Het totaal van de ten laste van het resultaat van het boekjaar gebrachte accountantskosten betreft het honorarium voor Deloitte Accountants BV inzake de controle op de jaarrekening 2018.

4.11 Overige bedrijfslasten

	1 december 2017 – 31 december 2018
	EUR
Kosten toezicht AFM, DNB en compliance	1.186
Kosten Stichting Bewaarder	9.381
Kosten Depositary	11.736
Overige bedrijfslasten	1.668
Totaal	23.971

4.11 Rente

	1 december 2017 – 31 december 2018
	EUR
Rentelasten hypotheek Zwolle	165.536
Rentelasten hypotheek Gorinchem	70.979
Rentelasten bouwdepot Dordrecht	17.036
Rentelasten obligatielening Rotterdam	4.070
Rentelasten hypotheek Rotterdam	3.346
Totaal	260.967

4.12 Transacties met verbonden partijen

Conform artikel 13 van de Fondsvoorwaarden hebben gedurende 2017/2018 de volgende transacties plaatsgevonden:

Sectie5 Investments NV

	1 december 2017 – 31 december 2018
	EUR
Selectie- en structureringsvergoeding	467.363
Doorbelaste aankoop- en initiatiekosten	130.522

Sectie5 Beheer BV

	1 december 2017 – 31 december 2018
	EUR
Beheervergoeding	51.455
Doorbelaste aankoop- en initiatiekosten	74.637

Mackinac BV

	1 december 2017 – 31 december 2018
	EUR
Obligatielening	150.000
Dividend uitkering	103.808
Rentekosten	321

Er hebben geen beleggingstransacties via de Beheerder plaatsgevonden.

5 Overige informatie

5.1 Lopende kosten factor

De Lopende Kosten Factor (LKF) bedraagt 4,09%.

De bepaling van de LKF geschiedt door alle relevante kosten, met uitzondering van de beheerkosten, die door het Fonds zijn gemaakt te delen door de gemiddelde intrinsieke waarde.

De betaalde interest op leningen wordt buiten beschouwing gelaten. De gemiddelde intrinsieke waarde is de som van de intrinsieke waarde aan het begin van het boekjaar en de intrinsieke waarde aan het eind van het boekjaar gedeeld door twee.

	1 december 2017 – 31 december 2018
	EUR
Onderhoud	18.979
Eigenaarslasten	35.213
Afschrijvingskosten	194.185
Overige bedrijfskosten	<u>64.912</u>
Totaal	313.289
Intrinsieke waarde 1 december 2017	6.000.000
Intrinsieke waarde 31 december 2018	9.305.201
Gemiddeld	7.652.601
Lopende Kosten Factor	4,09%

De lasten in verband met het beheer van de beleggingen bedroegen met 51.455 0,67% van de gemiddelde intrinsieke waarde.

5.2 Niet uit de balans blijvende verplichtingen

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%.

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.

Voor de periode 1 december 2017 tot en met 31 december 2018 is er geen sprake van een verkoopresultaat en het exploitatieresultaat is lager dan 6,0% op het beleggerskapitaal, derhalve is de performance fee over deze periode nihil.

5.3 *Werknemers*

Gedurende de periode 1 december 2017 tot en met 31 december 2018 had het Fonds geen werknemers in dienst.

Amsterdam, 25 maart 2019

Sectie5 Beheer BV

Namens deze:

Was getekend

drs. B.U. Bearda Bakker

drs. J.H. van Valen

drs. W.H.E. van Ommeren RA

Overige gegevens

Overige gegevens

Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

Hiervoor wordt verwezen naar de hierna opgenomen verklaring.

Statutaire regeling betreffende de bestemming van het resultaat

Hiervoor wordt verwezen naar 3.6 *Eigen vermogen, verdeling winst en verlies*.

Gebeurtenissen na balansdatum

Het Fonds zal rond april 2019 een nieuwe Emissie en Financiering plegen teneinde zorgvastgoed in Almere te acquireren en het zorgvastgoed in Rotterdam gedeeltelijk te herfinancieren.

Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

Aan de beheerder en de participanten van S5 Vitae fonds

VERKLARING OVER DE IN HET JAARVERSLAG OPGENOMEN JAARREKENING 2018

Ons oordeel

Wij hebben de jaarrekening 2018 van S5 Vitae fonds te Amsterdam gecontroleerd. Naar ons oordeel geeft de in dit jaarverslag opgenomen jaarrekening een getrouw beeld van de grootte en de samenstelling van het vermogen van S5 Vitae fonds op 31 december 2018 en van het resultaat over 2018 in overeenstemming met de financiële grondslagen van Titel 9 Boek 2 BW.

De jaarrekening bestaat uit:

1. De balans per 31 december 2018.
2. De winst-en-verliesrekening over 2018.
3. De toelichting met een overzicht van de gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving en andere toelichtingen.

De basis voor ons oordeel

Wij hebben onze controle uitgevoerd volgens het Nederlands recht, waaronder ook de Nederlandse controlestandaarden vallen. Onze verantwoordelijkheden op grond hiervan zijn beschreven in de sectie "Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening".

Wij zijn onafhankelijk van S5 Vitae fonds zoals vereist in de Verordening inzake de onafhankelijkheid van accountants bij assurance-opdrachten (ViO) en andere voor de opdracht relevante onafhankelijkheidsregels in Nederland. Verder hebben wij voldaan aan de Verordening gedrags- en beroepsregels accountants (VGBA).

Wij vinden dat de door ons verkregen controle-informatie voldoende en geschikt is als basis voor ons oordeel.

VERKLARING OVER DE IN HET JAARVERSLAG OPGENOMEN ANDERE INFORMATIE

Naast de jaarrekening en onze controleverklaring daarbij, omvat het jaarverslag andere informatie, die bestaat uit:

- Verslag van de beheerder.
- De overige gegevens.

Op grond van onderstaande werkzaamheden zijn wij van mening dat de andere informatie:

- Met de jaarrekening verenigbaar is en geen materiële afwijkingen bevat.

Wij hebben de andere informatie gelezen en hebben op basis van onze kennis en ons begrip, verkregen vanuit de jaarrekeningcontrole of anderszins, overwogen of de andere informatie materiële afwijkingen bevat.

Met onze werkzaamheden hebben wij voldaan aan de vereisten in de Nederlandse Standaard 720. Deze werkzaamheden hebben niet dezelfde diepgang als onze controlewerkzaamheden bij de jaarrekening.

De beheerder is verantwoordelijk voor het opstellen van de andere informatie in overeenstemming met de financiële grondslagen van Titel 9 Boek 2 BW.

BESCHRIJVING VAN VERANTWOORDELIJKHEDEN MET BETREKKING TOT DE JAARREKENING

Verantwoordelijkheden van de beheerder voor de jaarrekening

De beheerder is verantwoordelijk voor het opmaken en getrouw weergeven van de jaarrekening in overeenstemming met de financiële grondslagen van Titel 9 Boek 2 BW. In dit kader is de beheerder verantwoordelijk voor een zodanige interne beheersing die de beheerder noodzakelijk acht om het opmaken van de jaarrekening mogelijk te maken zonder afwijkingen van materieel belang als gevolg van fouten of fraude.

Bij het opmaken van de jaarrekening moet de beheerder afwegen of het fonds in staat is om haar werkzaamheden in continuïteit voort te zetten. Op grond van genoemd verslaggevingsstelsel moet de beheerder de jaarrekening opmaken op basis van de continuïteitsveronderstelling, tenzij de beheerder het voornemen heeft om het fonds te liquideren of de bedrijfsactiviteiten te beëindigen of als beëindiging het enige realistische alternatief is.

De beheerder moet gebeurtenissen en omstandigheden waardoor gerede twijfel zou kunnen bestaan of de fonds haar bedrijfsactiviteiten in continuïteit kan voortzetten, toelichten in de jaarrekening.

De beheerder is verantwoordelijk voor het uitoefenen van toezicht op het proces van financiële verslaggeving van het fonds.

Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening

Onze verantwoordelijkheid is het zodanig plannen en uitvoeren van een controleopdracht dat wij daarmee voldoende en geschikte controle-informatie verkrijgen voor het door ons af te geven oordeel.

Onze controle is uitgevoerd met een hoge mate maar geen absolute mate van zekerheid, waardoor het mogelijk is dat wij tijdens onze controle niet alle materiële fouten en fraude ontdekken.

Afwijkingen kunnen ontstaan als gevolg van fraude of fouten en zijn materieel indien redelijkerwijs kan worden verwacht dat deze, afzonderlijk of gezamenlijk, van invloed kunnen zijn op de economische beslissingen die gebruikers op basis van deze jaarrekening nemen. De materialiteit beïnvloedt de aard, timing en omvang van onze controlewerkzaamheden en de evaluatie van het effect van onderkende afwijkingen op ons oordeel.

Wij hebben deze accountantscontrole professioneel kritisch uitgevoerd en hebben waar relevant professionele oordeelsvorming toegepast in overeenstemming met de Nederlandse controlestandaarden, ethische voorschriften en de onafhankelijkheidseisen. Onze controle bestond onder andere uit:

- Het identificeren en inschatten van de risico's dat de jaarrekening afwijkingen van materieel belang bevat als gevolg van fouten of fraude, het in reactie op deze risico's bepalen en uitvoeren van controlewerkzaamheden en het verkrijgen van controle-informatie die voldoende en geschikt is als basis voor ons oordeel. Bij fraude is het risico dat een afwijking van materieel belang niet ontdekt wordt groter dan bij fouten. Bij fraude kan sprake zijn van samenspanning, valsheid in geschrifte, het opzettelijk nalaten transacties vast te leggen, het opzettelijk verkeerd voorstellen van zaken of het doorbreken van de interne beheersing.
- Het verkrijgen van inzicht in de interne beheersing die relevant is voor de controle met als doel controlewerkzaamheden te selecteren die passend zijn in de omstandigheden. Deze werkzaamheden hebben niet als doel om een oordeel uit te spreken over de effectiviteit van de interne beheersing van de fonds.

- Het evalueren van de geschiktheid van de gebruikte grondslagen voor financiële verslaggeving en het evalueren van de redelijkheid van schattingen door de beheerder en de toelichtingen die daarover in de jaarrekening staan.
- Het vaststellen dat de door de beheerder gehanteerde continuïteitsveronderstelling aanvaardbaar is. Tevens het op basis van de verkregen controle-informatie vaststellen of er gebeurtenissen en omstandigheden zijn waardoor gerede twijfel zou kunnen bestaan of het fonds haar bedrijfsactiviteiten in continuïteit kan voortzetten. Als wij concluderen dat er een onzekerheid van materieel belang bestaat, zijn wij verplicht om aandacht in onze controleverklaring te vestigen op de relevante gerelateerde toelichtingen in de jaarrekening. Als de toelichtingen inadequaat zijn, moeten wij onze verklaring aanpassen. Onze conclusies zijn gebaseerd op de controle-informatie die verkregen is tot de datum van onze controleverklaring. Toekomstige gebeurtenissen of omstandigheden kunnen er echter toe leiden dat een fonds haar continuïteit niet langer kan handhaven.
- Het evalueren van de presentatie, structuur en inhoud van de jaarrekening en de daarin opgenomen toelichtingen.
- Het evalueren of de jaarrekening een getrouw beeld geeft van de onderliggende transacties en gebeurtenissen.

Wij communiceren met de beheerder van het fonds onder andere over de geplande reikwijdte en timing van de controle en over de significante bevindingen die uit onze controle naar voren zijn gekomen, waaronder eventuele significante tekortkomingen in de interne beheersing.

Amsterdam, 25 maart 2019
Deloitte Accountants B.V.

Paraaf voor identificatiedoeleinden:

Was getekend: drs. A.A. Osinga RA

Bijlage 4 | Kapitalisatie- en schuldenoverzicht per 31 maart 2019

	EUR
Totaal kortlopende schulden	5.363.272
Gegarandeerd	1.650.000
Met onderpand*	3.300.000
Niet gegarandeerd/ zonder onderpand	413.272
Totaal langlopende schulden	10.972.310
Gegarandeerd	-
Met onderpand	10.915.760
Niet gegarandeerd/ zonder onderpand	56.550
Eigen Vermogen van de participanten	9.234.016
Inleg participanten	8.895.000
Wettelijke reserve	1.230.161
Herwaarderingsreserve	906.754
Overige reserve	-1.797.899
Totaal	25.569.598
Netto schuldenpositie op de korte en lange termijn	
	EUR
A. Liquide middelen	418.987
B. Overige liquide equivalenten	595.521
C. Liquide effecten	-
D. Liquiditeit (A+B+C)	1.014.508
E. Kortlopende financiële vorderingen	61.271
F. Kortlopende bankschulden	3.300.000
G. Kortlopend deel langlopende schulden	25.740
H. Overige kortlopende schulden	387.532
I. Kortlopende financiële schulden	3.713.272
J. Netto kortlopende schuldpositie (I) - (E) - (D)	2.637.492
K. Langlopende bankleningen	10.915.760
L. Uitgegeven obligaties	1.650.000
M. Overige langlopende schulden	56.550
N. Langlopende financiële schuldpositie (K) + (L) + (M)	12.622.310
O. Netto financiële schuldpositie (J) + (N)	15.259.802

De Beheerder verklaart dat tussen 31 maart 2019 en de datum waarop het Prospectus 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 bovenstaand overzicht.

* Het onderpand voor de banklening betreft de Objecten in Zwolle, Gorinchem, Dordrecht en Rotterdam.

Bijlage 5 | Nadere informatie omtrent taxateur en taxatierapport Objecten

Cushman & Wakefield

Cushman & Wakefield VOF, een vennootschap onder firma naar Nederlands recht, is in Nederland opgericht op 1 mei 1978, houdt zetel te Amsterdam en is ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 33154480. Cushman & Wakefield VOF staat niet onder toezicht van een financiële toezichthouder.

Cushman & Wakefield is de Nederlandse vestiging van de grootste niet-beursgenoteerde vastgoed services firma ter wereld en behoort wereldwijd tot de top 3 van vastgoedadviseurs. Cushman & Wakefield VOF heeft 250 kantoren in 60 landen met meer dan 16.000 professionals.

In Nederland nam Cushman & Wakefield onlangs vakgenoot DTZ Zadelhoff over, waardoor de Nederlandse vestiging van Cushman & Wakefield inmiddels 14 kantoren telt met circa 400 medewerkers. Cushman & Wakefield assisteert cliënten in iedere fase van het vastgoedproces en adviseert bij het kopen, verkopen, financieren, huren, verhuren, beheren en taxeren van vastgoed. Daarnaast biedt de onderneming strategisch advies, research, portefeuille-analyse, locatieadvies en vele andere diensten. Cliënten van Cushman & Wakefield zijn ontwikkelaars, beleggers, eigenaren, financiële instellingen, retailers en huurders van vastgoed.

Cushman & Wakefield 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. Cushman & Wakefield coördineert ook cross border taxatieopdrachten voor internationale bedrijven gevestigd in Nederland met onroerendgoedbelangen in heel Europa. Zij waarderen gemiddeld meer dan 4.000 objecten per jaar met een totale waarde van ongeveer 15 miljard euro. Daarnaast geven zij adviezen over aankoop- en verkoopstrategieën, portfolio-analyses, huurherzieningen en WOZ-procedures.

De samenvatting van de door Cushman & Wakefield opgestelde taxatierapporten met betrekking tot de Objecten zijn opgenomen in de hiernavolgende pagina's van deze bijlage 5.

Cushman & Wakefield 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 bedrijfsgerelateerde objecten. Voor dergelijke gangbare objecten is het volgens Cushman & Wakefield in de markt gangbaar om te waarderen op basis van de inkomstenbenadering en de kapitalisatiemethode. Derhalve is de waardering door Cushman & Wakefield 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 kasstromen²⁵.

Taxatie Instituut Zorgvastgoed BV

Taxatie Instituut Zorgvastgoed is eind 2016 opgericht. Vanuit het instituut wordt er landelijk samengewerkt tussen taxateurs die aantoonbare ervaring hebben met zorgvastgoed en bovendien voldoen aan de hoogste normen die Taxatie Instituut Zorgvastgoed daaraan stelt. De basisprincipes onafhankelijkheid, transparantie en deskundigheid zijn daarbij het uitgangspunt. Om deze kwaliteit te waarborgen zijn de taxateurs ingeschreven in het register van NRVt, RICS, lid van de NVM en aangesloten bij TMI. Taxatie Instituut Zorgvastgoed BV staat niet onder toezicht van een financiële toezichthouder.

Taxatie Instituut Zorgvastgoed voorziet in de toenemende vraag naar professionele taxaties van zorgvastgoed zoals particuliere woonzorgvoorzieningen, reguliere verpleeghuizen, gezondheidscentra en ziekenhuizen. Taxatie Instituut Zorgvastgoed taxeert voor beleggers en financiers, instellingen en bedrijven, overheden en toezichthouders. Taxatie Instituut Zorgvastgoed is uniek in de markt; zij is gespecialiseerd in de waardering van zorgvastgoed en bovendien niet verbonden aan een makelaarskantoor.

Marktpartijen zien zorgvastgoed in toenemende mate als belangrijke beleggingsasset. Hierdoor ontstaat er behoefte aan verdieping van de taxatierapporten. Naast de vereisten van het NRVt maakt Taxatie Instituut Zorgvastgoed een analyse van de zorgexploitatie teneinde een inschatting te maken van het debiteurenrisico. Het exploitatiegebonden karakter van het zorgvastgoed wordt daarmee onderkend en krijgt een prominente plaats in het taxatierapport.

Taxatie Instituut Zorgvastgoed streeft naar transparantie door marktkennis te delen met de sector. Daarnaast wil Taxatie Instituut Zorgvastgoed de taxatiepraktijk verder professionaliseren door onder andere het delen van kennis, het verzamelen van marktgegevens en publiceren van benchmarks. Voorts biedt Taxatie Instituut Zorgvastgoed onderwijs aan in actieve samenwerking met Zorgvastgoed.nl en de Academie voor Vastgoed.

Zorgvastgoed is met een omvang van 40 miljoen m² en ruim € 50 miljard aan waarde een belangrijke maatschappelijke en economische sector. Het vastgoed zit daarbij vast in stenen terwijl de gezondheidszorg volop in beweging is. Belangrijke thema's zijn vergrijzing, marktwerking, medische ontwikkelingen en technologische innovatie. Taxatie Instituut Zorgvastgoed volgt deze ontwikkelingen op de voet en vertaalt dit in haar taxaties.

Taxatie Instituut Zorgvastgoed BV, is een besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid, in Nederland opgericht op 21 september 2016 en houdt zetel te Hilversum. Taxatie Instituut Zorgvastgoed BV is ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 65536320.

Verklaring van de Beheerder

De Beheerder verklaart dat sinds de datum van de taxaties zich geen materiële wijziging met betrekking tot de Objecten hebben voorgedaan.

²⁵ Bron: (volledige taxatierapporten van de Objecten, opgesteld door Cushman & Wakefield V.O.F.)



Taxatierapport

Stichting S5 Vitae Fonds

Cushman & Wakefield
Valuation & Advisory
Gustav Mahlerlaan 362-364, 1082 ME
Amsterdam

15 januari 2019

Getaxeerde waarden

Ondertekening

Rekening houdend met alle in dit rapport genoemde uitgangspunten en informatie zijn de volgende waarden getaxeerd.

Marktwaaarde

EUR 24.650.000,- k.k.

Zegge: vierentwintig miljoen zeshonderdvijftigduizend euro kosten koper

De getaxeerde marktwaaarde van de portefeuille is opgebouwd uit individuele objectwaarderingen.

Ossenweiderhof 1-5 te Zwolle

EUR 9.850.000,- k.k.

zegge: negen miljoen achthonderdvijftigduizend euro kosten koper

Haarstraat 63 te Gorinchem

EUR 4.250.000,- k.k.

zegge: vier miljoen tweehonderdvijftigduizend euro kosten koper

De Jagerweg 54 te Dordrecht

EUR 5.080.000,- k.k.

zegge: vijf miljoen tachtigduizend euro kosten koper

Boomgaardstraat 200-212D te Rotterdam

EUR 4.570.000,- k.k.

zegge: vier miljoen vijfhonderdzeventigduizend euro kosten koper

Aldus gedaan te goeder trouw, naar beste kennis en wetenschap.

Amsterdam, 15 januari 2019.



P.J.J. Smolenaers MSc MRICS RT

Register-Taxateur van onroerende zaken

ingeschreven bij het NRVt te Rotterdam onder nummer RT609801691

Plausibiliteitsverklaring

Ondergetekende,

Cushman & Wakefield v.o.f.

De heer drs. G.J.H. Boeve MRE FRICS RT

Gustav Mahlerlaan 362-364, 1082 ME Amsterdam

Register-Taxateur van onroerende zaken ingeschreven bij het NRVt te Rotterdam onder nummer RT740580278

verder te noemen 'taxateur'

verklaart dat:

- Taxateur op 15 januari 2019 de taxatierapportages van genoemde objecten met waardepeildatum 31 december 2018), getaxeerd door P.J.J. Smolenaers MSc MRICS RT, heeft beoordeeld op plausibiliteit van de waarde en de onderbouwing van de waarde;
- Taxateur geen interne en/of externe inspectie van het object heeft gedaan;
- Taxateur alle bijlagen in relatie tot de inhoud van het taxatierapport heeft bekeken;
- Taxateur geen garantie geeft op de compleetheid van het taxatierapport en de bijlagen;
- Op basis van de beoordeelde stukken taxateur van mening is dat de waarde in het taxatierapport plausibel is.

Aldus door taxateur,

Amsterdam, 15 januari 2019



drs. G.J.H. Boeve MRE FRICS RT



Kerngegevens

Opdrachtgever	Stichting S5 Vitae Fonds
Type objecten	woon(zorg)complexen
Classificatie object	belegging
Status object	verhuurd
Reglement	grootzakelijk vastgoed
Doel	financiering
Schattingsonzekerheid	gemiddeld
Waardepeildatum	31 december 2018

Getaxeerde waarden

Marktwaaarde

EUR 24.650.000,- k.k.

De getaxeerde marktwaaarde van de portefeuille is opgebouwd uit individuele objectwaarderingen.

Ossenweiderhof 1-5 te Zwolle

EUR 9.850.000,- k.k.

Haarstraat 63 te Gorinchem

EUR 4.250.000,- k.k.

De Jagerweg 54 te Dordrecht

EUR 5.080.000,- k.k.

Boomgaardstraat 200-212D te Rotterdam

EUR 4.570.000,- k.k.



Stichting S5 Vitae Zorgfondsnds Update taxatiesties

Inhoudsopgave

	pagina
Getaxeerde waarden	2
Plausibiliteitsverklaring	3
Kerngegevens	4
Algemeen	6

Bijlagen:

- Rekenmodel per object
- Algemene Voorwaarden Cushman & Wakefield

Algemeen

Opdracht

Stichting S5 Vitae Fonds gevestigd te Amsterdam, te dezen vertegenwoordigd door de heer C. Koekkoeck, heeft opdracht gegeven aan:

Cushman & Wakefield v.o.f., als onderneming door de Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS) gecertificeerd als RICS Regulated Firm onder registratienummer 047501, gevestigd te Amsterdam, te dezen vertegenwoordigd door geregistreerde taxateur ('taxateur') P.J.J. Smolenaers MSc MRICS RT, werkzaam bij Cushman & Wakefield v.o.f., kantoorhoudende te Amsterdam om een professionele taxatiedienst ('taxatie') te verrichten en inzicht te geven in de waarde van:

- Ossenweiderhof 1-5, Zwolle
- Haarstraat 63 te Gorinchem
- De Jagerweg 54 te Dordrecht
- Boomgaardstraat 200-212D te Rotterdam

De objecten worden door opdrachtgever gehouden als belegging. De objecten zijn verhuurd.

De opdracht is verstrekt per getekende offerte op 29 november 2018.

Als waardepeildatum is bepaald 31 december 2018. De marktsituatie op die datum is maatgevend voor de taxatie.

Code of conduct

De taxatie is tevens opgesteld in lijn met:

- Reglement Bedrijfsmatig Vastgoed en het Addendum Grootzakelijk Vastgoed van het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT), geldig per 1 juli 2018;
- RICS-taxatiestandaarden (The "Red Book") van de Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS), 10e editie, geldig per 1 juli 2017;
- International Valuation Standards (IVS) van de International Valuation Standards Council (IVSC) 2017, geldig per 1 juli 2017;
- European Valuation Standards (EVS) van The European Group of Valuers Associations (TEGoVA), 8e editie, geldig per 1 juni 2016;
- C&W Global Code of Business Conduct, de interne gedragscode van Cushman & Wakefield, geldig per 1 januari 2018.

Cushman & Wakefield handelt conform een interne gedragscode, vastgelegd in een "Global Code of Business Conduct", welke beschikbaar is op onze website. Hierin staat een beschrijving van de uitgangspunten en ethische gedragingen die door alle medewerkers van Cushman & Wakefield dienen te worden aangehouden.

Cushman & Wakefield heeft conform de eisen van de RICS Regulation een interne klachtenprocedure en Cushman & Wakefield valt onder de tuchtrechtelijke controle op de naleving van de RICS professionele standaarden (PS) en taxatievoorschriften (VPS). Wij verwijzen u naar onze website inzake onze klachtenprocedure op www.cushmanwakefield.nl.

Binnen de geaccepteerde ethische codes (IVS/RICS) en onze interne gedragsregels zijn voldoende maatregelen genomen die moeten borgen dat er afdoende scheiding is tussen taxatieactiviteiten en makelaarsactiviteiten. Cushman & Wakefield hanteert een strikte scheiding tussen makelaars en

taxateurs en werkt met fysiek en digitaal gescheiden afdelingen. Verdere uitleg over de organisatorische borging is opgenomen op onze website.

Cushman & Wakefield heeft deze taxatie uitgevoerd als geregistreerde taxateur en heeft daarbij geen mogelijke belangenverstremgeling waargenomen met betrekking tot transacties en/of taxaties die nu spelen dan wel tot een periode van 1 jaar voor de datum van dit rapport hebben gespeeld. Daarom acht Cushman & Wakefield zich gekwalificeerd om deze taxatie volledig onafhankelijk uit te voeren voor het doel van deze taxatie.

Waarderingsdefinities

Het doel van de opdracht is, in verband met financiering, de navolgende waarde te taxeren, te weten:

- Marktwaaarde

Waardebegrip

Voor het genoemde waardebegrip wordt de volgende definitie gehanteerd:

De Marktwaaarde representeert het geschatte bedrag waartegen vastgoed tussen een bereidwillige koper en een bereidwillige verkoper na behoorlijke marketing in een zakelijke transactie zou worden overgedragen op de waardepeildatum, waarbij de partijen met kennis van zaken, prudent en niet onder dwang zouden hebben gehandeld.

Waarderingsmethoden

Teneinde de genoemde waarden vast te stellen zijn de volgende rekenmethoden gehanteerd. De gekozen methoden zijn in overeenstemming met wat in de Nederlandse vastgoedmarkt gebruikelijk is voor onderhavig type onroerende zaak in overeenstemming met het doel van de waardering.

Comparatieve methode

De comparatieve ofwel vergelijkende methode, vergelijkt verkooptransacties en/of verhuurtransacties met betrekking tot soortgelijke objecten met elkaar. Deze methode wordt gebruikt voor onroerende zaken waarvan 'voldoende' transactiegegevens bekend zijn. De comparatieve methode stoelt op de beoordeling van de markt, van de locatie en van de onroerende zaak zelf.

Markthuurkapitalisatie methode

De Marktwaaarde is bepaald aan de hand van de bruto Markthuur van de verhuurbare vloeroppervlakten van de gebouwen en/of terreinen, verminderd met onroerende zaakgebonden zakelijke en andere, door opdrachtgever opgegeven en/of geschatte lasten en gerelateerd aan een onder de huidige marktomstandigheden reëel geacht netto rendement. Dit rendement stoelt op de beoordeling van de markt, van de locatie en van de onroerende zaak zelf en is gebaseerd op onder meer dezelfde factoren zoals hierboven reeds beschreven.

Het eventuele verschil tussen de actuele huuropbrengst en de Markthuur is verdisconteerd op basis van de resterende looptijd van de huurovereenkomst(en) (contante waarde).

De getaxeerde waarde kan enerzijds tot stand komen door het kapitaliseren van de bruto theoretisch huurinkomsten met het bruto aanvangsrendement (BAR), of anderzijds door het kapitaliseren van de netto theoretische huurinkomsten met het netto aanvangsrendement (NAR). Het BAR is de theoretische huurinkomsten (op de peildatum) gedeeld door de marktwaaarde (v.o.n.), en wordt als percentage uitgedrukt. Het NAR is de theoretische huurinkomsten minus exploitatiekosten gedeeld door de marktwaaarde (v.o.n.), en wordt eveneens als percentage uitgedrukt.

Overdrachtsbelasting, notariskosten en kadastraal recht zijn in mindering gebracht.

Discounted Cash Flow methode (DCF)

Bij deze methode worden toekomstige opbrengsten en uitgaven contant gemaakt naar de waardepeildatum. Hierbij worden de te verwachten kasstromen gedurende de beschouwingperiode geschat. Vervolgens wordt de eindwaarde van het getaxeerde object in het laatste jaar geschat. Het contant maken gebeurt op basis van een door de markt gewenst rendement (disconteringsvoet). Bij de waardebepaling is onder meer rekening gehouden met onderstaande factoren:

- een bepaalde beschouwingperiode
- een geschat gemiddeld huurstijgingspercentage
- een verwachte kans dat een huurder na expiratie het contract zal verlengen
- een verwachte kans op leegstand na expiratie van een huurovereenkomst
- een geschat gemiddeld stijgingspercentage van de exploitatie-uitgaven
- de eindwaarde, zijnde de geschatte opbrengstwaarde aan het einde van de beschouwingperiode
- huurbetalingen en uitgaven per kwartaal vooraf.

Als benadering voor het gewenste rendement (disconteringsvoet) wordt uitgegaan van het gemiddelde rendement op de jongste 10-jarige staatsleningen, verhoogd met een risicopremie die afhangt van de mate van risico dat het getaxeerde object oplevert. De disconteringsvoet is het rekenpercentage dat gebruikt wordt om toekomstige kasstromen contant te maken.

Het aan het einde van de beschouwingsperiode te verwachten rendement wordt de exit yield genoemd. De exit yield is gelijk aan de theoretische huurinkomsten (einde looptijd) gedeeld door de Marktwaaarde (einde looptijd v.o.n.), en wordt als percentage uitgedrukt.

Uitgangspunten

Bij een taxatie worden uitgangspunten en in bepaalde gevallen ook bijzondere uitgangspunten gehanteerd, conform de definities van de NRVt.

Een uitgangspunt is een veronderstelling die voor waar wordt gehouden. Een uitgangspunt betreft feiten, voorwaarden of situaties die van invloed zijn op het onderwerp of de methode van een taxatie, met betrekking tot welke is overeengekomen dat zij niet door de taxateur hoeft te worden geverifieerd in het kader van de professionele taxatiedienst.

Een bijzonder uitgangspunt is een uitgangspunt dat ofwel veronderstelt dat de taxatie wordt gebaseerd op feiten en omstandigheden die wezenlijk verschillen van de feiten en omstandigheden die bestaan op de waardepeildatum; of waarvan redelijkerwijs niet kan worden verwacht dat een kandidaat-koper deze zou hanteren op de waardepeildatum.

Voor een overzicht van de gehanteerde (bijzondere) uitgangspunten wordt verwezen naar onder andere het blad 'Bijzondere Uitgangspunten / Uitgangspunten' van het rekenmodel in de bijlagen en het samenvattingsblad van dit taxatierapport. De bijzondere uitgangspunten zijn toegelicht en getoetst op realiteit, relevantie en geldigheid.

Daarnaast worden bij deze taxatie de navolgende algemene uitgangspunten gehanteerd.

Technische staat

De beoordeling van de onderhoudstoestand van gebouwen en gebouwgebonden installaties geschiedt globaal, voor zover waarneembaar en uitsluitend in het kader van een waardeoordeel. Het is geen technisch onderzoek en er wordt geen aansprakelijkheid aanvaard met betrekking tot de onderhoudstoestand zelf en/of eventuele verborgen gebreken.

Bij deze taxatie is ervan uitgegaan (tenzij anders vermeld in de rapportage) dat de installaties naar behoren functioneren en in een zodanige staat verkeren dat vereiste goedkeuringen, waaronder die van overheidswege, zonder investeringen kunnen worden verkregen. Deze installaties zijn bijvoorbeeld centrale verwarming, klimaatinstallatie, elektrische installaties, liften en installaties en voorzieningen in overeenstemming met de voorschriften van de plaatselijke brandweer.

Bij de waardering zijn de niet gebouwgebonden installaties buiten beschouwing gelaten.

Bestemming en gebruik

Er is geen onderzoek gedaan naar eventuele voorschriften, bepalingen en/of benodigde vergunningen welke verband houden met het (specifieke) gebruik van het object. Tenzij anders vermeld in de rapportage wordt ervan uitgegaan dat het gebruik conform de bestemming zonder verdere belemmering is toegestaan.

Deze taxatie betreft de hoogste waarde bij optimaal gebruik binnen de vigerende bestemming, tenzij anders vermeld in de rapportage.

Duurzaamheid

Voor zover van toepassing is bij de waardering rekening gehouden met het al dan niet duurzame karakter van het object. De beoordeling van duurzaamheidsaspecten geschiedt globaal, voor zover waarneembaar en uitsluitend in het kader van een waardeoordeel.

Milieuaspecten

Bij de inspectie van het getaxeerde is niet onderzocht of tijdens de bouw materialen zijn gebruikt, die naar de huidige inzichten en maatstaven een gevaar zouden kunnen opleveren voor het milieu en/of de gezondheid van mens en dier, zoals in het bijzonder asbest en asbesthoudende materialen. Bij de taxatie is ervan uitgegaan dat hiervan geen sprake is, tenzij anders vermeld in de rapportage.

In het kader van deze taxatie heeft geen onderzoek plaatsgevonden naar eventuele verontreiniging van de grond en/of het grondwater behorende tot het getaxeerde object, die naar huidige inzichten en maatstaven gevaar zou kunnen opleveren voor het milieu en/of de gezondheid van mens en dier. Bij de taxatie wordt er dan ook van uitgegaan dat er geen sprake is van verontreiniging en/of andere vormen van vervuiling, waardoor het gebruik conform de bestemming en/of het verkrijgen van een omgevingsvergunning wordt belemmerd, tenzij anders vermeld in de rapportage.

Om meer inzicht te krijgen in de huidige bodemgesteldheid wordt in overweging gegeven een vooronderzoek conform NEN 5725, eventueel gevolgd door een verkennend onderzoek conform NEN 5740, uit te laten voeren.

Huursituatie

Bij deze taxatie is uitgegaan van jaarlijkse huurprijsaanpassingen op basis van de consumentenprijsindices (CPI) van het Centraal Bureau voor de Statistiek, tenzij anders vermeld in de rapportage.

Er is geen onderzoek verricht naar de financiële positie van de individuele huurder(s). Er is aangenomen dat:

- de huurder in staat is om aan zijn verplichtingen te voldoen
- er geen huurachterstand is
- er geen sprake is van contractbreuk
- er geen sprake is van surseance van betaling

- er geen sprake is van faillissement.

Voorts is ervan uitgegaan dat huurder geen aanspraak kan maken op huurvrije perioden, huurkortingen of andere tegemoetkomingen door verhuurder, tenzij anders vermeld in de rapportage.

Omzetbelasting

Alle in het rapport genoemde bedragen zijn exclusief BTW, tenzij anders vermeld en/of wettelijk niet belast met BTW.

Informatie

De taxatie is gebaseerd op de inspectie van de onroerende zaak, op de ter beschikking gestelde informatie van de opdrachtgever en/of derden zoals huur- en oppervlaktegegevens, plattegrondtekeningen en/of eventuele meetcertificaten en gegevens over onroerende zaakgebonden zakelijke en andere lasten, en op schriftelijk dan wel mondeling verstrekte informatie van het Kadaster, de betreffende gemeente en/of provincie en eventuele andere instanties.

Onafhankelijkheid

Het honorarium voor de taxatie (dat is overeengekomen met de opdrachtgever) betreft een vast tarief.

Jaarlijks wordt door Cushman & Wakefield een algemene controle uitgevoerd waarin wordt nagegaan of er sprake is van opdrachtgevers die disproportioneel bijdragen aan de omzet van Cushman & Wakefield. Het totale taxatie-honorarium (respectievelijk totale honorarium) dat Cushman & Wakefield jaarlijks aan de opdrachtgever declareert ten opzichte van de totale jaarlijkse taxatieomzet (respectievelijk totale omzet) van Cushman & Wakefield is minder dan 25% van de taxatieomzet (respectievelijk totaal omzet).

Educatie en roulatie

Cushman & Wakefield bevestigt dat de taxateur en het uitvoerend taxatieteam beschikken over lokale en sectorale kennis van de specifieke markt en voorts permanente educatie volgen om taxaties vakbekwaam te kunnen uitvoeren. Op basis hiervan acht Cushman & Wakefield zich gekwalificeerd om deze taxatie met voldoende kennis van zaken voor het omschreven doel uit te voeren.

Plausibiliteitsverklaring

Door een taxateur van Cushman & Wakefield, geen deel uitmakend van het uitvoerend taxatieteam, is een plausibiliteitsverklaring opgesteld. De plausibiliteitsverklaring maakt onderdeel uit van deze rapportage.

Taxatieproces

Soort taxatie

De taxaties kunnen verschillen in diepgang (volledige taxatie, hertaxatie, markttechnische update). Per rekenmodel is de diepgang van de taxatie aangegeven. Het kan hierbij gaan om een eerste taxatie of een vervolg-taxatie. Bij een eerste taxatie wordt gewoonlijk een inspectie uitgevoerd, tenzij anders aangegeven in de rapportage. Bij een vervolg-taxatie hoeft niet altijd een inspectie te zijn uitgevoerd. Deze taxatie betreft een markttechnische update.

Schattingonzekerheid

De mate van subjectiviteit in de taxatie is van invloed op de mate van schattingonzekerheid en daardoor op de inschatting door de taxateur van de risico's van een afwijking van materieel belang voor een bepaalde schatting. De schattingonzekerheid voor deze taxatie is gemiddeld.

Back-testing

Back-testing is een term die wordt gebruikt om de waardeontwikkeling aan te geven van een object ten opzichte van een eerder uitgevoerde taxatie minder dan drie jaar voor de waardepeildatum en

voor dezelfde opdrachtgever. Voor de back-testing wordt verwezen naar de rekenmodellen in de bijlagen.

Conceptbeheer

Conceptbeheer is een term die wordt gebruikt om de ontwikkeling aan te geven van de getaxeerde waarde(n) binnen één en dezelfde taxatie opdracht. Tevens wordt hierbij een verklaring gegeven voor geconstateerde veranderingen in de waarde(n). Voor het conceptbeheer wordt verwezen naar het rekenmodel in de bijlagen.

Validatie rekenmodel

Deze taxatie is tot stand gekomen met behulp van een BOG rekenmodel van Cushman & Wakefield, versie RM_BOG_VAL3.2_06122018. Het rekenmodel is gevalideerd d.d. 6 december 2018 door de Rekenmodellen Validatie Commissie van Cushman & Wakefield. Dit rekenmodel is beveiligd tegen aanpassingen door ongeautoriseerde personen.

Disclaimers

De (bijzondere) uitgangspunten vormen een onlosmakelijk deel van deze taxatie. Aan de getaxeerde waarde(n) kan/kunnen geen rechten worden ontleend zonder de bijbehorende (bijzondere) uitgangspunten zoals onder andere vermeld op het blad 'Bijzondere Uitgangspunten / Uitgangspunten' in het rekenmodel en op het kerngegevensblad. Indien de rapportage en/of het rekenmodel een waarde met bijzondere uitgangspunten presenteert dan komt deze waarde wellicht niet onvoorwaardelijk overeen met de doelstelling van de opdracht. Om die reden dienen deze bijzondere uitgangspunten bij 'iedere gepubliceerde verwijzing naar' of bij 'iedere commerciële aanwending van' de genoemde waarde uitdrukkelijk door de opdrachtgever te worden vermeld. Dit geldt evenzeer voor een derde die na voorafgaande schriftelijke toestemming van Cushman & Wakefield gebruik maakt van dit rapport.

- Indien voor delen van het getaxeerde apart waarden zijn vermeld of berekend, dan kunnen deze niet als afzonderlijke eenheden worden beschouwd. De in de rekenmodellen vermelde parameters kunnen uitdrukkelijk niet als zelfstandig gegeven worden gebruikt.
- Een eventueel in de toelichting opgenomen rekenkundige specificatie dient te worden beschouwd als slechts één van de indicaties van de getaxeerde waarde en kan hiervan nadrukkelijk afwijken. Indien meerdere scenario's zijn doorgerekend, behoeven deze niet alle te zijn vermeld.
- Het taxatierapport is uitsluitend bestemd voor de opdrachtgever. Ten aanzien van de inhoud wordt geen verantwoordelijkheid tegenover anderen dan de opdrachtgever aanvaard en slechts voor het doel van de opdracht. Het rapport en/of het rekenmodel mag niet ter beschikking van derden worden gesteld (waaronder begrepen financieel adviseurs van opdrachtgever), tenzij met voorafgaande schriftelijke toestemming.
- Van de door de opdrachtgever en/of derden ter beschikking gestelde informatie is kennis genomen. Indien mocht blijken dat de informatie onjuist en/of onvolledig is geweest, wordt hiervoor geen aansprakelijkheid aanvaard.
- Indien er sprake is van een concept rapport houdt dit een voorlopige vaststelling van de waarde(n) van het object in, welke vooruitlopend wordt verschaft op de definitief vast te stellen waarde(n). Aan het concept rapport en de daarin vermelde voorlopige waarde(n) kunnen geen rechten worden ontleend. Cushman & Wakefield v.o.f. behoudt zich het recht voor om het concept rapport op grond van veranderingen die de waarde(n) van het object beïnvloeden aan

te passen alvorens overgegaan wordt tot afgifte c.q. terbeschikkingstelling van het definitieve taxatierapport.

- Indien de waardepeildatum in de tijd later ligt dan
 - de datum van opname van het object, en/of
 - de datum van verzending van een concept rekenmodel met een voorlopige vaststelling van de waarde van het object,
 wordt ervan uitgegaan dat er gedurende de periode tussen deze data geen veranderingen zijn opgetreden, die de waarde van het object kunnen beïnvloeden. Bedoelde veranderingen kunnen onder meer zijn: significante ontwikkelingen in de markt, ontwikkelingen in wet- of regelgeving en/of feitelijke wijzigingen in, aan of rondom het object.
- Cushman & Wakefield v.o.f. heeft geen rekening gehouden met eventuele ontwikkelingen in de markt, ontwikkelingen in wet- of regelgeving en/of feitelijke wijzigingen in, aan of rondom het object die zich na de waardepeildatum en/of datum waarop het rekenmodel definitief gemaakt is, hebben voorgedaan en die van invloed zouden kunnen zijn op de waarde(n), tenzij anders vermeld in de rapportage.
- In de vorm van een vennootschap onder firma (v.o.f.) wordt Cushman & Wakefield als bedrijf uitgeoefend. Iedere aansprakelijkheid van de v.o.f., de partners en allen die daar werkzaam zijn, is beperkt tot het bedrag dat in het desbetreffende geval onder de beroepsaansprakelijkheidsverzekering wordt uitgekeerd.
- De taxatie is uitgevoerd op basis van de Algemene Voorwaarden Cushman & Wakefield v.o.f. Deze zijn als bijlage van het rapport opgenomen. Deze en andere bijlagen vormen een onlosmakelijk deel van dit taxatierapport.



Rapportage - Object

Clientref : / CSW ref: T137221_Update / RM_BOQ_VAL3_2_06122018

Zwolle
Ossenweiderhof 1-5

Stichting S5 Vriase Fonds
Waardepeildatum : 31-12-2018 / Datum definitief : 15-1-2019



Omschrijving / Kadastrale informatie			
Type object	Woonzorgvoorziening		
Kadastrale gemeente	Zwolle		
Nummer / Apartmentsindex	S 6195		
Perceelgrootte	3.200 m²		
Eigen grond / Erfpacht	Volle eigendom		
Eigenaar	Stichting S5 Vriase Fonds		
Beschrijving / Indeling			
m² v.v.o.	Woonzorgvoorziening	2.887	
Bestemming en gebruik			
Bestemmingsplan			
Datum vaststelling raadsbesluit / goedkeuring GS			
De voor 'Gemengd' - 4' aangewezen gronden zijn onder meer bestemd voor			
Stadsragen I			
30-9-2013			
Locatiekwaliteit			
Aspect	1	2	3 4
Stand en ligging			4
Bereikbaarheid OV			3
Bereikbaarheid auto			3
Parkeren			4
			goed
			redelijk
			goed
Milieuspecten / Duurzaamheid			
Bij deze taxatie is ervan uitgegaan dat er geen stoffen aanwezig zijn die het gebruik conform de bestemming belemmeren dan wel naar huidige inzichten en maatstaven gevaar zouden kunnen opleveren voor het milieu en/of de gezondheid.			



Onschrifving / Kadastrale informatie

Type object
Kadastrale gemeente
Nummer / Apartementsindex

Woonzorgvoorziening
Gorinchem
D 4619 A t/m 38

Eigen grond / Erfpacht
Eigenaar

Volle eigendom
Stichting S5 Vlae Fonds

Beschrijving / Indeling

m² v.v.o.
Woonzorgvoorziening

1.599

m² v.v.o. totaal
1.599

Het getaxeerde betreft de woonruimte, rechtigende op het onverdeelde eigendom in de gemeenschap, bestaande uit het perceel grond te Gorinchem met opstallen, parkeerplaatsen, tuin en verder toebehoren, plaatselijk bekend als Haarstraat 63 A tot en met H en J tot en met L, 61 A tot en met H en J tot en met N, 63 en 63 A tot en met D en Nieuwe Walsweg 11 te Gorinchem, kadastraal bekend gemeente Gorinchem, sectie D, nummer 3716, groot, zeventien aren eif centiaeren, inclusief ondergrond, erf en overige onroerende aanhoorigheden.

Kadaster - Toelichting

Er is beperkte titelrecherche gepleegd (titelnummer HYP4 72078102 d.d. 4 december 2017), waartuit geen significante waardebeperkende omstandigheden zijn gebleken.

Bestemming en gebruik

Bestemmingsplan
Datum vaststelling raadsbesluit / goedkeuring GS
De voor 'Gemeend - 2' aangewezen gronden zijn bestemd voor:
a. kantoren en zakelijke dienstverlening, uitsluitend op de eerste bouwlaag;
b. maatschappelijke doeleinden, uitsluitend op de eerste bouwlaag;
c. persoonlijke dienstverlening, uitsluitend op de eerste bouwlaag;
d. wonen, met inbegrip van een aan huis verbonden beroep;
e. met bijbehorende gebouwen, bouwwerken, groen voorzieningen, water en voorzieningen voor de waterhuishouding, tuinen en erven.

Binnenstad e.o.
1-4-2015

Technische inspectie

Kwaliteitsniveau	1	2	3	4
Casoo			3	4
Gevels				4
Inbouwpakket				4
Installaties				4
Tuinen				4
Staat van onderhoud	1	2	3	4
Casoo				4
Gevels				4
Inbouwpakket				4
Installaties				4
Tuinen				4

Locatiekwaliteit

Aspect	1	2	3	4
Stand en ligging				4
Bereikbaarheid OV			3	4
Bereikbaarheid auto			3	4
Parkeren			3	4

Cushman & Wakefield is uitgegaan van een gemiddelde gebouw- en locatiekwaliteit

Milieuspecten / Duurzaamheid

Uit bodemonderzoekrapport ZH05120473 Haarstraat 63 blijkt dat de locatie "voldoende onderzoek" is. De resultaten van het uitgevoerde (historische) bodemonderzoek geven aan dat de (voormalige) activiteiten en/of de onderzoekslocatie voldoende zijn onderzocht in het kader van de Wet bodembescherming.

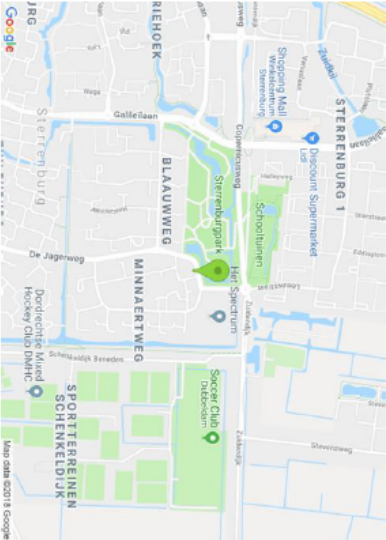
Bij deze taxatie kon niet worden beschikt over een energielabel en/of energieprestatiecoëfficiënt. Aangetomen is dat de mate van duurzaamheid van het object geen significante waardebeperkende invloed hebben.



Rapportage - Object

Clientref : / C&W ref : T137223_update / RM_BOG_VA1.3_2_06122018

Stichting S5 Vrae Fonds
Waardepeildatum : 31-12-2018 / Datum definitief : 15-1-2019



Omschrijving / Kadastrale informatie		Kadaster - Toelichting		Locatiekwaliteit	
Type object	Woonzorgvoorziening	Er is beperkte titelrechtelijke gepleegd (Hyp4 74334/70 d.d. 5 november 2018), waartuit geen significante waardebeperkende omstandigheden zijn gebreken. Voor meer informatie wordt verwezen naar de als bijlage opgenomen kopie van de betreffende titel.		Aspect	
Kadastrale gemeente	Dordrecht			Stand en ligging	
Numerus / Apartementsindex	Q 4878			Bereikbaarheid OV	
Perceelgrootte	3.555 m²			Bereikbaarheid auto	
Eigen grond / Erfpacht	Volle eigendom			Parkeren	
Eigenaar	Stichting S5 Vrae Fonds				
Beschrijving / Inhouding		Bestemming en gebruik		Milieuspecien / Duurzaamheid	
m² v.v.o.	Woonzorgvoorziening	Bestemmingsplan 2e herziening Sterrenburg, locatie De Jagersweg 54		Bij het Bodemloket zijn geen registraties van milieuonderzoek bekend. Bij deze taxatie is ervan uitgegaan dat er geen stoffen aanwezig zijn die het gebruik conform de bestemming bedreven dan wel naar huidige inzichten en maatstaven gevaar zouden kunnen opleveren voor het milieu en/of de gezondheid.	
-	-	Datum vaststelling raadsbesluit / goedkeuring GS 27-6-2017			
-	-	De voor Maatschappelijk aangewezen gronden zijn bestemd voor:			
-	-	- maatschappelijke voorzieningen;			
-	-	- bedrijf;			
-	-	- bij de bestemming behorende voorzieningen, zoals nutsvoorzieningen, parkeren, groen, water,			
-	-	- een en ander met nadere bepalingen van het bepaalde in lid 9.4.			
m² v.v.o. totaal	2.662				
Het getaxeerde object betreft een perceel grond met de daarop gevestigde woonzorgvoorziening, plaatselijk bekend als De Jagersweg 54 te Dordrecht, inclusief ondergrond, erf en overige omliggende aanhorigheden.					

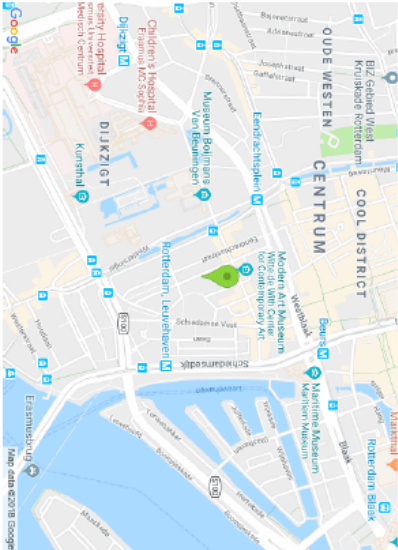
Technische inspectie

Kwaliteitsniveau	1	2	3	4
Casco				5
Gevels				5
Inbouwpakket				5
Installaties				5
Terrinen				5
Staat van onderhoud				
Casco	1	2	3	4
Gevels				5
Inbouwpakket				5
Installaties				5
Terrinen				5

Locatiekwaliteit

Aspect	1	2	3	4
Stand en ligging				4
Bereikbaarheid OV			3	
Bereikbaarheid auto			3	
Parkeren				4

Milieuaspecten / Duurzaamheid



omschrijving / kadastrale informatie

Type object	Woonzorgvoorziening
Kadastrale gemeente	Rotterdam
Nummer / Appartementsindex	AG 357
Perceelgrootte	581 m²
Eigen grond / Erfpacht	Volle eigendom
Eigenaar	MOB Nederland B.V.

Beschrijving / Indeling

m² v.v.o.	Woonzorgvoorziening (begane i	337
	woonzorgvoorziening (verdiepin	1.029
		0
		0
m² v.v.o. totaal		1.368
Het getaxeerde object betreft een perceel grond met de daarop gevestigde woonzorgvoorziening, plaatselijk bekend als Boomgaardsstraat 232-248 te Rotterdam, inclusief ondergrond, erf en overige onroerende aanhorigheden.		

Kadaster - Toelichting

Er is beperkte titelrecherche gepleegd (Hyp4 7371773 d.d. 2 augustus 2018), waaruit geen significante waardebeperkende omstandigheden zijn gebleken.

Zie ook bijzonder uitgangspunt.

Bestemming en gebruik

Bestemmingsplan
Datum vaststelling raadsbesluit / goedkeuring GS
De voor Centrumvoorzieningen 1 aangewezen gronden zijn bestemd voor:
- bedrijven, maatschappelijke voorzieningen en winkels op de begane grond;
- kantoren op de begane grond;
- gebouwd parkteervoorzieningen zowel ondergronds, op de begane grond als op de verdiepingen;
- hotels zowel op de begane grond als op de verdiepingen;
- woningen zowel op de begane grond als op de verdiepingen;
- met de daarbij behorende berg-en stallingruimten die, behoudens de in- en uitgang, niet zichtbaar zijn in de voorgevel, alsmede tuinen, ontsluitingswegen en -paden.

Technische inspectie

Kwaliteitsniveau	1	2	3	4
Casco			3	
Gevels			3	
Inbouwpakket			3	
Installaties			3	
Terenen			3	
Staat van onderhoud	1	2	3	4
Casco			3	
Gevels			3	
Inbouwpakket			3	
Installaties			3	
Terenen			3	

Locatiekwaliteit

Aspect	1	2	3	4
Stand en ligging				4
Bereikbaarheid OV			3	
Bereikbaarheid auto			3	
Parkeren			2	

Milieuspecten / Duurzaamheid

Bij deze taxatie is ervan uitgegaan dat er geen stoffen aanwezig zijn die het gebruik conform de bestemming belemmeren dan wel naar huidige inzichten en maatstaven gevaar zouden kunnen opleveren voor het milieu en/of de gezondheid.

Bij deze taxatie kon niet worden beschikt over een energielabel en/of energieprestatie-coëfficiënt. Aangenomen is dat de mate van duurzaamheid van het object geen significante waardebeperkende omstandigheid vormt.



Olympia 2D
1213 NT HILVERSUM
088 555 0 444
www.tizv.nl

Taxatierapport

Kerkstraat 98 - 100

Almere

Opdrachtgever	S5 Vitae Fonds
Taxateur	Hans (J.F.) Juffer RM RT
E-mail	h.juffer@tizv.nl
Dossiernr.	1822019
Datum	1 april 2019
Status	DEFINITIEF
Versie	3



Kerngegevens



Naam complex: Reedewaard
 Plaatselijk bekend: Kerkstraat 98 – 100, 1354 AC, Almere
 Oppervlakte: ca. 4.495 m² BVO
 Soort object: particuliere woonvoorziening

Beoordeling ligging: goed
 Beoordeling object: voldoende
 Alternatieve aanwendbaarheid: goed
 Verhuurbaarheid: goed
 Verkoopbaarheid: goed

Taxatiedoel: financiering
 Taxatietype: volledige taxatie
 Te taxeren belang: volledig eigendom
 Bijzondere uitgangspunten: ja, zie paragraaf 1.1
 Taxatiestandaard: IVS 2017
 Inspectiedatum: 29 januari 2019
 Peildatum: 29 januari 2019

Marktw waarde onder bijzondere uitgangspunten: € 9.150.000,-- k.k.

Contracthuur: € 603.741,-- per jaar (BTW onbelast)
 Markthuur: € 589.000,-- per jaar (BTW onbelast)

Netto aanvangsrendement v.o.n.: 5,2%
 Bruto aanvangsrendement v.o.n.: 6,2%



Inhoudsopgave

1	TAXATIE	4
2	OBJECTBESCHRIJVING	9
3	MARKT EN RISICO ANALYSE	18
4	WAARDERING	24
5	BIJLAGEN	28



1. Taxatie

Ondergetekende, de heer J.F. Juffer, Register Taxateur Bedrijfsmatig Vastgoed – Grootzakelijk Vastgoed, taxateur bij Juffer Vastgoed BV en aangesloten bij Taxatie Instituut Zorgvastgoed, als zodanig aangewezen door S5 Vitae Fonds, teneinde te waarderen grond en opstellen plaatselijk bekend als:

Kerkstraat 98 - 100
1354 AC Almere

Verklaart, dat op basis van de in dit rapport omschreven (bijzondere) uitgangspunten en omstandigheden heeft gewaardeerd ter bepaling van de marktwaarde, per 29 januari 2019, in totaal op een bedrag van:

Marktwaarde

€ 9.150.000, -- k.k.

zegge: negen miljoen honderdvijftigduizend euro kosten koper

Aldus gedaan, te goeder trouw, naar beste kennis en wetenschap.

Hilversum, 1 april 2019

J.F. Juffer RM RT
Eerste Register Taxateur

drs. C.P. Trimp MRICS RT
Tweede Register Taxateur



1.1 Taxatieopdracht

Opdrachtgever:	SS Vitae Fonds John M. Keynesplein 5 1066 EP Amsterdam
Contactpersoon:	dhr. C. Koekkoek
Taxateur:	dhr. J.F. Juffer RM RT
Kantoor:	Juffer Vastgoed B.V. Dorpsweg 4 8271 BM IJsselmuiden
	aangesloten bij: Taxatie Instituut Zorgvastgoed Olympia 2D 1213 NT Hilversum
Register:	NRVT, nummer RT282826876, kamer Bedrijfsmatig Vastgoed – Grootzakelijk Vastgoed
Branchevereniging:	NVM
Tweede taxateur:	dhr. C.P. Trimp MRICS RT
Registers:	RICS, nummer 6648081 NRVT, nummer RT969671379, kamer Bedrijfsmatig Vastgoed – Grootzakelijk Vastgoed
Opdracht:	opdrachtgever heeft opdracht verstrekt aan Taxatie Instituut Zorgvastgoed tot de volledige taxatie van de in dit rapport omschreven registergoederen om inzicht te verschaffen in de marktwaarde ten behoeve van een voorgenomen aankoop en de daarmee samenhangende financiering.
Te taxeren belang:	volledig eigendom
Uitgangspunten:	algemeen als <i>good practice</i> aanvaarde algemene uitgangspunten zijn op deze taxatie van toepassing. Verder zijn de volgende algemene uitgangspunten van toepassing: – huidige dan wel beoogde gebruik is in overeenstemming met de vigerende bestemmingsplanbepalingen. Voorts wordt uitgegaan van de fictie dat alle benodigde vergunningen voor het (beoogde) gebruik aanwezig zijn. – oppervlaktmeting op basis van de in Nederland gehanteerde standaardmethodiek volgens NEN 2580, tenzij anders aangegeven. – geen bodemonderzoek en/of milieuonderzoek uitgevoerd. – geen onderzoek uitgevoerd naar financiële kwaliteit huurders en of gebruikers, tenzij anders aangegeven. – geen waarde beïnvloedende erfdienstbaarheden, rechten of bepalingen anders dan in het rapport genoemd.



Bijzondere uitgangspunten:	de op de vierde verdieping gelegen appartementen dienden op peildatum nog afgebouwd te worden. De onderhavige taxatie gaat uit van de situatie na oplevering van de hiervoor bedoelde bouwwerkzaamheden. Voorts geldt dat het complex volledig verhuurd wordt aan particuliere zorgorganisatie Lang Leve Thuis, Woonzorg Flevoland (herstelzorg) en een aantal zorgverleners c.q. gebruikers in de plint. Op peildatum is men voor een aantal contracten nog bezig met de contractvorming. De onderhavige taxatie gaat uit van de beoogde verhuurde staat. De kaders en uitgangspunten ten aanzien van de huursituatie worden in paragraaf 2.3 nader uiteengezet.
Peildatum:	29 januari 2019
Standaard:	op deze taxatie zijn de International Valuation Standards (IVS 2017) van toepassing.
Honorarium:	vaste prijs conform de offerte d.d. 10 januari 2019 de vergoeding voor de taxateur is derhalve niet afhankelijk van de getaxeerde waarde.
Opdrachtbrief:	deze taxatie is uitgevoerd conform de afspraken zoals vastgelegd in de door taxateur opgestelde en de door opdrachtgever geaccepteerde offerte d.d. 10 januari 2019. Deze offerte bevat de scope van de taxatie, een beschrijving van de aanpak, definitie van de waardebegrippen, uiteenzetting van de te hanteren waarderingmethode, het op te leveren resultaat en de geldende uitgangspunten en voorwaarden.
Overige gegevensuitwisseling:	de informatie is op 5 februari 2019 door opdrachtgever per e-mail verstrekt aan de taxateur.
Reglement:	de taxatie is uitgevoerd in overeenstemming met: - het Reglement Gedrags- en Beroepsregels NRV, vastgesteld 21 juni 2018; - het Reglement Kamers NRV, vastgesteld 21 juni 2018; - het Subreglement Grootzakelijk Vastgoed NRV, vastgesteld 21 juni 2018; - RICS Valuation-Professional Standards 2017 (Red Book); - International Valuation Standards 2017 (IVS).

1.2 Verklaringen taxateur

Verklaring taxateur intern/extern:	de taxateur verklaart niet in dienstbetrekking te staan tot de opdrachtgever of een aan hem gelieerde vennootschap.
Verklaring eerdere betrokkenheid:	de taxateur is nog niet eerder betrokken geweest bij een taxatie van het onderhavige object.
Verklaring belang:	de taxateur verklaart geen zakelijk belang bij de opdrachtgever of het object te hebben.



Verklaring onafhankelijkheid:	de taxateur bevindt zich in een positie om een objectieve en onbevooroordeelde taxatie te verschaffen. De taxateur heeft geen bedreigingen kunnen identificeren voor het objectief en onafhankelijk uitvoeren van deze taxatie. Het treffen van additionele maatregelen is derhalve niet noodzakelijk. De taxateur heeft geen financiële voordelen uit de taxatieopdracht anders dan het in rekening gebrachte taxatiehonorarium. Het honorarium van de taxateur is niet afhankelijk van de uitkomst van de taxatie. Taxateur eerbiedigt het 25% omzetprincipe uit paragraaf 11.6 Reglement Gedrags- en Beroepsregels NRVt.
Scheiding makelaar/taxateur:	in geval van een eventuele transactie van het onderhavige object wordt de scheiding van de functie taxateur en makelaar geborgd.
Verklaring competenties:	de taxateur beschikt over de juiste competenties en over voldoende kennis van de markt om de taxatie uit te voeren.
Erecode:	de taxateur neemt de NVM Erecode alsmede het Reglement Lidmaatschap & Aansluiting in acht.
Tuchtrecht:	op deze taxatie is van toepassing het NVM tuchtrecht voor leden alsmede het tuchtrecht van NRVt.
Gehanteerde valuta:	bedragen zijn alle in euro's (€).
Beperkte geldigheid taxatie:	de taxatie is gedaan per taxatiedatum. De geldigheid van de taxatie eindigt maximaal één kalenderjaar na taxatiedatum. Wijzigingen in de invloedssfeer van het object kunnen tot een andere (markt)waarde leiden.
Exoneratieclausule:	de taxatie is uitsluitend bestemd om te worden gebruikt door de opdrachtgever ten behoeve van hetgeen omschreven in het doel van de taxatie. Door de taxateur wordt geen verantwoordelijkheid aanvaard bij gebruik door derden, tenzij met schriftelijke toestemming van de taxateur. Dientengevolge aanvaardt de taxateur ten aanzien van de inhoud van dit rapport geen verantwoordelijkheid jegens anderen dan opdrachtgever en slechts bij gebruik van het doel waartoe het is opgesteld.
Copyright:	niets uit deze taxatie mag worden verveelvoudigd, opgeslagen in een geautomatiseerd gegevensbestand, of openbaar gemaakt, in enige vorm of op enige wijze, hetzij elektronisch, mechanisch, door fotokopieën, opnamen of op enige andere manier, zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de taxateur.

1.3 Overige mededelingen

- Het opgenomen rekenmodel is bedoeld om de opdrachtgever inzicht te verschaffen in de waarde opbouw en de gekozen uitgangspunten.



- Ten aanzien van de waardering wordt uitgegaan van de fictie dat alle benodigde vergunningen voor het gebruik aanwezig zijn en dat de bestemming overeenkomstig het gebruik is.
- Ondergetekende taxateur is aangesloten bij de Nederlandse Vereniging van Makelaars en vastgoeddeskundigen (NVM) en werkt derhalve conform de NVM Erecode en de overige door NVM gestelde voorwaarden en bepalingen.
- Geraadpleegde bronnen:
 - i. Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers
 - ii. Basisregistraties Adressen en Gebouwen (BAG-viewer)
 - iii. Bestemmingsplan
 - iv. Bodemloket
 - v. Vastgoed Taxatiewijzer, exploitatiekosten
 - vi. (Her)bouwkosten bedrijfspanden, taxatieboekje
 - vii. NVM marktgegevens
 - viii. NVM Geografische Informatie
 - ix. Vastgoeddata
 - x. Informatiepakket verstrekt door opdrachtgever:
 - Plattegrondtekeningen;
 - Concept huurovereenkomst;
 - Investment Memorandum Reedewaard;
 - Lijst met (herstel)werkzaamheden;
 - Begroting onderhoudskosten.
- Omdat de taxateur geen aanleiding ziet om aan de betrouwbaarheid van de (bron van de) verstrekte informatie te twifelen, wordt deze informatie gehanteerd als uitgangspunt voor de taxatie en heeft geen verdere verificatie plaatsgevonden.
- Alle informatie en gegevens zijn voor zover mogelijk gecontroleerd en betrokken bij de waardebepaling. De taxateur heeft het rapport met zorg samengesteld, doch aanvaardt geen aansprakelijkheid indien mocht blijken dat de aan hem verstrekte gegevens onjuist en/of onvolledig zijn geweest.
- De tweede taxateur heeft het taxatierapport beoordeeld op plausibiliteit van de waarde en de onderbouwing van de waarde. De tweede taxateur heeft geen interne en/of externe inspectie van het object gedaan. De tweede taxateur heeft alle bijlages in relatie tot de inhoud van het taxatierapport bekeken, maar geeft geen garantie op de compleetheid van het taxatierapport en de bijlagen. Op basis van de beoordeelde stukken is de tweede taxateur van mening dat de waarde in het taxatierapport plausibel is.
- Met betrekking tot deze taxatie is de taxateur aansprakelijk tot maximaal het bedrag waartoe hij op basis van de verplicht afgesloten beroepsaansprakelijkheidsverzekering is verzekerd, dan wel maximaal het bedrag waartoe zijn verzekeraar bereid of krachtens gerechtelijk vonnis gehouden is, uit te keren.
- Met betrekking tot deze taxatie is de taxateur niet aansprakelijk voor belasting (feitelijk of theoretisch) die is ontstaan bij de overdracht en voor wijziging van de belasting die zou worden opgenomen in een juridisch document om de kosten voor verwerving of realisatie te weerspiegelen.
- Voorts zijn de Algemene Voorwaarden NVM voor professionele opdrachtgevers van toepassing op dit taxatierapport.



2. Objectbeschrijving

2.1 Locatie

Plaatselijk bekend: Kerkstraat 98 - 100
1354 AC Almere

Grondpositie: volledig eigendom

In eigendom van: K&K Vastgoed B.V.
Maasdijk 29 A
5366 AA Megen

Stand en ligging: goed. Het perceel is gelegen in de stad Almere in de wijk Almere Haven. Almere is ten zuidwesten gesitueerd in de provincie Flevoland en grenst aan het Gooimeer, IJmeer en Markermeer. Almere is met circa 208.000 inwoners de grootste gemeente van de provincie. De verwachting is, mede door de krapte in de Randstad, dat de gemeente de komende periode substantieel zal groeien.

Het perceel is gelegen in een stedelijk omgeving en wordt omgeven door met name woningbouw. Voorts is er in de directe omgeving een wijkwinkelcentrum gelegen met daarin diverse winkel- en horecavoorzieningen evenals een gezondheidscentrum met diverse eerstelijnszorgfuncties.

In bijlage A is de geografische ligging van het perceel opgenomen.

Bereikbaarheid: de bereikbaarheid van het getaxeerde wordt zowel per auto als per OV beoordeeld als goed.

Vervoer		Afstand
Auto	Rijksweg A6	2,5 kilometer
Bus	Halte Almere haven, Centrum	200 meter
Trein	Station Almere Muziekwijk	4,7 kilometer

Parkeermogelijkheid: er zijn geen parkeermogelijkheden op eigen terrein. Wel zijn er voldoende gratis plaatsen op het naastgelegen openbare parkeerterrein.

Plaatselijke gegevens:

Provincie:	Flevoland
Gemeente:	Almere
Wijk:	wijk 01 Almere Haven
Buurt:	Centrum Almere Haven



2.2 Opstellen

Getaxeerde object:	particuliere woonvoorziening met 24-uurs zorg voor cliënten met een psychogeriatrische zorgvraag en herstellende zorg inclusief verdere aanhorigheden
Indeling:	het vrijstaande complex is gebouwd over zes lagen. Op de begane grond zijn diverse (commerciële) ruimten gelegen ten behoeve van een fysiotherapeut, logopedist en een thuiszorgorganisatie. Voorts wordt op de begane grond de gemeenschappelijke huiskamer gerealiseerd ten behoeve van Lang Leve Thuis. De appartementen van Lang Leve Thuis zijn gelegen op de tweede, derde en vierde verdieping. Op de tweede en derde verdieping zijn respectievelijk veertien en twaalf zorg-appartementen gesitueerd inclusief twee gemeenschappelijke huiskamers en keukens. De appartementen variëren in grootte van circa 36 m² tot 46 m². Op de vierde verdieping zijn twee zit-slaapkamers gelegen en drie zelfstandige appartementen gelegen variërend in grootte van circa 34 m² tot 105 m². De appartementen worden (op peildatum) reeds afgebouwd. In de huidige situatie zijn op de eerste verdieping zes zorgstudio's gesitueerd en twee zelfstandige appartementen. De studio's variëren in grootte van circa 21 m² tot 49 m². De appartementen hebben een oppervlakte van circa 50 m². Daarnaast zijn er op deze bouwlaag diverse ondersteunende ruimten aanwezig waaronder een lounge, kantoorruimte en wasruimte. De ondersteunende ruimten worden in de nieuwe situatie goeddeels omgebouwd ten behoeve van zes extra zorgstudio's. De uiteindelijke capaciteit bedraagt derhalve twaalf zorgstudio's. De vijfde verdieping is ingericht ten behoeve van techniek en installaties. In bijlage B is een fotoreportage van de actuele situatie opgenomen en in bijlage C zijn de plattegronden van de nieuwe situatie weergegeven.
Oppervlaktestaat en programma	in de onderstaande tabel is het bruto vloeroppervlak (BVO) per bouwlaag opgenomen evenals het aantal appartementen, studio's en gemeenschappelijke huiskamers in de huidige situatie.

Bouwlaag	Studio's	App.	Huiskamers	BVO
Begane grond	-	-	-	1.033 m ²
1 ^e verdieping	6	2	1	1.007 m ²
2 ^e verdieping	14	-	2	1.063 m ²
3 ^e verdieping	12	-	2	960 m ²
4 ^e verdieping	2	3	-	341 m ²
5 ^e verdieping	-	-	-	91 m ²
Totaal	34	5	5	4.495 m²

De genoemde oppervlaktes zijn conform eigen meting. Een oppervlaktestaat met NEN 2580 certificaat is niet beschikbaar. Bovengenoemde oppervlaktetaten dienen derhalve als indicatief te worden beschouwd.



Huidig gebruik: het complex is thans in gebruik ten behoeve van particuliere ouderenzorg en herstellzorg.

Voorgenomen gebruik: ongewijzigd.

2.3 Huursituatie

Verhuurde staat: het complex wordt volledig verhuurd aan particuliere zorgorganisatie Lang Leve Thuis, Woonzorg Flevoland (herstellzorg) en een aantal zorgverleners c.q. gebruikers in de plint. Op peildatum is men bezig met de contractvorming. Conform de in hoofdstuk 1.1 geformuleerde bijzondere uitgangspunten gaat de onderhavige taxatie uit van de beoogde verhuurde staat.

Huurlijst: In de onderstaande tabel is de huurlijst opgenomen conform opgave opdrachtgever.

#	Huurder	Verdieping	Opp.
1.	Lang Leve Thuis	2e, 3e, 4e	2.364
2.	Lang Leve Thuis	BG	193
3.	Woonzorg Flevoland	1e	1.007
4.	Woonzorg Flevoland	BG	44
5.	In Almere Logopedie	BG	23
6.	TM Topmaaltijd	BG	49
7.	Top Fit Fysiotherapie	BG	90
8.	Annatommie	BG	160
9.	KPN zendmast	Dak	-

#	Huurprijs	Ingangsdatum	Einddatum
1.	€ 415.800	1-4-2019	31-3-2039
2.	€ 6.000	1-4-2019	31-3-2039
3.	€ 117.600	1-3-2019	28-2-2024
4.	€ 9.643	1-4-2019	31-3-2020
5.	€ 5.771	1-3-2015	29-2-2016
6.	€ 9.189	1-6-2016	31-5-2019
7.	€ 11.438	1-4-2015	31-3-2017
8.	€ 24.000	1-4-2019	31-3-2022
9.	€ 4.300	1-5-2019	-

Bovengenoemde contracturen zijn op jaarbasis en vrij van BTW. De verlengingsopties zijn opgenomen in het DCF rekenmodel zoals opgenomen in de bijlage.

Woonzorg Flevoland zal haar huurcontract niet verlengen omdat zij na verloop van tijd intrek zal nemen in de nieuwbouw. Met Lang Leve Thuis is overeengekomen dat



zij de eerste verdieping gegarandeerd zal overnemen na het vertrek van Woonzorg Flevoland. De overeengekomen huurprijs bedraagt hierbij € 100.800,- op jaarbasis vrij van BTW, zijnde acht appartementen à € 1.050,- per maand.

Huurbepalingen:

de huurovereenkomsten zijn, voor zover voorhanden, opgenomen in bijlage D. Voor de onderdelen waar (nog) geen getekende huurovereenkomst aan de orde is wordt uitgegaan van de bepalingen conform de ROZ modelhuurovereenkomst kantoorruimte (versie 30 januari 2015). Ten aanzien van de exploitatielasten wordt uitgegaan van een marktconforme (onderhouds)demarcatie op basis van voornoemde model.

Ten aanzien van de BTW status wordt uitgegaan van een onbelaste verhuur. Zorgorganisaties leveren vrijgestelde prestatie, derhalve is er geen mogelijkheid voor het opteren van een met BTW belaste verhuur.

2.4 Technische omschrijving

Inspectie:

de taxateur heeft het object zowel inwendig als uitwendig geïnspecteerd met uitzondering van de daken. Hoewel de taxateur bij de inspectie en opname van de onroerende zaken een idee heeft kunnen vormen over de staat van onderhoud, heeft hij, voor zover hij in staat gesteld is om de verschillende gedeelten te inspecteren, slechts gekeken naar de uitwendige en direct zichtbare staat van onderhoud.

De taxateur is in geen geval aansprakelijk voor schade die de opdrachtgever lijdt als gevolg van de onderhoudstoestand zelf later geconstateerde niet zichtbare gebreken of aanwezige schadelijke materialen.

Bouwkundig:

conform de door de opdrachtgever aangeleverde technische omschrijving zijn de bouwkundige kenmerken van het nieuw te bouwen complex als volgt:

Exterieur				
1. Gevel	Metselwerk	☒	Stucwerk	☐
	Vliesgevel	☐	Beplating	☐
	Gevelhout	☐		
2. Buitenkozijnen	Hout	☐	Kunststof	☒
	Aluminium	☐	Staal	☐
3. Beglazing	Enkel	☐	Dubbel	☒
	Trippel	☐	Niet bekend	☐
4. Dak	Plat	☒	Zadeldak	☐
	Lessenaarsdak	☐	Schilddak	☐
5. Dakbedekking	Pannen	☐	Bitumen	☒
	Zink	☐	Staalplaat	☐
	Leien	☐	Glas	☐



Exterieur				
6. Zonwering	Ja	☒	Uitvalschermeren Screens	☒
	Nee	☐		☐

Interieur				
1. Vloeren	Tapijt	☒	Linoleum	☐
	PVC	☒	Laminaat	☐
	Tegelwerk	☒	Hout	☐
2. Wanden	Stucwerk	☐	Vliesbehang	☒
	Sauswerk	☒	Tegelwerk	☐
	Metselwerk	☐	Niet bekend	☐
3. Plafonds	Systeemplafond	☒	Stucwerk	☐
	Bouwkundig	☐	Niet bekend	☐
4. Kozijnen	Hout	☒	Kunststof	☐
	Aluminium	☐		

Installaties:

Installaties				
1. CV	Individueel	☐	Collectief	☒
	Vloerverwarming	☐	Radiatoren	☒
	Convectoren	☐		
2. MV	Ja	☒	Nee	☐
3. Topkoeling	Ja	☐	Nee	☐
	Niet bekend	☒		
4. Airconditioning	Ja	☐	Nee	☒
5. BMI	Ja	☒	Doorschakeling	☒
	Rookmelders	☒	Handmelders	☒
	Slow-whoops	☒	Nee	☐
6. Lift	Personenlift	☒	Traplift	☐
	Beddenlift	☐	Nee	☐
7. Zorgoproep	Ja	☒	Nee	☐
	Niet bekend	☐		

Duurzaamheid:

het object beschikt over isolerende beglazing, voorts zijn er geen noemenswaardige duurzaamheidsaspecten aanwezig.



De duurzaamheidskenmerken van het getaxeerde object zoals vermeld zijn meegenomen in de algehele SWOT analyse en derhalve in het risicoprofiel van het getaxeerde object. De invloed van deze aspecten op de waardering kan in de loop van de tijd veranderen.

Onderhoudsstaat:	de onderhoudsstaat wordt beoordeeld als voldoende. Daarbij geldt dat de huidige eigenaren de volgende (onderhouds)werkzaamheden recentelijk hebben uitgevoerd dan wel onderhanden hebben: renovatie lift bij ingang nummer 98 (inclusief TUV keuring), afbouwen drie appartementen op de vijfde verdieping, dak vervanging, onderhoud/vervanging cv-installatie en aansluiting op glasvezel.
Energielabel:	Kerkstraat 98 heeft conform EPBD energielabel G met energie-index 2,52. De registratiedatum is 5 juli 2011. Na voornoemde datum is de cv-installatie vervangen hetgeen tot een substantiële energiebesparing leidt en verbetering van het energielabel.
Bouwjaar:	1985 (bron: Vastgoeddata)
MJOP:	opdrachtgever een meerjarenonderhoudsplan beschikbaar gesteld en geldt als basis voor de onderhavige waardering. De onderhoudskosten zijn relatief laag door de recent uitgevoerde en thans aan de orde zijnde verbouwing inclusief vervanging van de cv-installatie.

2.5 Publiekrechtelijke gegevens

Bestemmingsplan:	Centrum Almere Haven, onherroepelijk d.d. 24 januari 2007, identificatie NL.IMRO.00340000BP1AN01-
Bestemming:	de locatie heeft de enkelbestemming 'Gemeente Doeleinden'.

Bestemmingsomschrijving

De voor 'Gemengde Doeleinden' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen;
- b. de uitoefening van kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten en aan huis gebonden beroep, met dien verstande dat:
 - het hiervoor gebruikte vloeroppervlak niet groter is dan 50% van het vloeroppervlak van de woning;
 - het gebruik geen nadelige invloed heeft op de normale afwikkeling van het verkeer;
 - geen horeca en geen detailhandel mag plaatsvinden, uitgezonderd een beperkte verkoop ondergeschikt aan de uitoefening van kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten;



Bestemmingsomschrijving

- de beroeps- of bedrijfsactiviteit door de bewoner wordt uitgeoefend.
- c. Kantoren en dienstverlening;
- d. Sociaal-medische, educatieve, sociaal-culturele, levensbeschouwelijke/religieuze, sport- en recreatieve voorzieningen, alsmede aan dergelijke voorzieningen ondergeschikte horeca;
- e. Kunst- en cultuur gerelateerde bedrijvigheid en detailhandel, uitsluitend ter plaatse van de gronden die op de plankaart zijn voorzien van de nader aanwijzing “kunst- en cultuur gerelateerde bedrijvigheid en kunsthandel” (GDkc);
- f. Detailhandel, uitsluitend ter plaatse van de gronden die op de plankaart zijn voorzien van de nadere aanwijzing “detailhandel” (GDdh) en met dien verstande dat:
 - Het gebruik beperkt blijft tot de omvang zoals aanwezig op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerp van dit plan;
 - Indien het feitelijke gebruik van de betreffende ronden wordt gewijzigd in een andere, krachtens dit bestemmingsplan toegestane functie, een nieuwe functiewijziging naar detailhandel niet meer is toegestaan;
- g. Een watersportcentrum, uitsluitend ter plaatse van de gronden die op de plankaart zijn voorzien van de nadere aanwijzing “Watersportcentrum” (GDws);
- h. Een amusements- en kanospelhal, uitsluitend ter plaatse van de gronden die op de plankaart zijn voorzien van de nadere aanwijzing “amusements- en kanospelhal” (GDak);
- i. Ontsluitingswegen, parkeervoorzieningen, nutsvoorzieningen, voet- en fietspaden.

De bestemmingsplankaart (uitsnede) is opgenomen in bijlage E.

Bouwregels:

op deze gronden mogen ten behoeve van de bestemming ‘Gemeente Doeleinden’ uitsluitend worden gebouwd (a.) gebouwen en (b.) bouwwerken, geen gebouwen zijnde. De maximale bouwhoogte bedraagt zestien meter.

Gebruik:

het huidige gebruik is conform het vigerende bestemmingsplan. Voor de onderhavige taxatie geldt de fictie dat het beoogde gebruik in overeenstemming is met de vigerende bestemmingsplanbepalingen. Voorts wordt uitgegaan van de fictie dat alle benodigde vergunningen voor het (beoogde) gebruik aanwezig zijn.



2.6 Privaatrechtelijke gegevens

Kadastraal bekend:

Kadastrale aanduiding	Oppervlakte	Omschrijving
ALMERE H 354	1.157 m ²	Gezondheid Erf - Tuin

De kadastrale stukken zijn opgenomen in bijlage F.

Zakelijke recht:

volledig eigendom

In eigendom van:

K&K Vastgoed B.V.
Maasdijk 29 A
5366 AA Megen

Leveringsakte:

ten aanzien van het getaxeerde heeft de taxateur de leveringsakte met nummer Hyp4 73670/24 opgevraagd bij de Dienst voor het kadaster en de openbare registers in Nederland. Hieruit blijken ten aanzien van de onderhavige waardering geen bezwarende bepalingen. Voor alle bepalingen wordt korthedshalve verwezen naar de in bijlage G opgenomen leveringsakte.

Monument:

niet bekend in de Basisregistratie Kadaster.

Wet voorkeursrecht gemeenten:

niet bekend in de Basisregistratie Kadaster.

Publiekrechtelijke beperkingen:

er zijn geen beperkingen bekend, anders dan voornoemd, in de Landelijke Voorziening WKPb en de Basisregistratie Kadaster.

Overige bemerkingen:

de taxateur heeft beperkte titelrecherche uitgevoerd waaruit geen, anders dan in deze rapportage benoemd, significante bezwarende bepalingen zijn gebleken. De taxateur heeft verder geen titelonderzoek gedaan naar eventueel andere aanwezige zakelijke rechten.

2.7 Fiscale aspecten

BTW:

de gebruikers leveren BTW onbelaste prestaties. Er is derhalve geen mogelijkheid voor het opteren van belaste verhuur (Wet op de omzetbelasting 1968) in geval van een huursituatie. Er geldt om die reden geen aftrekmogelijkheid van de BTW over de bij de eigenaar in rekening gebrachte verbouw- en exploitatiekosten. Derhalve wordt er in de waardering rekening gehouden met de 'niet verrekenbare BTW'.

Overdrachtsbelasting:

de overdracht van het onderhavige onroerend goed is een belastbaar feit in de zin van de Wet op belastingen en rechtsverkeer 1970. De verschuldigde overdrachtsbelasting wordt derhalve in mindering gebracht op de getaxeerde waarde.



2.8 Milieu aspecten

Bodem: taxateur heeft bij het bodemloket het bodemloketrapport opgevraagd met daarin een beschrijving van eventuele historische verontreinigende activiteiten en reeds uitgevoerde bodemonderzoeken. Bij het bodemloket is geen informatie bekend met betrekking tot deze locatie beschikbaar.

Er is geen eigen onderzoek verricht naar de aanwezigheid van stoffen of materialen in de bodem (grond, grondwater of waterbodem), die ingevolge de thans geldende milieuwetgeving en/of milieu-rechtspraak schadelijk zijn voor mens, milieu of gebouwen, respectievelijk naar de aanwezigheid van stoffen die de waarde zouden kunnen beïnvloeden. Indien er geen melding wordt gemaakt van negatieve milieuaspecten betekent dit niet dat er geen negatieve milieuaspecten aan de orde zouden kunnen zijn.

Negatieve milieuaspecten kunnen op korte of langere termijn van invloed zijn op de waarde. Bij de waardering is hiermee geen rekening gehouden en is uitgegaan van de fictie 'naar huidige maatstaven zonder beperkingen geschikt voor het huidige gebruik'.

Asbest: ten tijde van de opname en externe inspectie heeft de taxateur geen aanwezigheid van asbest of andere milieubelastende materialen kunnen vaststellen. De opname en externe inspectie betreft echter uitsluitend een visuele inspectie waardoor, mede gelet op het bouwjaar van het complex, de aanwezigheid van asbest of andere milieubelastende materialen niet is uit te sluiten.

Op basis van de voorgenoemde bevindingen is in de taxatie geen kapitaalscorrectie opgenomen voor eventuele saneringswerkzaamheden en is uitgegaan van de fictie 'naar huidige maatstaven zonder beperkingen geschikt voor het huidige gebruik'. Aansprakelijk jegens de taxateur hieromtrent is uitgesloten.



3. Markt en risico analyse

3.1 Objectanalyse

COURANTHEID				
1.	Beoordeling locatie	Goed ☒	Voldoende ☐	Matig ☐ Slecht ☐
toelichting: de locatie wordt gelet op de ligging, de bereikbaarheid en de afstand tot voorzieningen, beoordeeld als goed. Het ontbreken van parkeergelegenheid op eigen terrein is een nadeel.				
2.	Beoordeling object	Goed ☐	Voldoende ☒	Matig ☐ Slecht ☐
toelichting: het object wordt beoordeeld als voldoende. Het complex heeft voor wat betreft het exterieur een sobere uitstraling, daarnaast is de isolatiewaarde van het complex beperkt. Voor wat betreft het interieur wordt opgemerkt dat deze een representatieve en eigentijds uitstraling heeft, op onderdelen wordt dit verder verbeterd door de ophanden zijn verbouwing.				
3.	Alternatieve aanwendbaarheid	Goed ☒	Voldoende ☐	Matig ☐ Slecht ☐
toelichting: de alternatieve aanwendbaarheid wordt beoordeeld als goed. Gelet op de publiekrechtelijke kaders is het mogelijk het object alternatief te aanwenden naar regulier wonen eventueel in combinatie met commerciële functies in de plint.				
4.	Verhuurbaarheid	Goed ☒	Voldoende ☐	Matig ☐ Slecht ☐
toelichting: de verhuurbaarheid wordt gelet op voornoemde overwegingen beoordeeld als goed. Met name het individuele sanitair en de voorhanden zijnde voorzieningen en services vergroot de verhuurbaarheid.				
5.	Verkoopbaarheid	Goed ☒	Voldoende ☐	Matig ☐ Slecht ☐
toelichting: de verkoopbaarheid van het complex in verhuurde staat wordt beoordeeld als goed. Er is een grote vraag van beleggers naar courant en verhuurd woon- en zorgvastgoed. De grote vraag in combinatie met het achterblijvende (passende) aanbod leidt tot dalende aanvangsrendementen en derhalve toenemende koopprijzen.				



3.2 Marktanalyse

Ontwikkelingen zorgsector:

in de verblijfszorg zijn diverse ontwikkelingen gaande, waaronder de hervorming van de zorg, de vergrijzing van de bevolking, de terugtrekkende overheid (o.a. beperkte marktwerking en het scheiden van wonen en zorg) en de opkomst van particuliere zorg. Er is vraag naar goede woonvoorzieningen voor ouderen en (al of niet in combinatie met) gezondheidscentra.

De langdurige zorg is hervormd. De motieven hiervoor zijn zowel kwalitatief als financieel van aard. Het kwalitatieve aspect houdt in dat men steeds langer zelfstandig willen blijven wonen. Daarnaast zorgt de (aankomende) vergrijzing ervoor dat het huidige stelsel financieel onhoudbaar is geworden. Het overheidsbeleid heeft derhalve ingezet op het scheiden van wonen en zorg voor de lichte zorgvragers.

Binnen de VV zijn de ZZP's 1-3 en deels ZZP 4 geëxtramuraliseerd. Binnen de GGZ en VG zijn de ZZP's 1 en 2 reeds vervallen en geldt er een scherpere indicatiestelling voor ZZP VG 3 hetgeen resulteert in een reductie van circa 50%. Deze zorgvragers, of hun sociale netwerk, dienen voortaan zelf in hun huisvesting te voorzien. Reeds opgenomen en geïndiceerde cliënten behouden overigens hun recht op verblijf. Voor de hervormingen is een nieuw kader ingericht bestaande uit vier voorwaarde scheppende stelselwetten. De AWBZ is verdwenen en is in onderdelen teruggekomen binnen nieuwe wetten. De nieuwe wetten zijn: Wet maatschappelijke ondersteuning 2015 (Wmo 2015), Jeugdwet, Zorgverzekeringswet (Zvw) en de Wet langdurige zorg (Wlz). De langdurige ouderenzorg wordt hierbij ondergebracht in de Wlz (met uitzondering van de kortdurende revalidatie).

Voorts geldt per 2012 een productieafhankelijke bekostiging van de huisvesting op basis van de Normatieve Huisvestingscomponent (NHC). De hoogte van de NHC-vergoeding is daarbij afhankelijk van het zorgwaartepakket (ZZP) van de opgenomen cliënten. De NHC verving tot 2018, middels een overgangsregeling, de systematiek van nacalculatie. Dit heeft onder andere tot gevolg dat het leegstandsrisico voor rekening van de zorginstelling komt. De kwaliteit van huisvesting is derhalve steeds belangrijker geworden, zeker nu de NHC, als onderdeel van een integraal tarief (NHC + ZZP) onderhandelbaar is geworden.

Ontwikkelingen reg. ouderenzorg:

binnen de intramurale zorgverlening is er sprake van een (hoge) eigen bijdrage die kan oplopen tot circa € 2.330,- per maand. De hoogte van de eigen bijdrage is afhankelijk van de inkomens- en vermogenspositie van de cliënt. De hoge eigen bijdrage leidt er in de praktijk toe dat ouderen (of hun sociale netwerk) in toenemende mate op zoek gaan naar alternatieven voor het traditionele intramurale verpleeghuis.

In combinatie met het overheidsbeleid dat stuurt op het scheiden van wonen en zorg ontstaat er een toenemende vraag naar particuliere woonzorgvoorzieningen waar zorg en huisvesting financieel gescheiden zijn. Dit effect wordt op termijn verstrekt door de steeds hogere inkomens- en vermogenspositie van ouderen. Men heeft steeds meer financiële middelen om zorg en aanvullende diensten in te kopen die past bij hun behoefte.



Tenslotte verandert de vraag naar geschikte (beschermde) woonvormen. Omdat mensen langer thuis wonen, neemt de vraag naar aanleunwoningen toe en wordt de zorginstelling geconfronteerd met een hogere zorgzwaarte. Binnen de verpleeghuiszorg stellen cliënten met een somatische zorgvraag hogere eisen aan de woning (ruimere zelfstandige woning) en cliënten met een psychogeriatrische zorgvraag verblijven bij voorkeur in kleine, zelfstandige groepen met een hoge mate van dienstverlening. Het bestaande zorgvastgoed van instellingen is hiervoor vaak niet geschikt. Nieuwe (particuliere) zorgaanbieders spelen hierop in door de ontwikkeling van nieuwe, hoogwaardige woonvormen te ontwikkelen voor de diverse doelgroepen. De concurrentie tussen de zorgexploitanten zal hierdoor toenemen.

Beleggingsmarkt zorgvastgoed:

vastgoedbeleggers, zowel institutionele beleggers alsook particuliere beleggers, hebben in toenemende mate interesse in zorgvastgoed. Langjarige huurcontracten in combinatie met een groeiende markt maakt dat de risico's beperkt zijn. In 2012 werd slechts € 55 miljoen in zorgvastgoed geïnvesteerd, in 2018 was dit circa € 964 miljoen. Ten opzichte van het voorgaande jaar werd een groei in het beleggingsvolume van circa 50% gerealiseerd. Het grootste deel is geïnvesteerd in extramuraal woonzorgvastgoed en in particulier woonzorgvastgoed. Daarnaast is ook een groeiend beleggingsvolume te constateren binnen het intramurale segment en in de eerstelijnszorg. Het beleggingsvolume binnen de tweedelijnszorg is ten opzichte van voorgaande jaren sterk toegenomen (bron: Trends Nederlands Zorgvastgoed 2018 H2, CBRE).

De aanvangsrendementen op zorgvastgoed laten, mede door de toenemende interesse van beleggers en het beperkte risico, een dalende lijn zien. Het niveau van de aanvangsrendementen varieert per segment waarbij de aanvangsrendementen op extramuraal woonzorgvastgoed het laagst is. De aanvangsrendementen op intramuraal zorgvastgoed variëren op basis van beleggingstransacties van 5,5% tot 7,0%. De aanvangsrendementen op zorgwoningen (extramuraal) variëren van 4,5% tot 5,5%. De onderkant van de bandbreedte heeft betrekking op langjarige (circa 15 jaar) marktconforme huurovereenkomsten met een solvabele huurder op een courante locatie.

Ontwikkelingen particuliere zorg:

als gevolg van de hoge eigen bijdrage (circa € 2.330,- per maand) gaan ouderen of hun sociale netwerk in toenemende mate op zoek naar alternatieven voor het traditionele intramurale verpleeghuis. Hierdoor ontstaat een toenemende vraag naar particuliere woonzorg waar zorg en huisvesting financieel gescheiden zijn. De huisvesting wordt in zo'n geval door de cliënt zelf gehuurd waarbij de zorg wordt ingekocht met bijvoorbeeld het persoonsgebonden budget (PGB) of een volledig pakket thuis (VPT). Particuliere woonzorgvoorzieningen leggen zich, meer dan in de traditionele zorg, toe op extra service in de vorm van hotelmatige diensten. Deze service wordt bekostigd met een bijdrage door de cliënt.

De eigen bijdrage (voor huur en services) voor een particuliere woonzorgvoorziening varieert binnen Nederland sterk namelijk van circa € 1.000 tot € 7.500 per maand. De bijdrage is ter dekking van zowel de huisvestingslasten, hotelmatige diensten en extra zorg en service. Van de particuliere woonzorgvoorzieningen in Nederland hanteert 6% een bijdrage tot € 1.500 per maand. 39% van de particuliere woonzorgvoorzieningen



hanteert een bijdrage van € 1.500 tot € 2.500 per maand en 27% van € 2.500 tot € 3.500. Het overige deel (28%) hanteert prijzen van € 3.500 of meer per maand.

Voorbeelden van particuliere zorgexploitanten (met een bewezen exploitatie) in Nederland zijn De Herbergier, Martha Flora, Zorggroep De Laren, Domus Magnus, Compartijn en Stepping Stones. De Herbergier richt zich goeddeels op de onderkant van markt en hanteert een bijdrage van € 1.500 tot € 2.500 per maand terwijl Zorggroep De Laren zich met een bijdrage van € 4.000 tot € 5.000 per maand richt op het topsegment.

Referenties woonzorgvastgoed:

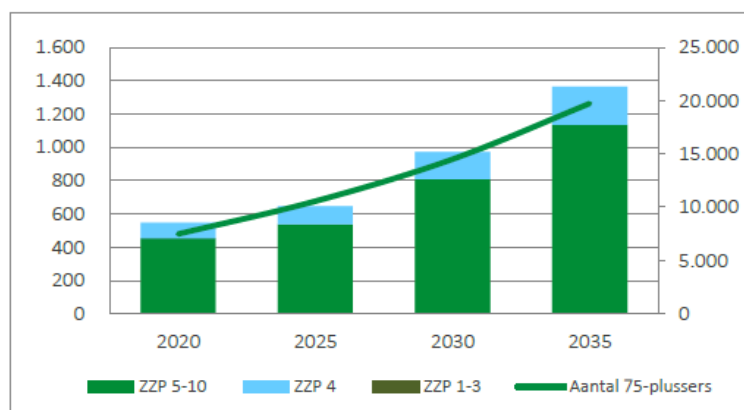
de huurprijzen voor reguliere intramurale zorgappartementen binnen de sector VV bedragen circa € 700,- tot € 750,- per maand. Binnen het particuliere segment variëren de huurprijzen van circa € 1.000,- tot € 1.800,- per maand. Dit betreft de huurprijs tussen de particuliere zorgorganisatie en de belegger c.q. verhuurder.

De bruto aanvangsrendementen voor intramuraal zorgvastgoed variëren van circa 5,5% tot 7,0%. Het BAR voor extramurale wooncomplexen ligt lager en varieert van circa 4,5% tot 5,5%. Actuele beleggingstransacties voor wat betreft particuliere zorgvoorzieningen tonen een bruto aanvangsrendement van circa 6,0%. Hierbij is sprake van een langjarig huurcontract (minimaal 15 jaar) op basis van triple-net.

De hoogte van het BAR is afhankelijk van de geografische ligging, de publiekrechtelijke bestemming, de duur van het huurcontract en de courantheid van de opstallen (in relatie tot de restwaarde), het bouwjaar en de solvabiliteit van de huurder. De bovenkant van de bandbreedte heeft met name betrekking op verouderde complexen en/of een decentrale ligging in het land. De huur- en beleggingsreferenties zijn opgenomen in bijlage H.

Demografie Almere:

gemeente Almere heeft circa 207.800 inwoners. Het aantal 75-plussers bedraagt circa 7.300. Dit aantal zal naar verwachting in de periode tot 2030 toenemen tot circa 14.500 (+99%). Een toenemende zorgvraag en behoefte aan geschikte ouderenhuisvesting, al dan niet in combinatie met zorg, ligt derhalve voor de hand.





Aanbod woonzorg Almere:

in Almere zijn diverse woonzorgvoorzieningen binnen het segment verpleging en verzorging, het aanbod is als volgt:

Zorgaanbieder	Locatie
Zorggroep Almere	WZC De Toonladder
Zorggroep Almere	WZC Polderburen
Zorggroep Almere	Archipel
Zorggroep Almere	Flevoburen
Zorggroep Almere	ZC De Overloop
Zorggroep Almere	WZC Zephyr
Zorggroep Almere	ZC De Kiekenhof
Zorggroep Almere	WZC Vizier
Zorggroep Almere	Castrovalva
Leger des Heils Flevoland	ZC Buitenhaeghe

Woningmarkt Almere:

de woningvoorraad binnen Almere omvat circa 80.580 woningen waarvan 64% binnen de koopsector en 36% binnen de huursector. Het aandeel corporatiebezit bedraagt 29%. De voorraad is opgebouwd uit 74% eengezinswoningen en 26% meergezinswoningen. De gemiddelde WOZ-waarde bedraagt € 187.000,-.

Voor wat betreft de huurprijzen van reguliere appartementen geldt binnen Almere een bandbreedte van gemiddeld circa € 11,25 tot € 13,75 per m² GO per maand. De transactieprizen van bestaande koopappartementen binnen Almere bedragen gemiddeld circa € 2.415,- per m² GO (bron: NVM). De NVM transactiedata is opgenomen in bijlage H.

3.3 Huurdersprofiel en debiteurenrisico

Huurder:

het complex wordt grotendeels verhuurd aan Lang Leve Thuis en Woonzorg Flevoland.

Financiële ratio's:

teneinde het debiteurenrisico te beoogdelen zijn in de onderstaande tabel de financiële ratio's Stichting Woonzorgcentra Flevoland opgenomen op basis van de jaarrekening 2017.

Stichting Woonzorgcentra Flevoland	2017	2016
Omzetontwikkeling (2016 = 100)	112,0	100,0
Rentabiliteit	2,7%	0,2%
Solvabiliteit	24,2%	21,7%
Current ratio	1,2	1,0

De financiële ratio's van Stichting Woonzorgcentra Flevoland worden beoordeeld als voldoende. Stichting Woonzorgcentra Flevoland heeft elk financieel ratio ten opzichte van 2016 verbeterd. Het debiteurenrisico van Stichting Woonzorgcentra Flevoland wordt derhalve beoordeeld als beperkt.



Van Lang Leve Thuis B.V. is geen jaarrekening beschikbaar.

Zorgkaart Nederland:

in onderstaande tabel is per huurder de beoordeling bij Zorgkaart Nederland opgenomen.

Organisatie	Beoordeling
Lang Leve Thuis	8,7 (15 beoordelingen)
Woonzorg Flevoland	8,3 (227 beoordelingen)

Debiteurenrisico:

het debiteurenrisico is voor Lang Leve Thuis op basis van de voorhanden informatie onvoldoende te beoordelen. Het debiteurenrisico van Woonzorg Flevoland wordt gelet op de financiële ratio's beoordeeld als voldoende.

3.4 SWOT-analyse

INTERNE ANALYSE

STERKTEN	ZWAKTEN
1. Goede ligging binnen Almere met voorzieningen op 2. Goede alternatieve aanwendbaarheid naar regulier 3. Recente c.q. op handen zijnde transformatie, derhalve 4. Langjarige huurovereenkomsten 5. Eerstelijnsfuncties op de begane grond, die tevens over	1. Slechte isolatiewaarde, energielabel G 2. Witte beton balken en beplating in de gevel zijn 3. - 4. - 5. -

EXTERNE ANALYSE

KANSEN	BEDREIGINGEN
1. Politieke duidelijkheid over hervormingen zorgsector 2. Dalende aanvangsrendementen voor wat betreft 3. Positieve ontwikkeling huurprijzen woonzorg 4. Vergrijzing en derhalve toenemende zorgvraag en 5. Beperkt aanbod binnen het particuliere zorgsegment	1. Kans op nieuwe toetreders binnen het particuliere 2. Contractering budgetten met zorgkantoor, 3. - 4. - 5. -

3.5 Risicoprofiel

Risicoprofiel	Laag ☒	Beperkt ☐	Redelijk ☐	Hoog ☐



4. Waardering

4.1 Waardedefinitie

Markthuur:	het geschatte bedrag waarvoor een object op de taxatiedatum verhuurd zou kunnen worden tussen een bereidwillige verhuurder en een bereidwillige huurder op passende huurvoorwaarden in een marktconforme transactie, na behoorlijke marketing waarbij de partijen geïnformeerd, zorgvuldig en zonder dwang hebben gehandeld.
Marktwaaarde:	het geschatte bedrag waartegen een object tussen een bereidwillige koper en een bereidwillige verkoper na behoorlijke marketing in een zakelijke transactie zou worden overgedragen op de taxatiedatum, waarbij de partijen met kennis van zaken, prudent en niet onder dwang zouden hebben gehandeld.

4.2 Waarderingsmethodiek

DCF-methode:	de marktwaaarde komt tot stand door middel van de discounted cashflow (DCF) methode. Dit houdt in dat de waarde van het vastgoed afhankelijk is van de toekomstige kasstromen, contant gemaakt tegen een marktconforme disconteringsvoet.
Comparatieve methode:	de markthuur als onderdeel van de DCF-analyse komt tot stand op basis van de vergelijkende methode. Voorts worden de yields (output) getoetst aan marktreferenties.
Toelichting keuze:	taxateur heeft gekozen voor deze methoden omdat deze methoden goed inzicht geven in de parameters en de toekomstige kasstromen.

4.3 Uitgangspunten

Bijzondere uitgangspunten:	de op de vierde verdieping gelegen appartementen dienden op peildatum nog afgebouwd te worden. De onderhavige taxatie gaat uit van de situatie na oplevering van de hiervoor bedoelde bouwwerkzaamheden. Voorts geldt dat het complex volledig verhuurd wordt aan particuliere zorgorganisatie Lang Leve Thuis, Woonzorg Flevoland (herstelzorg) en een aantal zorgverleners c.q. gebruikers in de plint. Op peildatum is men voor een aantal contracten nog bezig met de contractvorming. De onderhavige taxatie gaat uit van de beoogde verhuurde staat. De kaders en uitgangspunten ten aanzien van de huursituatie worden in paragraaf 2.3 nader uiteengezet.
----------------------------	---



Zorgexploitatie:	Lang Leve Thuis exploiteert op basis van scheiden wonen en zorg. De zorg wordt bekostigd van het PGB van de opgenomen cliënt. De huisvesting en hotelmatige diensten worden bekostigd door middel van een door de bewoner te betalen eigen bijdrage. De eigen bijdrage varieert van € 2.500,-- tot € 3.500,-- per bewoner per maand.
Index:	forecast index 2018 (inflatiescenario MSCI) en Waarderingshandboek Modelmatig Waarderen Marktwaaarde, actualisatie 31 december 2018 (Fakton).
Looptijd:	beschouwingsperiode is 20 jaar.
Disconteringsvoet:	de disconteringsvoet is gesteld op 6,21%. De disconteringsvoet is opgebouwd uit een risicovrij rendement (0,44%, 24-maands historisch gemiddelde van de 10-jaar EURO area yield curve gebaseerd op triple AAA rated staatsobligaties zoals gepubliceerd door de ECB), een toeslag onroerend goedsector (5,52%) en een object specifieke risico-opslag. De object specifieke risico-opslag is relatief beperkt gehouden: 0,5%. Reden hiervoor is de 20-jarige huurovereenkomst met Lang Leve Thuis en de gegarandeerde contractovername na het vertrek van Woonzorg Flevoland door Lang Leve Thuis. Voorts geldt dat er een woonbestemming op het perceel rust, het risicoprofiel ten aanzien van alternatieve aanwending is derhalve beperkt.
Markthuur:	de markthuur wordt ingeschat op basis van de in de bijlage opgenomen huurreferenties onderscheid makend in de langdurige verblijfsplaatsen (Lang Leve Thuis, de zorghotelplaatsen (Woonzorg Flevoland) en de in de plint gelegen verhuurbare ruimten. De markthuur voor de door Lang Leve Thuis gehuurde plaatsen wordt op basis van het woonzorgarrangement en op basis van de in bijlage opgenomen huurreferenties van particuliere woonzorgvoorzieningen ingeschat op gemiddeld € 950,-- per eenheid inclusief gemeenschappelijke huiskamers. Voor wat betreft de markthuur van de zorghotelplaatsen wordt gerefereerd aan huurtransacties van herstellzorg c.q. revalidatiezorg. Op basis van de in de bijlage opgenomen referenties wordt de markthuur voor deze plaatsen ingeschat op gemiddeld € 900,-- per plaats per maand. Rekening houdend met het huidige gebruik van de in de plint gelegen ruimten (thuiszorg, fysiotherapie) wordt de markthuur ingeschat op € 100,-- per m² vrij van BTW. De totale markthuur wordt op basis van voornoemde kaders en bijzondere uitgangspunten berekend op afgerond € 589.000,-- vrij van BTW.
Contracthuur:	conform de in hoofdstuk 2.3 opgenomen huurlijst bedraagt de contracthuur op jaarbasis 603.741,-- vrij van BTW.



Exploitatielasten:	ten aanzien van de exploitatielasten is rekening gehouden met de kosten voor OZB, rioolbelasting, waterschapslasten, opstalverzekering, onderhoud, beheer, en niet-verrekenbare BTW. Voor de bepaling van de OZB, waterschapslasten en rioollasten is het tarief van de gemeente c.q. het waterschap gehanteerd. De grondslag van de voornoemde kosten betreft de WOZ-waarde, deze waarde is indicatief ingeschat door de taxateur. De premie voor de opstalverzekering is gebaseerd op een normatieve verzekeringspremie en een door de taxateur ingeschatte herbouwwaarde. De totale zakelijke lasten zijn ingeschat op circa € 30.000,-- per jaar. De onderhoudskosten zijn op basis van het door opdrachtgever aangeleverde MJOP gesteld op gemiddeld € 26.200,-- inclusief BTW. De beheerskosten zijn ingeschat op 2,0% van de markthuur, derhalve € 11.900,-- exclusief BTW.
Verhuurkosten:	gelet op de verhuurde staat van het complex is er na verloop van een huurperiode mogelijk sprake van verhuurkosten bestaande uit verhuurcourtage, promotiekosten, mutatiekosten en mutatieleegstand. De verhuurcourtage en promotiekosten zijn ingeschat op respectievelijk 14% en 0,5% van de markthuur, de mutatie-kosten op € 10,-- per m² VVO. De leegstand is voor ingeschat op zes maanden per mutatie (met uitzondering van de gegarandeerde contractovername van Woonzorg Flevoland door Lang Leve Thuis). De looptijd van een nieuwe huurovereenkomst is gelijk aan de optie tot verlenging conform de vigerende huurovereenkomsten dan wel conform opgave opdrachtgever. Voornoemde kosten worden gecorrigeerd voor de mutatiekans. Er bestaat immers een kans dat de huidige exploitant het huurcontract wil verlengen, in dat geval zijn er geen of nauwelijks mutatiekosten aan de orde. De vertrekkans van de huidige en opvolgende gebruikers wordt, met uitzondering van KPN (nihil) ingeschat op 50%.
Aanvangsleegstand:	een deel van de begane grond staat thans leeg. Op peildatum zijn er gesprekken gaande met Annatommie voor een mogelijke verhuur. Huurder zal de ruimte willen gebruiken voor orthopedische operaties en is hierover in gesprek met de gemeente. De verwachting is dat deze ruimten binnen afzienbare tijd wordt verhuurd. De aanvangsleegstand is ingeschat op maximaal zes maanden gerekend vanaf peildatum.
Restwaarde:	de restwaarde is bepaald op basis van de huurwaarde-kapitalisatiemethode uitgaande van een voortdurende exploitatie. De exit-yield v.o.n. is ingeschat op 8,5% en houdt hierbij rekening met de technische veroudering van het complex. De exit-yield is gelijk aan het actuele bruto aanvangsrendement inclusief een verouderingsopslag van circa 0,1% per jaar.
Overdrachtskosten:	de overdrachtskosten zijn ingeschat op 6,25% bestaande uit 6% overdrachtsbelasting en 0,25% overdrachtskosten zijnde onder andere notariskosten en kadasterkosten. Voor wat betreft de overdrachtsbelasting wordt er vanuit gegaan dat, gelet op de bestemming, het tarief voor woningen aan de orde is.



4.4 Waardebepaling

Marktwaaarde onder bijzondere uitgangspunten:	de marktwaaarde is op basis van de in dit rapport omschreven (bijzondere) uitgangspunten en omstandigheden berekend op € 9.150.000,-- kosten koper. Het volledige DCF-rekenmodel is opgenomen in bijlage I.
Bruto aanvangsrendement v.o.n.:	6,2% Het voornoemde bruto aanvangsrendement (BAR) v.o.n. is berekend door de <i>contracthuur</i> in jaar 1 te delen door de marktwaaarde vrij op naam. Het BAR v.o.n. markthuur is berekend op 6,5%. Het BAR ligt binnen de in hoofdstuk 3.2 genoemde bandbreedte doch relatief laag. Het BAR wordt gelet op de woonbestemming (en de daarmee samenhangende alternatieve aanwendbaarheid) in combinatie met het langjarige huurcontract met hoofdhuurder Lang Leve Thuis opportuun en marktconform geacht.
Marktwaaarde zonder bijzondere uitgangspunten:	De marktwaaarde zonder bijzondere uitgangspunten zou gebaseerd zijn op een gedeeltelijk onverhuurde staat waarbij de onderhanden zijnde verbouwing nog niet gerealiseerd zou zijn. De marktwaaarde zou in dat geval lager zijn ingeschat: de hiervoor ingeschatte marktwaaarde zou verlaagd moeten worden met renovatiekosten en de disconteringsvoet zou verhoogd worden omdat een deel van het complex niet verhuurd zou zijn.

4.5 Slotopmerkingen

Schattingsonzekerheid:	in onderhavige taxatie is sprake van een mate van schattings-onzekerheid als gevolg van de marktomstandigheden en het beperkte referentiekaders. Een eventuele transactieprijs kan hierdoor afwijken van de getaxeerde waarde.
Gebeurtenissen na inspectiedatum:	n.v.t.
Gebeurtenissen na taxatiedatum:	n.v.t.
Wijzigingen na concept-taxatie:	ten opzichte van het eerste concept taxatierapport geldt dat de kaders en uitgangspunten wat betreft de (beoogde) huursituatie zijn gewijzigd. De belangrijkste wijzigingen zijn de verlaging van de totale contracthuur en de verlenging van de huurperiode van de hoofdhuurder (Lang Leve Thuis). De verlenging van de contracthuur heeft geleid tot een verlaging van de disconteringsvoet. Voorts is een aantal tekstuele wijzigingen doorgevoerd. De marktwaaarde is ten opzichte van het eerste concept taxatierapport circa 1% lager gewaardeerd.

Bijlage 6 | Door de Initiatiefnemer geïnitieerde fondsen

Naast **S5 Vitae Fonds** initieerde de Initiatiefnemer eenendertig andere fondsen. Dat zijn NL Woningfonds 1, Molenstede Vastgoedfonds, Gelderstede Vastgoedfonds, Hovelstede Vastgoedfonds, Hofstede Vastgoedfonds, Heijdestede Vastgoedfonds, S5 Armando Vastgoed, S5 SPF Retailfonds, Vaartstede Vastgoedfonds, Emmastede Vastgoedfonds, S5 CRE Vastgoed CV, Willemstede Vastgoedfonds, Beekstede Vastgoed CV, Poortstede Vastgoed CV, Elzenstede Vastgoed CV, Zilverstede Vastgoed BV, Warnsstede 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 met succes geïnitieerd.

NL Woningfonds 1 is opgericht op 28 juni 2018 met een fondsomvang van € 21.550.000 en een eigen vermogen van € 9.250.000. Het fonds belegt in woningen.

Molenstede Vastgoedfonds is opgericht op 31 juli 2018 met een fondsomvang van € 13.450.000 en een eigen vermogen € 5.700.000. Het fonds belegt in een wijkwinkelcentrum in Woerden met een langjarig verhuurde Jumbo-supermarkt als voornaamste huurders.

S5 Vitae Fonds werd opgericht op 1 december 2017 met een fondsomvang van € 14.367.500. Het fonds is een groeifonds met een doelstelling om te groeien naar een fondsomvang van € 200 miljoen. De eerste emissie betreft een belegging in een zorgcomplex in Zwolle met een 15-jarige huurovereenkomst alsmede een zorgcomplex in Gorinchem met een 20-jarige huurovereenkomst. De tweede betreft een begelling in een woonzorgcomplex in Dordrecht met een 20 jarige huurovereenkomst.

Gelderstede Vastgoedfonds is opgericht op 30 september 2017 met een fondsomvang van € 19.650.000 en een eigen vermogen € 8.300.000. Het fonds belegt in een wijkwinkelcentrum in Emmen met onder meer twee supermarkten, beide met 10-jarige huurovereenkomsten, alsmede het vastgoed van een AH-supermarkt en een Trekpleister in het stadscentrum van Geldrop.

Hovelstede Vastgoedfonds is opgericht op 19 december 2016 met een fondsomvang van € 12.100.000 en een eigen vermogen € 4.850.000. Het fonds belegt in het vastgoed van winkelcentrum De Hovel in Goirle, gedomineerd door twee langjarige supermarkthuurovereenkomsten.

Hofstede Vastgoedfonds is opgericht op 16 november 2016 met een fondsomvang van € 17.340.000 en een eigen vermogen € 6.840.000. Het fonds belegt in twee wijkwinkelcentra in Lisse en Raalte met drie supermarkthuurovereenkomsten met Jumbo en Dirk.

Heijdestede Vastgoedfonds is opgericht op 30 juni 2016 met een fondsomvang van € 9.530.000 en een eigen vermogen van € 4.030.000. Het supermarktfonds belegt in een Jumbo-supermarkt met Mediq-apotheek in Terheijden en een PLUS-supermarkt in Uden.

S5 Armando Vastgoed is aangegaan op 10 november 2017. Het fonds belegt indirect in een onroerendgoedportefeuille met aanvankelijk vijftien winkelcomplexen in Nederland. S5 SPF Retailfonds werd opgericht op 11 januari 2016. Dit fonds belegt in solitaire supermarkten en winkelcentra op vijf locaties met in totaal zes supermarkten. De fondsomvang bedraagt € 35.600.000 met een eigen vermogen van € 12.900.000.

Vaartstede Vastgoedfonds is opgericht op 3 juli 2015 met een fondsomvang van € 12.300.000 en een eigen vermogen van € 5.450.000. Het supermarktfonds belegt in een wijkwinkelcentrum in Heemskerk met een langjarig verhuurde Jumbo-supermarkt en Action als voornaamste huurders.

Emmastede Vastgoedfonds is opgericht op 16 januari 2015 met een fondsomvang van € 9.300.000 en een eigen vermogen van € 4.150.000. Het supermarktfonds belegt in een Albert Heijn-supermarkt in Zeist en een PLUS-supermarkt met Trekpleister-drogisterij in Borne.

S5 CRE Vastgoed CV is opgericht op 13 mei 2014 met een eigen vermogen van € 3.500.000. Het fonds belegt indirect in een onroerendgoedportefeuille die oorspronkelijk bestond uit elf en inmiddels zeven winkelcomplexen in Nederland.

Willemstede Vastgoedfonds is opgericht op 5 september 2013 met een fondsomvang van € 12.700.000 en een eigen vermogen van € 5.700.000. Het supermarktfonds belegt in een Jumbo-supermarkt met twee dagwinkels in Tilburg en een Jumbo-supermarkt in Zwolle.

Beekstede Vastgoed CV is opgericht op 9 januari 2013 met een fondsomvang van € 10.450.000 en een eigen vermogen van € 4.650.000. Het supermarktfonds belegt in twee moderne supermarkten, te weten een Jumbo-supermarkt in Meppel en een Supercoop-supermarkt in Groesbeek. Boven beide supermarkten zijn in totaliteit veertien appartementen en maisonnettes verworven.

Poortstede Vastgoed CV werd opgericht op 13 augustus 2012 met een fondsomvang van € 8.300.000 en een eigen vermogen van € 3.700.000. Het supermarktfonds belegt in drie winkels, te weten een ruime, moderne, langjarig verhuurde Albert Heijn-supermarkt en een Gall&Gall-slijterij op een goede locatie in Sneek alsmede een nieuwe (2010) en langjarig verhuurde Coop-supermarkt in het centrum van Varsseveld. Deze laatste supermarkt is uitgeroepen tot supermarkt van het jaar 2012 binnen de Coop-supermarktketen. Het onroerend goed is inmiddels verkocht en de vennootschap is per 31 december 2018 geliquideerd.

Elzenstede Vastgoed CV werd opgericht op 16 mei 2012 met een fondsomvang van € 8.450.000 en een eigen vermogen van € 3.650.000. Het winkelfonds belegt in wijkwinkelcentrum "De Drossaard" in Uden (Noord-Brabant). Het winkelcentrum heeft naast een langjarig verhuurde Jumbo-supermarkt (negen jaar) van bijna 2.000 m² een mooie mix van dagwinkels, waaronder een drogist, een slager, een viswinkel, een bakker en een bloemist. Hierdoor wordt in een compleet aanbod van dagelijkse behoeften voorzien. Het fonds is inmiddels verkocht.

Zilverstede Vastgoed BV is opgericht op 9 december 2011 met een fondsomvang van € 12.200.000 en een eigen vermogen van € 5.200.000. Het winkelfonds belegt in winkelcentrum Zilverkamp, dat in 2008 werd gerenoveerd en deels nieuwgebouwd, met veertien huurders in Huissen. De winkels zijn in gebruik bij bekende landelijke labels zoals Jumbo-supermarkten, Aldi, Etos en Mitra, gecombineerd met lokale ondernemers die voorzien in de dagelijkse boodschappen.

Warnsstede Vastgoed CV werd opgericht op 11 april 2011 met een fondsomvang van € 13.850.000 en een eigen vermogen van € 4.750.000. Het winkelfonds belegt in winkelcentrum De Dreiumme, dat in 2008 werd gerenoveerd en deels nieuw gebouwd, met vijftien huurders in Warnsveld. De winkels zijn in gebruik bij bekende landelijke labels zoals Albert Heijn, HEMA, Kruidvat en Blokker, gecombineerd met lokale ondernemers die voorzien in de dagelijkse boodschappen. Het onroerend goed is inmiddels verkocht en het fonds zal in 2019 worden geliquideerd.

Roelofstede Vastgoed CV is opgericht op 15 december 2010 met een fondsomvang van € 8.700.000 en een eigen vermogen van € 3.000.000. Het winkelfonds belegt in winkelcentrum Noordplein, dat in 2006 werd gerenoveerd en deels nieuwgebouwd, met vijftien huurders in het centrum van Roelofarendsveen. De winkels zijn in gebruik bij bekende landelijke labels zoals PLUS Supermarkt, en Kruidvat, gecombineerd met lokale ondernemers die voorzien in de dagelijkse boodschappen.

Bergstede Vastgoed CV is opgericht op 1 november 2010 met een fondsomvang van € 14.750.000 en een eigen vermogen van € 5.250.000. Het winkelfonds belegt in winkelcentrum De Vlashoeck uit 2004 met twaalf winkels in het centrum van Bergschenhoek, nabij Rotterdam. Het object huisvest onder andere een grote PLUS Supermarkt, en een Kruidvat-drogisterij, aangevuld met winkels voor de dagelijkse boodschappen en modewinkels. Onderdeel van het winkelcentrum is een ondergrondse parkeergarage met 160 parkeerplaatsen.

Forumstede Vastgoed CV is opgericht in september 2010 met een fondsomvang van € 12.850.000 en een eigen vermogen van € 5.000.000. Het winkelfonds belegt in een viertal moderne winkels, een PLUS Supermarkt en een Kruidvat-drogisterij in het stadshart van Malden en een Albert Heijn-supermarkt en een Gall&Gall-slijterij in Drachten.

Volkerstede Vastgoed CV is opgericht in mei 2010 met een fondsomvang van € 11.100.000 en een eigen vermogen van € 3.900.000. Het winkelfonds belegt in een binnenstedelijk winkelcentrum met vier winkels in Sliedrecht en een solitaire winkel in Heeswijk-Dinther met een gemiddelde resterende huurtermijn van 9,6 jaar. De objecten huisvesten vooral bekende landelijke retailketens, zoals: Etos, Jumbo, HEMA en binnenkort Action.

Merwestede Vastgoed CV is opgericht in april 2010 met een fondsomvang van € 7.620.000 en een eigen vermogen van € 2.900.000. Het winkelfonds belegt in een winkelcomplex aan de Merwedestraat 50-54 te Dordrecht met als gebruikers een Jumbo, een Aldi, een Mitra en een kringloopwinkel.

Annastede Vastgoed CV is opgericht in januari 2010 met een fondsomvang van € 5.750.000 en een eigen vermogen van € 1.850.000. Het winkelfonds belegt in een kleinschalig winkelcentrum in IJsselstein en heeft als huurder Ahold Vastgoed. Ahold exploiteert in het winkelcentrum een Albert Heijn, een Gall&Gall en een Etos.

Raadstede Vastgoed CV is opgericht in december 2009 met een fondsomvang van € 9.900.000 en een eigen vermogen van € 3.400.000. Het winkelfonds belegt in negen winkels in Alblasserdam en Hengelo. Onder de huurders bevinden zich grote filiaalbedrijven als PLUS (PLUS Vastgoed BV), Kruidvat (A.S. Watson Property Continental Europe BV), Intertoys (Intertoys Holland BV), Zeeman (Zeeman textielSupers BV) en Action (Action Non Food BV).

Meerstede Vastgoed CV is opgericht in september 2009 met een fondsomvang van € 25.825.000 en een eigen vermogen van € 8.800.000. Het winkelfonds belegt in winkelcentrum Rokkeveen in Zoetermeer. Het winkelcentrum heeft meer dan 30 huurders, waaronder grote landelijke labels als Albert Heijn, Jumbo, Hema, Gall&Gall, Blokker, Dioen Holland & Barret.

Rijnstede Vastgoed CV is opgericht in mei 2009 met een fondsomvang van € 12.100.000 en een eigen vermogen van € 5.100.000. Het winkelfonds belegt in acht winkels, een kantoor-unit en een parkeergarage (112 parkeerplaatsen) in het centrum van Bodegraven. Het winkelcentrum heeft grote landelijke labels als Jumbo, Gall&Gall en Trekpleister.

Mauritsstede Vastgoed CV is in december 2008 door Sectie5 Investments NV geïnitieerd. De fondsomvang bedroeg € 14.400.000 met een eigen vermogen van € 5.600.000. Het fonds heeft belegd in een kantoorgebouw in Weert, een logistiek complex in Den Haag en een kantoor met bedrijfshal in Emmeloord. Dit laatste object is inmiddels verkocht.

Laurensstede Vastgoed CV werd opgericht in juli 2008 met een fondsomvang van circa € 10.100.000 en een eigen vermogen van € 1.885.000 en heeft geïnvesteerd in een portefeuille met 50 woningen en 33 winkels in Rotterdam. Het onroerend goed is inmiddels verkocht en het fonds geliquideerd.

Floorstede Vastgoed CV werd opgericht in juni 2008 met een fondsomvang van circa € 11.400.000 en een eigen vermogen van € 3.400.000 en kocht voor beleggingsdoeleinden een kantoorgebouw in Ede, een kantoor met hal op Maastricht-Airport en een kantoor met bedrijfsruimte in Amsterdam. Het onroerend goed is inmiddels verkocht en het fonds geliquideerd.

Oirstede Vastgoed CV werd opgericht in november 2007 met een fondsomvang van circa € 12.500.000 en een eigen vermogen van € 3.750.000. Er is geïnvesteerd in een kantoorgebouw in Heerlen, een datacenter in Arnhem en een mixed-use complex in Vuren. De vennootschap is inmiddels verkocht.

Maatschap Schansstede is opgericht in juni 2007 met een fondsomvang van circa € 20.500.000 en een eigen vermogen van € 6.000.000. Er is belegd in zes kantoorgebouwen in Almere, Doetinchem, Enschede en Winterswijk.

Bijlage 7 | Betrokken partijen

Initiatiefnemer

Sectie5 Investments NV
John M. Keynesplein 5
1066 EP Amsterdam
Telefoon: 020 – 670 1265
E-mail: info@sectie5.nl
Website: www.sectie5.nl

Beheerder

Sectie5 Beheer BV
John M. Keynesplein 5
1066 EP Amsterdam
Telefoon: 020 – 670 1265
E-mail: info@sectie5.nl
Website: www.sectie5.nl

Houdster

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

Bewaarder

TCS Depositary B.V.
Woudenbergseweg 13
3953 ME Maarsbergen
Telefoon: 03434 – 30303
Website: www.teslincs.nl

Accountant

Deloitte Accountants BV
Gustav Mahlerlaan 2970
1081 LA Amsterdam
Telefoon: 088 – 288 2888
Fax: 088 – 288 9747

Fiscaal Adviseur

Rechtstaete vastgoedadvocaten & belastingadviseurs BV
Emmaplein 5
1075 AW Amsterdam
Telefoon: 020 – 573 0360
Website: www.rechtstaete.nl

Juridisch Adviseur (toezichtrechtelijke aspecten)

Brands Advocaten
Velperweg 28
6824 BJ Arnhem
Telefoon: 026 – 445 2085
Website: www.brandsadvocaten.nl

Juridisch Adviseurs (vastgoed)

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

CVS Legal

Valeriusstraat 142hs
1075 GE Amsterdam

Notaris

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

Technisch en bouwkundig adviseurs

K3H Advies BV
Rollecate 67
Postbus 11
7710 AA Nieuwleusen
Telefoon: 0592 – 480 860
Fax: 0592 – 482 750

4Building BV

Lireweg 6
2153 PH Nieuw-Vennep
Telefoon: 023 303 59 85
Website: www.4building.nl/

Taxateurs

Cushman & Wakefield VOF
Strawinskylaan 3125
1077 ZX Amsterdam
Telefoon: 020 – 800 2000
Fax: 020 – 800 2100
Website: www.cushwake.com

Taxatie Instituut Zorgvastgoed BV

Olympia 2D
1213 NT Hilversum
Telefoon: 088 555 0444
Website: www.tizv.nl

Begeleiding structurering Derde Emissie

Connect Invest BV
Straatweg 90
3621 BS Breukelen
Telefoon: 085 047 75 53
E-mail: info@connectinvest.nl
Website: www.connectinvest.nl

Bijlage 8 | 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: BVA 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 een commissariaat bij Regout Group BV te Maastricht

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 NV
John M. Keynesplein 5 | 1066 EP Amsterdam
T +31 (0)20 670 1265
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.