

SECTIE 5

in samenwerking met



CONNECT INVEST
Connecting Real Estate Investments

P R O S P E C T U S

S5 Vitae Fonds – Vijfde Emissie

27 JUNI 2022

Het Prospectus is geldig tot het sluiten van de inschrijving en uiterlijk tot 27 juni 2023, mits het Prospectus wordt aangevuld in geval van belangrijke nieuwe factoren, materiële vergissingen of materiële onnauwkeurigheden. De verplichting tot aanvullen geldt niet langer als het Prospectus niet meer geldig is.

S5 Vitae Fonds

Inhoud

Sectie 1	Samenvatting	4
Sectie 2	Risicofactoren	10
Sectie 3	Inleiding	17
Sectie 4	Groeidoelstelling en Beleggingsbeleid	18
Sectie 5	Zorgvastgoedmarkt	19
Sectie 6	Onroerendgoedportefeuille	23
Sectie 7	Financiële aspecten en rendementsberekeningen	43
Sectie 8	Fiscale aspecten	62
Sectie 9	Structuur Fonds en rechten van Participanten	66
Sectie 10	Initiatiefnemer en Beheerder	71
Sectie 11	Deelname	72
Sectie 12	Definities	74
Sectie 13	Mededeling Beheerder	76
Sectie 14	Juridische aspecten	77
Sectie 15	Risicobeheer, hefboomfinanciering, liquiditeitsbeheer, werkkapitaal en verwatering	81
Sectie 16	In het Prospectus opgenomen informatie via verwijzing	82

Bijlagen

Bijlage 1	Fondsvoorwaarden van S5 Vitae Fonds tevens bevattende de voorwaarden van beheer van het Fonds en eigendom van de Objecten	84
Bijlage 2	Nadere informatie omtrent taxateurs en taxatierapporten van de Objecten	93
Bijlage 3	Door de Initiatiefnemer geïnitieerde fondsen	95
Bijlage 4	Betrokken partijen	97
Bijlage 5	Beleggingscommissie	98

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

Sectie 1 | Samenvatting

1. Kerngegevens van het Fonds en waarschuwingen

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

De bevoegde autoriteit die het Prospectus op 27 juni 2022 heeft goedgekeurd is de Autoriteit Financiële Markten (AFM). De contactgegevens van de AFM zijn: Postbus 11723, 1001 GS Amsterdam, telefoon: 020 - 797 2000, website: www.afm.nl.

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

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

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

2. Essentiële informatie over het Fonds

Welke instelling geeft de effecten uit?

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

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

Het Fonds is een groeifonds dat beoogt in de periode tot 2026 te groeien naar een belegd vermogen van thans ruim € 66 miljoen naar € 200 miljoen. Het Fonds richt zich op beleggingen in levensloopbestendige woningen en wonen met zorg. Het Fonds verwerft, exploiteert en – op een onbepaald moment – verkoopt voor rekening en risico van de Participanten zorgvastgoed. Het zorgvastgoed wordt voor een deel met de inleggelden van de Participanten en voor het overige hypothecair gefinancierd.

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

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

Het Fonds wordt beheerd door Sectie5 Beheer BV (de Beheerder). De bestuurders van de Beheerder zijn drs. J.H. van Valen, de heer drs. B.U. Bearda Bakker en de heer drs. W.H.E. van Ommeren RA MBA. De LEI-code van het Fonds is 222100CXJ8I6HMQGKJ58. De accountant van het Fonds is Deloitte Accountants BV.

Wat is de essentiële financiële informatie over de uitgevende instelling?

Per 31 december 2021 is de essentiële financiële informatie over het Fonds als volgt:

Beleggerskapitaal en intrinsieke waarde

klasse effecten	totale intrinsieke waarde	Aantal Participaties	intrinsieke waarde per Participatie	historische prestaties Fonds
Participaties	€ 33.375.096	275.009	€ 121,36	€ 1.856.883
	totaal-generaal	totaal-generaal		

Winst- en verliesrekening

	2021	2020	2019	
totale inkomsten vóór Exploitatiekosten	€ 3.765.221	€ 5.145.461	€ 1.795.809	
nettowinst (-verlies)	€ 1.856.883	€ 3.644.181	€ 641.443	
prestatievergoeding (opgelopen/betaald)	€ 0	€ 20.813	€ 0	
beheervergoeding (opgelopen/betaald)	€ 157.978	€ 133.292	€ 92.746	
andere materiële vergoedingen (opgelopen/betaald) aan dienstverleners	€ 22.662	€ 31.509	€ 25.624	
winst per Participatie	€ 6,75	€ 15,62	€ 3,93	

Balans

	2021	2020	2019	
totale netto-activa	€ 33.375.096	€ 28.223.939	€ 17.329.996	
hefboomratio	46,62%	57,09%	45,08%	

De bovenstaande financiële informatie over de eerste helft 2021 en de eerste helft 2020 is niet gecontroleerd door een accountant.

In de jaarrekeningen over 2020 van het Fonds en van de Beheerder is in de toelichting een paragraaf opgenomen ter benadrukking van de huidige impact van het coronavirus op de Beheerder en het Fonds. Samengevat geven de toelichtingen onder meer aan dat als huurders de huur niet meer kunnen betalen vanwege de gevolgen van corona er huurdering en leegstand kan ontstaan hetgeen tot lagere inkomsten en hogere kosten kan leiden, en dat tot op de datum van de respectievelijke balansdata de gevolgen beperkt zijn gebleven. De onafhankelijke accountant verwijst in de controleverklaring op deze jaarrekeningen als volgt naar de hiervoor bedoelde toelichting:

In toelichting paragraaf 1.3 van de jaarrekening 2020 van de Beheerder – Coronavirus: in de jaarrekening heeft de directie de huidige impact van het coronavirus op de vennootschap, en haar plannen om met deze gebeurtenissen of omstandigheden om te gaan, toegelicht. Ons oordeel is niet aangepast als gevolg van deze aangelegenheid.

In toelichting paragraaf 1.4 van de jaarrekening 2020 van het Fonds – Coronavirus: in de jaarrekening heeft de beheerder de huidige impact van het coronavirus op de vennootschap, en haar plannen om met deze gebeurtenissen of omstandigheden om te gaan, toegelicht. Ons oordeel is niet aangepast als gevolg van deze aangelegenheid.

Wat zijn de voornaamste risico's specifiek voor de uitgevende instelling?

De voornaamste risico's die specifiek zijn voor het Fonds, betreffen:

Risico van negatieve ontwikkelingen in de waarde van zorgappartementen

Het rendement op een belegging in de Objecten is mede afhankelijk van de waardeontwikkeling van zorgvastgoed. De prijzen kunnen door marktomstandigheden veranderen. Er is een risico dat door waardedaling van de Objecten het Fonds niet kan voldoen aan haar verplichtingen, bijvoorbeeld haar verplichtingen aan de hypothecaire financier. Zoals het niet kunnen voldoen aan de aflossingsverplichting bij verkoop van een Object vanwege een te lage verkoopopbrengst waardoor de hypothecaire financier terugbetaling van de lening kan opeisen. Of het niet voldoen aan de afgesproken verhouding

tussen het bedrag van de lening en de waarde van de Objecten waardoor het Fonds geen of alleen lagere uitkeringen aan de Participanten kan doen. Als dit risico zich voordoet, kan de belegging geheel of ten dele verloren gaan en/of kunnen er mogelijk geen of slechts lagere uitkeringen plaatsvinden.

Risico van dalende verhuurprijzen

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

In onderstaande tabel wordt weergegeven wat het gemiddeld totaalrendement en de IRR is in het geval van een daling van de huurinkomsten van tussen de 10% en 30%.

Risico van een stijgende rente op hypothecaire financieringen

De Objecten zijn voor een deel met een hypothecaire financiering voor rekening en risico van het Fonds gefinancierd. Een stijgende marktrente kan tot hogere kosten voor het Fonds leiden, wat het risico van lagere uitkeringen voor de Participanten met zich meebrengt. Verder kan een stijgende marktrente leiden tot een waardedaling van de Objecten, omdat een (potentiële) koper die de Objecten wil financieren met een lening meer financieringskosten zal hebben (de hogere rente).

Impact daling huurniveau

	Gemiddeld direct rendement	verschil t.o.v. prognose	IRR	verschil t.o.v. prognose
zeer pessimistisch (-30%)	1,9 %	-3,7%	1,8%	-3,4%
pessimistisch (-20%)	3,1%	-2,5%	2,9%	-2,3%
gematigd pessimistisch (-10%)	4,3%	-1,3%	4,0%	-1,2%

Die koper heeft dan minder financiële ruimte om een hoge koopprijs te voldoen, of een belegger zal geneigd zijn een lagere koopprijs te betalen omdat zijn rendement lager wordt. Hogere kosten of een daling in de waarde van de Objecten kan tot gevolg hebben dat de belegging geheel of ten dele verloren gaat en/of er mogelijk geen uitkeringen kunnen plaatsvinden.

Risico van hogere (af)bouwkosten

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

Risico van een tekort aan liquiditeiten

Het Fonds kan worden geconfronteerd met tegenvallers. Dat kunnen tegenvallers zijn in de exploitatie van de Objecten, of verlate huurbetalingen, borgsommen die moeten worden betaald, extra aflossingen die moeten worden gedaan bij een herfinanciering, vertraging in een uitbetaling door een verzekeraar of een overheid en dergelijke meer. Tegenvallers kunnen groter zijn dan de liquiditeitsreserve of zodanig in omvang zijn dat het niet verantwoord is om uit de liquiditeitsreserve uitkeringen te doen aan de Participanten. Dan kan geen uitkering worden gedaan. Dat komt ten nadele van het rendement voor de Participanten.

Risico dat Objecten niet kunnen worden geherfinancierd

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

Risico dat huurders hun huur niet betalen

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

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

Risico dat de financieringsconvenanten geschonden worden

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

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

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

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

De looptijd van het Fonds is voor onbepaalde duur. Het Fonds eindigt niet eerder dan nadat alle Objecten zijn verkocht en vervreemd. Vastgoed in zijn algemeenheid is in vergelijking tot andere beleggingen zoals beursgenoteerde aandelen een illiquide belegging. Er is dan ook een risico dat een Participant langer aan zijn belegging is gebonden dan wordt verwacht of gewenst en in theorie zelfs eeuwigdurend aan de belegging is gebonden. In combinatie met het risico van de beperkte verhandelbaarheid 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.

3. Essentiële informatie over de effecten (informatie uit het essentiële informatiedocument)

WAT IS DIT VOOR EEN PRODUCT?

Soort: S5 Vitae Fonds is een beleggingsfonds, een fiscaal transparant fonds voor gemene rekening, dat zich richt op beleggingen in levensloopbestendige woningen en wonen met zorg. Het Fonds heeft als doel om in de periode tot 2026 meerdere Emissies te doen en door te groeien van thans ruim € 66 miljoen tot een omvang van circa € 200 miljoen.

Doelstellingen: het doel van S5 Vitae Fonds is voor rekening en risico van de Participanten zorgvastgoed te verwerven, te exploiteren en – op een nog onbekend moment – te verkopen om daarmee rendement voor de Participanten te behalen. De acht geselecteerde en nog te verwerven Objecten Arnhem, Bennekom, Dieren, Renkum, Rheden, Velp (Kerkallee), Velp (Gasthuislaan) en Velp (Den Heuvel) worden voor € 15.600.036 met de inleggelden van de Participanten en voor € 13.452.000 hypothecair gefinancierd. Het Fonds is aangegaan voor onbepaalde tijd en eindigt niet eerder dan nadat alle Objecten zijn verkocht en vervreemd. Het rendement is afhankelijk van de huurinkomsten uit de Objecten, het resultaat uit verkoop van de Objecten en de kosten die voor rekening van het Fonds komen. De kosten bestaan onder meer uit kosten voor Emissies door het Fonds, kosten voor het beheer van het Fonds en de kosten voor aan- en verkoop van de Objecten, onder meer bestaande uit vergoedingen voor de Beheerder. Omdat er een tekort is aan zorgwoningen en het Fonds langjarige huurcontracten heeft afgesloten zijn de huurinkomsten relatief voorspelbaar en naar verwachting stabiel. Omdat de waardeontwikkeling van zorgvastgoed minder goed voorspelbaar is, is het voor het te behalen rendement van belang dat het Fonds de Objecten op een gunstig moment kan verkopen. De kans dat zo'n gunstig moment zich voordoet, is op een lange termijn groter dan op een korte termijn. De aanbevolen periode van bezit van een belegging in S5 Vitae Fonds is de gehele looptijd van het Fonds.

Belegger op wie de belegging in S5 Vitae Fonds wordt gericht: het Fonds richt zich op natuurlijke personen, rechtspersonen, fiscaal niet-transparante personenvennootschappen en fiscaal niet-transparante fondsen voor gemene rekening die wensen te beleggen in zorgvastgoed. Beleggers dienen een beleggingshorizon van minstens tien jaar voor ogen te hebben en te beschikken over voldoende financiële reserves om tegenvallende rendementen of zelfs verliezen – tot maximaal het belegde bedrag – te kunnen dragen.

Beëindiging van de belegging in S5 Vitae Fonds: er is geen einddatum voor de belegging in het Fonds. Het Fonds eindigt in beginsel niet eerder dan nadat alle Objecten zijn verkocht. Er is dan ook een risico dat de belegger langer aan zijn belegging is gebonden dan wordt verwacht of is gewenst. Het Fonds eindigt automatisch als alle Objecten zijn verkocht. Het Fonds of Sectie5 Beheer BV kan de belegging door een belegger in het Fonds niet eenzijdig beëindigen.

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

De samenvattende risico-indicator is een richtsnoer voor het risiconiveau van dit product ten opzichte van andere producten. De indicator laat zien hoe groot de kans is dat beleggers verliezen op het product wegens marktontwikkelingen of doordat er geen geld voor betaling is.

We hebben dit product ingedeeld in klasse 6 uit 7; dat is de op één na hoogste risicoklasse. Dat betekent dat de potentiële verliezen op toekomstige prestaties

worden geschat als hoog, en dat de kans dat het Fonds u geen of lagere uitkeringen kan doen wegens een slechte markt, heel groot is. Dit kan worden veroorzaakt door risico's zoals leegstand of andere tegenvallers in de exploitatie van de Objecten. Omdat dit product niet is beschermd tegen toekomstige marktprestaties, kunt u uw belegging geheel of gedeeltelijk verliezen. De indeling van het risico als hoog is verplicht voor beleggingsfondsen waarvan de bezittingen in de afgelopen vijf jaar minder regelmatig dan maandelijks zijn gewaardeerd.

Beleggingsscenario's	Bij een inleg van € 10.000	Einde looptijd Fonds (verondersteld op 10 jaar)
Ongunstig scenario	Wat u kunt terugkrijgen na kosten	€ 15.136
	Gemiddeld rendement per jaar	4,78%
Gematigd scenario	Wat u kunt terugkrijgen na kosten	€ 15.609
	Gemiddeld rendement per jaar	5,18%
Gunstig scenario	Wat u kunt terugkrijgen na kosten	€ 16.131
	Gemiddeld rendement per jaar	5,62%

Deze tabel laat zien hoeveel geld u zou kunnen terugkrijgen tot het einde van de looptijd van het Fonds als de looptijd 10 jaar is, in verschillende scenario's, als u € 10.000 inlegt. De weergegeven scenario's illustreren het mogelijke rendement op uw belegging. U kunt ze vergelijken met de scenario's van andere producten. De weergegeven scenario's zijn een schatting van de toekomstige prestatie op basis van gegevens uit het verleden over hoe de waarde van deze belegging varieert, en geven geen exacte indicatie. Wat u ontvangt, hangt af van hoe de markt presteert en hoe lang u de belegging aanhoudt. Dit product kan niet eenvoudig worden verkocht. Dat betekent dat het lastig is in te schatten hoeveel u zou terugkrijgen als u besluit tot verkoop vóór het einde van de aanbevolen periode van bezit, oftewel vóór het eindigen van de looptijd van het Fonds. Eerder verkopen is mogelijk niet of alleen met een groot verlies mogelijk. De weergegeven bedragen zijn inclusief alle kosten van het product zelf en inclusief de kosten van uw distributeur, maar mogelijk niet inclusief alle kosten die u betaalt aan uw adviseur. In de bedragen is geen rekening gehouden met uw persoonlijke fiscale situatie, die eveneens van invloed kan zijn op hoeveel u terugkrijgt.

WAT GEBEURT ER ALS SECTIE5 BEHEER BV NIET KAN UITBETALEN?

De belegger lijdt geen financiële schade als Sectie5 Beheer BV niet zou kunnen uitbetalen. Alle bezittingen van S5 Vitae Fonds zijn afgescheiden van het vermogen van Sectie5 Beheer BV zodat haar betalingsonmacht geen directe impact op de belegger heeft. Als een huurder van een Object de huur niet aan het Fonds betaalt, kan het Fonds minder aan de beleggers uitbetalen.

WAT ZIJN DE KOSTEN?

De verlaging van de opbrengst laat zien welk effect de totale door u te betalen kosten hebben op uw mogelijke beleggingsrendement. De totale kosten omvatten eenmalige, vaste en incidentele kosten. De bedragen die hier zijn weergegeven, zijn de cumulatieve kosten van het product zelf voor de aanbevolen periode van bezit. Potentiële sancties wegens vroegtijdige uitstap zijn inbegrepen. De bedragen zijn gebaseerd op de veronderstelling dat



Bij een inleg van € 10.000	Indien u verkoopt na 10 jaar
Totale kosten	€ 8.120
Effect op rendement (RIY) per jaar	8,12%

u € 10.000 inlegt en dat de looptijd van het Fonds 10 jaar is. De getallen zijn schattingen en kunnen in de toekomst veranderen.

Onderstaande tabel geeft het volgende weer:

het effect dat de verschillende soorten kosten elk jaar hebben op uw mogelijke beleggingsrendement aan het eind van de aanbevolen periode van bezit; de betekenis van de verschillende kostencategorieën.

Deze tabel toont het effect op het rendement per jaar

Enmalige kosten	Instapkosten	n.v.t.	Het effect op de kosten wanneer u uw inleg doet. Dit omvat de kosten van distributie van uw product
	Uitstapkosten	n.v.t.	Het effect van de uitstapkosten wanneer uw belegging vervalt.
Lopende kosten	Aankoopkosten	1,33%	Het effect van de kosten van aankoop van de Objecten voorafgaand aan de Emissie Datum voor de eerste tranche van de Vijfde Emissie.
	Initiatiekosten	1,10%	Het effect van de kosten van de opzet en marketing van het Fonds voorafgaand aan de Emissie Datum voor de eerste tranche van de Vijfde Emissie.
	Afsluitprovisie hypothecaire financiering	0,05%	Het effect van de afsluitprovisie die het Fonds betaalt voor de hypothecaire financiering.
	Kosten hypothecaire financiering	2,85%	Het effect van de jaarlijkse rente die het Fonds betaalt voor de hypothecaire financiering.
Incidentele kosten	Exploitatiekosten	2,69%	Het effect van de Exploitatiekosten die jaarlijks ten laste van het Fonds komen.
	Prestatievergoeding Beheerder	0,09%	Het effect van de prestatievergoeding voor de Beheerder. De Beheerder ontvangt een prestatievergoeding indien het gerealiseerde Exploitatieresultaat in enig boekjaar ten minste gelijk is aan het geprognosticeerde Exploitatieresultaat. Zie het prospectus voor de prestatievergoeding (Performance fee).

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

Vanwege het karakter van de beleggingen en de beleggingsdoelstelling van het Fonds is het aanbevolen de belegging gedurende de gehele looptijd van het Fonds aan te houden. De looptijd van het Fonds is onbepaald en in theorie eeuwigdurend. Eerder uitstappen kan een aanzienlijk lager rendement tot gevolg hebben. Het is onzeker of u uw geld eerder uit het Fonds kan halen. Dat kan alleen als er een andere belegger is die uw belegging in het Fonds wil overnemen. Het Fonds koopt uw belegging niet in. Er zijn geen sancties of vergoedingen van toepassing als u eerder uitstapt. De belegger die uw belegging in het Fonds overneemt, betaalt een vergoeding van € 250 exclusief BTW voor de werkzaamheden van Sectie5 Beheer BV in verband met die overname.

HOE KAN IK EEN KLACHT INDIENEN?

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

ANDERE NUTTIGE INFORMATIE

Voor andere nuttige informatie over S5 Vitae Fonds en Sectie5 Beheer BV kijkt u op onze website www.sectie5.nl. Het Prospectus van het Fonds bevat gecontroleerde historische financiële informatie over de periode tot en met 31 december 2021.

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

Volgens welke voorwaarden en welk tijdschema kan ik in dit effect beleggen?

Belangstellenden kunnen zich met het inschrijvingsformulier 'Verklaring van Deelname in S5 Vitae Fonds' aanmelden voor deelname in S5 Vitae Fonds. Het Inschrijvingsformulier wordt verstrekt tezamen met het Prospectus en is op te vragen bij Sectie5 (www.sectie5.nl).

Connect Invest BV (www.connectinvest.nl) verricht marketingactiviteiten voor de deelname aan het Fonds. Potentiële beleggers kunnen met Connect Invest BV in contact treden voor het geven van voorlichting en het beantwoorden van

vragen, via bijeenkomsten of persoonlijke afspraken. Inschrijvingsformulieren dienen te worden ingestuurd naar het kantooradres van de Beheerder.

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

De inschrijving voor de Vijfde Emissie start op het moment van uitbrengen van het Prospectus en sluit op 27 juni 2023, 12 maanden na de datum van goedkeuring van het Prospectus door de AFM of, indien eerder, op het moment dat alle beschikbare Participaties zijn toegewezen. Het totaal aantal beschikbare Participaties voor de Vijfde Emissie bedraagt minimaal 124.214 en maximaal 1.000.000 Participaties. De inschrijving voor de eerste tranche van de Vijfde Emissie sluit op 1 september 2022 of, indien dan nog niet alle beschikbare Participaties voor de eerste tranche van de Vijfde Emissie zijn toegewezen, zodra op alle beschikbare Participaties is ingeschreven en uiterlijk op 1 december 2022. Voor de eerste tranche van de Vijfde Emissie is voor minimaal € 15.600.036 aan Participaties beschikbaar (124.214 Participaties).

De toewijzing op de inschrijving vindt plaats op volgorde van binnenkomst. Na toewijzing van deelname door de Beheerder ontvangt u een bevestiging met hierin het aantal toegewezen Participaties. Vervolgens ontvangt u een betalingsverzoek. Hierin is opgenomen wanneer het door u verschuldigde bedrag uiterlijk dient te zijn bijgeschreven op de aangegeven bankrekening van de Houdster. Tegelijkertijd wordt u geïnformeerd over de datum van uitgifte en hoeveel Participaties in totaal worden uitgegeven.

De Beheerder houdt zich het recht voor inschrijvingen zonder opgaaf van redenen geheel of gedeeltelijk niet in aanmerking te nemen of te honoreren.

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

- a 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
- b na herberekening conform het rendementsmodel van het Fonds, het verwacht Gemiddeld direct rendement over de eerste tien jaar na de Emissie Datum minder dan 5,0% per jaar bedraagt.

Indien een afwijking als hiervoor bedoeld zich voordoet voor de Emissie Datum, worden de reeds ingeschreven Participanten daarover schriftelijk geïnformeerd. Binnen twee weken nadien kunnen inschrijvingen worden herroepen door de Beheerder daar schriftelijk over te berichten.

Daarnaast kunt u binnen twee werkdagen na ontvangst van het bericht van de Beheerder hoeveel Participaties op de Emissie Datum worden uitgegeven, uw inschrijving intrekken.

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

Honderd Participaties voorafgaand aan de eerste tranche van de Vijfde Emissie vertegenwoordigen een belang van 0,0346% in het Fonds. Dit belang verwatert tot een belang van 0,0242% bij uitgifte van 124.214 Participaties en tot een belang van 0,0078% bij een uitgifte van 1.000.000 Participaties indien niet wordt deelgenomen aan de Vijfde Emissie. Ingeval van verwatering ziet de verwatering op zowel het stemrecht van de Participant in de vergadering van Participanten alsook op de gerechtigdheid van de Participant tot het vermogen van het Fonds, die beide in relatieve zin en in gelijke mate afnemen overeenkomstig de hiervoor gegeven voorbeelden.

Waarom wordt dit prospectus opgesteld?

Het Prospectus is opgesteld om het Fonds in staat te stellen gelden van de Participanten (additioneel Beleggerskapitaal) aan te trekken om daarmee nieuwe Objecten aan te kopen en die Objecten, tezamen met de reeds verworven Objecten, te exploiteren.

Op basis van de eerste vier Emissies en de prognose voor de Vijfde Emissie is de verwachting dat de Aankoop-, Initiatie- en Financieringskosten van elke tranche van de Vijfde Emissie circa 30% van het additionele Beleggerskapitaal of circa 15% van de Verkrijgingsprijs van de additioneel aan te kopen Objecten zullen bedragen. Voor de eerste tranche van de Vijfde Emissie zijn die percentages (€ 4.807.035 / € 15.600.036 x 100%) 30,8% respectievelijk (€ 4.807.035 / € 27.006.558 x 100%) 17,8%. Het additionele Beleggerskapitaal verminderd met de Aankoop-, Initiatie- en Financieringskosten van elke tranche zal, tezamen met een additionele hypothecaire financiering tot maximaal 70% van de totale Financieringsbehoefte, door het Fonds worden aangewend voor de koop en verwerving van nieuwe Objecten.

Als het Fonds tijdens de geldigheidsduur van het Prospectus verdere Objecten aankoopt en daarvoor een volgende tranche van de Vijfde Emissie zal uitgeven, worden verdere investeringen gedaan, kosten gemaakt, zal de vermogensstructuur wijzigen en zal dat mogelijk van invloed zijn op de prognose. Indien een of meer van deze factoren in belangrijke mate wijzigt zal een supplement op het Prospectus worden gepubliceerd. Het supplement zal informatie bevatten over de additionele Objecten en de financiële aspecten van een nieuwe tranche, zoals de kosten voor de aankoop en financiering van de additionele Objecten en voor de uitgifte van Participaties in de nieuwe tranche, de voorwaarden van de hypothecaire financiering waarmee de nieuwe Objecten voor een deel worden gefinancierd, de nieuwe rendementsprognose, de geactualiseerde Uitgifteprijs en het gestegen Beleggerskapitaal.

Het Fonds kan tijdens de geldigheidsduur van het Prospectus verdere Objecten aankopen en daarvoor een volgende tranche van de Vijfde Emissie uitgeven.

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

De Initiatiefnemer heeft belang bij de aanbieding als beschreven in het Prospectus, omdat zij een Selectie- en transactievergoeding van het Fonds ontvangt van 3% (exclusief BTW) van de aankoopprijs van de Objecten. De Beheerder heeft belang bij de aanbieding omdat zij vergoedingen van het Fonds ontvangt voor (onder meer) het beheer van het Fonds. Deze partijen hebben belang bij een zo hoog mogelijke vergoeding terwijl het Fonds en de Participanten belang hebben bij een zo laag mogelijke vergoeding. Deze conflicterende belangen worden beheerst doordat de hoogte ervan op voorhand is vastgesteld op een, naar het inzicht van de Beheerder, marktconform niveau die bij vergelijkbare fondsen die de Initiatiefnemer initieert en de Beheerder beheert, in rekening worden gebracht.

Belangen(conflicten) en gelieerde ondernemingen

De aan de Initiatiefnemer en Beheerder gelieerde vennootschap Mia Wallace BV heeft op 1 maart 2022 de acht Objecten, waarmee het Fonds de vastgoedportefeuille zal uitbreiden, gekocht van de verkoper voor € 24.100.000 kosten koper. Op de Emissie Datum voor de eerste tranche van de Vijfde Emissie koopt en verwerft het Fonds deze acht Objecten van Mia Wallace BV. Mia Wallace BV heeft – en de Initiatiefnemer en de Beheerder hebben indirect – belang bij het ontvangen van een zo hoog mogelijke prijs voor deze Objecten, terwijl de Participanten belang hebben bij een zo laag mogelijke prijs. Deze conflicterende belangen worden beheerst doordat het Fonds deze Objecten koopt voor dezelfde prijs als Mia Wallace BV daarvoor heeft betaald.

Mia Wallace BV is gelieerd aan de Beheerder en de Initiatiefnemer. De aandelen Mia Wallace BV zijn voor 100% in handen van de Initiatiefnemer. Sectie5 Investments N.V. is 100% aandeelhouder van de Beheerder.

Voor het overige bestaan geen (potentiële) belangenconflicten tussen enerzijds de eigen belangen en/of plichten van de Beheerder, de Houdster, de taxateur of hun bestuurs-, leidinggevende en toezichhoudende organen en bedrijfsleiding en hun plichten jegens of belangen van derden, en anderzijds het Fonds.

Sectie 2 | Risicofactoren

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

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

De risico's zijn ingedeeld in de volgende zes categorieën:

1. Marktrisico's
2. Tegenpartijrisico's
3. Operationele risico's
4. Liquiditeitsrisico's
5. Kredietrisico's
6. Risico's met betrekking tot de Participaties.

Voor elk risico heeft de Beheerder ingeschat wat de kans is dat het risico zich voordoet. Daarvoor is een schaal gehanteerd van 1 tot en met 10, waarbij een kans van bijvoorbeeld 50% de score van 5 krijgt (percentage gedeeld door 10). Daarnaast heeft de Beheerder ingeschat wat – als een risico zich voordoet – de impact of schade is als percentage van de waarde van de Objecten. De schaal die is gehanteerd voor de impact of schade loopt eveneens van 1 tot en met 10, waarbij een impact of schade van bijvoorbeeld 10% van de waarde van de Objecten een score van 5 krijgt en van 20% of meer van die waarde een score van 10 (percentage van schade gedeeld door 2, met een maximale score van 10). De vermenigvuldiging van deze twee inschattingen is de basis voor de bepaling van de classificatie laag (0–20), gemiddeld (20–80) of hoog risico (80–100). De classificatie is hieronder per risico opgenomen en binnen de zes categorieën zijn de risico's gesorteerd van hoog naar laag.

2.1 Marktrisico's

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

Het rendement op een belegging in de Objecten wordt mede bepaald door de waardeontwikkeling van zorgappartementen. De prijzen van zorgappartementen kunnen door marktomstandigheden veranderen, bijvoorbeeld door een wijziging in de vraag naar en het aanbod van zorgappartementen. De Objecten zijn voor een wezenlijk deel gefinancierd met een hypothecaire financiering. Negatieve waardeontwikkelingen kunnen hierdoor versterkt doorwerken in de resultaten van het Fonds. Bij waardedaling van het vastgoed ontstaat het risico dat het Fonds haar verplichtingen aan – bijvoorbeeld – de hypothecaire financier niet kan nakomen. Bij een lagere verkoopopbrengst dan het bedrag dat het Fonds bij die verkoop op de hypothecaire financiering moet aflossen, kan het Fonds mogelijk het betreffende deel van de financiering niet (volledig) aflossen en kan de hypothecaire financier de aflossing van de volledige hypothecaire financiering afdwingen. Dan ontstaat het risico van volledig verlies van de belegging. Bij een negatieve waardeontwikkeling ontstaat verder het risico dat het Fonds niet langer voldoet aan de afgesproken verhouding tussen het bedrag van de lening en de waarde van het vastgoed, waardoor de financier hogere aflossingen kan verlangen. Hierdoor kunnen er mogelijk geen of alleen lagere uitkeringen worden gedaan. Onderstaand is een break-even scenario opgenomen dat

weergeeft wat de waardeontwikkeling van de Objecten minimaal moet zijn om de inleg van Participanten terug te kunnen betalen, indien na tien jaar de Objecten verkocht zouden worden.

De zogenoemde kapitalisatiefactor geeft de verhouding weer tussen de koop- of verkoopprijs van de Objecten en de jaarlijkse huuropbrengsten van de Objecten (koop- of verkoopprijs gedeeld door de jaarlijkse huuropbrengsten). Hoe hoger de kapitalisatiefactor is, des te duurder het Object is. Per 31 maart 2022 bedroeg de kapitalisatiefactor van de reeds aangekochte Objecten 15,9. De nog aan te kopen Objecten zullen worden verkregen tegen een kapitalisatiefactor van 17,0. De gemiddeld gewogen kapitalisatiefactor wordt hierdoor 16,3. Als de huuropbrengsten van de in het Prospectus beschreven Objecten zich conform de prognose ontwikkelen en de Objecten na 10 jaar verkocht worden tegen zodanig slechtere condities dan bij de aankoop dat de kapitalisatiefactor bij die verkoop lager is dan 15,0, wordt een verlies geleden waardoor niet al het ingelegde Beleggerskapitaal aan de Participanten kan worden uitgekeerd.

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

Door overschot, krimp van de doelgroep van huurders, daling van de koopkracht van de doelgroep, daling van subsidies of overheidsbijdragen in de zorgsector of andere markt-, politieke of demografische omstandigheden kunnen de verhuurprijzen van zorgappartementen dalen. Het Fonds is voor de inkomsten en het rendement in zeer grote mate afhankelijk van de hoogte van de huurprijzen. Dalende verhuurprijzen brengt het risico met zich mee dat het Fonds minder inkomsten ontvangt en de Participanten lagere uitkeringen ontvangen. Dalende verhuurprijzen leiden doorgaans ook tot een lagere verkoopopbrengst van de Objecten. Een (potentiële) koper van de Objecten die een zelfde rendement op de Objecten wil behalen als het Fonds, zal de dalende huurinkomsten willen compenseren met een lagere verkoopprijs om tot het gewenste rendement te komen. Ook een lagere verkoopopbrengst kan leiden tot een lager rendement voor de Participanten. Onderstaand zijn drie scenario's opgenomen die weergeven wat de invloed is van een daling in de jaarlijkse huurinkomsten, ten opzichte van de prognose, van tussen de 10% en 30% gedurende de eerste tien jaar na de Vijfde Emissie.

Impact daling huurniveau

	Gemiddeld direct rendement	verschil t.o.v. prognose	IRR	verschil t.o.v. prognose
zeer pessimistisch (-30%)	1,9 %	-3,7%	1,8%	-3,4%
pessimistisch (-20%)	3,1%	-2,5%	2,9%	-2,3%
gematigd pessimistisch (-10%)	4,3%	-1,3%	4,0%	-1,2%

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

De Objecten zijn voor een deel met hypothecaire financieringen voor rekening en risico van het Fonds gefinancierd. Bij aankoop van een nieuw Object sluit het Fonds een hypothecaire financiering af met een gefixeerde of variabele rente voor een periode van vijf tot tien jaar. Bij een hypothecaire financiering met een vaste rente moet na de rentevaste periode een nieuwe rente – of een nieuwe hypothecaire financiering – worden overeengekomen. Het nieuwe rentetarief is afhankelijk van de op het moment van overeenkomen geldende marktcondities. Die nieuwe vaste rente kan hoger uitvallen dan waar de prognose van het Fonds van uitgaat, zoals beschreven in sectie 7.2.2. Bij een hypothecaire financiering met een variabele rente is de hoogte van de rente voortdurend afhankelijk van de marktcondities.

break-even verkoop Objecten (Fonds)

Beleggerskapitaal	€ 47.470.594	kapitalisatiefactor huidige Objecten op 31 maart 2022	15,9
hoogte financiering na 10 jaar	€ 45.680.165	kapitalisatiefactor aan te kopen Objecten	17,0
totaal	€ 93.150.759	gewogen kapitalisatiefactor	16,2
huuropbrengsten jaar 10	€ 6.236.229	break-even kapitalisatiefactor	15,0

Onderaan deze pagina is een overzicht opgenomen van de huidige hypothecaire financieringen die het Fonds is aangegaan. De rentestanden in de kolom 'rente' zijn gefixeerd tot aan het einde van de looptijd, zie kolom 'einde looptijd', van de betreffende hypothecaire financiering.

Onderstaand is een scenario opgenomen dat weergeeft wat de invloed is op het rendement van een stijging met 0,25 procentpunt van het gemiddeld gewogen renteniveau van de hypothecaire financieringen van de Objecten gedurende de eerste tien jaar na de Vijfde Emissie.

financieringsrente (Fonds)

	gemiddeld gewogen financieringsrente	geprognosticeerd Gemiddeld direct rendement	IRR
gemiddelde financieringsrente conform prognose	2,80%	5,6%	5,2%
financieringsrente hoger dan prognose	3,05%	5,5%	5,1%

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

Bij een hogere hypothecaire rente bij afloop van de rentevaste periode, bij een hogere rente van een hypothecaire financiering met variabele rente alsook bij een hogere (liquiditeits)opslag dan waarmee in de prognoses rekening is gehouden – zoals beschreven in sectie 7.2.2 – zullen de financieringslasten toenemen aangezien de Objecten gedeeltelijk met vreemd vermogen worden gefinancierd. Het Exploitatieresultaat zal bij een stijgende marktrente of een stijgende (liquiditeits)opslag een neergaande lijn laten zien. Dit zal ten koste gaan van het rendement voor de Participanten.

Verder kan een stijging van de rente het risico van dalende onroerendgoedprijzen vergroten. Een stijging van de rente brengt voor een (potentiële) koper die het onroerend goed wil financieren met een lening, meer financieringskosten met zich mee. Dat betekent dat de koper minder financiële ruimte heeft om een hoge koopprijs te voldoen, of een belegger geneigd zal zijn een lagere koopprijs te betalen omdat dan zijn rendement lager wordt.

Een daling van de onroerendgoedprijzen kan leiden tot een neerwaartse druk op het rendement. Een stijgende marktrente kan aldus een negatief effect hebben op de beleggingsresultaten van het Fonds wat een negatief effect zal hebben op het rendement voor de Participanten.

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

Een belangrijk risico bij het beleggen in de Objecten is leegstand. Huurinkomsten vormen samen met de winst bij verkoop de belangrijkste factoren voor het rendement. In de rendementsprognose is geen rekening gehouden met leegstand aangezien alle huidige Objecten volledig aan zorgdienstverleners verhuurd zijn (die onderverhuren aan de individuele bewoners) met langjarige huurcontracten. Langdurige leegstand bij faillissement van een van de huurders is echter niet uit te sluiten. Langdurige leegstand heeft een negatief effect hebben op het rendement van de Participanten. Onderstaand zijn drie scenario's opgenomen die weergeven wat de invloed is van een daling in de jaarlijkse huurinkomsten, ten opzichte van de prognose, van tussen de 10% en 30% gedurende de eerste tien jaar na de Vijfde Emissie.

daling huuropbrengsten (Fonds)

	Gemiddeld direct rendement	verschil t.o.v. prognose	IRR	verschil t.o.v. prognose
zeer pessimistisch (-30%)	1,9%	-3,7%	1,8%	-3,4%
pessimistisch (-20%)	3,1%	-2,5%	2,9%	-2,3%
gematigd pessimistisch (-10%)	4,3%	-1,3%	4,0%	-1,2%

Hoewel de voorkeur van de Beheerder is Objecten te verhuren aan zorgdienstverleners (als professionele huurders), is niet uit te sluiten dat het Fonds in de toekomst rechtstreeks aan niet-professionele huurders (particulieren) zal verhuren. Dat zal het risico op het zich voordoen van leegstand vergroten, wat eveneens een negatief effect kan hebben op de het rendement van de Participanten.

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

Inflatie is afhankelijk van diverse economische factoren en heeft invloed op het

Object	financier	hoofdsom per 31 december 2021	waarde per 31 december 2021	LTV per 31 december 2021	LTV-opeis- convenant	rente	jaarlijkse aflossing	looptijd (tot)
Zwolle, Ossenweiderhof 1-5	Syntus Achmea	€ 5.877.000	€ 10.720.000	55%	65%	2,6%	0%	01-dec-27
Gorinchem, Haarstraat 59-63	Syntus Achmea	€ 2.490.500	€ 4.720.000	53%	65%	2,6%	0%	01-dec-27
Dordrecht, De Jagerweg 54	Syntus Achmea	€ 3.300.000	€ 6.300.000	52%	65%	2,7%	0%	02-nov-23
Rotterdam, Boomgaardsstraat 200-212	ABN Amro	€ 2.496.780	€ 5.100.000	49%	63%	2,6%	1%	01-jan-24
Almere, Kerkstraat 98-100	ABN Amro	€ 5.992.075	€ 12.050.000	60%		2,3%	1%	01-okt-26
Hengelo, Steenmeijerstraat 4	ABN Amro	€ 1.800.000	€ 3.305.000	54%	70%	2,4%	1%	01-nov-28
Den Bosch, Evertsenstraat 5	ABN Amro	€ 1.775.000	€ 3.310.000	54%	70%	2,4%	1%	01-nov-27
Rotterdam Prinsenland, Leningradplaats 13-25	ABN Amro	€ 2.228.800	€ 4.160.000	54%	63%	2,2%	1%	01-nov-25
Haarlem, Herensingel 73	ABN Amro	€ 2.036.610	€ 3.600.000	57%	70%	2,4%	1%	01-apr-28
Breda, Schorsmolenstraat 6	ABN Amro	€ 6.040.000	€ 10.600.000	57%	70%	2,4%	1%	01-nov-28
Maassluis, Schubertlaan 2-4	ABN Amro	€ 2.000.000	€ 3.480.000	57%	70%	2,4%	1%	15-okt-28
Leeuwarden, De Jokse 17	Onderhands*	€ 900.000	€ 3.100.000	29%				31-dec-22
Totaal		€ 36.936.765	€ 70.445.000	52%				

* de onderhandse hypothecaire financiering is gesloten met een partij die niet aan de Initiatiefnemer of Beheerder gerelateerd is

rendement. De huurprijzen voor de Objecten worden verondersteld minimaal gelijke tred te houden met de inflatie. Als de inflatie lager blijkt te zijn dan waar de prognose van uitgaat, bestaat de kans dat het Direct rendement lager uitvalt dan geprognosticeerd. Onderstaand is een scenario opgenomen dat weergeeft wat de invloed op het rendement is als gedurende de eerste tien jaar na de Vijfde Emissie, de inflatie 1 procentpunt lager is dan waarvan de prognose uitgaat.

inflatie (Fonds)

	gemiddeld inflatie- percentage	geprognosticeerd Gemiddeld direct rendement	IRR
inflatie conform prognose	2,0%	5,6%	5,2%
inflatie 1% lager dan prognose	1,0%	5,2%	5,0%

2.2 Tegenpartijrisico's

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

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

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

De voorkeur van de Beheerder de Objecten te verhuren aan professionele huurders brengt met zich mee dat er relatief weinig huurders zijn. Als een of meer van die professionele huurders niet in staat zijn de huurtermijnen

leegstand Objecten Siza (Fonds)

	Gemiddeld direct rendement	verschil t.o.v. prognose	IRR	verschil t.o.v. prognose
twaalf maanden leegstand Objecten Arnhem, Bennekom, Dieren, Renkum, Rheden, Velp (Kerkallee), Velp (Gasthuislaan) en Velp (Den Heuvel)	5,3%	-0,3%	4,9%	-0,3%

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

2.3 Operationele risico's

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

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

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

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

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

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

Kosten van sanering bij gebleken vervuiling kunnen aanzienlijk zijn. Zelfs hoger dan de waarde van het vastgoed. Bovendien kan bij sanering blijken dat de Objecten ontruimd moeten worden waardoor er gedurende de sanering geen huurinkomsten zullen zijn. Na de levering van de Objecten kunnen eventuele

Indien er twaalf maanden leegstand ontstaat in de Objecten Arnhem, Bennekom, Dieren, Renkum, Rheden, Velp (Kerkallee), Velp (Gasthuislaan) en Velp (Den Heuvel) die door Stichting Siza worden gehuurd, zou er een negatief effect van -0,3% op het verwacht Gemiddeld direct rendement ontstaan. Dit effect is berekend door de huurinkomsten op jaarbasis van de Objecten die door Stichting Siza worden gehuurd (€ 1.420.000), te delen door het totale Beleggerskapitaal na de Vijfde Emissie (€ 47.470.594) en de uitkomst te delen door de beleggingsperiode (tien jaar) waarop de rendementsscenario's in dit Prospectus gebaseerd zijn.

kosten van sanering en daarmee verband houdende schade in beginsel niet worden verhaald zodat, als na levering zou blijken dat sanering noodzakelijk is, die kosten en schade in beginsel ten laste van het vermogen van het Fonds zullen komen en kunnen leiden tot een lager dan geprognoseerd rendement voor de Participanten.

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

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

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

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

De lokale of landelijke politiek kan in de toekomst wijzigingen in wet- en regelgeving doorvoeren die kunnen leiden tot onvoorziene kosten voor het Fonds, hetgeen ten nadele kan komen van het rendement voor de Participanten.

De waarde van beleggingen kan worden beïnvloed door wet- en regelgeving en de hiervoor bedoelde politieke risico's. Wijzigingen of aanscherpingen van wet- en regelgeving op het gebied van onder meer de Wet op het financieel toezicht (Wft), de Wet ter voorkoming van witwassen en financiering van terrorisme (Wwft), huur en huurbescherming, milieu- en bodemverontreiniging, duurzaamheid van woningen (energievoorziening en -verbruik, isolatie), bestemmingsplannen, inrichtingseisen, veiligheidsvoorschriften, (de financiering van) de particuliere woonzorg zoals de Wet langdurige zorg, kunnen invloed hebben op het functioneren van het Fonds en de Beheerder en op de verhuur- en verkoopmogelijkheden van de Objecten alsook op de kosten die het Fonds moet maken om te blijven voldoen aan de wet- en regelgeving. Zo kan een wijziging in de voorschriften omtrent het isoleren van woningen voor het Fonds extra kosten opleveren. Of een wijziging in de wet- en regelgeving omtrent verhuur of de particuliere woonzorg die het Fonds ertoe zou dwingen om tegen lagere prijzen de zorgappartementen te verhuren, zou leiden tot lagere inkomsten. Hogere kosten en/of lagere inkomsten leiden tot een lager rendement voor het Fonds.

Klimaatverandering kan leiden tot kosten (laag risico)

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

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

Daarnaast kan de toenemende maatschappelijke en politieke aandacht voor duurzaamheidsfactoren leiden tot een verschuiving in de vraag naar Objecten. Deze vraagverschuiving houdt in dat de vraag naar duurzamere (bijvoorbeeld energiezuinigere) Objecten stijgt, ten koste van de vraag naar minder duurzame Objecten (bijvoorbeeld Objecten die niet beschikken over

een "groen energielabel" (minimaal energielabel C)). Hierdoor kan de waarde van minder duurzame Objecten dalen, wat nadelig kan zijn voor de waarde van de portefeuille van het Fonds. Alle Objecten van het Fonds beschikken al over minimaal energielabel C of worden door middel van verduurzaming voorzien van minimaal energielabel C.

Verder kan de Beheerder zich genoodzaakt zien om aanpassingen aan de Objecten te maken om Objecten te verduurzamen (bijvoorbeeld door het aanbrengen van betere isolatie). Dit kan bijvoorbeeld nodig zijn op grond van nieuwe wet- en regelgeving, of in reactie op de eisen van (potentiële) huurders. Zo zullen de Objecten Bennekom (energielabel C), Renkum (energielabel G), Velp (Gasthuislaan) (energielabel C/D) en Velp (Den Heuvel) (energielabel D) in 2030 moeten beschikken over energielabel A conform het huurcontract met Stichting Siza. Hiervoor is een investering begroot van € 484.000 (zie sectie 7.1.1. voor een toelichting). De kosten van deze verduurzamingswerkzaamheden zullen ten laste komen van het rendement van het Fonds. Voor de Objecten die niet over een energielabel A beschikken (Objecten Almere, Den Bosch en Hengelo), zijn reeds investeringen gedaan waardoor naar verwachting voor deze Objecten energielabel A verkregen kan worden zonder additionele investeringen te hoeven doen.

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

2.4 Liquiditeitsrisico's

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

Het Fonds kan worden geconfronteerd met tegenvallers. Dat kunnen tegenvallers zijn in de exploitatie van de Objecten. Of verlate huurbetalingen, borgsommen die moeten worden betaald, extra aflossingen die moeten worden gedaan bij een herfinanciering, vertraging in een uitbetaling door een verzekeraar of een overheid en dergelijke meer. Tegenvallers kunnen groter zijn dan de liquiditeitsreserve of zodanig in omvang zijn dat het niet verantwoord is om uit de liquiditeitsreserve uitkeringen te doen aan de Participanten. Dan kan geen uitkering worden gedaan. Dat zou ten nadele komen van het rendement voor de Participanten. 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.

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

2.5 Kredietrisico's

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

De Objecten zijn voor een deel met hypothecaire financieringen voor rekening en risico van het Fonds gefinancierd. De voorwaarden waarop de Objecten gefinancierd zijn, staan vermeld in sectie 7.2.2.

De looptijd van het Fonds is onbepaald en in theorie eeuwigdurend, waardoor

de kans groot is dat de looptijd van het Fonds langer zal zijn dan de looptijd van de hypothecaire financieringen van de Objecten. Bij het aflopen van een rentevaste periode van een hypothecaire financiering dient een (nieuw) rentepercentage met de – of een andere – hypotheccair 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. Bij een hypothecaire financiering met een variabele rente is de hoogte van de rente voortdurend afhankelijk van de marktcondities. Onderstaand is een overzicht opgenomen van de huidige hypothecaire financieringen die het Fonds is aangegaan. De rentestanden in de kolom 'rente' zijn gefixeerd tot aan het einde van de looptijd, zie kolom 'einde looptijd', van de betreffende hypothecaire financiering.

Bij een hogere hypothecaire rente – bij afloop van een rentevast periode en op ieder moment gedurende de looptijd van een hypothecaire financiering met een variabele rente – dan waarmee in de prognoses rekening is gehouden, zullen de financieringslasten toenemen aangezien de Objecten gedeeltelijk met vreemd vermogen zijn gefinancierd. Omdat op een deel van de hypothecaire financieringen niet wordt afgelost, kan een hogere rente een relatief grote, negatieve impact hebben op het rendement. Onderstaand is een scenario opgenomen dat weergeeft wat de invloed is op het rendement van een stijging met 0,5 procentpunt van het gemiddelde renteniveau van de hypothecaire financieringen van de Objecten gedurende de eerste tien jaar na de Vijfde Emissie.

financieringsrente (Fonds)

	gemiddeld gewogen financieringsrente	geprognosticeerd Gemiddeld direct rendement	IRR
gemiddelde financieringsrente conform prognose	2,80%	5,6%	5,2%
financieringsrente hoger dan prognose	3,05%	5,5%	5,1%

De hypothecaire financieringen voor de Objecten hebben verschillende looptijden. Er is een risico dat na afloop van de looptijd van de respectievelijke hypothecaire financieringen niet voldoende Objecten zijn verkocht om een aflopende financiering af te lossen én daarvoor geen nieuwe financiering(en) met een hypotheccair financier kan (kunnen) worden afgesloten of alleen tegen

minder gunstige voorwaarden, zoals een rentetarieff dat hoger is dan waarmee de prognose rekening houdt voor de periode na afloop van de looptijden van de respectievelijke financieringen of als herfinanciering alleen mogelijk blijkt bij een andere dan de huidige hypothecaire financier waardoor er hogere kosten voor de herfinanciering worden opgelopen dan waarvan de prognose uitgaat. Dat zal ten koste gaan van het rendement. Indien geen nieuwe financiering met een hypotheccair 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 en kan zelfs leiden tot het volledig verlies van de belegging.

Het schenden van de convenanten die met de hypothecaire financiers zijn overeengekomen kan ten koste gaan van het rendement of zelfs leiden tot verlies van de belegging (gemiddeld risico)

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

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

Object	financier	hoofdsom per 31 december 2021	waarde per 31 december 2021	LTV per 31 december 2021	LTV-opeis- convenant	rente	jaarlijkse aflossing	looptijd (tot)
Zwolle, Ossenweiderhof 1-5	Syntus Achmea	€ 5.877.000	€ 10.720.000	55%	65%	2,6%	0%	01-dec-27
Gorinchem, Haarstraat 59-63	Syntus Achmea	€ 2.490.500	€ 4.720.000	53%	65%	2,6%	0%	01-dec-27
Dordrecht, De Jagerweg 54	Syntus Achmea	€ 3.300.000	€ 6.300.000	52%	65%	2,7%	0%	02-nov-23
Rotterdam, Boomgaardsstraat 200-212	ABN Amro	€ 2.496.780	€ 5.100.000	49%	63%	2,6%	1%	01-jan-24
Almere, Kerkstraat 98-100	ABN Amro	€ 5.992.075	€ 12.050.000	60%		2,3%	1%	01-okt-26
Hengelo, Steenmeijerstraat 4	ABN Amro	€ 1.800.000	€ 3.305.000	54%	70%	2,4%	1%	01-nov-28
Den Bosch, Evertsenstraat 5	ABN Amro	€ 1.775.000	€ 3.310.000	54%	70%	2,4%	1%	01-nov-27
Rotterdam Prinsenland, Leningradplaats 13-25	ABN Amro	€ 2.228.800	€ 4.160.000	54%	63%	2,2%	1%	01-nov-25
Haarlem, Herensingel 73	ABN Amro	€ 2.036.610	€ 3.600.000	57%	70%	2,4%	1%	01-apr-28
Breda, Schorsmolenstraat 6	ABN Amro	€ 6.040.000	€ 10.600.000	57%	70%	2,4%	1%	01-nov-28
Maassluis, Schubertlaan 2-4	ABN Amro	€ 2.000.000	€ 3.480.000	57%	70%	2,4%	1%	15-okt-28
Leeuwarden, De Jokse 17	Onderhands*	€ 900.000	€ 3.100.000	29%				31-dec-22
Totaal		€ 36.936.765	€ 70.445.000	52%				

* de onderhandse hypothecaire financiering is gesloten met een partij die niet aan de Initiatiefnemer of Beheerder gerelateerd is

de Participanten en kan zelfs leiden tot het volledig verlies van de belegging.

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

Verder is voor de hypothecaire financiering van een aantal Objecten een debt service coverage ratio (DSCR) met de betreffende financier overeengekomen. DSCR staat voor en geeft de verhouding weer tussen enerzijds de inkomsten en uitgaven van het Fonds en anderzijds de verplichtingen van het Fonds onder de hypothecaire financiering (rente en aflossing). De DSCR wordt berekend door de jaarlijkse huurinkomsten minus een bepaald percentage daarvan – welk percentage door de hypothecaire financier wordt vastgesteld als veronderstelde jaarlijkse exploitatiekosten – te delen door de som van de jaarlijkse rentelasten en de overeengekomen aflossingsverplichtingen op de financiering. De DSCR bedroeg in 2021 3,0 en mag niet onder de 1,8 uitkomen. De DSCR zou worden geschonden als het resultaat van de huurinkomsten minus de exploitatiekosten daalt met 40%, bij gelijkblijvende rentelasten en aflossingsverplichtingen. Indien niet wordt voldaan aan de DSCR dan kan de hypothecaire financier alle verplichtingen onder de hypothecaire financiering ineens opeisen. Dan ontstaat het aanzienlijke risico dat een of meerdere Objecten gedwongen verkocht moeten worden. De Verkoopopbrengst bij een gedwongen verkoop is doorgaans aanzienlijk lager dan bij een vrijwillige verkoop. Dat zal een negatieve invloed hebben op het rendement voor de Participanten en kan zelfs leiden tot het volledig verlies van de belegging.

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

Het Fonds streeft naar een optimale rentemix met een langdurige rentevaste periode. Hierdoor zou bij vervroegde aflossing van een hypothecaire financiering in een verzuimsituatie of bij verkoop van een Object eerder dan de afloop van de betreffende rentevaste periode, een boete verschuldigd worden aan de hypothecaire financier. Deze boete bestaat doorgaans 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 bedoeld onder (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.

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

2.6 Risico's met betrekking tot de Participaties

De Participaties kunnen in de praktijk niet of lastig te verkopen zijn. Dat levert niet alleen het risico op dat ze niet verkocht kunnen worden maar ook dat ze minder opbrengen dan verwacht (gemiddeld risico)

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

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

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

De looptijd van het Fonds is voor onbepaalde duur. Het Fonds eindigt niet eerder dan nadat alle Objecten zijn verkocht en vervreemd. Vastgoed in zijn algemeenheid is in vergelijking tot andere beleggingen zoals beursgenoteerde aandelen een illiquide belegging. Er zijn relatief weinig kopers en verkopers en relatief weinig transacties in vastgoed. Als door marktomstandigheden de verkoop van de Objecten tegen acceptabele voorwaarden niet mogelijk is of

Object	financier	waarde ten tijde van aankoop	aankoopprijs	waarde per 31 december 2021	verschil t.o.v. aankoop-prijs	toename t.o.v. aan-prijs	LTV-convenant	waardedaling tot LTV-convenant
Zwolle, Ossenweiderhof 1-5	Syntus Achmea	€ 9.080.000	€ 8.975.000	€ 10.720.000	€ 1.640.000	18,1%	65%	-15,6%
Gorinchem, Haarstraat 59-63	Syntus Achmea	€ 3.870.000	€ 3.900.000	€ 4.720.000	€ 850.000	22,0%	65%	-18,7%
Dordrecht, De Jagerweg 54	Syntus Achmea	€ 5.080.000	€ 5.240.001	€ 6.300.000	€ 1.220.000	24,0%	65%	-19,4%
Rotterdam, Boomgaardsstraat 200-212	ABN Amro	€ 4.300.000	€ 4.250.000	€ 5.100.000	€ 800.000	18,6%	63%	-20,9%
Almere, Kerkstraat 98-100	ABN Amro	€ 9.920.000	€ 9.965.042	€ 12.050.000	€ 2.130.000	21,5%		
Hengelo, Steenmeijerstraat 4	ABN Amro	€ 3.450.000	€ 3.580.552	€ 3.305.000	-€ 145.000	-4,2%	70%	-22,2%
Den Bosch, Evertsenstraat 5	ABN Amro	€ 3.120.000	€ 3.189.655	€ 3.310.000	€ 190.000	6,1%	70%	-23,4%
Rotterdam Prinsenland, Leningradplaats 13-25	ABN Amro	€ 3.740.000	€ 3.754.325	€ 4.160.000	€ 420.000	11,2%	63%	-14,3%
Haarlem, Herensingel 73	ABN Amro	€ 3.600.000	€ 3.535.000	€ 3.600.000	€ 0	0,0%	70%	-19,1%
Breda, Schorsmolenstraat 6	ABN Amro	€ 10.600.000	€ 9.100.000	€ 10.600.000	€ 0	0,0%	70%	-18,5%
Maassluis, Schubertlaan 2-4	ABN Amro	€ 3.480.000	€ 3.370.339	€ 3.480.000	€ 0	0,0%	70%	-17,8%
Leeuwarden, De Jokse 17	Onderhands*	€ 3.100.000	€ 2.100.000	€ 3.100.000	€ 0	0,0%		
Totaal		€ 63.340.000	€ 60.959.914	€ 70.445.000	€ 7.105.000	11,2%		

* de onderhandse hypothecaire financiering is gesloten met een partij die niet aan de Initiatiefnemer of Beheerder gerelateerd is

de vergadering van Participanten niet instemt met een voorgenomen verkoop van Objecten, kan dat tot gevolg hebben dat het Fonds nooit eindigt. Er is dan ook een risico dat een Participant langer aan zijn belegging is gebonden dan wordt verwacht of gewenst en in theorie zelfs eeuwigdurend aan de belegging is gebonden. In combinatie met het risico van de beperkte verhandelbaarheid 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.

Het Fonds heeft als doel de beleggingsportefeuille uit te breiden. Nieuwe Objecten kunnen minder rendement opleveren (laag risico)

Het Fonds heeft als doelstelling om tot 2026 door te groeien naar een belegd vermogen van circa € 200 miljoen. Hoewel toekomstige aankopen in beginsel aan het Beleggingsbeleid moeten voldoen, bestaat het risico dat die van mindere kwaliteit zullen zijn en/of minder rendement opleveren dan de Objecten waarin het Fonds per de Emissie Datum belegt. Dat gaat ten koste van het rendement voor de Participant.

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

Bij een hogere opbrengst van een Emissie dan het minimumbedrag, kan het meerdere laag-renderend worden belegd (laag risico)

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

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 2026 te groeien naar een belegd vermogen van thans ruim € 66 miljoen naar € 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 hypotheckair gefinancierd. S5 Vitae Fonds is aangegaan voor onbepaalde tijd op 1 december 2017.

Met ingang van 2020 is het S5 Vitae Fonds deelnemer aan GRESB: de Global Real Estate Sustainability Benchmark. GRESB is de grootste duurzaamheidsbenchmark in de vastgoedsector ter wereld. Oorspronkelijk is GRESB opgezet door institutionele partijen met het doel om hun managers beter te betrekken bij duurzaamheid. Momenteel heeft GRESB een reikwijdte van circa 5.300 miljard dollar aan vastgoed, verdeeld over meer dan 100 (institutionele) partijen. Naast de maatschappelijke relevantie verhoogt de deelname aan GRESB de aantrekkelijkheid van het Fonds voor (institutionele) beleggers die GRESB-deelname steeds vaker zien als vereiste voor hun beleggingen. Verder draagt GRESB-deelname bij aan een duurzame (hetgeen onder andere gemeten wordt aan de hand van energiegebruik, CO2 uitstoot, watergebruik en afvalmanagement) en toekomstbestendige (door de toetsing op klimaatrisico's) vastgoedportefeuille.¹

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



Met dit Prospectus wordt de Vijfde Emissie van het Fonds geïnitieerd om nieuwe locaties te kunnen verwerven. Met de eerste tranche van de Vijfde Emissie is beoogd acht nieuwe Objecten aan te kopen. Het eerste Object is gelegen in Arnhem aan de Mr. P.S. Gerbrandysingel 79-81, bestaande uit 25 zorgappartementen. Het tweede is gelegen in Bennekom aan de Johanniterlaan 6, bestaande uit 27 zorgappartementen. Het derde Object ligt in Dieren aan de Vingerhoed 46, bestaande uit 17 zorgappartementen. Het vierde Object ligt in Renkum aan de Dorpsstraat 160, bestaande uit 12 zorgappartementen. Het vijfde Object ligt in Rheden, aan de Arnhemseweg 8k-01 8k-31, en bestaat uit 32 zorgappartementen. Het zesde Object ligt in Velp, aan de Kerkallee 66, en bestaat uit 18 zorgappartementen. Het zevende Object bestaat uit twee gebouwen, aan de Gasthuislaan 40 en 40a, in totaal bestaande uit 40 zorgappartementen. Het achtste Object ligt in Velp, aan de Den Heuvel 72 en bestaat uit een dagbesteding.

Alle Objecten worden gehuurd door Stichting Siza. Voor de Objecten in Arnhem en Renkum wordt een huurovereenkomst gesloten voor onbepaalde tijd, voor de Objecten in Dieren en Velp (Den Heuvel) worden huurovereenkomsten afgesloten voor drie jaar. Voor het Object in Bennekom wordt een overeenkomst gesloten van vijf jaar. Voor de Objecten in Rheden, Velp (Kerkallee en Gasthuislaan) worden huurovereenkomsten gesloten voor tien jaar.

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

S5 Vitae Fonds is een beleggingsfonds als bedoeld in de Wet op het financieel toezicht (Wft), dat wordt beheerd door Sectie5 Beheer B.V. (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.

¹ www.pggm.nl/blogs/zeer-hoge-gresb-score-voor-vastgoed/.

Sectie 4 | Groeidoelstelling en Beleggingsbeleid

4.1 Groeidoelstelling

Het Fonds is een groeifonds dat belegt in zorgvastgoed. De oorspronkelijke doelstelling van het Fonds was om in de periode tot 2026 door te groeien tot een omvang van circa € 200 miljoen. Hoewel de zorgbeleggingsmarkt in 2021 gegroeid is, blijft het moeilijk om vastgoed te vinden dat past binnen het Beleggingsbeleid van het Fonds, zowel op het gebied van vastgoedinhoudelijke kenmerken als qua rendementsprofiel. 2020 en 2021 werden gekenmerkt door een daling van de aankooprendementen in de zorgbeleggingsmarkt. Derhalve is de bijgestelde doelstelling van het Fonds om in de periode tot 2026 door te groeien tot een omvang van circa € 200 miljoen met een ongewijzigd Beleggingsbeleid. 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.

De Vijfde Emissie kan bestaan uit verschillende tranches. Een tranche heeft als doel het Fonds in staat te stellen bepaalde, vooraf geselecteerde en in het Prospectus of een supplement op het Prospectus beschreven, Objecten te verwerven. In beginsel vindt een Emissie plaats op de dag waarop een Object wordt verworven. Dit kan betekenen dat als de Objecten die voor een tranche zijn geselecteerd op verschillende data worden verworven, onder die tranche op verschillende Emissie Data Participaties worden uitgegeven. Als de interesse voor deelname aan een tranche groter is dan nodig voor de verwerving van de vooraf geselecteerde en beschreven Objecten, kan met het meerdere aan Beleggerskapitaal dat wordt aangetrokken met extra uitgegeven of uit te geven Participaties (tezamen met een hypothecaire lening), een (of meerdere) additione(e)(l)e Object(en) worden verworven.

4.2 Beleggingsbeleid

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

- Objecten dienen in Nederland te zijn gelegen
- Type Objecten waarin zal worden belegd:
 - zorgvastgoed voor Extramurale zorg
 - zorgvastgoed voor Intramurale zorg
 - levensloopbestendige woningen
- Huurdersprofiel: solvabele zorginstellingen en/of rechtstreekse verhuur aan particulieren
- Hypothecaire financiering tot maximaal 70% van de totale Financieringsbehoefte, waarbij zoveel mogelijk tegen een vaste rente zal worden gefinancierd teneinde een optimale rentemix te bewerkstelligen
- Objecten worden voorafgaand aan de belegging onafhankelijk getaxeerd
- Het Fonds zal uitsluitend een Object als belegging verwerven indien het verwachte Gemiddeld exploitatierendement op de belegging daarin ten minste 5% bedraagt. Dit verwachte Gemiddeld exploitatierendement wordt vastgesteld op basis van het rekenmodel dat ten grondslag ligt aan de rendementsprognose die is opgenomen in sectie 7 van het Prospectus
- Indien de opbrengst (van een tranche) van een 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.

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

Het Beleggingsbeleid kan op initiatief van de Beheerder worden gewijzigd indien het belang van het Fonds daarmee wordt gediend. Wijzigingen zijn slechts mogelijk nadat de Beleggingscommissie een advies heeft uitgebracht over het voorstel van de Beheerder. Indien de Beheerder in afwijking van het advies van de Beleggingscommissie besluit het Beleggingsbeleid te wijzigen, zal de Beheerder dat schriftelijk aan de Participanten toelichten. Een voorstel tot wijziging van het Beleggingsbeleid wordt tezamen met een toelichting daarop gepubliceerd op de website van de Beheerder en toegezonden aan de 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).

4.3 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 5):

- **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 heeft voor de leden van de Beleggingscommissie een bestuurdersaansprakelijkheidsverzekering afgesloten.

4.4 Terugkoopfaciliteit

Het Fonds is een overeenkomst aangegaan met een Nederlandse bank op grond waarvan het Fonds doorlopend bedragen kan lenen tot een maximum van € 500.000, om daarmee de inkoop en intrekking van Participaties te faciliteren. Bij nieuwe Emissies worden de teruggekochte Participaties herplaatst en komt de ruimte in de rekening-courant faciliteit weer beschikbaar voor de terugkoop van Participaties.

Er is geen verplichting voor het Fonds om tot inkoop van Participaties over te gaan. Het Fonds is closed-end.

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 Nederland²

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

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

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

Bij intramurale zorg wordt zorg verleend aan mensen die zijn opgenomen in een instelling en daar langer dan 24 uur verblijven. Intramuraal voorzieningen zijn verpleeg- of verzorgingshuizen, ziekenhuizen en instellingen voor mensen met een verstandelijke handicap.³

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

Van semimuraal is sprake als er zorg wordt verleend die verder gaat dan het extramuraal 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.⁴

5.1.2 Ontwikkeling van de bevolkingsgroei⁵

Het hogere aantal geboorten en het gelijk blijvende aantal overledenen leidden voor 2021 tot een hogere natuurlijke aanwas (geboorte minus sterfte) dan in de Bevolkingsprognose 2020-2070 was verwacht. Ook in de volgende jaren ligt de verwachte natuurlijke aanwas iets hoger. Het omslagpunt van natuurlijke groei naar natuurlijke krimp vindt, net als in de Bevolkingsprognose 2020-2070, naar verwachting plaats in 2040. Het migratiesaldo, het aantal immigranten minus het aantal emigranten, bereikt het hoogste punt in 2022 met 122.000. Daarna wordt een daling voorzien. Het migratiesaldo volgens de Kernprognose 2021-2070 is tot en met 2023 hoger dan het migratiesaldo volgens de Bevolkingsprognose 2020-2070, daarna iets lager en na 2030 nagenoeg gelijk. Voor de lange termijn wordt uitgegaan van een migratiesaldo van gemiddeld 50.000 per jaar. De verwachting is dus dat er meer immigranten naar Nederland komen dan er mensen vertrekken. In maart 2016 passeerde Nederland de grens van 17 miljoen inwoners. De grens van 18 miljoen inwoners wordt volgens de huidige inzichten in 2025 overschreden. Het aantal van 19 miljoen zal naar verwachting in 2036 worden gehaald, de 20 miljoen wordt bereikt in 2060.

De prognosecijfers zijn met onzekerheden omgeven. Zo kan het aantal migranten van jaar tot jaar sterk fluctueren. Ook is niet zeker of de stijging van de levensduur in de toekomst in hetzelfde tempo zal doorzetten en of Nederlanders een voorkeur voor gezinnen met twee kinderen blijven houden. Bovendien is nog onzeker of de coronapandemie ook op de lange termijn effecten heeft op de bevolkingsontwikkeling. De Nederlandse bevolking in 2070 ligt zeer waarschijnlijk tussen 18,8 miljoen en 22,2 miljoen inwoners.

De bijstellingen in de prognose betekenen dat Nederland in 2030 volgens

de nieuwe berekeningen 125.000 inwoners meer heeft dan eerder werd verwacht. Het verschil loopt op tot 146.000 in 2050 en tot 176.000 in 2070. De verschillen liggen ruim binnen de 67 procent prognose-intervallen.

De bevolking groeit niet alleen, maar verandert ook van samenstelling. Het aantal inwoners jonger dan 20 jaar neemt na een kleine daling toe tot 4,1 miljoen rond 2045. Daarna zet weer een kleine daling in. Voor de 20- tot 65-jarigen wordt onder invloed van de extra immigratie tussen 2021 en 2026 een stijging met 211.000 voorzien tot 10,5 miljoen. Na 2026 daalt de omvang van deze bevolkingsgroep tot 10,3 miljoen in 2038. Het aantal 65-plussers loopt naar verwachting op van 3,5 miljoen nu naar 4,8 miljoen rond 2040.

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 of 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.⁶

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 498 particuliere zorginstellingen in Nederland en het aantal locaties neemt alleen maar toe.⁷ In onderstaande tabellen en afbeeldingen is de prognose tussen 2017 en 2030 weergegeven.⁸

² Bron: www.volksgezondheidenzorg.info/zorg-verschillende-indelingen#node-zorg-ingedeeld-naar-plaats-van-behandeling.

³ Stimulansz, 2015.

⁴ Stimulansz, 2015.

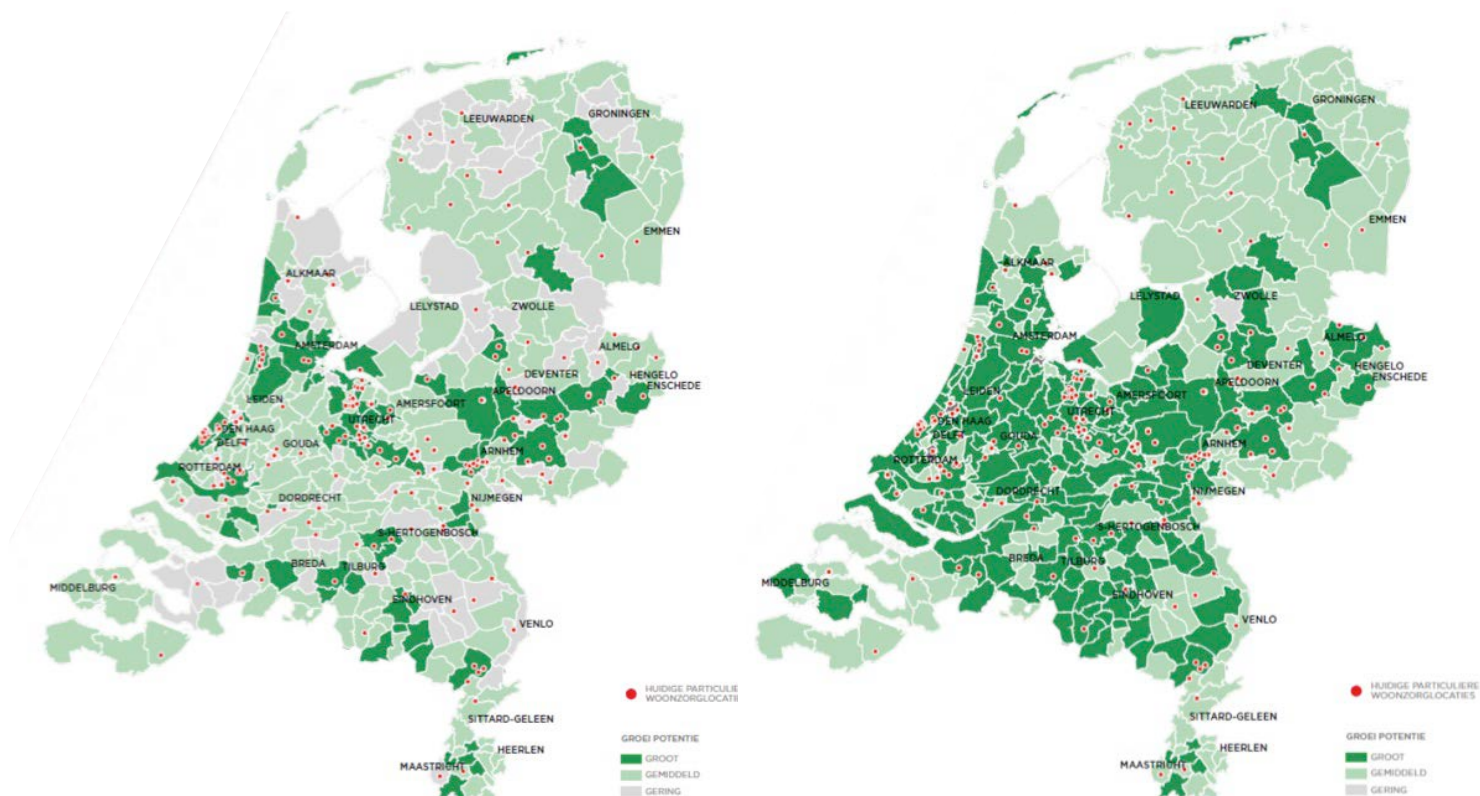
⁵ CBS - Kernprognose 2021-2070: Bevolkingsgroei trekt weer aan, december 2021.

⁶ www.service-studievereniging.nl/magazine/artikel/zorgvastgoed-ontwikkelingen-in-de-care-sector/.

⁷ Bron: Zorgkaart Nederland, www.zorgkaartnederland.nl/particulier-woonzorgcentrum, januari 2022.

⁸ Bron: 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)	



5.1.5 Economische omstandigheden⁹

De Nederlandse economie is snel en krachtig hersteld uit de coronarecessie van 2020. Het langzamerhand loslaten van de contactbeperkende maatregelen zorgde in het voorjaar van 2021 voor stevig aantrekkende bestedingen van huishoudens. Vanaf begin 2021 vormen materiaaltekorten en lange levertijden een toenemende rem op de productie van goederen. Daarmee loopt de Nederlandse economie al kort na de coronarecessie van 2020 tegen haar capaciteitsgrenzen aan.

Na de stevige krimp in 2020 (-3,8%) groeit het bbp (bruto binnenlands product) in 2021 naar verwachting met 4,5%. Onder de aanname dat de toenemende verspreiding van het COVID-19-virus geleidelijk weer onder controle komt, zet het economische herstel in 2022 door, met een geraamde bbp-groei van 3,6%. Daarna komt de economie in 2023 in rustiger vaarwater en groeit met 1,7%. De onzekerheid over de ontwikkeling van de pandemie, en daarmee de economie, blijft echter groot.

De arbeidsmarkt is kort na de coronarecessie alweer zeer krap geworden. Nadat de werkloosheid in de loop van 2020 snel steeg naar 4,6%, komt het gemiddelde in 2021 op 3,3%. Vanaf volgens jaar loopt de werkloosheid iets op, maar blijft laag (3,4% in 2022 en 3,5% in 2023).

De HICP-inflatie is in de loop van 2021 scherp opgelopen en lag in januari 2022 op 7,6%.¹⁰ De inflatieraming voor het hele jaar 2021 is daardoor opwaarts bijgesteld naar 2,7%. Dit komt vooral door de onverwacht snelle stijging van de energieprijzen. Daarnaast hebben knelpunten in de leveringsketens van veel goederen geleid tot hogere productiekosten, die deels worden doorberekend in de consumentenprijzen. De komende jaren blijft de inflatie hoog, met gemiddeld 3,0% in 2022 en 2,9% in 2023.

5.2 Aantrekkelijkheid van beleggen in zorgvastgoed

5.2.1 Verschillende segmenten zorgvastgoed¹¹

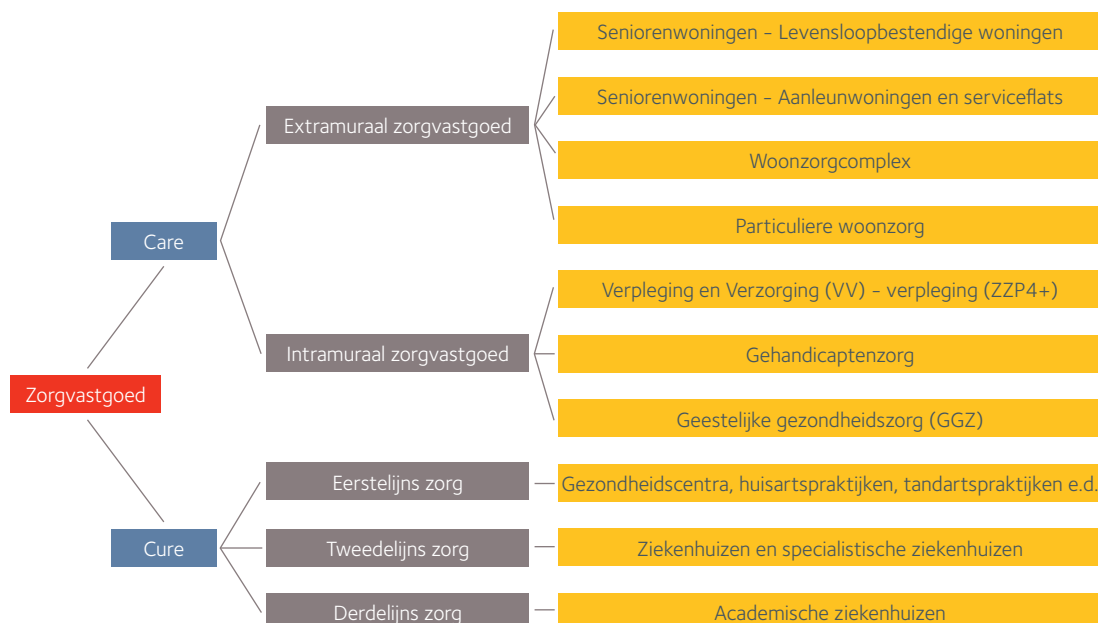
Zoals in paragraaf 5.1.1 al aangegeven omvat zorgvastgoed een diversiteit aan functies en karakteristieken voor uiteenlopende zorg gerelateerde functies. Het vastgoed heeft altijd direct of indirect met zorgdienstverlening te maken en kan een ondersteunende bijdrage aan de zorgexploitatie leveren. In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

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

⁹ Bron: DNB, Economische Ontwikkelingen en Vooruitzichten, december 2021, nummer 22.

¹⁰ Bron: NOS. Inflatie in januari naar 7,6%: vooral energie en voedsel duurder.

¹¹ Bron: CBRE en Syntus Achmea, Whitepaper Zorgvastgoed groeit uit de kinderschoenen, januari 2016.



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

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

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

Particuliere woonzorg: Extramurale woonlocatie voor mensen met hogere zorgindicaties.

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

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

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

Om in Nederland langdurige verzorging of verpleging te kunnen verkrijgen, dient men beoordeeld te worden door het Centrum Indicatiestelling Zorg (CIZ). Het CIZ beoordeelt de zorgbehoefte van de 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.

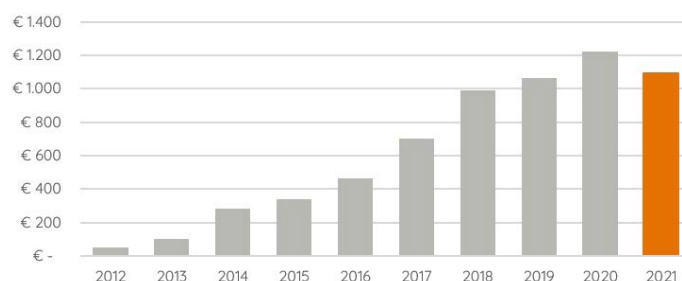
5.2.2 De zorgvastgoedbeleggingsmarkt¹²

De zorgvastgoedbeleggingsmarkt toonde ook in 2021 een stabiel transactievolume. Voor het derde jaar op rij kwam het transactievolume in deze beleggingscategorie uit boven de 1 miljard euro. In totaal werd 1,1 miljard euro geïnvesteerd. Het grootste deel van de transacties betreft zorgwoningen (76%). Het aandeel zorgwoningen in de totale woningbeleggingsmarkt komt daarmee uit op 11%. Na een sterk eerste half jaar met een transactievolume van 458 miljoen euro, leek de groei in het derde kwartaal te stagneren. Door een sterk vierde kwartaal met een aantal omvangrijke transacties is het jaarvolume alsnog boven de 1 miljard euro uitgekomen. Toonaangevende transacties in dit kwartaal waren onder meer de aankoop van zorgcomplexen in Hellendoorn en Nijverdal door Cofinimmo en de aankoop door Rubens Capital Partners van een omvangrijke woonzorgportefeuille in Friesland.

In het transactievolume werd ruim 400 miljoen euro (37%) aangekocht door internationale beleggers. Voornamelijk beursgenoteerde zorgvastgoedbeleggers (28%) zijn erg actief op de Nederlandse markt, waaronder de uit België

afkomstige investeerders Aedifica en Cofinimmo en NorthWest Healthcare Propertjes uit Canada. Nederlandse beleggers en corporaties waren met 688 miljoen euro goed voor 63% van het totale volume. Dit betreft hoofdzakelijk institutionele en particuliere vastgoedfondsen. Corporaties kochten in 2021 voor 108 miljoen euro (10%) aan zorgvastgoed en seniorenhuisvesting, een jaar eerder betrof dit 163 miljoen euro.

Transactievolume zorgvastgoed | Bron: Capital Value
In miljoenen euro's



2021 kenmerkt zich door een relatief gebrek aan nieuw beleggingsaanbod en een gemiddeld hoger volume per transactie dan eerdere jaren. Ondanks een stabilisatie in het transactievolume, daalde het aantal transacties met 30% ten opzichte van 2020. Opvallend is dat de omvang van transacties toenam met 25%. Waar in 2020 de gemiddelde omvang per transactie 7,9 miljoen euro betrof, was dit 9,9 miljoen euro in 2021. Bijna 90% van de transacties is kleiner dan 20 miljoen euro. Deze transacties vormen samen net meer dan de helft van het transactievolume.

Het toegenomen gemiddelde transactievolume hangt samen met een bredere trend van schaalvergroting. Zowel op de gebruikersmarkt als de beleggingsmarkt is behoefte aan meer schaalgrootte. Dit is onder meer terug te zien in het particuliere woonzorgsegment. In 2021 vonden in dit segment 10% minder transacties plaats dan in 2020, maar bleef het transactievolume nagenoeg gelijk. Een verklaring hiervoor is dat de omvang van particuliere woonzorglocaties is toegenomen. Steeds vaker vormen extramurale woningen onderdeel van het totaalconcept, om een oplossing te bieden voor de toenemende zorgvraag in combinatie met het oplopende personeelstekort bij zorginstellingen. Bij extramurale woningen blijven mensen langer thuis wonen met ondersteuning vanuit de zorg, waardoor geen 24-uurs zorg geleverd hoeft te worden. Bovendien is het de verwachting dat het leveren van zware zorg binnen de ouderenzorg en de gehandicaptenzorg vaker bij cliënten thuis

¹² Bron: www.capitalvalue.nl/nieuws/transactievolume-zorgvastgoed-ook-in-2021-boven-de-1-miljard-euro.

zal plaatsvinden. In het regeerakkoord tussen VVD, D66, CDA en CU wordt de inzet op dit onderdeel expliciet benoemd.

De vraag vanuit beleggers naar Nederlands zorgvastgoed is historisch hoog. Het beschikbaar kapitaal voor de komende drie jaar, vanuit reeds gevestigde en nieuwe investeerders in zorgvastgoed, overstijgt inmiddels de 7 miljard euro. Het beschikbare vermogen kan echter niet worden aangewend door een gebrek aan aanbod van voornamelijk bestaand vastgoed. Door het grote verschil tussen het beschikbare kapitaal en de mogelijkheden om te investeren heeft in 2021 wederom een daling van de rendementen plaatsgevonden.

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. 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 de Vijfde Emissie is het Fonds in staat te stellen haar vastgoedportefeuille verder uit te breiden. Op de Emissie Datum voor de eerste tranche van de Vijfde Emissie worden de Objecten Arnhem, Bennekom, Dieren, Renkum, Rheden, Velp (Kerkallee), Velp (Gasthuislaan) en Velp (Den Heuvel) verworven, waarna het Fonds deze Objecten tezamen met de Objecten Zwolle, Gorinchem, Dordrecht, Rotterdam (centrum), Almere, Den Bosch, Haarlem, Hengelo, Rotterdam (Prinsenland), Breda, Maassluis en Leeuwarden zal exploiteren en haar groeidoelstelling zal nastreven. Met de opbrengst van verdere tranches van de Vijfde Emissie zal het Fonds haar groeidoelstelling verder nastreven door de vastgoedportefeuille verder uit te breiden.

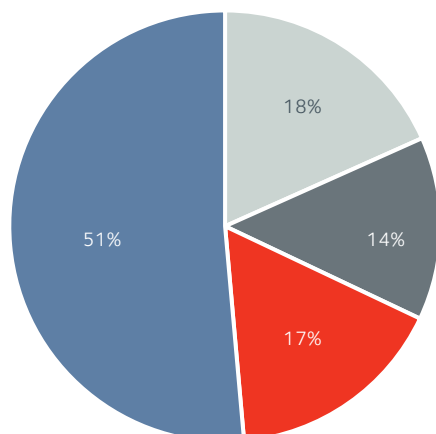
S5 Vitae Fonds belegt reeds in Objecten in Zwolle (Ossenweiderhof, verworven op 1 december 2017), Gorinchem (Haarstraat, verworven op 1 december 2017), Dordrecht (De Jagerweg, verworven op 2 november 2018), Rotterdam (Boomgaardsstraat, verworven op 18 december 2018) en Almere (Kerkstraat, verworven op 30 augustus 2019), Rotterdam (Prinsenland, verworven op 14 december 2020), Den Bosch (Evertsenstraat 5, verworven op 18 december 2020), Haarlem (Herensingel 73, verworven op 30 december 2020), Hengelo (Steenmeijerstraat 4, verworven 1 september 2021), Breda (Schorsmolenstraat 6, verworven 1 november 2021), Maassluis (Schubertlaan 2, 3 en 4, verworven 12 november 2021) en Leeuwarden (De Jokse, verworven 25 maart 2022). Het Fonds zal worden uitgebreid met acht Objecten in Arnhem, Bennekom, Dieren, Renkum, Rheden en Velp (Kerkallee, Gasthuislaan & Den Heuvel). De Objecten worden voor rekening en risico van de Participanten geëxploiteerd door middel van verhuur en, waar van toepassing, door middel van de exploitatie van de gebouwgebonden energie installaties van de Objecten.

De Beleggingscommissie heeft positief geadviseerd over de acquisitie van de Objecten Arnhem, Bennekom, Dieren, Renkum, Rheden en Velp (Kerkallee, Gasthuislaan en Den Heuvel).

De looptijden van de huurovereenkomsten van de Objecten Arnhem, Bennekom, Dieren, Renkum, Rheden en Velp (Kerkallee, Gasthuislaan en Den Heuvel) zijn verdeeld als getoond in onderstaande taartdiagram, gewogen naar de jaarlijkse huursom.

Looptijden huurovereenkomsten Objecten Stichting Siza

● Huur 10 jaar ● Huur 3 jaar
● Huur 5 jaar ● Onbepaald



Voor de Objecten in Arnhem, Bennekom, Dieren, Renkum, Rheden en Velp (Kerkallee, Gasthuislaan en Den Heuvel) is een hypothecaire financiering overeengekomen.

LOCATIES



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

Deze investering heeft de volgende kenmerken:

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

6.1.1 Beschrijving investering

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

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

Rheden is een gemeente in de Nederlandse provincie Gelderland. De gemeente telt 43.525 inwoners (2021).¹³ De gemeente is genoemd naar de plaats Rheden, een van haar kernen, en ligt ten oosten van Arnhem. De Veluwe fungeert als noordelijke grens en de IJssel als zuidelijke grens. De dorpen liggen als een gordel in deze strook tussen bos en rivier.

Alternatieve aanwendbaarheid

Het complex heeft 32 appartementen met de bestemming wonen. Bij de levering is het (nog) niet gesplitst in zelfstandige appartementen met eigen elektra meter en huisnummer. In het geval dat de huurovereenkomst met Stichting Siza zou eindigen, kan een huurovereenkomst worden gesloten met een alternatieve zorginstelling. Ook kunnen de appartementen als woonruimte worden verhuurd, kan het volledige appartementencomplex worden verkocht (aan bijvoorbeeld een woningcorporatie) of kunnen de appartementen onder voorwaarden (onder meer goedkeuring college van B&W) volgens een uitpondscenario individueel worden verkocht.

Kadastraal wordt het volgende verworven:

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

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

4Building heeft een technische en bouwkundige inspectie uitgevoerd en een rapport opgesteld. Hieruit blijkt dat geen structurele gebreken zijn geconstateerd. Voorts zal 4Building een meerjarenonderhoudsbegroting opstellen.

6.1.2 Huurder

Stichting Siza

Aan huurder Stichting Siza wordt verhuurd het appartementencomplex aan de Arnhemseweg 8k-01 t/m 8k-32 te Rheden, bestaande uit 32 zorgappartementen ten behoeve van cliënten met een beperking (somaïsch en psychisch), drie gezamenlijke eet- / woonkamers, zorgondersteunende ruimten en dienst- en verkeersruimte. De huurovereenkomst zal ingaan bij levering voor de duur van tien jaar. Na deze periode zal de overeenkomst, behoudens opzegging, worden gecontinueerd voor onbepaalde tijd met een opzegtermijn van één jaar. De jaarlijkse huurstream bedraagt € 270.000.

Er zijn voor dit moment geen servicekosten van toepassing. De netto kasstream, 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 € 113 per m² per jaar. De huur wordt jaarlijks geïndexeerd conform de CPI.

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

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

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

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

Solvabiliteit

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

Hiertoe zijn de meest recente gegevens uit de Kamer van Koophandel en de jaarrekening van de huurder opgevraagd. Aan de hand daarvan is onderzocht of de solvabiliteit (percentage van het eigen vermogen ten opzichte van het totaal vermogen) en de liquiditeit (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 Stichting Siza in Arnhem. Het door Deloitte Accountants B.V. goedgekeurde jaarverslag over 2020 bevat geen bijzonderheden met betrekking tot de kredietwaardigheid van Siza: de vennootschap heeft een solvabiliteit van 25,8% en een liquiditeitsratio van 0,75 op 31 december 2020.

Gezien de financiële gezondheid van Stichting Siza is het niet de verwachting van de Beheerder dat deze huurder op korte of langere termijn niet aan haar verplichtingen zal (kunnen) voldoen. Tevens is overeengekomen dat tweejaarlijks overleg plaats gaat vinden tussen de Beheerder en Stichting Siza waarbij Stichting Siza inzage dient te geven in haar financiële situatie en de toekomstplannen ten aanzien van het vastgoed in zijn algemeenheid en de Objecten Arnhem, Bennekom, Dieren, Renkum, Rheden, Velp (Kerkallee), Velp (Gasthuislaan) en Velp (Den Heuvel) in het bijzonder.

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

Deze investering heeft de volgende kenmerken:

- 40 woonappartementen met een gemiddelde oppervlakte van 35 m², alle voorzien van een eigen buitenruimte en vier gemeenschappelijke woon-/eetkamers en zorgondersteunende ruimten
- Huurovereenkomst met Stichting Siza voor tien jaar. Na afloop van de tien jaar gaat de huurovereenkomst over in onbepaalde tijd, met een opzegtermijn van één jaar
- Het betreft een bestaande zorglocatie met bestemming maatschappelijk
- Het Object heeft voor een deel van het gebouw energielabel C en voor een deel van het gebouw D, bouwjaar 1993
- Het Object wordt verduurzaamd naar energielabel A
- Een semi-afgeschermd eigen terrein terug liggend van de openbare weg met eigen buitenruimte, tuin en (fietsen)berging en parkeren op eigen terrein
- Op korte afstand van het centrum van Velp met verschillende voorzieningen en winkels

6.2.1 Beschrijving investering

In Velp, aan de Gasthuislaan 40-40a ligt het woon-/zorgcomplex "Barentszhuis" ten behoeve van cliënten met een (psychische en somatische) beperking. Het Object bestaat uit 38 woonappartementen voorzien van individueel sanitair en een pantry. De ondersteunende ruimten bestaan onder andere uit kantoor kamers, algemeen sanitair, vier gezamenlijke woon-/eetkamers en overige zorgondersteunende ruimten. Het Object ligt midden in een woonwijk en de uitstraling komt overeen met naastgelegen woningen. De doelgroep van bewoners kenmerkt zich doordat mensen met een geestelijke of lichamelijke handicap vaak een zeer lange wooncarrière hebben op een locatie.

¹³ Bron: www.allecijfers.nl/gemeente/rheden/.

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

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

Velp is een dorp (woonkern) in de gemeente Rheden in de provincie Gelderland. Het grenst aan zowel de plaatsen Rheden en Rozendaal (gemeente Rozendaal) als aan de stad Arnhem. De gemeente Rheden telt 43.525 inwoners (2021).¹⁴ De A12 vormt de scheidingslijn tussen Arnhem en Velp. Andere belangrijke verkeersaders zijn de A348 en de N785. Velp wordt doorkruist door de spoorlijn Arnhem–Zutphen. Ten noorden van deze spoorlijn bevinden zich groene, rustige villawijken. Velp–Zuid wordt gekenmerkt door de oude kern oorspronkelijk uit de negende eeuw, rondom de oude dorpskerk de Oude Jan uit de twaalfde eeuw, met negentiende-eeuwse villa's en meer eenvoudige bebouwing van recente datum.

Alternatieve aanwendbaarheid

Het complex heeft 38 appartementen met de bestemming maatschappelijk. Bij de levering is het (nog) niet gesplitst in zelfstandige appartementen met eigen elektra meter en huisnummer. In het geval dat de huurovereenkomst met Stichting Siza zou eindigen, kan een huurovereenkomst worden gesloten met een alternatieve zorginstelling. Ook kunnen de appartementen (na het verkrijgen van de omgevingsvergunning voor het wijzigen van de bestemming) als woonruimte worden verhuurd, kan het volledige appartementencomplex worden verkocht (aan bijvoorbeeld een woningcorporatie) en kunnen de appartementen onder voorwaarden (onder meer goedkeuring college van B&W) volgens een uitpondscenario individueel worden verkocht. Als het complex naar woonruimte zou worden getransformeerd, zouden de algemene huiskamers worden omgebouwd tot woonappartementen. De kosten hiervoor worden geraamd op circa € 50.000 en de huurwaarde van de locatie zal met de toevoeging van vier woonappartementen verhoogd worden met naar verwachting circa € 18.000 per jaar. Op basis van de huidige aankooprendementen komt dat neer op een waardevermeerdering van circa € 305.500.

Kadastraal wordt het volgende verworven:

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

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

4Building heeft een technische en bouwkundige inspectie uitgevoerd en een rapport opgesteld. Hieruit blijkt dat geen structurele gebreken zijn geconstateerd. Voorts zal 4Building een meerjarenonderhoudsbegroting opstellen.

6.2.2 Huurder

Stichting Siza

Aan huurder Stichting Siza wordt verhuurd het appartementencomplex aan de Gasthuislaan 40–40a te Velp, bestaande uit 38 zorgappartementen ten behoeve van cliënten met een beperking (somatisch en psychisch), vier gezamenlijke eet-/ woonkamers, zorgondersteunende ruimten en dienst- en verkeersruimte. De huurovereenkomst zal ingaan bij levering voor de duur van tien jaar. Na deze periode zal de overeenkomst, behoudens opzegging, worden gecontinueerd voor onbepaalde tijd met een opzegtermijn van één jaar. De jaarlijkse huurstream bedraagt € 330.000. Er zijn voor dit moment geen servicekosten van toepassing. De netto kasstream, 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 € 124 per m² per jaar. De huur wordt jaarlijks geïndexeerd conform de CPI.

6.3 Woonzorgcomplex in Velp (Velp, Kerkallee 66)

Deze investering heeft de volgende kenmerken:

- ➔ 18 woonappartementen variërend van 15 m² tot 24 m², alle voorzien van een eigen buitenruimte en twee gemeenschappelijke woon-/ eetkamers en zorgondersteunende ruimten
- ➔ Huurovereenkomst met Stichting Siza voor tien jaar. Na afloop van de tien jaar gaat de huurovereenkomst over in onbepaalde tijd, met een opzegtermijn van één jaar
- ➔ Het betreft een bestaande zorglocatie met bestemming maatschappelijk
- ➔ Het Object heeft een energielabel A+, bouwjaar 1992
- ➔ Een semi-afgeschermd eigen terrein terug liggend van de openbare weg met eigen buitenruimte, tuin en (fietsen)berging en parkeren op eigen terrein
- ➔ Op korte afstand van het centrum van Velp met verschillende voorzieningen en winkels

6.3.1 beschrijving investering

In Velp, aan de Kerkallee 66 ligt het woon-/zorgcomplex "De Kerkallee" ten behoeve van cliënten met een (psychische en somatische) beperking. Het Object bestaat uit 18 woonappartementen voorzien van individueel sanitair en een pantry. De ondersteunende ruimten bestaan onder andere uit kantoor kamers, algemeen sanitair, twee gezamenlijke woon-/ eetkamers en overige zorgondersteunende ruimten. Het Object ligt midden in een woonwijk en de uitstraling komt overeen met naastgelegen woningen. De doelgroep van bewoners kenmerkt zich doordat mensen met een geestelijke of lichamelijke handicap vaak een zeer lange wooncarrière hebben op een locatie. Vaak gaan zij op jonge(re) leeftijd in een woongroep wonen en blijven daar vaak de rest van hun leven. De bekostiging van deze doelgroep is vanuit de Wlz,

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

Velp is een dorp (woonkern) in de gemeente Rheden in de provincie Gelderland. Het grenst aan zowel de plaatsen Rheden en Rozendaal (gemeente Rozendaal) als aan de stad Arnhem. De gemeente Rheden telt 43.525 inwoners (2021).¹⁵ De A12 vormt de scheidingslijn tussen Arnhem en Velp. Andere belangrijke verkeersaders zijn de A348 en de N785. Velp wordt doorkruist door de spoorlijn Arnhem–Zutphen. Ten noorden van deze spoorlijn bevinden zich groene, rustige villawijken. Velp–Zuid wordt gekenmerkt door de oude kern oorspronkelijk uit de negende eeuw, rondom de oude dorpskerk de Oude Jan uit de twaalfde eeuw, met negentiende-eeuwse villa's en meer eenvoudige bebouwing van recente datum.

Alternatieve aanwendbaarheid

Het complex heeft 18 appartementen met de bestemming maatschappelijk. Bij de levering is het (nog) niet gesplitst in zelfstandige appartementen met eigen elektra meter en huisnummer. In het geval dat de huurovereenkomst met Stichting Siza zou eindigen, kan een huurovereenkomst worden gesloten met een alternatieve zorginstelling. Ook kunnen de appartementen (na het verkrijgen van de omgevingsvergunning voor het wijzigen van de bestemming) als woonruimte worden verhuurd, kan het volledige appartementencomplex worden verkocht (aan bijvoorbeeld een woningcorporatie) en kunnen de appartementen onder voorwaarden (onder meer goedkeuring college van B&W) volgens een uitpondscenario individueel worden verkocht. Voor het

¹⁴ Bron: www.allecijfers.nl/gemeente/rheden/.

¹⁵ Bron: www.allecijfers.nl/gemeente/rheden/.

verkrijgen van de omgevingsvergunning voor een bestemmingswijziging zullen de appartementen moeten beschikken over eigen sanitair en kookgelegenheid. Daarnaast kunnen de huiskamers en algemene ruimte getransformeerd worden naar woonappartementen. In totaal kunnen er zes nieuwe woonappartementen toegevoegd worden. De kosten van de transformatie bedragen naar verwachting circa € 330.000. De huurwaarde van het Object zal na transformatie naar verwachting verhoogd worden met circa € 54.000 per jaar. Op basis van de huidige aankooprendementen komt dat neer op een waardevermeerdering van circa € 913.850.

Kadastraal wordt het volgende verworven:

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

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

4Building heeft een technische en bouwkundige inspectie uitgevoerd en een rapport opgesteld. Hieruit blijkt dat geen structurele gebreken zijn geconstateerd. Voorts zal 4Building een meerjarenonderhoudsbegroting opstellen.

6.3.2 Huurder

Stichting Siza

Aan huurder Stichting Siza wordt verhuurd het appartementencomplex aan de Kerkallee 66 te Velp, bestaande uit 18 zorgappartementen ten behoeve van cliënten met een beperking (somatisch en psychisch), twee gezamenlijke eet-/ woonkamers, zorgondersteunende ruimten en dienst- en verkeersruimte. De huurovereenkomst zal ingaan bij levering voor de duur van tien jaar. Na deze periode zal de overeenkomst, behoudens opzegging, worden gecontinueerd voor onbepaalde tijd met een opzegtermijn van één jaar. De jaarlijkse huurstream bedraagt € 130.000. Er zijn voor dit moment geen servicekosten van toepassing. 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 € 144 per m² per jaar. De huur wordt jaarlijks geïndexeerd conform de CPI.

6.4 Woonzorgcomplex in Bennekom (Bennekom, Johanniterlaan 6)

Deze investering heeft de volgende kenmerken:

- 27 woonappartementen variërend van 27 m² tot 31 m² en twee gemeenschappelijke woon-/ eetkamers en zorgondersteunende ruimten
- Huurovereenkomst voor vijf jaar met zorgverlener Stichting Siza. Na verloop van deze vijf jaar geldt een verlengingsperiode voor onbepaalde tijd, met een opzegtermijn van één jaar.
- Bestaande zorglocatie met bestemming wonen
- Bouwjaar 1981 met energielabel C
- Het Object wordt verduurzaamd naar energielabel A
- Een afgeschermd terrein voorzien van tuin en (fietsen)berging, parkeren op eigen terrein
- Het centrum van Bennekom met alle voorzieningen en openbaar vervoer op loopafstand

6.4.1 Beschrijving investering

In Bennekom, aan de Johanniterlaan 6 ligt het woon / zorgcomplex "Vossenhol" ten behoeve van cliënten met een (psychische en somatische) beperking. Het Object bestaat uit 27 woonappartementen voorzien van individueel sanitair en een pantry, ondersteunende ruimten en twee gezamenlijke woon-/ eetkamers. Het Object ligt midden in een woonwijk en past wat betreft de uitstraling van het gebouw bij de naastgelegen woningen. De doelgroep van bewoners kenmerkt zich doordat mensen met een geestelijke of lichamelijke handicap vaak een zeer lange wooncarrière hebben op een locatie. Vaak gaan zij op jonge(re) leeftijd in een woongroep wonen en blijven daar vaak de rest van hun leven. De bekostiging van deze doelgroep is vanuit de Wlz.

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

Bennekom is een dorp in de gemeente Ede, en zelf een voormalige gemeente in de provincie Gelderland. In 2021 telde de gemeente Ede 118.530 inwoners.¹⁶ In het noorden ligt Bennekom op zo'n 500 tot 750 meter van de bebouwde kom van Ede. In het zuidoosten grenst Bennekom aan Wageningen-Hoog en ligt het een paar honderd meter van de bebouwde kom van Wageningen af.

Alternatieve aanwendbaarheid

Het complex heeft 27 woonappartementen met de bestemming wonen. Bij de levering is het (nog) niet gesplitst in zelfstandige appartementen met eigen elektra meter en huisnummer. In het geval dat de huurovereenkomst met Stichting Siza zou eindigen, kan een huurovereenkomst worden gesloten met een alternatieve zorginstelling. Ook kunnen de appartementen als woonruimte worden verhuurd, kan het volledige appartementencomplex worden verkocht (aan bijvoorbeeld een woningcorporatie) en kunnen de appartementen onder voorwaarden (onder meer goedkeuring college van B&W) volgens een uitpandscenario individueel worden verkocht.

Kadastraal wordt het volgende verworven:

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

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

4Building heeft een technische en bouwkundige inspectie uitgevoerd en een rapport opgesteld. Hieruit blijkt dat geen structurele gebreken zijn geconstateerd. Voorts zal 4Building een meerjarenonderhoudsbegroting opstellen.

6.4.2 Huurder

Stichting Siza

Aan huurder Stichting Siza wordt verhuurd het appartementencomplex aan de Johanniterlaan 6 te Bennekom, bestaande uit 27 zorgappartementen ten behoeve van cliënten met een beperking (somatisch en psychisch), twee gezamenlijke eet-/ woonkamers, zorgondersteunende ruimten en dienst- en verkeersruimte. De huurovereenkomst zal ingaan bij levering voor de duur van vijf jaar. Na deze periode zal de overeenkomst, behoudens opzegging, worden gecontinueerd voor onbepaalde tijd met een opzegtermijn van één jaar. De jaarlijkse huurstream bedraagt € 235.000. Er zijn voor dit moment geen servicekosten van toepassing. 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 € 112 per m² per jaar. De huur wordt jaarlijks geïndexeerd conform de CPI.

6.5 Woonzorgcomplex in Dieren (Dieren, Vingerhoed 46)

Deze investering heeft de volgende kenmerken:

- 17 woonappartementen variërend van 23 m² tot 66 m² en twee gemeenschappelijke woon-/ eetkamers en zorgondersteunende ruimten
- Huurovereenkomst voor drie jaar met zorgverlener Stichting Siza. Na verloop van deze drie jaar geldt een verlengingsperiode voor onbepaalde tijd, met een opzegtermijn van één jaar
- Bestaande zorglocatie met bestemming wonen
- Bouwjaar 1984 met energielabel A
- Een afgeschermd terrein voorzien van tuin en (fietsen)berging, parkeren in de wijk
- Het centrum van Dieren met alle voorzieningen en openbaar vervoer op loopafstand

6.5.1 Beschrijving investering

In Dieren, aan de Vingerhoed 46, ligt het woon / zorgcomplex Huize Johanna ten behoeve van cliënten met een (psychische en somatische) beperking. Het Object bestaat uit 17 woonappartementen voorzien van gemeenschappelijk

¹⁶ Bron: www.allecijfers.nl/gemeente/ede/.

sanitair en pantry, ondersteunende ruimten en twee gezamenlijke woon-/eetkamers. Het Object ligt midden in een woonwijk en past wat betreft de uitstraling van het gebouw bij de naastgelegen woningen. De doelgroep van bewoners kenmerkt zich doordat mensen met een geestelijke of lichamelijke handicap vaak een zeer lange woon carrière hebben op een locatie. Vaak gaan zij op jonge(re) leeftijd in een woongroep wonen en blijven daar vaak de rest van hun leven. De bekostiging van deze doelgroep is vanuit de Wlz.

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

Dieren is een dorp in de Nederlandse gemeente Rheden in de provincie Gelderland. Van 1812 tot 1818 was het een zelfstandige gemeente. De gemeente Rheden heeft 43.525 inwoners (2021).¹⁷ Dieren ligt ingeklemd tussen de heuvelachtige bossen van de Veluwezoom en de rivier de IJssel.

Alternatieve aanwendbaarheid

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

Kadastraal wordt het volgende verworven:

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

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

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

6.5.2 Huurder

Stichting Siza

Aan huurder Stichting Siza wordt verhuurd het appartementencomplex aan de Vingerhoed 46 te Dieren, bestaande uit 17 zorgappartementen ten behoeve van cliënten met een beperking (somaatich en psychisch), twee gezamenlijke eet-/ woonkamers zorgondersteunende ruimten en dienst- en verkeersruimte. De huurovereenkomst zal ingaan bij levering voor de duur van drie jaar. Na deze periode zal de overeenkomst, behoudens opzegging, worden gecontinueerd voor onbepaalde tijd met een opzegtermijn van één jaar. De jaarlijkse huurstream bedraagt € 135.000. Er zijn voor dit moment geen servicekosten van toepassing. De netto kasstream, 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 € 91 per m² per jaar. De huur wordt jaarlijks geïndexeerd conform de CPI.

6.6 Dagbestedingsruimte in Velp (Velp, Den Heuvel 72)

Deze investering heeft de volgende kenmerken:

- Een appartementsrecht rechtgevend op het gebruik van een bedrijfsruimte voor dagbesteding
- Een huurovereenkomst voor 3 jaar, daarna verlengd voor onbepaalde tijd en een opzegtermijn van één jaar
- Een bestaande locatie op de eerste verdieping, onderdeel uitmakend van een appartementencomplex en overige commerciële ruimten

6.6.1 Beschrijving investering

In het centrum van Velp, aan de Den Heuvel 72, ligt de dagbestedingsruimte "AC Warmbeek". Het betreft een dagbestedingsruimte die onderdeel uitmaakt van het winkel- en serviceflatcentrum Den Heuvel. In de dagbesteding wordt voor mensen met een somatische en/of psychische beperking een dagbesteding aangeboden.

De locatie ligt in het centrum van Velp en maakt deel uit van winkelcentrum Den Heuvel met verschillende voorzieningen, winkels en wonen.

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

Velp is een dorp (woonkern) in de gemeente Rheden in de provincie Gelderland. Het grenst aan zowel de plaatsen Rheden en Rozendaal (gemeente Rozendaal) als aan de stad Arnhem. De gemeente Rheden telt 43.525 inwoners (2021).¹⁸ De A12 vormt de scheidingslijn tussen Arnhem en Velp. Andere belangrijke verkeersaders zijn de A348 en de N785. Velp wordt doorkruist door de spoorlijn Arnhem-Zutphen. Ten noorden van deze spoorlijn bevinden zich groene, rustige villawijken. Velp-Zuid wordt gekenmerkt door de oude kern oorspronkelijk uit de negende eeuw, rondom de oude dorpskerk de Oude Jan uit de twaalfde eeuw, met negentiende-eeuwse villa's en meer eenvoudige bebouwing van recente datum.

Alternatieve aanwendbaarheid

De alternatieve aanwendbaarheid van de locatie is beperkt. Het betreft een appartementsrecht op de eerste verdieping, waardoor voor het transformeren naar bijvoorbeeld wonen toestemming noodzakelijk is van de VVE. De beste alternatieve aanwendbaarheid betreft het verhuren aan een andere zorginstelling of het transformeren naar een kantoorbestemming. Tevens kan het appartementsrecht verkocht worden.

Kadastraal wordt het volgende verworven:

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

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

4Building heeft een technische en bouwkundige inspectie uitgevoerd en een rapport opgesteld. Hieruit blijkt dat geen structurele gebreken zijn geconstateerd. Voorts zal 4Building een meerjarenonderhoudsbegroting opstellen.

6.6.2 Huurder

Stichting Siza

Aan huurder Stichting Siza wordt verhuurd het appartementsrecht aan de Den Heuvel 72 te Velp, bestaande uit een appartementsrecht rechtgevend op het gebruik van de bedrijfsruimte ten behoeve van cliënten met een beperking (somaatich en psychisch). De huurovereenkomst zal ingaan bij levering voor de duur van drie jaar. Na deze periode zal de overeenkomst, behoudens opzegging, worden gecontinueerd voor onbepaalde tijd met een opzegtermijn van één jaar. De jaarlijkse huurstream bedraagt € 60.000.

¹⁷ Bron: www.allecijfers.nl/gemeente/rheden/.

¹⁸ Bron: www.allecijfers.nl/gemeente/rheden/.

Er zijn voor dit moment geen servicekosten van toepassing. 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 € 53 per m² per jaar. De huur wordt jaarlijks geïndexeerd conform de CPI.

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

Deze investering heeft de volgende kenmerken:

- 25 woonappartementen van circa 20 m² en twee gemeenschappelijke woon-/ eetkamers en zorgondersteunende ruimten
- Huurovereenkomst voor onbepaalde tijd met zorgverlener Stichting Siza. Opzegtermijn van één jaar.
- Bestaande zorglocatie met bestemming wonen
- Bouwjaar 1995 met energielabel A
- Een afgeschermd terrein voorzien van tuin en (fietsen)berging, parkeren in de wijk
- Winkelcentrum Rijkerswoerd en openbaar vervoer op loopafstand

6.7.1 Beschrijving investering

In de wijk Rijkerswoerd-Oost, aan de Mr. P.S. Gerbrandysingel 79-81 in Arnhem ligt het woon / zorgcomplex "Rijkerswoerd" ten behoeve van cliënten met een (psychische en somatische) beperking. Het Object bestaat uit 25 woonappartementen voorzien van gemeenschappelijk sanitair, ondersteunende ruimten en twee gezamenlijke woon-/ eetkamers. Het Object ligt midden in een woonwijk en de uitstraling komt overeen met naastgelegen woningen. De doelgroep van bewoners kenmerkt zich doordat mensen met een geestelijke of lichamelijke handicap vaak een zeer lange wooncarrière hebben op een locatie. Vaak gaan zij op jonge(re) leeftijd in een woongroep wonen en blijven daar vaak de rest van hun leven. De bekostiging van deze doelgroep is vanuit de Wlz. Vanuit Siza zijn geen gegevens bekend dat zij deze locatie op korte termijn op zal zeggen.

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

Arnhem is een stad en gemeente in Nederland en de hoofdstad van de provincie Gelderland. De gemeente telt 162.424 inwoners en is daarmee de twaalfde gemeente van Nederland.¹⁹ Tot de gemeente Arnhem behoren behalve de stad Arnhem ook de dorpen Elden en Schaarsbergen, de buurtschappen De Praets en 't Vlot, en delen van de buurtschappen Terlet en Deelen. De agglomeratie Arnhem, bestaande uit onder andere de gemeenten Arnhem, Westervoort, Duiven, Zevenaar, Lingewaard, Overbetuwe, Renkum en Rheden, telt circa 450.000 inwoners op een oppervlakte van ongeveer 714 km². Arnhem ligt aan de rivier de Nederrijn, de IJssel en de Sint-Jansbeek. De stad ligt aan beide zijden van de Nederrijn (kortweg ook Rijn genoemd).

Alternatieve aanwendbaarheid

Het complex heeft 25 appartementen met de bestemming wonen. Bij de levering is het (nog) niet gesplitst in zelfstandige appartementen met eigen elektra meter en huisnummer. In het geval dat de huurovereenkomst met Stichting Siza zou eindigen, kan een huurovereenkomst worden gesloten met een alternatieve zorginstelling. Ook kunnen de appartementen als woonruimte worden verhuurd, kan het volledige appartementencomplex, worden verkocht (aan bijvoorbeeld een woningcorporatie). Na een interne aanpassing van het sanitair kunnen de appartementen onder voorwaarden (onder meer goedkeuring college van B&W) volgens een uitpondscenario individueel worden verkocht.

Kadastraal wordt het volgende verworven:

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

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

4Building heeft een technische en bouwkundige inspectie uitgevoerd en een rapport opgesteld. Hieruit blijkt dat geen structurele gebreken zijn geconstateerd. Voorts zal 4Building een meerjarenonderhoudsbegroting opstellen.

6.7.2 Huurder

Stichting Siza

Aan huurder Stichting Siza wordt verhuurd het appartementencomplex aan de Mr. P.S. Gerbrandysingel 79-81 te Arnhem, bestaande uit 25 zorgappartementen ten behoeve van cliënten met een beperking (somatisch en psychisch), twee gezamenlijke eet-/ woonkamers, zorgondersteunende ruimten en dienst- en verkeersruimte. De huurovereenkomst zal ingaan bij levering voor de duur van onbepaalde tijd met een opzegtermijn van één jaar. De jaarlijkse huurstream bedraagt € 185.000. Er zijn voor dit moment geen servicekosten van toepassing. 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 € 140 per m² per jaar. De huur wordt jaarlijks geïndexeerd conform de CPI.

6.8 Woonzorgcomplex in Renkum (Renkum, Dorpsstraat 160)

Deze investering heeft de volgende kenmerken:

- 12 woonappartementen variërend van circa 35 m² tot 40 m² en gemeenschappelijke woon-/ eetkamers en zorgondersteunende ruimten
- Huurovereenkomst voor onbepaalde tijd met zorgverlener Stichting Siza. Opzegtermijn van één jaar
- Bestaande zorglocatie met bestemming wonen
- Bouwjaar 1823 (geen monument) met energielabel F
- Het Object wordt verduurzaamd naar energielabel C
- Een afgeschermd terrein voorzien van tuin en (fietsen)berging, parkeren op naast gelegen terrein
- Aan de rand van het centrum met verschillende voorzieningen op loopafstand

6.8.1 Beschrijving investering

In het centrum van Renkum, aan de Dorpsstraat 160, ligt het Moeder en Kind huis van Siza. Het betreft een woon-/ zorgcomplex bestaande uit een karakteristieke woonvilla met koetshuis, ten behoeve van de tijdelijke huisvesting van alleenstaande moeders met een beperking, bestaande uit twaalf kamers voorzien van deels gezamenlijk / individueel sanitair en een pantry. De ondersteunende ruimten bestaan onder andere uit kantoorruimte, algemeen sanitair, gezamenlijke eet-/ woonkamer, keuken en opslag. Het karakteristieke pand past wat betreft uitstraling in de wijk waar meer monumentale panden staan. De doelgroep zijn moeders met kinderen die onder begeleiding tijdelijk op de locatie wonen om weer geholpen te worden voor een terugkeer in de maatschappij. De bekostiging van de doelgroep is vanuit het WMO, waarbij dit de eerste locatie van Siza betreft voor deze doelgroep. Gezien het huidige succes van de locatie is er geen aanleiding voor Siza de huur op korte termijn op te zeggen.

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

Renkum is een dorp in de gelijknamige gemeente in de Nederlandse provincie Gelderland. De gemeente Renkum telt 31.417 inwoners (2021)²⁰. Renkum ligt aan de rivier de Rijn, ongeveer zes kilometer ten oosten van Wageningen. Renkum staat bekend om de Slag bij Arnhem.

¹⁹ Bron: www.allecijfers.nl/gemeente/arnhem/.

²⁰ Bron: www.allecijfers.nl/gemeente/renkum/.

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

"(...) adviseert het RIVM, gehoord hebbende de Expertgroep, om geen aanvullend onderzoek te doen naar het vóórkomen van specifieke klachten en aandoeningen in Renkum en Heelsum, die mogelijk aan de emissies van Parenco gerelateerd zijn. Wel wordt geadviseerd te onderzoeken of er bij het desinfecteren van de papierpulp schadelijke stoffen vrijkomen. Uit onderzoek is gebleken dat stank-overlast in het gebied tot ernstige hinder leidt, dit vraagt om maatregelen om de hinder te verminderen. Nader onderzoek zal geen nieuwe inzichten verschaffen over de relatie tussen de uitstoot van Parenco en gezondheidseffecten."²¹

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

Alternatieve aanwendbaarheid

Het complex heeft 12 appartementen met de bestemming wonen. Bij de levering is het (nog) niet gesplitst in zelfstandige appartementen met eigen elektra meter en huisnummer. In het geval dat de huurovereenkomst met Stichting Siza zou eindigen, kan een huurovereenkomst worden gesloten met een alternatieve zorginstelling. Ook kunnen de appartementen als woonruimte worden verhuurd, kan het volledige appartementencomplex, worden verkocht (aan bijvoorbeeld een woningcorporatie). Na een interne aanpassing van het sanitair kunnen de appartementen onder voorwaarden (onder meer goedkeuring college van B&W) volgens een uitpondscenario individueel worden verkocht.

Kadastraal wordt het volgende verworven:

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

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

4Building heeft een technische en bouwkundige inspectie uitgevoerd en een rapport opgesteld. Hieruit blijkt dat geen structurele gebreken zijn geconstateerd. Voorts zal 4Building een meerjarenonderhoudsbegroting opstellen.

6.8.2 Huurder

Stichting Siza

Aan huurder Stichting Siza wordt verhuurd het appartementencomplex aan de Dorpsstraat 160 te Renkum, bestaande uit 12 zorgappartementen ten behoeve van alleenstaande moeders met een beperking, gezamenlijke eet-/woonkamers, zorgondersteunende ruimten en dienst- en verkeersruimte. De huurovereenkomst zal ingaan bij levering voor de duur van onbepaalde tijd met een opzegtermijn van één jaar. De jaarlijkse huurstream bedraagt € 75.000. Er zijn voor dit moment geen servicekosten van toepassing. De netto kasstream, 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 € 121 per m² per jaar. De huur wordt jaarlijks geïndexeerd conform de CPI.

6.9. Woonzorgcomplex in Hengelo (Hengelo, Steenmeijerstraat 4)

Deze investering heeft de volgende kenmerken:

- 21 woonappartementen variërend van 23 m² tot 66 m², twee kantoorruimtes en gemeenschappelijke ruimtes
- 15-jarige huurovereenkomst met zorgverlener Stichting RIBW Groep Overijssel met ingangsdatum bij oplevering van de transformatie
- Transformatie van een bestaand kantoor naar zorgwoningen
- Verwachte oplevering 1 mei 2022
- Een afgeschermd terrein voorzien van tuin, fietsenberging en zeventien parkeerplaatsen
- Voorzieningen zoals supermarkt (Jumbo) en openbaar vervoer op loopafstand
- Duurzaam gebouw met minimaal energielabel B

6.9.1 Beschrijving investering

In de stadswijk Woolderes in Hengelo, aan de Steenmeijerstraat 4, ligt het bestaande kantoorgebouw dat getransformeerd zal gaan worden voor Stichting RIBW Groep Overijssel. Na oplevering zal het gebouw bestaan uit 21 zorgwoningen, twee kantoorruimtes en algemene ruimtes. De buitenruimte bestaat uit een afgeschermd terrein met een tuin, fietsenberging en zeventien eigen parkeerplaatsen. Bij oplevering zal het gebouw voor vijftien jaar verhuurd worden aan Stichting RIBW Groep Overijssel en gebruikt gaan worden voor het huisvesten van 24/7 drempelloze ondersteuning aan psychisch kwetsbare mensen.²²

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

Hengelo is een plaats en gemeente in Twente in de provincie Overijssel. De gemeente telt 81.049 inwoners (2021, bron: CBS) en is qua inwonertal de vierde stad van Overijssel, na Enschede, Zwolle en Deventer.²³

Voor het Object Hengelo is opdracht gegeven voor het plaatsen van PV panelen. De kosten voor het plaatsen van de PV panelen zijn verwerkt in de prognose en vormen onderdeel van de post 'verduurzaming vastgoed' waarvoor de financiële middelen zijn opgehaald in de tweede tranche van de vierde Emissie. Na het plaatsen van de PV panelen voor Object Hengelo wordt het energielabel A verkregen.

Alternatieve aanwendbaarheid

Het appartementencomplex heeft de bestemming maatschappelijk en wonen. Bij het gereedkomen van de transformatie worden 21 zelfstandige woonappartementen opgeleverd, elk met een eigen elektrameter en eigen huisnummer. In het geval dat de huurovereenkomst met Stichting RIBW Groep Overijssel zou eindigen, kan een huurovereenkomst worden gesloten met een alternatieve zorginstelling. Ook kunnen de appartementen als zelfstandige woonruimte worden verhuurd, kan het volledige appartementencomplex, dat reeds is gesplitst, worden verkocht (aan bijvoorbeeld een woningcorporatie) en kunnen de appartementen onder voorwaarden (onder meer goedkeuring college van B&W) volgens een uitpondscenario individueel worden verkocht.

Kadastraal wordt het volgende verworven:

– gemeente Hengelo, sectie A, nummer 3777, ter grootte van circa 2.304 m². Na de transformatie zal het totale vloeroppervlak van het gebouw circa 1.500 m² bedragen, verdeeld over twee verdiepingen.

4Building heeft een technische en bouwkundige inspectie uitgevoerd en een rapport opgesteld. Hieruit blijkt dat geen structurele gebreken zijn geconstateerd. Voorts zal 4Building bij oplevering een meerjarenonderhoudsbegroting opstellen.

²¹ Bron: RIVM: Advies Expertgroep Gezondheidsonderzoek en Nazorg bij rampen en (milieu-) incidenten over Parenco

²² Bron: www.ribwgo.nl/over-ons/.

²³ Bron: Wikipedia – januari 2022

6.9.2 Huurder

Stichting RIBW Groep Overijssel²⁴

Aan huurder Stichting RIBW Groep Overijssel (Regionale Instelling voor Beschermd Wonen) wordt verhuurd het appartementencomplex aan de Steenmeijerstraat 4 te Hengelo, bestaande uit 21 zorgappartementen ten behoeve van begeleid wonen, een ondersteunende gezamenlijke huiskamer en dienst- en verkeersruimten. De huurovereenkomst zal bij oplevering, na de transformatie, ingaan 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 € 207.672. Er zijn geen servicekosten van toepassing. 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 € 138 per m² per jaar. De huur wordt jaarlijks geïndexeerd.

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

RIBW GO heeft ongeveer 800 medewerkers (met een grote flexibele schil) en werkt vanuit het concept van zelforganiserende teams. De achterliggende gedachte is dat begeleiding van cliënten naar meer zelfstandigheid alleen dan vorm krijgt als de medewerkers zelf ook handelen vanuit zelfstandigheid. De afgelopen jaren is de omslag gemaakt naar zelforganisatie. ‘Zelfstandigheid voorop’ betekent dat de medewerker zelfstandig onderneemt dat wat nodig is om de route met een cliënt te kunnen lopen en dat de cliënt een grotere mate van zelfstandigheid ontwikkelt en inzet om de stappen te kunnen zetten. Met 65 teams, bestaande uit zeven tot negen mensen die worden ondersteund door een achttal teamadviseurs wordt nu, zowel in het primair proces als in de ondersteuning, laagdrempelig en wijkgericht ondersteuning geboden. Dit past bij de kernprincipes van de organisatie: cliëntbelangen zijn leidend, zelfstandigheid en verantwoordelijkheid nemen, wijkgerichte aanwezigheid en met continue aandacht voor innovatie en oog hebbend voor verbeteringen.

Solvabiliteit

Alvorens het Fonds is overgegaan tot acquisitie van het Object Hengelo, is de kredietwaardigheid van de huurder Stichting RIBW Groep Overijssel 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 RIBW Groep Overijssel in Zwolle. Het door KPMG goedgekeurde jaarverslag over 2020 bevat geen bijzonderheden met betrekking tot de kredietwaardigheid van Stichting RIBW Groep Overijssel: de vennootschap heeft een solvabiliteit van 64,8% en een liquiditeitsratio van 2,93 op 31 december 2020.

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

Deze investering heeft de volgende kenmerken:

- 24 woonappartementen variërend van 30 m² tot 43 m²
- 15-jarige huurovereenkomst met zorgverlener Stichting Humanitas DMH vanaf 1 september 2021
- Veertien parkeerplaatsen op eigen terrein
- Recht tegenover het Beatrixpark en op 1 km van winkelcentrum de Helftheuvelpassage
- Duurzaam gebouw met energielabel B

6.10.1 Beschrijving investering

In de stadswijk De Kruijskamp in Den Bosch, aan de Evertsenstraat 5, ligt het getransformeerde kantoorgebouw dat gehuurd wordt door Stichting Humanitas DMH. Het gebouw bestaat uit 24 zorgwoningen en een algemene ruimte. De buitenruimte bestaat uit een afgeschermd terrein met een tuin, fietsenberging en veertien eigen parkeerplaatsen. Humanitas DMH gebruikt het gebouw voor het huisvesten, begeleiden en ondersteunen van mensen met een verstandelijke beperking en/of psychiatrische problemen.

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

’s-Hertogenbosch, officieus Den Bosch genoemd, is de hoofdplaats van de Nederlandse gemeente ’s-Hertogenbosch. Daarnaast is het de hoofdstad van de provincie Noord-Brabant, waarvan het met een bevolking van 111.025 (2021) naar inwonertal de vierde stad is (na Eindhoven, Tilburg en Breda). De hele gemeente telt zo’n 155.490 inwoners. De stad is een voormalige garnizoensstad en verder de zetel van het bisdom ’s-Hertogenbosch.²⁵

Voor het Object Den Bosch is opdracht gegeven voor het plaatsen van PV panelen. De kosten voor het plaatsen van de PV panelen zijn verwerkt in de prognose en vormen onderdeel van de post ‘verduurzaming vastgoed’ waarvoor de financiële middelen zijn opgehaald in de tweede tranche van de vierde Emissie. Na het plaatsen van de PV panelen voor Object Den Bosch wordt het energielabel A verkregen.

Alternatieve aanwendbaarheid

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

Kadastraal is het volgende verworven:

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

²⁴ Bron: www.ribwgo.nl/home/.

²⁵ Bron: Wikipedia – januari 2022.

Sinds de transformatie bedraagt totale vloeroppervlak van het gebouw circa 1.500 m², verdeeld over twee verdiepingen.

4Building heeft een technische en bouwkundige inspectie uitgevoerd en een rapport opgesteld. Hieruit blijkt dat geen structurele gebreken zijn geconstateerd. Voorts zal 4Building bij oplevering een meerjarenonderhoudsbegroting opstellen.

6.10.2 Huurder

Stichting Humanitas DMH²⁶

Aan huurder Stichting Humanitas DMH wordt verhuurd het appartementencomplex aan de Evertsenstraat 5 te Den Bosch, bestaande uit 24 zorgappartementen ten behoeve van begeleid wonen, een ondersteunende gezamenlijke huiskamer en dienst- en verkeersruimten. De huurovereenkomst is op 1 september 2021, na de transformatie, ingegaan 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 € 185.000. Er zijn geen servicekosten van toepassing. 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 € 123,00 per m² per jaar. De huur wordt jaarlijks geïndexeerd.

Humanitas DMH biedt sinds 1983 zorg en dienstverlening aan mensen met een verstandelijke beperking. De dienstverlening is kleinschalig georganiseerd en vindt plaats midden in de samenleving. Humanitas DMH levert zorg en ondersteuning aan mensen met een (verstandelijke) beperking. Typisch voor de dienstverlening van Humanitas DMH is dat op individueel niveau de leefstijlen, de levensgebieden en de levensfasen duidelijk aandacht krijgen. Jong volwassenen, volwassenen, ouderen en ouders met kinderen kunnen bij Humanitas DMH terecht.

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

Solvabiliteit

Alvorens het Fonds is overgegaan tot acquisitie van het Object Den Bosch, is de kredietwaardigheid van de huurder Stichting Humanitas DMH 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

Stichting Humanitas DMH in Nieuwegein. Het door Baker Tilly (Netherlands) N.V. goedgekeurde jaarverslag over 2020 bevat geen bijzonderheden met betrekking tot de kredietwaardigheid van Humanitas DMH: de vennootschap heeft een solvabiliteit van 51,7% en een liquiditeitsratio van 1,37 op 31 december 2020.

6.11 Wooncomplex in Rotterdam Prinsenland (Rotterdam, Leningradplaats 13–25)

Deze investering heeft de volgende kenmerken:

- 24 woonappartementen variërend van 25 m² tot 47 m²
- 15-jarige huurovereenkomst met zorgverlener CareLess Real Estate B.V. met ingangsdatum bij oplevering na transformatie
- Transformatie van voormalig kantoor naar woonzorgcomplex
- Verwachte oplevering in maart 2022
- Parkeren in directe omgeving
- Op circa 300 meter van verschillende voorzieningen en naast het IJsselland Ziekenhuis
- Duurzaam gebouw met minimaal energielabel A

6.11.1 Beschrijving investering

In de stadswijk Prinsenland in Rotterdam, aan de Leningradplaats 13–25, ligt het voormalige KNVB-kantoor dat getransformeerd wordt naar een woonzorgcomplex. Na de transformatie, die naar verwachting in maart 2022 afgerond wordt, worden in totaal 24 zelfstandige woonappartementen opgeleverd. De appartementen worden vanaf dat moment voor vijftien jaar verhuurd aan CareLess Real Estate B.V. Deze organisatie verhuurt het Object aan mensen met een zorgvraag. Voor de verlening van de zorg aan de bewoners is een samenwerking met een zorgorganisatie aangegaan.

Het complex heeft na de transformatie een duurzaam karakter. Het energielabel is minimaal A.

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

Rotterdam is een havenstad in het westen van Nederland, in de provincie Zuid-Holland. Met 588.490 inwoners (1 januari 2021) is het de op een na grootste stad van Nederland, na Amsterdam.²⁷

Rotterdam dankt zijn naam aan een dam in de rivier de Rotte. De stad ligt aan de Nieuwe Maas, een van de rivieren in de delta die gevormd wordt door de Rijn en de Maas. De haven van Rotterdam was lange tijd de grootste ter wereld en is nog altijd de grootste en belangrijkste van Europa. Het havengebied strekt zich uit over een lengte van 40 kilometer en is een belangrijk logistiek en economisch centrum. Mede vanwege de havenindustrie heeft Rotterdam het imago van een arbeidersstad en kent de stad een zeer diverse bevolking, met opgeteld 172 nationaliteiten.²⁸

Alternatieve aanwendbaarheid

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

²⁷ Bron: allecijfers.nl/gemeente-overzicht/rotterdam/.

²⁸ Bron: Wikipedia: Rotterdam – januari 2022.

²⁶ Bron: www.humanitas-dmh.nl/.

Kadastraal wordt het volgende verworven:

- gemeente Rotterdam, sectie C, nummer 3748

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

4Building heeft een technische en bouwkundige inspectie uitgevoerd en een rapport opgesteld. Hieruit blijkt dat geen structurele gebreken zijn geconstateerd. Voorts zal 4Building een meerjarenonderhoudsbegroting aanleveren bij de oplevering van het Object.

6.11.2 Huurder

CareLess Real Estate B.V.²⁹

Aan huurder CareLess Real Estate B.V. wordt verhuurd het appartementencomplex aan de Leningradplaats 13-25 te Rotterdam, bestaande uit 24 zorgappartementen ten behoeve van begeleid wonen, ondersteunende gezamenlijke huiskamer en dienst- en verkeersruimten. De huurovereenkomst zal ingaan bij oplevering van de transformatie 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 € 221.534. Er zijn geen servicekosten van toepassing. 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 € 152,- per m² per jaar. De huur wordt jaarlijks geïndexeerd. CareLess vindt dat iedereen het recht heeft op passende huisvesting, alleen of samen met zijn of haar partner, of met gelijkgestemden. CareLess maakt zich sterk om het langer zelfstandig thuis wonen voor senioren en mensen met een beperking te bevorderen. Om dit doel te bereiken, ontwikkelt CareLess appartementen en biedt zij diensten en producten aan voor vitale senioren en mensen met een beperking en hun mantelzorgers.

De kernwaarden van CareLess zijn Comfort, Onafhankelijkheid en Veiligheid.

Solvabiliteit

Alvorens het Fonds is overgegaan tot acquisitie van het Object Rotterdam (Prinsenland), is de kredietwaardigheid van de huurder CareLess Real Estate B.V. 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 CareLess Real Estate B.V. in Apeldoorn. Het jaarverslag over 2019 bevat geen bijzonderheden. De vennootschap heeft een beperkte solvabiliteit van 0,07% en een liquiditeitsratio van 1,2 op 31 december 2019. De lage solvabiliteit komt voornamelijk doordat CareLess een startende onderneming is. CareLess heeft een prognose afgegeven voor haar groei en verwachte financiële cijfers in de komende drie jaar. De zorg in het Object wordt geleverd door een zorginstelling. Bij een eventuele tekortkoming in de betalingsverplichtingen door CareLess is contractueel vastgelegd dat het Fonds in de plaats van CareLess zal treden als verhuurder. Hierbij zal de zorginstelling de zorg blijven leveren waardoor de bewoners kunnen blijven wonen. Hiermee is het risico voor de exploitatie van dit Object beperkt.

6.12 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 B.V. 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++

6.12.1 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 B.V. 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 130.173 inwoners (1 januari 2021, bron: CBS) en is qua inwonertal de tweede stad van Overijssel, na de stad Enschede.³⁰

Alternatieve aanwendbaarheid

Het appartementencomplex heeft de bestemming wonen. Bij het gereedkomen 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 B.V. zou eindigen, kan een huurovereenkomst worden gesloten met een alternatieve zorginstelling. Ook kunnen de appartementen als zelfstandige woonruimte worden verhuurd, kan het volledige appartementencomplex, dat reeds is gesplitst, worden verkocht (aan bijvoorbeeld een woningcorporatie) en kunnen de appartementen onder voorwaarden (onder meer goedkeuring college van B&W) volgens een uitpondscenario individueel worden verkocht.

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

Kadastraal is het volgende verworven:

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

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

StructureGroup 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.

²⁹ Bron: careless-nederland.nl/.

³⁰ Bron: Wikipedia: Zwolle - januari 2022.

6.12.2 Huurder

Omega Groep B.V.³¹

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 € 578.744.

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 € 594.509. 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 € 151 per m² 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 in diverse woonvormen afhankelijk van het Zorg Zwaarte Pakket aan.

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

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

Solvabiliteit

Alvorens het Fonds is overgegaan tot acquisitie van het Object Zwolle, is de kredietwaardigheid van de huurder Omega Groep B.V. 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 Omega Groep B.V. in Zwolle. Het door Bentacera Registeraccountants B.V. goedgekeurde jaarverslag over 2020 bevat geen bijzonderheden met betrekking tot de kredietwaardigheid van Omega: de vennootschap heeft een solvabiliteit van 21,6% en een liquiditeitsratio van 0,53 op 31 december 2020.

6.13 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
- Zeer duurzaam gebouw met energielabel A

6.13.1 Beschrijving investering

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 gebruikt het Object 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 37.456 mensen (1 januari 2021, bron: CBS). In het centrum van Gorinchem ligt de goed bewaarde vestingstad.³²

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 uitpodscenario 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.

³¹ Bron: www.omegagroep.nl en Maatschappelijk verslag Omega Groep B.V. 2016.

³² Bron: Wikipedia: Gorinchem – januari 2022.

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

6.13.2 Huurder

*Stichting Syndion*³³

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 € 248.362. Er zijn geen servicekosten van toepassing en er wordt geen BTW betaald. Gemiddeld bedraagt de huur € 132 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 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 2020 bevat geen bijzonderheden met betrekking tot de kredietwaardigheid van Syndion: de stichting heeft een solvabiliteit van 44,6% en een liquiditeitsratio van 1,33 op 31 december 2020.

6.14 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
- Zeer duurzaam gebouw met energielabel A

6.14.1 Beschrijving investering

De locatie is gelegen in de wijk Sterrenburg in Dordrecht. Hier heeft een nieuwbouwwontwikkeling plaatsgevonden waarbij 44 zorgappartementen met algemene ruimtes, huiskamers en een eigen besloten buitenruimte werden 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 119.146 inwoners³⁴ 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. 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 werden 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 1 juni 2019. Naast de 44 appartementen die als wooneenheden gebruikt worden, zijn er verschillende algemene en ondersteunende ruimtes. Deze ruimtes kunnen met een beperkte ingreep geschikt worden gemaakt als zelfstandige woning. 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 Dordrecht, sectie Q, nummer 4878, groot circa 35 are en 55 centiare.

³³ Bron: www.syndion.nl.

³⁴ Bron: CBS 1 januari 2021.

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

StructureGroup heeft een analyse gemaakt van de bouwplannen en de bestekken en van de bevindingen een rapport opgesteld. Daarnaast heeft StructureGroup een meerjarenonderhoudsbegroting opgesteld.

6.14.2 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 is ingegaan bij de oplevering van het verhuurde 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 € 322.435. Vanwege een bijdrage van de huurder in de bouwkosten van € 1,0 miljoen zal huurder gedurende 20 jaar een huurkorting ontvangen van initieel € 50.000 per jaar (geïndexeerd € 55.963 in 2022), jaarlijks verhoogd met indexatie. De huursom van € 378.397 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. € 121 per m² verhuurbaar vloeroppervlak per jaar. De huur wordt jaarlijks geïndexeerd.

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

Deze investering heeft de volgende kenmerken:

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

6.15.1 Beschrijving investering

In de wijk Cool, in het centrum van Rotterdam, aan de Boomgaardsstraat 200 tot en met 212D ligt het woon-zorgcomplex 'De Boomgaard'. Het 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 Europa.³⁵

De locatie bevindt zich in de wijk Cool, die onderdeel uitmaakt van het stadsdeel Rotterdam-Centrum. De bevolkingsomvang van Rotterdam neemt in de periode tot 2035 toe met 10% tot circa 1.600.000 personen. Het aantal 75-plussers neemt in diezelfde periode toe met 56% tot circa 178.500 personen. Er is derhalve sprake van vergrijzing binnen dit gebied.³⁶

Alternatieve aanwendbaarheid

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

Met MOB Nederland B.V. is een 15-jarige huurovereenkomst overeengekomen, die is ingegaan op 14 december 2018. De 23 woonzorgappartementen worden gebruikt als wooneenheden. De algemene ruimtes, zoals recreatierruimtes, eetgelegenheid, 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. StructureGroup heeft een technische en bouwkundige inspectie uitgevoerd en een rapport opgesteld. Hieruit blijkt dat geen structurele gebreken zijn geconstateerd.

6.15.2 Huurder

MOB Nederland B.V.

Aan huurder MOB Nederland B.V. (MOB) wordt verhuurd het appartementencomplex aan de Boomgaardsstraat 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 € 288.308 en wordt jaarlijks geïndexeerd. Er zijn geen servicekosten van toepassing en er wordt geen BTW betaald. Gemiddeld bedraagt de netto huur ca. € 167 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 (centrum), 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

³⁵ Bron: Wikipedia – januari 2022.

³⁶ Bron: ABF Research 2021.

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 gerenomeerd 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 B.V. in Rotterdam. Het door ABAB Accountants B.V. goedgekeurde jaarverslag over 2020 bevat geen bijzonderheden met betrekking tot de kredietwaardigheid van MOB Nederland B.V.: de stichting heeft een solvabiliteit van 16,7% en een liquiditeitsratio van 1,86 op 31 december 2020.

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

Deze investering heeft de volgende kenmerken:

- 41 zelfstandige zorgappartementen variërend van 21 tot en met 105 m²
- Het gehele Object heeft een oppervlakte van 4.799 m² B.V.O, waarvan 3.897 m² verhuurd wordt. De andere 902 m² B.V.O betreffen algemene ruimtes.
- 20-jarige huurovereenkomst met Saamborgh Wonen B.V. (voormalig 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 2.596 m² B.V.O.
- 5-jarige huurovereenkomst met Stichting Woonzorg Flevoland (voor een deel van de begane grond en de gehele 1e verdieping van 887 m² B.V.O.)
- Huurcontract met TM Topmaaltijd voor 52 m² B.V.O. op de begane grond
- Huurcontract met Top Fit Fysiotherapie voor 122 m² B.V.O op de begane grond
- Huurcontract met Annatommie voor 117 m² B.V.O op de begane grond
- Twee leegstaande units voor 123 m² B.V.O op de begane grond
- Het complex is in 2015 getransformeerd van voormalig raadhuis naar een zorginstelling met zelfstandige wooneenheden. In 2018 en 2019 heeft een grootschalige renovatie plaatsgevonden van de installaties en het dak
- Rondom het complex bevindt zich een eigen buitenruimte met een gemeenschappelijke tuin
- Het complex is gelegen in het centrum van Almere Haven en grenst aan een openbare parkeervoorziening waar verschillende zorgfuncties omheen gesitueerd zijn
- Duurzaam gebouw met energielabel C

6.16.1 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 22.475 (1 januari 2021) inwoners en ligt aan het Gooimeer. Het is naar oppervlakte gemeten het kleinste stadsdeel van Almere.³⁷

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.

Sinds de oplevering van Object Almere in 2019 beschikt dit Object over energielabel C. In de periode nadien tot en met december 2019 zijn er verschillende werkzaamheden uitgevoerd voor het voldoen aan de normen van energielabel A. Zo zijn de CV ketels vervangen, is alle verlichting vervangen voor LED verlichting, is het dak geheel vernieuwd en geïsoleerd en zijn installaties aangepast. Recent zijn er nog werkzaamheden uitgevoerd aan de klimaatinstallaties op de begane grond. Doordat de werkzaamheden onlangs zijn afgerond kan er een nieuw energielabel worden aangevraagd. De Beheerder verwacht dat voor Object Almere het energielabel A kan worden verkregen zonder verdere investeringen te hoeven doen.

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.

Kadastraal is verworven:

– gemeente Almere, Sectie H nummer 354.

De totale oppervlakte bedraagt 4.799 m² B.V.O verdeeld over vier verdiepingen, waarvan 3.897 m² verhuurd wordt. De andere 902 m² B.V.O betreffen algemene ruimtes.

6.16.2 Huurders

Aan huurder [Saamborgh Wonen B.V.](#) wordt in complex Reedewaard de tweede, derde en vierde etage, alsmede een gedeelte van de begane grond (circa 311 m² B.V.O.) verhuurd. Het totaal van het gehuurde is circa 2.596 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 € 457.985 (prijspeil 1 januari 2022) per jaar en zal jaarlijks worden geïndexeerd. Er zijn servicekosten van toepassing en er wordt geen BTW betaald. Gemiddeld bedraagt de netto huur ca € 176 per m² B.V.O. per jaar.

Solvabiliteit

Alvorens het Fonds is overgegaan tot acquisitie van het Object Almere, is de kredietwaardigheid van de huurder Saamborgh 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 gerenomeerd 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.

³⁷ Bron: nl.wikipedia.org/wiki/Almere_Haven

Deze procedures hebben geen bevindingen opgeleverd voor de huurder Saamborgh B.V. in Arnhem. Het door Confirm goedgekeurde jaarverslag over 2020 bevat geen bijzonderheden met betrekking tot de kredietwaardigheid van Saamborgh B.V.: de entiteit heeft een solvabiliteit van 10,6% en een liquiditeitsratio van 0,51 op 31 december 2020.

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 887 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 € 116.673 per jaar (prijsspeil 1 januari 2022) en zal jaarlijks worden geïndexeerd. Er zijn servicekosten van toepassing en er wordt geen BTW betaald. Gemiddeld bedraagt de netto huur ca € 131 per m² B.V.O. per jaar.

Solvabiliteit

Alvorens het Fonds is overgegaan tot acquisitie van het Object Almere, is de kredietwaardigheid van de huurder Woonzorg Flevoland 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 Woonzorg Flevoland in Lelystad. Het door Deloitte Accountants B.V. goedgekeurde jaarverslag over 2020 bevat geen bijzonderheden met betrekking tot de kredietwaardigheid van Woonzorg Flevoland: de stichting heeft een solvabiliteit van 23,7% en een liquiditeitsratio van 1,45 op 31 december 2020.

6.17 Wooncomplex in Haarlem (Haarlem, Herensingel 73)

Deze investering heeft de volgende kenmerken:

- 28 woonappartementen variërend van 25 m² tot 32 m²
- 13-jarige huurovereenkomst tot 31 januari 2033 met zorgverlener RIBW Kennemerland/Amstelland en de Meerlanden (RIBW K/AM) met ingangsdatum 1 januari 2020
- Gerenoveerd (2012 – 2013) en deels nieuw gebouwd wooncomplex
- Parkeerplaatsen op openbaar terrein in de directe omgeving
- Op korte afstand van de winkelstraat Amsterdamsestraat en op loopafstand van historische centrum van Haarlem
- Zeer duurzaam gebouw met energielabel A++

6.17.1 Beschrijving investering

In de stadswijk Oude Amsterdamsebuurt in Haarlem, ligt aan de Herensingel 73 het in 2012 – 2013 gerenoveerde en deels nieuw gebouwde wooncomplex. Met ingang van 1 januari 2020 zijn in totaal 28 zelfstandige woonappartementen verhuurd aan het RIBW K/AM. De zorgverlener gebruikt het complex voor het huisvesten van een ouderenddoelgroep met een verstandelijke beperking.

Het complex heeft een duurzaam karakter. Niet alleen is tijdens de bouw en renovatie gebruik gemaakt van energiezuinige materialen, na oplevering zijn er zonnepanelen op het dak geplaatst ten behoeve van het elektraverbruik van de huurder.

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

Haarlem is een stad en gemeente in Nederland en de hoofdstad van de provincie Noord-Holland. De stad ligt aan de rivier het Spaarne en in de regio Zuid-Kennemerland.

Haarlem behoort tot de middelgrote steden in de Randstad. Tot de gemeente Haarlem behoren de stad Haarlem en het westelijke deel van het dorp Spaarndam. Haarlem telt 162.549 inwoners en is daarmee na Amsterdam de grootste stad van Noord-Holland en de twaalfde gemeente van Nederland.³⁸

Alternatieve aanwendbaarheid

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

Kadastraal wordt het volgende verworven:

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

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

4Building heeft een technische en bouwkundige inspectie uitgevoerd en een rapport opgesteld. Hieruit blijkt dat geen structurele gebreken zijn geconstateerd. Voorts zal 4Building een meerjarenonderhoudsbegroting aanleveren van het Object voor de begroting van 2022.

6.17.2 Huurder

[RIBW K/AM](#)

Aan huurder RIBW K/AM wordt verhuurd het appartementencomplex aan de Herensingel 73 te Haarlem, bestaande uit 28 zorgappartementen ten behoeve van begeleid wonen, een ondersteunende gezamenlijke huiskamer en dienst- en verkeersruimten. De huurovereenkomst is ingegaan op 1 januari 2020 voor de duur van 13 jaar. Na het verstrijken van de huurtermijn zal de overeenkomst – behoudens opzegging – voor telkens vijf jaar worden verlengd. De jaarlijkse huursom bedraagt € 192.089. Er zijn geen servicekosten van toepassing. 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 € 135 per m² per jaar. De huur wordt jaarlijks geïndexeerd.

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

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

Binnen de visie van het RIBW K/AM ondersteunen zij mensen met een

³⁸ Bron: Wikipedia – Haarlem, januari 2022.

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

Solvabiliteit

Alvorens het Fonds is overgegaan tot acquisitie van het Object Haarlem, is de kredietwaardigheid van de huurder RIBW K/AM beoordeeld.

Hiertoe zijn de destijds de meest recente gegevens uit de Kamer van Koophandel en de jaarrekening van de huurder opgevraagd. Aan de hand daarvan is onderzocht of de solvabiliteit (percentage van het eigen vermogen ten opzichte van het totaal vermogen) en de liquiditeit (vlottende activa ten opzichte van de kortlopende schulden) voldoende zijn, onder meer door deze te vergelijken met de gemiddelden in de branche van de huurder. 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 RIBW K/AM. De huurder heeft een stabiele inkomstenstroom van rond de € 40 miljoen per jaar. In 2018 was het bedrijfsresultaat 4,8% ten opzichte van de totale opbrengsten. En in 2019 bedroeg het resultaat 1% van de opbrengsten. Het door KPMG goedgekeurde jaarverslag over 2020 bevat geen bijzonderheden met betrekking tot de kredietwaardigheid van RIBW K/AM: de vennootschap heeft een solvabiliteit van 67,2% en een liquiditeitsratio van 2,1 per 31 december 2020. De opbrengsten zijn nagenoeg gelijk gebleven ten opzichte van 2019, te weten € 39.622.299,-. Over het boekjaar 2020 werd een negatief resultaat bereikt van € 755.781. Het resultaat ten opzichte van de opbrengsten bedroeg -1,9%. Het grootste deel van dit verlies is te verklaren doordat er in de cijfers van 2020 een zorgbonus voor het personeel is opgenomen die in 2021 uitgekeerd wordt (€ 523.000). Tevens zijn door COVID-19 meer kosten gemaakt voor Corona maatregelen (€ 139.000).

6.18 Woonzorgcomplex in Breda (Schorsmolenstraat 6)

Deze investering heeft de volgende kenmerken:

- 49 woonappartementen variërend van 25 m² tot 55 m² en gemeenschappelijke ruimtes
- 9-jarige hoofdhuurovereenkomst met zorgverlener Stichting Surplus met expiratedatum 31 oktober 2030
- Een afgeschermd buitenruimte, parkeervoorzieningen op eigen terrein en grote algemene ruimte met restaurantvoorzieningen
- Op korte afstand van het stadscentrum van Breda met alle voorzieningen en winkels. Openbaar vervoer op korte afstand.
- Duurzaam gebouw met energielabel A

6.18.1 Beschrijving investering

Binnen de stadsgracht van Breda (de Mark), aan de Schorsmolenstraat 6, ligt het voormalige gebouw van de GG&GD Merlinde. Het gebouw Merlinde is in 2009 en 2010 getransformeerd naar een viersterren zorghotel waar ook reguliere hotelgasten welkom zijn. Niet alleen het gebouw Merlinde is getransformeerd (in totaal tien appartementen), in de naastgelegen nieuwbouw zijn eveneens 39 zorgappartementen gerealiseerd. In het oorspronkelijke concept voor het zorghotel bestond de mogelijkheid om als reguliere hotelgast gebruik te maken van alle faciliteiten van het zorghotel. Zo is er een uitgebreide wellness aanwezig en de uitstraling en inrichting van de verschillende ruimten is van hoog niveau. Door het uitblijven van reguliere hotelgasten (mede door de corona) heeft Stichting Surplus besloten het zorghotel alleen nog beschikbaar te stellen voor gasten met een zorgvraag. De exploitatie van het zorghotel zal zich alleen nog maar gaan richten op het leveren van zorg.

De locatie bevindt zich binnen de stadsgracht van Breda, de Mark, op korte

afstand van de Grote Kerk. Binnen het centrum van Breda is een grote verscheidenheid aan voorzieningen, eet- en drinkgelegenheden en winkels. Een AH bevindt zich op nog geen 100 meter afstand van gebouw Merlinde. Het parkeren is mogelijk op eigen terrein en in de directe openbare omgeving.

Breda is een Nederlandse stad in het westen van de provincie Noord-Brabant. Breda is van oudsher de voornaamste stad van West-Brabant. Het was de hoofdstad van de Baronie van Breda, waaronder onder meer ook Roosendaal, Etten-Leur en Oosterhout ressorteerden. De stad zelf is de kern van de gelijknamige gemeente, die per 1 januari 2021 184.077 inwoners telde, en daarmee in grootte de derde gemeente van Noord-Brabant is en de negende gemeente van Nederland.³⁹

De stad was eeuwenlang een belangrijke garnizoens- en vestingstad en speelt nog steeds een zichtbare rol binnen de Nederlandse krijgsmacht door de aanwezigheid van de Koninklijke Militaire Academie (KMA) en het hoofdkwartier van de Koninklijke Luchtmacht. Zij is sedert 1853 de zetel van het gelijknamige bisdom. De aanwezigheid, eerst van het hof van de Heren van Breda, maar later ook van voorzieningen als de Rechtbank, Kamer van Koophandel en het Bisdom hebben ervoor gezorgd dat Breda van oudsher het politieke, administratieve en religieus-bestuurlijke hart van West-Brabant vormt. De stad bezit vanouds ook veel handel en industrie. Zij ligt aan een knooppunt van water-, spoor- en autowegen.

Alternatieve aanwendbaarheid

Het appartementencomplex heeft de bestemming maatschappelijk, waarbinnen wonen ook is toegestaan. De appartementen zijn alle voorzien van eigen sanitair, maar (nog) niet van individuele bemetering of een huisnummer. De huidige huurovereenkomst met huurder Surplus loopt tot 2030. Surplus heeft reeds aangegeven na 2030 geen zorghotel meer te willen exploiteren en heeft formeel het huurcontract opgezegd per 2030. Een eventuele verlenging van het huurcontract met Surplus vanaf 2031 en verder zal alleen dan mogelijk zijn als zij daar volledige intramurale zorg kunnen uitvoeren, hetgeen hun corebusiness is. Tegen het einde van de looptijd in 2029 kan onderzocht worden of Surplus wil verlengen als er aanpassingen aan het pand worden doorgevoerd of een huurovereenkomst met een andere zorginstelling kan worden gesloten. Het exploiteren van een hotel is niet de core business van Surplus. Daarom is er eveneens voor gekozen de intramurale zorg binnen het complex te vergroten en de reguliere hotelgasten niet meer toe te laten. Eenvoudig gezegd richt Surplus zich weer op haar kerntaak, het leveren van goede zorg. Doordat nu al duidelijk is dat in de huidige vorm Merlinde niet verhuurd zal gaan worden, kunnen nu al plannen gemaakt worden voor een solide toekomst. Ook kan onderzocht worden of een huurovereenkomst gesloten kan worden met een alternatieve zorginstelling. Ook kunnen de appartementen als zelfstandige woonruimte worden verhuurd, kan het volledige appartementencomplex, dat reeds is gesplitst, worden verkocht (aan bijvoorbeeld een woningcorporatie) en kunnen de appartementen onder voorwaarden (onder meer goedkeuring college van B&W) volgens een uitpondscenario individueel worden verkocht.

Kadastraal wordt het volgende verworven:

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

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

4Building heeft een technische en bouwkundige inspectie uitgevoerd en een rapport opgesteld. Hieruit blijkt dat geen structurele gebreken zijn geconstateerd. Voorts zal 4Building een meerjarenderhoudsbegroting opstellen.

6.18.2 Huurder

Stichting Surplus

De huurder van de locatie is Stichting Surplus uit Breda. Surplus is er voor alle

³⁹ Bron: Wikipedia: Breda, januari 2022.

kwetsbare mensen in buurten en wijken. Surplus Zorg richt zich met name op 55-plussers met (combinaties van) producten op het terrein van wonen, welzijn, zorg en behandeling. De onderdelen welzijn en zorg bieden daarnaast ook zorg en ondersteuning aan alle volwassenen. Surplus Welzijn richt zich bovendien op kinderen en jongeren. Surplus is in de huidige vorm ontstaan door een bestuurlijke fusie in 2017 tussen de Breedonk, Elisabeth en Surplus Zorg. Deze is op 1 januari 2018 gevolgd door een juridische fusie tussen de Breedonk, Elisabeth, Surplus Comfort en Surplus Zorg tot Surplus Zorg. Surplus Zorg en Surplus Welzijn zijn dochterstichtingen van Stichting Surplus. De jaarlijkse huursom bedraagt € 575.000. Er zijn geen servicekosten van toepassing. 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 € 151,00 per m² per jaar. De huur wordt jaarlijks geïndexeerd.

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

De totale capaciteit van Surplus in 2020 bedroeg 1.110 plaatsen voor intramuraal verblijf. Eind 2020 verbleven er 1.093 cliënten en zo'n 29 cliënten op basis van een tijdelijk verblijf. Aan 429 mensen werd bovendien extramuraal behandeling geboden.

Solvabiliteit

Alvorens het Fonds is overgegaan tot acquisitie van het Object Breda, is de kredietwaardigheid van de huurder Surplus 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 Stichting Surplus in Breda. Het door PWC goedgekeurde jaarverslag over 2020 bevat geen bijzonderheden met betrekking tot de kredietwaardigheid van Stichting Surplus: de vennootschap heeft een solvabiliteit van 25,6% en een liquiditeitsratio van 1,6 per 31 december 2019. De solvabiliteit op 31 december 2020 bedraagt 26,1% en de liquiditeitsratio 1,22.

Het jaarverslag van 2020 laat een stijging zien van de bedrijfsopbrengsten naar € 173.145.105 (stijging met 7,9%) maar ook een forse stijging van de personeelskosten met 10,0%. Deze stijging is geheel toe te wijzen aan de gevolgen van Covid-19. Ondanks de forse stijging van de kosten heeft Surplus het jaar 2020 afgesloten met een positief resultaat van € 1.426.270.

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

Deze investering heeft de volgende kenmerken:

- 17 woonappartementen variërend van 25 m² tot 36 m² en gemeenschappelijke ruimtes
- 20-jarige hoofdhuurovereenkomst met zorgverlener ICZ CURA met ingangsdatum bij oplevering van de transformatie
- Transformatie van een bestaande zorglocatie naar zorgwoningen
- Verwachte oplevering in april 2022
- Een afgeschermd buitenruimte, voldoende parkeervoorzieningen in de directe omgeving en algemene ruimte voor dagbesteding
- Op korte afstand van het stadscentrum van Maassluis met alle voorzieningen en winkels. Openbaar vervoer op korte afstand.
- Duurzaam gebouw met energielabel A

6.19.1 Beschrijving investering

Tegen het centrum van Maassluis, aan de Schubertlaan 2, 3 en 4, ligt een voormalige zorglocatie van Argos Zorggroep. De locatie heeft naast een zorgfunctie voor Argos Zorggroep in het verleden ook een kinderdagverblijf gehuisvest. Argos Zorggroep heeft de locatie verlaten omdat het met gezamenlijk sanitair en kleine kamers niet meer voldeed aan de eisen van de zorg. Voor ICZ CURA worden de verdiepingen getransformeerd naar zelfstandige studio's, met allemaal een eigen kookgelegenheid en sanitair. Op de 3e verdieping zal naast ruimte voor ICZ CURA ook een behandelruimte met ondersteunende ruimtes voor fysiotherapie worden gerealiseerd. Bij oplevering zal er een huurovereenkomst zijn gesloten voor de duur van twintig jaar met ICZ CURA. De locatie zal een thuis gaan bieden aan zeventien mensen met een geestelijke beperking.

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

Maassluis is een stad en gemeente in de Nederlandse provincie Zuid-Holland. De gemeente heeft een oppervlakte van 10,12 km² (waarvan 1,63 km² water) en telt 33.551 inwoners (1 januari 2021) die Maassluiers worden genoemd. Binnen de gemeentegrenzen liggen geen andere kernen.⁴⁰

Alternatieve aanwendbaarheid

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

Kadastraal wordt het volgende verworven:

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

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

4Building heeft een technische en bouwkundige inspectie uitgevoerd en een rapport opgesteld. Hieruit blijkt dat geen structurele gebreken zijn geconstateerd. Voorts zal 4Building een meerjarenonderhoudsbegroting opstellen.

⁴⁰ Bron: Wikipedia juli 2021.

6.19.2 Huurder

ICZ CURA⁴¹

Aan huurder ICZ CURA wordt verhuurd het appartementencomplex aan de Schubertlaan 2, 3 en 4 te Maassluis, bestaande uit 17 zorgappartementen ten behoeve van begeleid wonen, een ondersteunende gezamenlijke huiskamer en dienst- en verkeersruimten. Daarnaast bevindt zich op de 3e verdieping een fysiotherapieruimte die wordt verhuurd door ICZ CURA. De huurovereenkomst zal bij oplevering, na de transformatie, ingaan voor de duur van twintig jaar. Na het verstrijken van de huurtermijn zal de overeenkomst – behoudens opzegging – voor telkens vijf jaar worden verlengd. De jaarlijkse huursom bedraagt € 190.000. Er zijn geen servicekosten van toepassing. 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 € 156 per m² per jaar. De huur wordt jaarlijks geïndexeerd.

ICZ CURA is een Rotterdamse zorgaanbieder die sinds 2011 huisvesting, zorg en ondersteuning biedt aan cliënten in de langdurige zorg. Cliënten, waarvan sommigen behoefte hebben aan intramurale zorg, kampen met verstandelijke beperkingen. Met een professioneel team ondersteunen zij dagelijks cliënten in hun dagelijkse structuur en het zelfstandig wonen in de wijk. Innovatief en sociaal. Elke gemeente kampt met een aantal overeenkomende uitdagingen: woningnood, beperkte sociale integratie en duurzaamheidsverplichtingen. De oplossing voor deze drie uitdagingen zijn gemengde woonconcepten. Bij ICZ CURA speelt geruime tijd het idee dat vraagstukken rondom wonen en zorg mogelijk een andere aanpak behoeven. De vraag naar huur- en koopwoningen in de reguliere woningmarkt is groot. Dit geldt voor zowel jongeren als voor gezinnen. De zorg is nu afgezonderd van de maatschappij. Cohesie, gezamenlijk optreden en meer inclusie ligt momenteel niet voor de hand. Het project 2.0 living van ICZ CURA biedt gebouwen die zijn ingericht met een woonruimte voor de reguliere woningzoekenden en studenten, inclusief speciale zorgmogelijkheden. Dit wordt gedaan met innovatieve domotica-toepassingen, installaties voor eigen energie- en voedselvoorzieningen en maatschappelijke ruimtes waar ook de wijkbewoners terecht kunnen voor ontspanning, contemplatie of sociale contacten. Door betrekking van de maatschappij binnen het zorgproces kan inclusie gecreëerd worden. Door studenten of jongerengezinnen met cliënten te clusteren, kan deze inclusie ontwikkeld worden. Studenten of jongerengezinnen kunnen zorgmedewerkers ondersteunen in ruil voor minder huur. De omgeving is hier echter nog niet op ingericht. ICZ CURA durft buiten de vaste kaders te denken door hun omgeving opnieuw in te richten.

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

- De zorg goedkoper inrichten (lange termijn)
- Geen verschillende hulpverleningsinstanties
- Community
- Ruimte voor meer natuur
- Gezonder leven
- Multifunctioneel wonen
- Cohesie in de wijk
- Meer tijd en ruimte voor recreatie
- Gelukkige leefomgeving leidt tot een hogere geluks- en gezondheidswaarde

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

ICZ CURA richt zich op een realistische toekomst met gemengde leefomgevingen waarin zorg een belangrijke rol speelt. SMART living-modules en techno-

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

Solvabiliteit

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

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.

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

Uit de prognoses die door de accountant zijn afgegeven, blijkt dat er een gezonde bedrijfsvoering bestaat en zal vanaf 2021 een winst zichtbaar zijn. De prognoses zijn zeer conservatief opgesteld. ICZ CURA levert zorg aan bewoners met een geestelijke handicap die een gescheiden zorg- en huurovereenkomst sluiten met de bewoners. Bij een eventuele tekortkoming in de betalingsverplichtingen door ICZ CURA is contractueel vastgelegd dat het Fonds in de plaats van ICZ CURA zal treden als verhuurder. Hierbij zal ICZ CURA alleen zorg blijven leveren waardoor de bewoners kunnen blijven wonen. Hiermee is het risico voor de exploitatie van dit Object beperkt.

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

6.20 Bouwlocatie in Leeuwarden (Leeuwarden, De Jokse 17)

Deze investering heeft de volgende kenmerken:

- ➔ Grondpositie met bouwplannen voor 67 woonzorgappartementen variërend van 35 m² tot 66 m², alle voorzien van sanitair en kookgelegenheid, twee gemeenschappelijke woon-/ eetkamers en zorgondersteunende ruimten.
 - ➔ Huurovereenkomst met Omega Groep B.V. voor twintig jaar.
 - ➔ Het betreft een nieuw te bouwen locatie met bestemming zorg/wonen.
 - ➔ Bij oplevering heeft het gebouw minimaal energielabel A.
 - ➔ In de patio wordt een besloten tuin aangelegd voor de bewoners en terrassen bij de huiskamers. De buitenruimte zal semi-afgesloten worden door middel van beplanting.
 - ➔ Tegenover de locatie bevindt zich winkelcentrum Bilgaard.
- Voor de bouw van de locatie is een omgevingsvergunning afgegeven door de gemeente Leeuwarden. Als voorwaarde voor de start van de

⁴¹ Bron: www.iczcura.nl.

bouwwerkzaamheden moet er aanvullend flora- en faunaonderzoek (naar de aanwezigheid van vleermuizen en gierzwaluwen) worden gedaan door verkoper. Dit onderzoek kan pas medio september 2022 worden afgerond. Omdat de bouw niet eerder mag starten dan medio september 2022 betaalt de verkoper een rentevergoeding over € 2.500.000. Het bedrag waarover de rentevergoeding wordt betaald (€ 2.500.000) is hoger dan de prijs die betaald is voor de grond (€ 2.100.000) als compensatie voor kosten die het Fonds maakt, zoals de overdrachtsbelasting, juridische kosten voor de voorbereiding van de bouw en de kosten voor de onderhandse lening van € 900.000 die het Fonds ten behoeve van de aankoop van de bouwlocatie heeft afgesloten.

De voorwaarden van deze onderhandse lening zijn beschreven in sectie 7.3.1. Door de keuze van het bouwstelsel, voor een groot deel zal dit prefab in de fabriek worden gemaakt en op de bouwplaats worden gemonteerd, zijn de voorbereidende werkzaamheden direct aangevangen na levering van de grond per 25 maart 2022. Met de aannemer is een samenwerkingsovereenkomst gesloten voor de bouw en uitvoering van de werkzaamheden in Leeuwarden. Mocht de uitkomst van het aanvullende flora- en faunaonderzoek negatief uitvallen, kan het Fonds de aankoop van de bouwlocatie tot 1 oktober 2022 ontbinden, in welk geval de eigendom van de grond terug gaat naar de verkoper tegen de aankoopcondities, waarna de onderhandse lening door het Fonds kan worden afgelost. In dat geval compenseert de verkoper het Fonds voor eventueel gemaakte juridische kosten, plaatsingskosten en zakelijke lasten. In dit geval is het risico voor het Fonds maximaal € 87.000,- incl. BTW, dat is opgebouwd uit de kosten voor de voorbereiding van de bouwwerkzaamheden (€ 124.000 incl. BTW) vermeerderd met de rentekosten op de onderhandse lening (€ 27.000) en verminderd met de rentevergoeding van de verkoper (€ 64.000).

Het Fonds heeft eveneens de mogelijkheid om de overeenkomst te ontbinden wanneer de bouwkosten 15% of meer zijn gestegen in vergelijking met het prijspeil van de bouwkosten per 25 maart 2022. In dat geval krijgt het Fonds € 50.000,- excl. BTW vergoed voor de juridische kosten die zij gemaakt heeft. De overige gemaakte kosten komen dan wel voor rekening van het Fonds. Naar verwachting zal het risico voor het Fonds in dat geval maximaal € 142.500 incl. BTW bedragen:

Onderzoeks- en begeleidingsvergoedingskosten	- € 76.000,- incl. BTW
Juridische kosten	- € 40.000,- incl. BTW
Vorbereidingskosten bouw	- € 124.000,- incl. BTW
Rentekosten onderhandse lening	- € 27.000 (BTW n.v.t.)
Compensatiekosten van verkoper	€ 60.500 incl. BTW
Rentevergoeding verkoper	€ 64.000 (BTW n.v.t.)
Totaal	€ 142.500,- incl. BTW

Wanneer de verkoper van de grond in dit geval niet aan haar betalingsverplichting voldoet, zal het Fonds de grond voor € 2.100.000,- k.k. verwerven. Dit resulteert erin dat het Fonds eigenaar wordt van een bouwlocatie die op € 3.100.000 is getaxeerd tegen een kostprijs van € 2.303.000 (€ 2.100.000 koopprijs + € 76.000 onderzoeks- en begeleidingsvergoeding + € 40.000 juridische kosten + € 124.000 kosten voorbereiding bouw + € 27.000 rentekosten onderhandse lening - € 64.000 rentevergoeding verkoper)

6.20.1 Beschrijving investering

In Leeuwarden, aan De Jokse 17, wordt onder voorbehoud het nieuwe woon-/zorgcomplex ten behoeve van cliënten met een (psychische en somatische) beperking gebouwd. Bij oplevering van het Object bestaat het uit 67 woonappartementen voorzien van individueel sanitair en een kookgelegenheid. De woonappartementen verschillen in grootte van 35 tot 66 m². De ondersteunende ruimten bestaan onder andere uit een slaapwacht, opslagruimte, algemeen sanitair, twee gezamenlijke woon-/ eetkamers en overige zorgondersteunende ruimten. Het Object ligt midden in een woonwijk en krijgt een moderne uitstraling die aansluit op de naastgelegen woningen. De

doelgroep van bewoners kenmerkt zich doordat mensen met een geestelijke of lichamelijke handicap vaak een zeer lange wooncarrière hebben op een locatie. Vaak gaan zij op jonge(re) leeftijd in een woongroep wonen en blijven daar dan de rest van hun leven. De bekostiging van deze doelgroep is vanuit de Wlz.

De locatie bevindt zich op korte afstand van het winkelcentrum Bilgaard met haar voorzieningen. Binnen een straal van circa 200 meter rondom de locatie bevinden zich een Hema, Albert Heijn, Action en andere winkels en eetgelegenheden.

Bij het winkelcentrum bevinden zich openbaar vervoer knooppunten met verschillende busverbindingen. Het centrum van Leeuwarden bevindt zich op circa tien minuten rijden per auto of fiets.

Leeuwarden is een stad in het noorden van Nederland en de hoofdstad van de provincie Friesland, de hoofdplaats van de gelijknamige gemeente Leeuwarden en een van de oudste steden van Noord-Nederland.⁴² De geschiedenis van Leeuwarden gaat terug tot in de Romeinse tijd. Toen woonden er al mensen op de plek waar nu de Oldehove staat. Leeuwarden is ontstaan op terpen die werden opgeworpen aan een inham van de Middellzee die in de 13e eeuw dichtslabde en werd ingepolderd. De riviertjes Ee, Vliet en Potmarge mondden bij deze terpen uit in zee. De naam Leeuwarden duikt voor het eerst op in een schenkingsakte uit de 8e eeuw. Belangrijke sectoren in de stad zijn de financiële en zakelijke dienstverlening, de overheid en de non-profitsector. De stad is de grootste van de Friese elf steden. In 2021 telde de stad 93.765 inwoners.

Alternatieve aanwendbaarheid

Het complex zal bestaan uit 67 nog te bouwen appartementen met de bestemming zorg/wonen. Bij de levering is het (nog) niet gesplitst in zelfstandige appartementen maar wel zal ieder appartement een eigen elektra-meter en huisnummer krijgen. In het geval dat de huurovereenkomst met Omega Groep zou eindigen, kan een huurovereenkomst worden gesloten met een alternatieve zorginstelling. Ook kunnen de appartementen als woonruimte worden verhuurd, kan het volledige appartementencomplex worden verkocht (aan bijvoorbeeld een woningcorporatie) en kunnen de appartementen onder voorwaarden (onder meer goedkeuring college van B&W) volgens een uitpondscenario individueel worden verkocht.

Kadastraal wordt het volgende verworven:

- gemeente Leeuwarden, sectie E, nummer 4567, ter grootte van circa 2.480 m².

Het totale vloeroppervlak bedraagt 4.039 m², verdeeld over vier bouwlagen.

4Building zal voor oplevering van de bouw een meerjarenonderhoudsbegroting opleveren.

6.20.2 Huurder

Omega Groep B.V.

Aan huurder Omega Groep zal worden verhuurd het appartementencomplex aan De Jokse 17 te Leeuwarden, bestaande uit 67 zorgappartementen ten behoeve van begeleid wonen, twee ondersteunende gezamenlijke huiskamers en dienst- en verkeersruimten. De huurovereenkomst zal ingaan bij oplevering van het Object voor een periode van twintig jaar. Na het verstrijken van de huurtermijn zal de overeenkomst - behoudens opzegging - voor telkens vijf jaar worden verlengd. De jaarlijkse huursom bedraagt € 553.953. Er zijn servicekosten van toepassing. 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 in diverse woonvormen afhankelijk van het Zorg Zwaarte Pakket aan.

⁴² [nl.wikipedia.org/wiki/Leeuwarden_\(stad\)](https://nl.wikipedia.org/wiki/Leeuwarden_(stad)).

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.

Solvabiliteit

Alvorens het Fonds is overgegaan tot acquisitie van het Object Leeuwarden, is de kredietwaardigheid van de huurder Omega Groep B.V. 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 gerenomeerd 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 B.V. Het door Bentacera Registeraccountants B.V. goedgekeurde jaarverslag over 2020 bevat geen bijzonderheden met betrekking tot de kredietwaardigheid van Omega: de vennootschap heeft een solvabiliteit van 21,6% en een liquiditeitsratio van 0,53 op 31 december 2020.

6.21 Huuroverzicht

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

6.22 Aankoop (andere) nieuwe Objecten

Het Fonds kan tijdens de geldigheidsduur van het Prospectus verdere Objecten aankopen. Zo nodig zullen daarvoor met een volgende tranche van de Vijfde Emissie Participaties worden uitgegeven.

tabel 1 huuroverzicht

locatie	huurder	adres	aantal eenheden	energielabel	oppervlakte in m² B.V.O.	ingangsdatum contract	expiratedatum contract	jaarlijkse huuropbrengst (in €, excl. btw)''	percentage van de totale huur
Zwolle	Omega Groep	Ossenweiderhof 1-5	67	A++	3.937	01-01-15	31-12-38	594.509	11,6%
Gorinchem	Stichting Syndion	Haarstraat 59-63	29	A	1.881	16-02-18	01-03-38	248.362	4,8%
Dordrecht	Stichting Syndion	De Jagerweg 54	44	A	3.132	01-06-19	01-06-39	378.397	7,4%
Rotterdam Centrum	MOB	Boomgaardsstraat 200-212	23	A	1.726	14-12-18	15-12-33	288.308	5,6%
Almere	Saamborgh	Kerkstraat 98-100	33	C	2.596	01-05-19	01-05-39	457.985	8,9%
Almere	Stichting Woonzorg Flevoland	Kerkstraat 98-100	8	C	887	01-05-19	01-05-24	116.673	2,3%
Almere	TM Topmaaltijd	Kerkstraat 98-100		C	52	01-04-19	31-03-24	10.198	0,2%
Almere	Top Fit Fysiotherapie	Kerkstraat 98-100		C	122	01-04-19	31-03-24	11.103	0,2%
Almere	Annatommie	Kerkstraat 98-100		C	117	01-04-19	30-09-24	24.868	0,5%
Almere	KPN zendmast	Kerkstraat 98-100				01-09-19	01-09-34	6.227	0,1%
Almere	Leegstand	Leegstand		C	123				
Hengelo	RIBW GO	Steenmeijerstraat 4	21	B	1.500	01-05-22	01-02-37	207.672	4,0%
Den Bosch	Humanitas DMH	Evertsenstraat 5	24	B	1.500	01-09-21	31-08-36	185.000	3,6%
Rotterdam Prinsenland	CareLess	Leningradplaats 13-25	24	A	1.455	01-03-22	01-01-37	221.534	4,3%
Haarlem	RIBW K/AM	Herensingel 73	28	A++	1.426	01-01-20	31-01-33	192.089	3,7%
Breda	Stichting Surplus	Schorsmolenstraat 6	49	A	3.806	01-01-22	31-10-30	574.790	11,2%
Maassluis	ICZ Cura	Schubertlaan 2,3 en 4	17	A	1.221	01-03-22	01-02-42	190.000	3,7%
TOTAAL tot Vijfde Emissie			367		25.481			3.707.715	
Arnhem	Siza	Mr. P.S. Gerbrandysingel 79-81	25	A	1.319	01-03-22	Onbepaald	185.000	3,6%
Bennekom	Siza	Johanniterlaan 6	27	C	2.105	01-03-22	01-03-27	235.000	4,6%
Dieren	Siza	Vingerhoed 46	17	A	1.487	01-03-22	01-03-25	135.000	2,6%
Renkum	Siza	Dorpsstraat 160	12	F	618	01-03-22	Onbepaald	75.000	1,5%
Rheden	Siza	Arnhemseweg 8k	32	A++	2.399	01-03-22	01-03-32	270.000	5,3%
Velp Kerkallee	Siza	Kerkallee 66	18	A+	901	01-03-22	01-03-32	130.000	2,5%
Velp Gasthuislaan	Siza	Gasthuislaan 40 - 40a	40	C/D	2.664	01-03-22	01-03-32	330.000	6,4%
Velp Den Heuvel	Siza	Den Heuvel 72		D	1.137	01-03-22	01-03-25	60.000	1,2%
TOTAAL Vijfde Emissie			171		12.630			1.420.000	
totaal Fonds			538		38.111			€ 5.127.715	100%

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 januari 2019 tot en met 31 december 2021 is via verwijzing opgenomen in sectie 16 van het Prospectus.

Met de opbrengst van de Vijfde Emissie, tezamen met hypothecaire financieringen, zullen nieuwe Objecten worden verworven. Met de eerste tranche van de Vijfde Emissie is beoogd acht nieuwe Objecten aan te kopen. Dat zijn de Objecten Arnhem, Bennekom, Dieren, Renkum, Rheden, Velp (Kerkallee), Velp (Gasthuislaan) en Velp (Den Heuvel), die in sectie 6 zijn beschreven.

Indien de opbrengst van een Emissie of een tranche 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, inkopen van Participaties door het Fonds 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.

De secties 7.1 tot en met 7.4 (investeringen en kosten, vermogensstructuur en de prognoses voor de rendementen) zien specifiek op de eerste tranche van de Vijfde Emissie.

Als het Fonds tijdens de geldigheidsduur van het Prospectus verdere Objecten aankoopt en daarvoor een volgende tranche van de Vijfde Emissie zal uitgeven, worden verdere investeringen gedaan, kosten gemaakt, zal de vermogensstructuur wijzigen en zal dat mogelijk van invloed zijn op de prognose. Indien een of meer van deze factoren in belangrijke mate wijzigt zal een supplement op het Prospectus worden gepubliceerd. Het supplement zal informatie bevatten over de additionele Objecten en de financiële aspecten van een nieuwe tranche, zoals de kosten voor de aankoop en financiering van de additionele Objecten en voor de uitgifte van Participaties in de nieuwe tranche, de voorwaarden van de hypothecaire financiering waarmee de nieuwe Objecten voor een deel worden gefinancierd, de nieuwe rendementsprognose, de geactualiseerde Uitgifteprijs en het gestegen Beleggerskapitaal.

Op basis van de eerste vier Emissies en de prognose voor de Vijfde Emissie is de verwachting dat de Aankoop-, Initiatie- en Financieringskosten van elke tranche van de Vijfde Emissie circa 30% van het additionele Beleggerskapitaal of circa 15% van de Verkrijgingsprijs van de additioneel aan te kopen Objecten

zullen bedragen. Voor de eerste tranche van de Vijfde Emissie zijn die percentages ($\text{€ } 4.807.035 / \text{€ } 15.600.036 \times 100\%$) 30,8% respectievelijk ($\text{€ } 4.807.035 / \text{€ } 27.006.558 \times 100\%$) 17,8%. Het additionele Beleggerskapitaal verminderd met de Aankoop-, Initiatie- en Financieringskosten van elke tranche zal, tezamen met een additionele hypothecaire financiering tot maximaal 70% van de totale Financieringsbehoefte, door het Fonds worden aangewend voor de koop en verwerving van nieuwe Objecten.

7.1 Eerste tranche van de Vijfde Emissie, investering en kosten

Voor de rendementsprognose is uitgegaan van een beleggingsperiode van tien jaar met als Emissie Datum 1 september 2022. 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 van de eerste tranche van de Vijfde Emissie bedraagt $\text{€ } 28.907.036$ en dient ter dekking van de Verkrijgingsprijs van de in sectie 6 beschreven Objecten Arnhem, Bennekom, Dieren, Renkum, Rheden, Velp (Kerkallee), Velp (Gasthuislaan) en Velp (Den Heuvel), de Initiatiekosten en de Financieringskosten. Deze kosten komen ten laste van het vermogen van het Fonds en zijn nader gespecificeerd in tabel 2.

7.1.1 Verkrijgingsprijs

De Verkrijgingsprijs bestaat uit de aankoopprijs voor de Objecten Arnhem ($\text{€ } 3.135.593$), Bennekom ($\text{€ } 4.265.573$), Dieren ($\text{€ } 2.200.000$), Renkum ($\text{€ } 925.000$), Rheden ($\text{€ } 4.842.800$), Velp (Kerkallee, $\text{€ } 2.241.379$), Velp (Gasthuislaan, $\text{€ } 5.689.655$) en Velp (Den Heuvel, $\text{€ } 800.000$) en de Aankoopkosten. De Aankoopkosten bestaan uit de volgende posten:

Overdrachtsbelasting

De Objecten Arnhem, Bennekom, Dieren, Renkum, Rheden, Velp (Kerkallee), Velp (Gasthuislaan) en Velp (Den Heuvel) zijn 'kosten koper' gekocht door Mia Wallace B.V. Bij de verkoop van de Objecten Arnhem, Bennekom, Dieren, Renkum, Rheden, Velp (Kerkallee), Velp (Gasthuislaan) en Velp (Den Heuvel) door Mia Wallace B.V. aan het Fonds, ontvangt Mia Wallace B.V. hetzelfde bedrag aan overdrachtsbelasting als dat zij heeft betaald bij de verwerving van deze Objecten. De kosten inzake de overdrachtsbelasting bedragen $\text{€ } 1.928.000$.

Verduurzaming vastgoed

In de huurovereenkomst met Stichting Siza is de verplichting opgenomen dat alle locaties in 2023 minimaal energielabel C moeten hebben en in 2030 minimaal energielabel A. Voor de bij de Vijfde Emissie betrokken Objecten Arnhem, Bennekom, Dieren, Renkum, Rheden, Velp (Kerkallee), Velp (Gasthuislaan) en Velp (Den Heuvel) geldt dat de Objecten Bennekom, Renkum, Velp (Gasthuislaan) en Velp (Den Heuvel) daar niet aan voldoen. Voor deze Objecten is een raming gemaakt van de kosten die gemaakt moeten worden om het energielabel te verbeteren naar energielabel A. Voor Object Bennekom is voorzien dat het dak vervangen gaat worden en voorzien van nieuwe hoogwaardige isolatie in combinatie met het toepassen van PV-panelen. Voor Object Renkum betreft dit het vervangen van de CV-installaties door een duurzaam systeem (bij voorkeur een warmtepomp), het isoleren van het dak, het aanbrengen van isolatiefolie en het geheel vervangen van de verlichting voor LED-armaturen. Voor Object Velp (Gasthuislaan) betreft dat het geheel vervangen en isoleren van de bestaande dakbedekking en het toevoegen van PV-panelen. De locatie Velp (Den Heuvel) maakt deel uit van een VVE. Gezamenlijk met de VVE zal bepaald worden welke maatregelen het beste van toepassing zijn voor het aanpassen van het energielabel. In de begroting zijn kosten opgenomen voor het vervangen van de CV-installatie, het toepassen van PV-panelen en het aanbrengen van LED-verlichting. Voor de genoemde werkzaamheden aan deze Objecten is een inschatting gemaakt van de kosten. Indien de genoemde maatregelen goedkoper uitvallen dan geschat, zal het resterende budget ten goede komen aan het rendement van het Fonds.

tabel 2 Fondsinvestering

alle bedragen in €

Verrijingsprijs

	aankoopprijs	€ 24.100.000
Aankoopkosten		
	overdrachtsbelasting	€ 1.928.000
	verduurzaming vastgoed	€ 484.000
	bouwmanagementkosten	€ 17.569
	makelaarskosten aankoop	€ 291.610
	adviseurskosten voor juridische en technische due diligence	€ 129.598
	taxatiekosten	€ 23.414
	notariskosten	€ 32.368
Totaal Aankoopkosten		€ 2.906.558
Totaal		€ 27.006.558
Initiatiekosten		
	adviseurskosten	€ 3.630
	Selectie- en transactievergoeding	€ 874.830
	marketingkosten en kosten Prospectus	€ 167.235
	Onderzoeks- en begeleidingsvergoeding	€ 566.281
	Overbruggingskosten	€ 221.241
Totaal		€ 1.833.217
Financieringskosten		€ 67.260
Fondsinvestering		€ 28.907.036

Bouwmanagementkosten

In de huurovereenkomst met Stichting Siza is, zoals hierboven beschreven, de verplichting opgenomen dat de Objecten Arnhem, Bennekom, Dieren, Renkum, Rheden, Velp (Kerkallee), Velp (Gasthuislaan) en Velp (Den Heuvel) in 2023 minimaal energielabel C moeten hebben en voor 2030 energielabel A. Voor de verbetering van de energielabels is een investering van € 484.000 (inclusief BTW) begroot. Over deze investering ontvangt de Beheerder 3% (te vermeerderen met BTW) voor de bouwmanagementkosten. Dat komt inclusief de BTW overeen met een totaalbedrag van € 17.569 (inclusief BTW). Dit bedrag zal aan het Fonds in rekening worden gebracht wanneer de energielabels van de Objecten Arnhem, Bennekom, Dieren, Renkum, Rheden, Velp (Kerkallee), Velp (Gasthuislaan) en Velp (Den Heuvel) minimaal A zijn.

Makelaarskosten

In verband met de verwerving van de Objecten Arnhem, Bennekom, Dieren, Renkum, Rheden, Velp (Kerkallee), Velp (Gasthuislaan) en Velp (Den Heuvel) zijn makelaarskosten verschuldigd. Aan MontFort Real Estate is een courtage verschuldigd van 1,0% (exclusief BTW) van de aankoopssom voor het Object. De totale kosten zijn € 291.610 (inclusief BTW).

Adviseurskosten voor juridische en technische due diligence

Lexence NV is opgetreden als adviseur bij de juridische due diligence ten aanzien van de Objecten Arnhem, Bennekom, Dieren, Renkum, Rheden, Velp (Kerkallee), Velp (Gasthuislaan) en Velp (Den Heuvel). 4Building B.V. heeft een technische due diligence verricht en stelt tevens een meerjarenonderhoudsbegroting op voor de acht Objecten in Arnhem, Bennekom, Dieren, Renkum, Rheden, Velp (Kerkallee), Velp (Gasthuislaan) en Velp (Den Heuvel). Mondria Advies B.V. heeft voor het Fonds onderzoek gedaan naar de zorgorganisaties, demografische ontwikkelingen en alternatieve aanwendbaarheid in de toekomst. Wanneer dat noodzakelijk wordt geacht, zullen aanvullende technische, bouwkundige en milieukundige advieswerkzaamheden worden uitgevoerd. De verwachte adviseurskosten voor juridische en technische due diligence zijn € 129.598 (inclusief BTW).

Taxatiekosten

Capital Value Taxaties B.V. heeft de Objecten Arnhem, Bennekom, Dieren, Renkum, Rheden, Velp (Kerkallee), Velp (Gasthuislaan) en Velp (Den Heuvel) getaxeerd en brengt hiervoor € 23.414 (inclusief BTW) in rekening.

Notariskosten

De notariskosten hebben betrekking op het opstellen en passeren van de koop- en leveringsakten en de hypotheekakten. Deze werkzaamheden zullen door Lexence N.V. worden uitgevoerd. Deze kosten zijn vastgelegd in een offerte van de notaris. De verwachte notariskosten bedragen € 32.368 (inclusief BTW).

Het effect van de Aankoopkosten op het geprognosticeerde Gemiddeld direct rendement op jaarbasis is 1,33%.

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 B.V. adviseert op het gebied van fiscaliteit. Op het gebied van toezichtrechtelijke aspecten treedt Financial Markets Law als adviseur op. CVS Management & Legal en Lexence adviseren op het gebied van juridische zaken. De verwachte adviseurskosten voor de eerste tranche van de Vijfde Emissie bedragen € 3.630 (inclusief BTW).

Selectie- en transactievergoeding

De Selectie- en transactievergoeding bedraagt 3% (exclusief BTW) van de aankoopprijs van de Objecten (d.i. de Verrijingsprijs 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 Vijfde Emissie en compliance werkzaamheden. De Selectie- en transactievergoeding in verband met de eerste tranche van de Vijfde Emissie bedraagt € 874.830 (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 voor de eerste tranche van de Vijfde Emissie te verzamelen. De verwachte kosten voor de marketing en dit Prospectus bedragen in totaal € 163.995 (inclusief BTW). Hiervan wordt € 60.500 vergoed aan Connect Invest BV voor haar marketingactiviteiten. Daarnaast is er € 36.300 begroot voor de kosten van Financial Markets Law en € 12.100 voor de kosten van DvO Finance voor de begeleiding bij het opstellen en opmaken van het Prospectus, € 17.685 voor drukwerk, € 22.500 voor de goedkeuring van het Prospectus door de AFM en € 18.150 voor de algemene marketing van het Fonds.

Onderzoeks- en begeleidingsvergoeding

Connect Invest B.V. zal van het Fonds een Onderzoeks- en begeleidingsvergoeding van 3,0% (exclusief BTW) ontvangen over het door haar voor de eerste tranche van de Vijfde Emissie bijeengebrachte Beleggerskapitaal voor het onderzoeken, beoordelen en becommentariëren van de beleggingspropositie, alsmede voor de begeleiding van de structurering van de Vijfde Emissie. De Onderzoeks- en begeleidingsvergoeding bedraagt € 566.281 (inclusief BTW).

Overbruggingskosten

Bij het overeenkomen van de uitgangspunten voor de aankoop van de Objecten Arnhem, Bennekom, Dieren, Renkum, Rheden, Velp (Kerkallee), Velp (Gasthuislaan) en Velp (Den Heuvel) heeft de verkoper verlangd dat de overdracht van het Object uiterlijk op 31 maart 2022 zou plaatsvinden. Omdat op de uiterste leveringsdatum van 31 maart 2022 het Prospectus nog niet gereed of goedgekeurd was door de AFM, zijn de Objecten Arnhem, Bennekom, Dieren, Renkum, Rheden, Velp (Kerkallee), Velp (Gasthuislaan) en Velp (Den Heuvel) op 1 maart 2022 verworven voor € 24.100.000 kosten koper door Mia Wallace BV, een entiteit die is gelieerd aan de Initiatiefnemer en de Beheerder.

Mia Wallace BV is gelieerd aan de Beheerder en de Initiatiefnemer. De aandelen Mia Wallace BV zijn voor 100% in handen van de Initiatiefnemer. Sectie5 Investments N.V. is 100% aandeelhouder van de Beheerder.

De Objecten Arnhem, Bennekom, Dieren, Renkum, Rheden, Velp (Kerkallee), Velp (Gasthuislaan) en Velp (Den Heuvel) worden door het Fonds van Mia Wallace BV verworven voor dezelfde prijs als waarvoor Mia Wallace BV die heeft verworven (€ 24.100.000). Bij de aankoop van de Objecten op 1 maart 2022 heeft Mia Wallace BV de koopprijs gefinancierd door voor € 13.325.000 obligaties uit te geven en het aangaan van een hypothecaire financiering van € 13.452.000. Over het bedrag van de obligaties betaalt Mia Wallace BV een rente van 6,0% op jaarbasis met een éénmalige vergoeding van 0,5% per 1 maart 2022. De Initiatiefnemer heeft voor € 6.000.000 aan obligaties gearrangeerd en heeft hiervoor een éénmalige vergoeding van 1% (te vermeerderen met BTW) over € 6.000.000 ontvangen, zijnde € 72.600 inclusief BTW. Connect Invest BV heeft voor € 7.325.000 aan obligaties gearrangeerd en heeft hiervoor een éénmalige vergoeding van 1% (te vermeerderen met BTW) over € 7.325.000 ontvangen, zijnde € 88.633 (inclusief BTW). De hypothecaire financiering van € 13.452.000 zal met de Objecten Arnhem, Bennekom, Dieren, Renkum, Rheden, Velp (Kerkallee), Velp (Gasthuislaan) en Velp (Den Heuvel) meegaan bij levering aan het Fonds en, derhalve, vanaf de Emissie Datum voor de eerste tranche van de Vijfde Emissie voor rekening en risico van het Fonds komen. Voor deze overgang rekent de hypothecaire financierer geen kosten.

tabel 3 overbruggingskosten

alle bedragen in €		
looptijd	geprognosticeerd	pessimistisch
begin periode overbrugging	1-3-2022	1-3-2022
eind periode overbrugging	1-9-2022	1-12-2022
kosten overbrugging		
financiering		
rente obligaties interim beleggers	€ 399.750-	€ 599.625-
overig		
afsluitprovisie obligaties interim beleggers	€ 66.625-	€ 66.625-
vergoeding overbrugging Initiatiefnemer	€ 72.600-	€ 72.600-
vergoeding overbrugging Connect Invest	€ 88.633-	€ 88.633-
subtotaal	€ 627.608-	€ 827.483-
opbrengsten periode overbrugging		
exploitatieresultaat periode overbrugging	€ 406.367	€ 609.551
subtotaal	€ 406.367	€ 609.551
totaal overbruggingskosten	€ 221.241-	€ 217.932-

Het effect van de Initiatiekosten op het geprognosticeerde Gemiddeld direct rendement op jaarbasis is 1,10%.

7.1.3 Financieringskosten

De Financieringskosten betreffen de afsluitprovisie van 0,5% over het vreemd vermogen die door de hypothecaire financier van de Objecten Arnhem, Bennekom, Dieren, Renkum, Rheden, Velp (Kerkallee), Velp (Gasthuislaan) en Velp (Den Heuvel) in rekening zal worden gebracht. De verwachte Financieringskosten bedragen € 67.260 (inclusief BTW).

Het effect van de Financieringskosten op het geprognosticeerde Gemiddeld direct rendement op jaarbasis is 0,05%.

7.2 Vermogensstructuur

De vermogensstructuur van het Fonds wordt met de eerste tranche van de Vijfde Emissie aangevuld met Beleggerskapitaal (eigen vermogen) en vreemd vermogen (hypothecaire financieringen). De vermogensstructuur van de Vijfde Emissie is weergegeven in tabel 4. De vermogensstructuur van het Fonds is weergegeven in tabel 23.

tabel 4 vermogensstructuur Vijfde Emissie

alle bedragen in €	
Verkrijgingsprijs	€ 27.006.558
Initiatiekosten	€ 1.833.217
kostprijs	€ 28.839.776
Financieringskosten	€ 67.260
liquiditeitsreserve	€ 145.000
Financieringsbehoefte	€ 29.052.036
hypothecaire lening	€ 13.452.000
huidige liquiditeitsreserve	-
Beleggerskapitaal	€ 15.600.036

7.2.1 Beleggerskapitaal

De Participanten in S5 Vitae Fonds leggen voor hun deelname aan de eerste tranche van de Vijfde Emissie in totaal minimaal € 15.600.036 in. De Beheerder verwacht voor de eerste tranche van de Vijfde Emissie een Uitgifteprijs van € 125,59 per Participatie. Bij deze Uitgifteprijs worden naar verwachting minimaal 124.214 Participaties uitgegeven.

tabel 5 Intrinsieke waarde

1-sep.-22 per Participatie

alle bedragen in €

Intrinsieke waarde per 31-12-2021		33.375.095,86	121,36	(afschrijving verwervingskosten in 5 jaar)
uitgifte Participaties 25 maart 2022: 14.317 á 119,29		1.707.874,93	119,29	
		35.082.970,79	121,26	
			datum aan- koop Object	afschrijving per jaar
Aankoopkosten Object Zwolle	315.026,08		01-dec-17	63.005,22
Afschrijvingen Aankoopkosten Zwolle	-299.490,55			
		15.535,53		
Aankoopkosten Object Gorinchem	163.601,49		01-dec-17	32.720,30
Afschrijvingen Aankoopkosten Gorinchem	-155.533,47			
		8.068,02		
Aankoopkosten Object Dordrecht	112.043,61		02-nov-18	22.408,72
Afschrijvingen Aankoopkosten Dordrecht	-85.889,87			
		26.153,74		
Aankoopkosten Object Rotterdam Centrum	169.740,21		18-dec-18	33.948,04
Afschrijvingen Aankoopkosten Rotterdam	-125.840,28			
		43.899,93		
Aankoopkosten Object Almere	357.484,99		30-aug-19	71.497,00
Afschrijvingen Aankoopkosten Almere	-209.006,29			
		148.478,70		
Aankoopkosten Object Den Bosch	67.440,88		18-dec-20	13.488,18
Afschrijvingen Aankoopkosten Den Bosch	-22.985,33			
		44.455,55		
Aankoopkosten Object Breda	946.463,11		01-nov-21	189.292,62
Afschrijvingen Aankoopkosten Breda	-157.657,42			
		788.805,69		
Aankoopkosten Object Haarlem	170.825,01		30-dec-20	34.165,00
Afschrijvingen Aankoopkosten Haarlem	-57.097,67			
		113.727,34		
Aankoopkosten Object Hengelo	193.973,12		01-sep-21	38.794,62
Afschrijvingen Aankoopkosten Hengelo	-38.794,62			
		155.178,49		
Aankoopkosten Object Maassluis	96.758,24		12-nov-21	19.351,65
Afschrijvingen Aankoopkosten Maassluis	-15.534,34			
		81.223,90		
Aankoopkosten Object Leningradplaats	59.741,30		14-dec-20	11.948,26
Afschrijvingen Aankoopkosten Leningradplaats	-20.492,09			
		39.249,22		
Aankoopkosten Object Leeuwarden	248.000,00		25-mrt-22	49.600,00
Afschrijvingen Aankoopkosten Leeuwarden	-22.014,25			
		225.985,75		
		1.690.761,87	5,84	530.619,61
verwacht resultaat 1 januari 2022 - 31 augustus 2022	714.324,00		2,47	
verwachte uitkeringen 1 januari 2022 - 31 augustus 2022	-1.151.304,94		-3,98	
		-436.980,94	-1,51	
totaal waarde / Uitgifteprijs per 1-9-2022		36.336.751,72	125,59	
aantal Participaties		289.326		

Voor elke Emissie Datum wordt de Uitgifteprijs bepaald door de Intrinsieke waarde op een bepaalde datum per Participatie te vermeerderen met (a) het per die datum nog niet (over vijf jaar) afgeschreven deel van de verwervingskosten van de reeds vóór die tranche aangekochte Objecten en (b) het per de Emissie Datum behaalde resultaat over de periode vanaf de hiervoor bedoelde datum van de berekende Intrinsieke waarde tot aan de Emissie Datum, en te verminderen met het per de Emissie Datum uitgekeerde resultaat.

Voor de eerste tranche van de Vijfde Emissie is de Uitgifteprijs bepaald door de Intrinsieke waarde per 31 december 2021 van € 121,36 per Participatie te vermeerderen met (a) het per 1 september 2022 nog niet (over vijf jaar) afgeschreven deel van de verwervingskosten van de reeds vóór de eerste tranche van de Vijfde Emissie aangekochte Objecten (€ 5,84 per Participatie, gelijk aan € 1.690.762 aan niet afgeschreven verwervingskosten gedeeld door 289.326 vóór de eerste tranche van de Vijfde Emissie uitstaande Participaties) en (b) het per de Emissie Datum behaalde resultaat na afschrijvingen (naar verwachting € 2,47 per Participatie), en te verminderen met het per de Emissie Datum uitgekeerde resultaat (naar verwachting € 3,98 per Participatie).

Deze correctie vindt plaats om de zittende Participanten te compenseren voor (a) betaalde verwervingskosten op reeds verworven Objecten en (b) de resultaten die het Fonds heeft behaald gedurende de periode dat zij Participant waren maar nog niet zijn uitgekeerd. De compensatie voor betaalde verwervingskosten op reeds verworven Objecten vindt plaats aangezien deze kosten niet opgenomen zijn in de reële waarde van de Objecten. De reële waarde is gebruikt ter bepaling van de Intrinsieke waarde per Participatie. Het bedrag van € 1.690.762 is gelijk aan € 2.901.098 oorspronkelijk betaalde verwervingskosten minus € 1.210.336 aan afschrijvingen.

Tabel 5 geeft een overzicht van de afschrijvingen op de Aankoopkosten van de elf Objecten waarin het Fonds reeds belegt en de Intrinsieke waarde per 31 december 2021.

7.2.2 Vreemd vermogen

Naast het Beleggerskapitaal wordt voor de financiering van de Objecten Arnhem, Bennekom, Dieren, Renkum, Rheden, Velp (Kerkallee), Velp (Gasthuislaan) en Velp (Den Heuvel) een 'non recourse' hypothecaire financiering verschaft door ABN AMRO ter hoogte van € 13.452.000. 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 de eerste tranche van de Vijfde Emissie is naar verwachting 46,9% van de Financieringsbehoefte op de Emissie Datum en 57% van de waarde (k.k.) van de Objecten zoals getaxeerd door Capital Value Taxaties B.V.

De hypothecaire financiering voor de Objecten Arnhem, Bennekom, Dieren, Renkum, Rheden, Velp (Kerkallee), Velp (Gasthuislaan) en Velp (Den Heuvel) is op 1 maart 2022 aangegaan en expireert per 1 maart 2027. Na deze periode 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 de Objecten Arnhem, Bennekom, Dieren, Renkum, Rheden, Velp (Kerkallee), Velp (Gasthuislaan) en Velp (Den Heuvel) is gefixeerd tot het einde van de looptijd van die financiering per 1 maart 2027. Het rentetarief bestaat uit een basisrente met een commerciële opslag en een liquiditeitsopslag en bedraagt 3,0%. Zodra de Objecten Arnhem, Bennekom, Dieren, Renkum, Rheden, Velp (Kerkallee), Velp (Gasthuislaan) en Velp (Den Heuvel) allemaal over minimaal energielabel C beschikken, zal de rente op de hypothecaire financiering van de Objecten Arnhem, Bennekom, Dieren, Renkum, Rheden, Velp (Kerkallee), Velp (Gasthuislaan) en Velp (Den Heuvel) verlaagd worden naar 2,9%.

Hoewel de 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 een Object verkocht wordt binnen de rentevaste periode van de financiering, kan een boete verschuldigd worden. Voor de Objecten die gefinancierd worden door ABN AMRO Bank (Almere, Rotterdam (Centrum), Den Bosch, Haarlem, Hengelo, Rotterdam (Prinsenland), Breda, Maassluis, Arnhem, Bennekom, Dieren, Renkum, Rheden, Velp (Kerkallee), Velp (Gasthuislaan) en Velp (Den Heuvel)), 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. Een boete zal ten koste gaan van het rendement voor de Participanten.

Gedurende de looptijd van de hypothecaire financiering van de Objecten Rotterdam (centrum), Almere, Den Bosch, Haarlem, Hengelo, Rotterdam (Prinsenland), Breda, Maassluis, Arnhem, Bennekom, Dieren, Renkum, Rheden, Velp (Kerkallee), Velp (Gasthuislaan) en Velp (Den Heuvel) zal jaarlijks 1% van de (oorspronkelijke) hoofdsom worden afgelost op de hypothecaire financiering.

Voor de hypothecaire financiering van de Objecten Rotterdam (centrum), Almere, Den Bosch, Haarlem, Hengelo, Rotterdam (Prinsenland), Breda, Maassluis, Arnhem, Bennekom, Dieren, Renkum, Rheden, Velp (Kerkallee), Velp (Gasthuislaan) en Velp (Den Heuvel) is voorts een loan-to-value-clausule (LTV) overeengekomen. In verband met een loan-to-value-clausule worden de betreffende Objecten 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% voor de Objecten Rotterdam (centrum), Almere en Rotterdam (Prinsenland). Voor de Objecten Den Bosch, Hengelo, Haarlem, Breda en Maassluis ligt de grens op 62%. Voor de Objecten Arnhem, Bennekom, Dieren, Renkum, Rheden, Velp (Kerkallee), Velp (Gasthuislaan) en Velp (Den Heuvel) ligt de grens tussen 1 maart 2022 en 1 maart 2026 op 62% waarna deze per 1 maart 2026 zal worden verlaagd naar 55%. 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 voor de Objecten Rotterdam (centrum), Almere en Rotterdam (Prinsenland) ook tot gevolg hebben, bij een LTV van meer dan 62,5%, dat de financiering ineens opeisbaar wordt. Voor de Objecten Den Bosch, Haarlem, Hengelo, Breda, Maassluis, Arnhem, Bennekom, Dieren, Renkum, Rheden, Velp (Kerkallee), Velp (Gasthuislaan) en Velp (Den Heuvel) ligt deze grens op 70%. Dan ontstaat het aanzienlijke risico dat (een deel van) de Objecten 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 en kan zelfs leiden tot het volledig verlies van de belegging.

Verder is de Beheerder voor de hypothecaire financiering van de Objecten

Rotterdam (centrum), Den Bosch, Haarlem, Hengelo, Breda, Maassluis, Arnhem, Bennekom, Dieren, Renkum, Rheden, Velp (Kerkallee), Velp (Gasthuislaan) en Velp (Den Heuvel) is met ABN AMRO een debt service coverage ratio (DSCR) overeengekomen. De DSCR dient gedurende de looptijd van de financiering voor het Object Rotterdam (centrum) minimaal 1,20 te bedragen. Voor de Objecten Den Bosch, Haarlem, Hengelo, Breda, Maassluis, Arnhem, Bennekom, Dieren, Renkum, Rheden, Velp (Kerkallee), Velp (Gasthuislaan) en Velp (Den Heuvel) ligt deze limiet op 1,80. 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.

In 2021 bedroeg de DSCR van het Fonds 3,0.

De Objecten Zwolle, Gorinchem en Dordrecht zijn gefinancierd door Syntus Achmea. In geval er onder deze hypothecaire financieringen een verzuimsituatie ontstaat dan wel in geval een Object verkocht wordt binnen de rentevaste periode van de financiering, wordt een boete verschuldigd. Die boete bestaat uit de contante waarde van het verschil tussen het rentetarief van de betreffende hypothecaire financiering en het op het moment van verkoop geldende rentetarief voor vergelijkbare hypothecaire financieringen voor het restant van de looptijd. Wanneer dit tarief voor vergelijkbare hypothecaire financieringen voor de resterende looptijd hoger is dan het rentetarief van de betreffende hypothecaire financiering, wordt de contante waarde op nul gesteld. Wanneer het tarief voor de resterende looptijd lager is dan het rentetarief van de betreffende hypothecaire financiering, zal de contante waarde van dit verschil ten laste van het vermogen van het Fonds aan de hypothecaire financier moeten worden betaald. Daarbovenop wordt een boete gerekend voor vervroegd aflossen van 0,25% van (het vervroegd af te lossen deel van) de hoofdsom. Een boete zal ten koste gaan van het rendement voor de Participanten.

Er wordt gedurende de looptijd van de hypothecaire financieringen voor de Objecten Zwolle, Gorinchem en Dordrecht niet tussentijds afgelost.

Voorts is ook op de hypothecaire financieringen voor de Objecten Zwolle, Gorinchem en Dordrecht een loan to value-clausule van toepassing. De maximaal toegestane LTV voor deze financieringen is 65%. Indien niet wordt voldaan aan de LTV kan de hypothecaire financier verlangen dat een (hogere) aflossing op de betreffende 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, hetgeen zal leiden tot een lager dan verwacht (uitkerings- of Direct) rendement.

Ook voor de financieringen van de Objecten Zwolle, Gorinchem en Dordrecht geldt dat het niet voldoen aan de LTV tot gevolg kan hebben dat de betreffende financiering ineens opeisbaar wordt. 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 zou ten koste gaan van het rendement voor de Participanten en mogelijk tot het verlies van de belegging. Met een eventuele boete voor vervroegde aflossing, een verhoogde aflossing als gevolg van het schenden van een loan-to-value-clausule of het ineens opeisbaar worden van een hypothecaire financiering vanwege het schenden van de LTV – of DSCR convenant, is geen rekening gehouden in de prognoses en rendementsberekeningen.

In tabel 6 zijn de kenmerken van de hypothecaire financieringen weergegeven per 31 december 2021 voor de Objecten Zwolle, Gorinchem, Dordrecht, Rotterdam (centrum), Almere, Hengelo, Den Bosch, Rotterdam (Prinsenland), Haarlem, Breda en Maassluis. Hierbij is per die datum tevens de verhouding tussen de hoofdsom en de waarde per Object weergegeven (LTV). Per hypothecaire financiering zijn tevens het LTV convenant, de jaarlijkse rente, de aflossing en de looptijd weergegeven. De totale hypothecaire financiering per 31 december 2021 bedroeg € 36.036.765 tegenover een waarde van € 67.345.000.

De overeengekomen DSCR-clausules zijn niet in tabel 6 verwerkt.

tabel 6

Object	financier	hoofdsom per 31 december 2021	waarde per 31 december 2021	LTV per 31 december 2021	LTV-opeis- convenant	rente	jaarlijkse aflossing	looptijd (tot)
Zwolle, Ossenweiderhof 1-5	Syntus Achmea	€ 5.877.000	€ 10.720.000	55%	65%	2,6%	0%	01-dec-27
Gorinchem, Haarstraat 59-63	Syntus Achmea	€ 2.490.500	€ 4.720.000	53%	65%	2,6%	0%	01-dec-27
Dordrecht, De Jagerweg 54	Syntus Achmea	€ 3.300.000	€ 6.300.000	52%	65%	2,7%	0%	02-nov-23
Rotterdam, Boomgaardsstraat 200-212	ABN Amro	€ 2.496.780	€ 5.100.000	49%	63%	2,6%	1%	01-jan-24
Almere, Kerkstraat 98-100	ABN Amro	€ 5.992.075	€ 12.050.000			2,3%	1%	01-okt-26
Hengelo, Steenmeijerstraat 4	ABN Amro	€ 1.800.000	€ 3.305.000	54%	70%	2,4%	1%	01-nov-28
Den Bosch, Evertsenstraat 5	ABN Amro	€ 1.775.000	€ 3.310.000	54%	70%	2,4%	1%	01-nov-27
Rotterdam Prinsenland, Leningradplaats 13-25	ABN Amro	€ 2.228.800	€ 4.160.000	54%	63%	2,2%	1%	01-nov-25
Haarlem, Herensingel 73	ABN Amro	€ 2.036.610	€ 3.600.000	57%	70%	2,4%	1%	01-apr-28
Breda, Schorsmolenstraat 6	ABN Amro	€ 6.040.000	€ 10.600.000	57%	70%	2,4%	1%	01-nov-28
Maassluis, Schubertlaan 2-4	ABN Amro	€ 2.000.000	€ 3.480.000	57%	70%	2,4%	1%	15-okt-28
Leeuwarden, De Jokse 17	Onderhands*	€ 900.000	€ 3.100.000	29%				31-dec-22
Totaal		€ 36.936.765	€ 70.445.000	52%				

* de onderhandse hypothecaire financiering is gesloten met een partij die niet aan de Initiatiefnemer of Beheerder gerelateerd is

tabel 7

Object	financier	waarde ten tijde van aankoop	aankoopprijs	waarde per 31 december 2021	verschil t.o.v. aankoop-prijs	toename t.o.v. aanprijs	LTV-convenant	maximale waardedaling tot LTV-convenant
Zwolle, Ossenweiderhof 1-5	Syntrus Achmea	€ 9.080.000	€ 8.975.000	€ 10.720.000	€ 1.640.000	18,1%	65%	-15,6%
Gorinchem, Haarstraat 59-63	Syntrus Achmea	€ 3.870.000	€ 3.900.000	€ 4.720.000	€ 850.000	22,0%	65%	-18,7%
Dordrecht, De Jagerweg 54	Syntrus Achmea	€ 5.080.000	€ 5.240.001	€ 6.300.000	€ 1.220.000	24,0%	65%	-19,4%
Rotterdam, Boomgaardsstraat 200-212	ABN Amro	€ 4.300.000	€ 4.250.000	€ 5.100.000	€ 800.000	18,6%	63%	-20,9%
Almere, Kerkstraat 98-100	ABN Amro	€ 9.920.000	€ 9.965.042	€ 12.050.000	€ 2.130.000	21,5%		
Hengelo, Steenmeijerstraat 4	ABN Amro	€ 3.450.000	€ 3.580.552	€ 3.305.000	-€ 145.000	-4,2%	70%	-22,2%
Den Bosch, Evertsenstraat 5	ABN Amro	€ 3.120.000	€ 3.189.655	€ 3.310.000	€ 190.000	6,1%	70%	-23,4%
Rotterdam Prinsenland, Leningradplaats 13-25	ABN Amro	€ 3.740.000	€ 3.754.325	€ 4.160.000	€ 420.000	11,2%	63%	-14,3%
Haarlem, Herensingel 73	ABN Amro	€ 3.600.000	€ 3.535.000	€ 3.600.000	€ 0	0,0%	70%	-19,1%
Breda, Schorsmolenstraat 6	ABN Amro	€ 10.600.000	€ 9.100.000	€ 10.600.000	€ 0	0,0%	70%	-18,5%
Maassluis, Schubertlaan 2-4	ABN Amro	€ 3.480.000	€ 3.370.339	€ 3.480.000	€ 0	0,0%	70%	-17,8%
Leeuwarden, De Jokse 17	Onderhands*	€ 3.100.000	€ 2.100.000	€ 3.100.000	€ 0	0,0%		
Totaal		€ 63.340.000	€ 60.959.914	€ 70.445.000	€ 7.105.000	11,2%		

* de onderhandse hypothecaire financiering is gesloten met een partij die niet aan de Initiatiefnemer of Beheerder gerelateerd is

In tabel 7 is de waardeverandering van de Objecten weergegeven die voorafgaand aan de eerste tranche van de Vijfde Emissie door het Fonds aangekocht zijn.

7.2.3 Liquiditeitsreserve

De liquiditeitsreserve van het Fonds per 31 december 2021 bedraagt € 4.004.516.

7.3 Rendementsprognoses

Bij het opstellen en presenteren van de rendementsprognoses van het Fonds na de Vijfde Emissie wordt het (Gemiddeld) Direct rendement en het (Gemiddeld) Exploitatierendement in tabel 8 op basis van het totale Beleggerskapitaal van het Fonds gepresenteerd. Daarnaast wordt in tabel 9 het (gemiddeld) direct rendement op basis van de Uitgifteprijs per Participatie voor de eerste vier Emissies en de Vijfde 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 geen rekening gehouden met Compensatie voor niet-aftekbare BTW die bij het Fonds in rekening is of wordt gebracht. Indien er Compensatie voor niet-aftekbare BTW bij het Fonds in rekening wordt gebracht, zal deze overigens grotendeels of geheel gecompenseerd worden door niet meer in rekening gebrachte BTW die het Fonds nu wel betaalt en als kosten neemt aangezien het Fonds zelf geen BTW kan aftrekken omdat het geen BTW bij haar huurders in rekening brengt.

Inzake Object Leeuwarden is er alleen rekening gehouden met de rentevergoeding van 6% op jaarbasis die gedurende de periode van 25 maart 2022 tot en met 1 oktober 2022 door verkoper aan het Fonds wordt betaald over € 2.500.000. In de rendementsprognose is rekening gehouden met de rentevergoeding vanaf de verwachte Emissiedatum van 1 september 2022. Over de periode 1 september 2022 tot 1 oktober 2022 wordt naar verwachting € 12.500 aan rentevergoeding ontvangen. Dit bedrag is reeds door verkoper aan het Fonds betaald.

In de rendementsprognose is ervan uitgegaan dat de bouw van Object Leeuwarden, die naar verwachting in het najaar van 2022 zal starten, geen doorgang vindt, om zo het meest conservatieve scenario te schetsen. Indien de bouw geen doorgang vindt, wordt de koopovereenkomst met betrekking tot de grond in Leeuwarden ontbonden en de grond teruggeleverd aan de verkoper tegen terugbetaling aan het Fonds van de koopprijs van € 2.100.000. Bij teruglevering wordt de overdrachtsbelasting teruggevorderd bij de Belastingdienst. Indien de koopprijs (vermeerderd met de compensatie voor gemaakte kosten) niet aan het Fonds terugbetaald wordt, wordt het Fonds tegen een korting op de getaxeerde waarde eigenaar van de bouwlocatie: € 2.303.000 (€ 2.100.000 koopprijs + € 76.000 onderzoeks- en begeleidingsvergoeding + € 40.000 juridische kosten + € 124.000 kosten voorbereiding bouw + € 27.000 rentekosten onderhandse lening - € 64.000 rentevergoeding verkoper) ten opzichte van de getaxeerde waarde van € 3.100.000.

Indien de bouw van Object Leeuwarden doorgang zal vinden, zal er in het najaar van 2022 een hypothecaire financiering worden aangetrokken en door middel van publicatie van een supplement op dit Prospectus additioneel Beleggerskapitaal worden opgehaald.

De rendementsprognoses zijn opgesteld en voorbereid op een basis die vergelijkbaar is met de historische financiële informatie van het Fonds en zijn in overeenstemming met het boekhoudbeleid van het Fonds.

tabel 8 geprognosticeerd Exploitatieresultaat, Direct rendement en verloop liquiditeitsreserve (na Vijfde Emissie)

alle bedragen in €	Jaar 1	Jaar 2	Jaar 3	Jaar 4	Jaar 5
huuropbrengsten	5.180.651	5.283.906	5.398.148	5.514.611	5.634.295
rentevergoeding Object Leeuwarden	12.500	-	-	-	-
duurzaamheid (WKO & zonnepanelen)	68.000	69.360	70.747	72.162	73.605
huurvrij en huurdersincentives	55.963-	57.082-	58.224-	59.389-	60.576-
totale opbrengsten	5.205.188	5.296.184	5.410.671	5.527.385	5.647.324
Exploitatiekosten:					
beheervergoeding	342.123-	348.990-	356.587-	364.332-	372.291-
eigenaarslasten	214.357-	218.644-	223.017-	227.477-	232.027-
onderhoud	396.432-	424.630-	433.105-	441.768-	450.603-
adviseurs	55.000-	56.100-	57.222-	58.366-	59.534-
overig	93.013-	130.012-	112.041-	176.785-	136.663-
rente	1.303.072-	1.311.279-	1.308.462-	1.312.554-	1.341.698-
Exploitatieresultaat voor Performance fee	2.801.190	2.806.528	2.920.237	2.946.103	3.054.509
Performance fee Beheerder	-	-	7.212-	12.385-	34.067-
Exploitatieresultaat na Performance fee	2.801.190	2.806.528	2.913.025	2.933.717	3.020.442
Exploitatierendement	5,9%	5,9%	6,1%	6,2%	6,4%
Gemiddeld exploitatierendement	6,4%				
aflossing op hypothecaire lening	380.860-	380.860-	380.860-	380.860-	380.860-
uitkering uit liquiditeitsreserve	67.500	77.500	-	-	-
voor uitkering beschikbaar	2.487.830	2.503.169	2.532.165	2.552.857	2.639.582
Direct rendement	5,2%	5,3%	5,3%	5,4%	5,6%
Gemiddeld direct rendement	5,6%				

De in tabel 8 weergegeven prognoses voor het Exploitatierendement, Gemiddeld exploitatierendement, Direct rendement en Gemiddeld direct rendement gaan uit van een Participant die deelneemt aan de Vijfde Emissie voor een verhoudingsgewijs gelijk aantal Participaties als dezelfde Participant heeft deelgenomen aan de eerste vier Emissies. Deze rendementen zijn voor de Participant die voor het eerst deelneemt in het Fonds vanaf de Vijfde Emissie lager, omdat deze rendementen worden berekend door de uitkeringen te delen door de Uitgifteprijs en het de verwachting is dat de Uitgifteprijs bij de Vijfde Emissie hoger is dan die bij de vier eerdere Emissies. Zie ook sectie 7.3.1 en tabel 9 waar dit nader wordt toegelicht.

7.3.1 Prognose Exploitatierendement en Direct rendement

Voor de Participant die deelneemt aan de Vijfde Emissie voor een verhoudingsgewijs gelijk aantal Participaties als diezelfde Participant heeft deelgenomen aan de eerste vier Emissies, bedraagt het geprognosticeerde Gemiddeld exploitatierendement over een beleggingsperiode van tien jaar 6,4% per jaar. Zie tabel 8.

Voor de Participant die deelneemt aan de Vijfde Emissie voor een verhoudingsgewijs gelijk aantal Participaties als diezelfde Participant heeft deelgenomen aan de eerste vier Emissies, bedraagt het geprognosticeerde

[illegible][illegible]

Jaar 6	Jaar 7	Jaar 8	Jaar 9	Jaar 10
5.719.835	5.844.491	5.971.948	6.102.807	6.236.229
-	-	-	-	-
75.077	76.579	78.111	79.673	81.266
61.788-	63.024-	64.284-	65.570-	66.881-
5.733.125	5.858.046	5.985.775	6.116.910	6.250.614
380.369-	388.659-	397.135-	405.837-	414.709-
236.667-	241.401-	246.229-	251.153-	256.176-
459.615-	468.807-	478.183-	487.747-	497.502-
60.724-	61.939-	63.178-	64.441-	65.730-
161.484-	200.758-	167.488-	126.176-	193.013-
1.385.799-	1.408.982-	1.399.446-	1.388.020-	1.376.594-
3.048.465	3.087.501	3.234.117	3.393.536	3.446.890
40.046-	47.853-	77.176-	109.060-	119.731-
3.008.419	3.039.648	3.156.941	3.284.476	3.327.159
6,3%	6,4%	6,7%	6,9%	7,0%
380.860-	380.860-	380.860-	380.860-	380.860-
-	-	-	-	-
2.627.560	2.658.788	2.776.081	2.903.616	2.946.299
5,5%	5,6%	5,8%	6,1%	6,2%

Gemiddeld direct rendement (voor uitkering beschikbaar) over een beleggingsperiode van tien jaar 5,6% per jaar. Zie tabel 8.

Gemiddeld direct rendement per Participatie.

In tabel 9 is het geprognosticeerd (Gemiddeld) exploitatierendement en (Gemiddeld) direct rendement per Participatie weergegeven voor Participanten die deelnamen aan de eerste vier Emissies en voor een verhoudingsgewijs gelijk aantal Participaties deelnemen aan de Vijfde Emissie en, daaronder, Participanten die uitsluitend aan de Vijfde Emissie deelnemen. In deze tabel komt tot uitdrukking dat de hoogte van deze rendementen afhankelijk is van de Uitgifteprijs per Participatie. Participanten die zijn toetreden tot het Fonds in de eerste en/of tweede Emissie hebben een uitgifteprijs van € 100 per Participatie betaald. Bij de Derde Emissie was de uitgifteprijs € 109,32. Bij de eerste tranche van de vierde Emissie was de uitgifteprijs € 117,45 en bij de tweede tranche van de vierde Emissie € 119,29. Voor tabel 9 is het uitgangspunt dat Participanten die deelnamen aan de eerste vier Emissies en nu deelnemen aan de Vijfde Emissie, na inschrijving voor de Vijfde Emissie een (gemiddeld gewogen) uitgifteprijs hebben betaald van € 114,70 per Participatie. Voor de Vijfde Emissie is de Uitgifteprijs voor de prognose gesteld op € 125,59.

Voor de Participant die voor het eerst deelneemt vanaf de Vijfde Emissie bedraagt het geprognosticeerde Gemiddeld exploitatierendement over een beleggingsperiode van tien jaar 5,8% per jaar. Zie tabel 9.

Voor de Participant die voor het eerst deelneemt vanaf de Vijfde Emissie

tabel 10 indexeringen huuropbrengst wettelijke huurverhoging

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

tabel 11 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%

bedraagt het geprognosticeerde Gemiddeld direct rendement (voor uitkering beschikbaar) over een beleggingsperiode van tien jaar 5,1% per jaar. Zie tabel 9.

De volgende factoren zijn van invloed op het Exploitatieresultaat:

Huuropbrengsten

In de huurovereenkomsten voor het Object Zwolle is vastgelegd dat de huur jaarlijks wordt geïndexeerd volgens de door de Rijksoverheid voorgeschreven maximum huurverhoging.⁴³ Deze bedroeg in 2016 maximaal 2,1%, in 2017 maximaal 2,8%, in 2018 maximaal 3,9%, in 2019 maximaal 4,1%, in 2020 maximaal 5,1% en in 2021 maximaal 2,4%. De werkelijke indexering kan hiervan afwijken.

De huurovereenkomsten voor Objecten Zwolle en Dordrecht worden geïndexeerd conform de Wettelijke huurverhoging sociale woningbouw. De Wettelijke huurverhoging sociale woningbouw wordt vastgesteld door de overheid. In de regel wordt de Wettelijke huurverhoging sociale woningbouw berekend door de consumentenprijsindex (CPI) te verhogen met 1%. Echter, de overheid kan bepalen dat er bijzondere omstandigheden zijn waardoor de Wettelijke huurverhoging sociale woningbouw hoger of lager uitvalt of er zelfs geen huurverhoging mag plaatsvinden (zoals in 2021) op sociale woningbouw.⁴⁴ Voor de overige Objecten worden de huren jaarlijks geïndexeerd volgens de CPI van het Centraal Bureau voor de Statistiek. In 2018 bedroeg de inflatie gemiddeld 1,7%, in 2019 bedroeg de inflatie gemiddeld 2,6% om in 2020 te dalen naar gemiddeld 1,3%. In 2021 bedroeg de inflatie gemiddeld 2,7%.⁴⁵ In de prognose wordt gerekend met de jaarlijkse indexeringen zoals weergegeven in tabel 11. De werkelijke indexering kan hiervan afwijken.

Rentevergoeding Object Leeuwarden

Met de verkoper van de bouwlocatie voor Object Leeuwarden is overeengekomen dat er in de periode tussen de levering van de locatie (25 maart 2022) en de uiterlijke datum waarop de levering ontbonden kan worden (1 oktober 2022) een rentevergoeding van 6% over € 2.500.000 wordt betaald. In de rendementsprognose is rekening gehouden met de rentevergoeding vanaf de verwachte Emissiedatum van 1 september 2022. Over de periode 1 september 2022 tot 1 oktober 2022 wordt naar verwachting € 12.500 aan rentevergoeding ontvangen.

Duurzaamheid (WKO & zonnepanelen)

Het Fonds mag op basis van de Warmtewet de opbrengsten van de WKO in Zwolle in rekening brengen bij de huurders. Dat gaat op basis van een vast voorschot per maand en een afrekening op basis van daadwerkelijk verbruik per 1 januari van ieder jaar. De opgenomen inkomsten van € 52.000 zijn gebaseerd op een gemiddelde van de laatste drie jaar. Tevens is er een opbrengst opgenomen over de opbrengst van zonnepanelen voor de locaties in Dordrecht, Rotterdam Leningradplaats en Hengelo. De geschatte opbrengst bedraagt € 16.000,- per jaar en is opgenomen op basis van een business case. De daadwerkelijke opbrengsten kunnen afwijken doordat er meer of minder opbrengst uit de zonnepanelen gegenereerd wordt door de zon.

43 Zie: www.rijksoverheid.nl/onderwerpen/woning-huren/vraag-en-antwoord/wat-is-de-maximale-huurverhoging-in-2021.

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

45 Bron: [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).

Huurvrij en huurdersincentive

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

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). Inzake artikel 13 lid 2 van de Fondsvoorwaarden dient ter verduidelijking dat het doorrollen van een huurcontract voor onbepaalde tijd niet kwalificeert als nieuwe verhuur of huurverlenging. De Beheerder ontvangt voor het doorrollen van een huurcontract voor onbepaalde tijd geen vergoeding. Daarnaast worden de huurcontracten voor bepaalde tijd (drie,

vijf of tien jaar) van de Objecten Bennekom, Dieren, Rheden, Velp Kerkallee, Velp Gasthuislaan en Velp Den Heuvel na het verstrijken van de huurtermijn, behoudens opzegging, automatisch omgezet naar contracten voor onbepaalde tijd. Dit kwalificeert ook niet als nieuwe verhuur of huurverlenging en de Beheerder ontvangt ook hiervoor geen vergoeding. De Beheerder heeft alleen recht op de vergoeding als bedoeld in artikel 13 lid 2 van de Fondsvoorwaarden als een huurder het contract beëindigt (of niet verlengt) en de Beheerder een contract verzorgt met een nieuwe huurder of een huurcontract voor bepaalde tijd weet te verlengen met een nieuw contract voor bepaalde tijd. In de prognose voor de exploitatie (tabel 8) 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 bestuursaansprakelijkheidsverzekering van de Beheerder te worden voldaan van € 5.000 per jaar inclusief BTW. Onroerendezaakbelasting wordt door de gemeente berekend over de door haar getaxeerde waarde van de Objecten.

Onderhoud

Door middel van een gedetailleerde meerjarenonderhoudsbegroting maakt de Beheerder een inschatting van de jaarlijkse onderhoudskosten. Geprognosticeerde onderhoudsbedragen zullen door middel van een dotatie

tabel 12

	financier	rente	looptijd
Zwolle - Ossenweiderhof 1-5	Syntus Achmea	2,6%	01-dec-27
Gorinchem - Haarstraat 59-63	Syntus Achmea	2,6%	01-dec-27
Dordrecht - De Jagerweg 54	Syntus Achmea	2,7%	02-nov-23
Rotterdam - Boomgaardsstraat 200-212	ABN Amro	2,6%	01-jan-24
Almere - Kerkstraat 98-100	ABN Amro	2,3%	01-okt-26
Hengelo - Steenmeijerstraat 4	ABN Amro	2,4%	01-nov-28
Den Bosch - Evertsenstraat 5	ABN Amro	2,4%	01-nov-27
Rotterdam Prinsenland - Leningradplaats 13-25	ABN Amro	2,2%	01-nov-25
Haarlem - Herensingel 73	ABN Amro	2,4%	01-apr-28
Breda-Schorsmolenstraat 6	ABN Amro	2,4%	01-nov-28
Maassluis - Schubertlaan 2-4	ABN Amro	2,4%	15-okt-28
Arnhem - Mr. P.S. Gerbrandysingel 79-81	ABN Amro	3,0%*	01-mrt-27
Bennekom - Johanniterlaan 6	ABN Amro	3,0%*	01-mrt-27
Dieren - Vingerhoed 46	ABN Amro	3,0%*	01-mrt-27
Renkum - Dorpsstraat 160	ABN Amro	3,0%*	01-mrt-27
Rheden - Arnhemseweg 8k	ABN Amro	3,0%*	01-mrt-27
Velp - Kerkallee 66	ABN Amro	3,0%*	01-mrt-27
Velp - Gasthuislaan 60	ABN Amro	3,0%*	01-mrt-27
Velp - Den Heuvel 72	ABN Amro	3,0%*	01-mrt-27
totaal			

* rente wordt verlaagd naar 2,9% zodra de Objecten Arnhem, Bennekom, Dieren, Renkum, Rheden, Velp (Kerkallee), Velp (Gasthuislaan) en Velp (Den Heuvel) beschikken over minimaal energielabel C

onderhoudsvoorziening ten laste van het jaarresultaat van het Fonds worden gebracht. De dotatie onderhoud in tabel 8 is gebaseerd op ervaringsgegevens van de Beheerder in eerdere fondsen en bedraagt in jaar 1 voor de gezamenlijke Objecten € 396.432 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 B.V. en overige werkzaamheden op financieel, juridisch of fiscaal gebied, een jaarlijkse waardering van de Objecten door Cushman & Wakefield, Colliers International Valuations B.V. en Capital Value Taxaties B.V., 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 een taxatie plaatsvinden.

Overig

Overige kosten hebben betrekking op onvoorziene lasten (waaronder additionele vergoedingen voor de Beheerder, zie onder 'beheervergoeding' hierboven) alsmede de jaarlijkse jaarrekeningcontrole door Deloitte, bankrekening kosten, verhuurdersheffing, fiscale kosten, kosten van de Houdster (€ 18.150 inclusief BTW) en van de Bewaarder (€ 18.150 inclusief BTW) en een jaarlijkse bijdrage aan de AFM en DNB in verband met de kosten van permanent toezicht op het Fonds en de Beheerder en de uit dit toezicht voortvloeiende kosten voor compliance. Inzake de kosten van het toezicht dat de AFM en DNB houden op het Fonds en de Beheerder, komen jaarlijks de werkelijke door AFM en DNB in rekening gebrachte kosten (geschat op € 6.131 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.

Het effect van de Exploitatiekosten op het geprognosticeerde Gemiddeld direct rendement op jaarbasis is 2,69%.

Rente

Over de hypothecaire financiering is rente verschuldigd.

De rente voor de hypothecaire financiering van de Objecten Arnhem, Bennekom, Dieren, Renkum, Rheden, Velp (Kerkallee), Velp (Gasthuislaan) en Velp (Den Heuvel) bedraagt 3,0% per jaar. Zodra de Objecten Renkum en Velp (Gasthuislaan) over energielabel C beschikken, zal de rente op de hypothecaire financiering van de Objecten Arnhem, Bennekom, Dieren, Renkum, Rheden, Velp (Kerkallee), Velp (Gasthuislaan) en Velp (Den Heuvel) worden verlaagd naar 2,9% per jaar. In tabel 12 is een overzicht opgenomen van de rentepercentages en de looptijden van de hypothecaire financieringen.

Daarnaast is over de onderhandse lening van € 900.000 die door het Fonds is afgesloten rente verschuldigd. In de rendementsprognose zijn rentekosten op de onderhandse lening begroot van € 4.500: 6% over de periode tussen de verwachte Emissiedatum, 1 september 2022, en de uiterlijke datum van ontbinding van de aankoop van Object Leeuwarden, 1 oktober 2022.

Het effect van de rente op de hypothecaire financiering en de hiervoor bedoelde onderhandse lening op het geprognosticeerde Gemiddeld direct rendement op jaarbasis is 2,85%.

Voor de periode na de rentevaste perioden van de verschillende hypothecaire financiering is gerekend met een rente van 3,00% 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.

Het effect van de Performance fee op het geprognosticeerde Gemiddeld direct rendement op jaarbasis is 0,09%.

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 de Objecten Rotterdam (centrum), Almere, Den Bosch, Haarlem, Hengelo, Rotterdam (Prinsenland), Breda, Maassluis, Arnhem, Bennekom, Dieren, Renkum, Rheden, Velp (Kerkallee), Velp (Gasthuislaan) en Velp (Den Heuvel) zal jaarlijks 1% van de (oorspronkelijke) hoofdsom 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 de Objecten Rotterdam (centrum), Den Bosch, Haarlem, Hengelo, Breda, Maassluis, Arnhem, Bennekom, Dieren, Renkum, Rheden, Velp (Kerkallee), Velp (Gasthuislaan) en Velp (Den Heuvel) is een DSCR convenant overeengekomen. Wanneer een DSCR convenant zou worden geschonden (omdat de huuropbrengst van een Object onvoldoende is om 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. In 2021 bedroeg de DSCR van het Fonds 3,0.

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 2).

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 marktwaaarde in het eerste jaar niet voldoende is om de geactiveerde Aankoopkosten te compenseren, maar aangezien het wettelijke huurverhogingspercentage in 2022 op 3,3% 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.

tabel 13 geprognosticeerde kasstroom

	Jaar 1	Jaar 2	Jaar 3	Jaar 4	Jaar 5	
Exploitatieresultaat na Afschrijvingen	1.596.060	1.798.090	1.983.480	2.004.263	2.091.992	
correctie afschrijvingen geactiveerde Initiatiekosten	1.165.613	972.228	894.253	894.253	894.253	
correctie afschrijving geactiveerde Financieringskosten	39.516	36.211	35.292	35.201	34.197	
uitkering uit Liquiditeitsreserve	67.500	77.500	-	-	-	
terugbetaling op Beleggerskapitaal	-	-	-	-	-	
aflossing op Hypothecaire lening	380.860-	380.860-	380.860-	380.860-	380.860-	
beschikbaar voor uitkering	2.487.830	2.503.168	2.532.165	2.552.857	2.639.582	
kasstroom Fonds	47.470.594-	2.487.830	2.503.168	2.532.165	2.552.857	2.639.582
cumulatieve kasstroom Fonds	47.470.594-	44.982.764-	42.479.595-	39.947.430-	37.394.573-	34.754.991-
IRR	5,2%	524,08	527,31	533,42	537,78	556,05

Geprognosticeerde kasstroom per Participatie eerste tranche Vijfde Emissie

	Jaar 1	Jaar 2	Jaar 3	Jaar 4	Jaar 5	
Exploitatieresultaat na Afschrijvingen	4,01	4,35	4,80	4,85	5,06	
correctie afschrijvingen geactiveerde Initiatiekosten	2,93	2,35	2,16	2,16	2,16	
correctie afschrijving geactiveerde Financieringskosten	0,10	0,09	0,09	0,09	0,08	
uitkering uit Liquiditeitsreserve	0	0	-	-	-	
terugbetaling op Beleggerskapitaal	-	-	-	-	-	
aflossing op Hypothecaire lening	0,96-	0,92-	0,92-	0,92-	0,92-	
beschikbaar voor uitkering	6,25	6,05	6,12	6,17	6,38	
kasstroom Fonds	125,59-	6,25	6,05	6,12	6,17	6,38
cumulatieve kasstroom Fonds	125,59-	119-	113-	107-	101-	95-
IRR	4,7%					

Op 25 november 2016 heeft de Hoge Raad arrest gewezen over de vraag of het beheer van vastgoedfondsen een van BTW vrijgestelde prestatie betreft. Het Europese Hof van Justitie heeft op 9 december 2015 uitspraak gedaan. Uit deze uitspraak volgt dat het beheer van bepaalde vastgoedfondsen mogelijk vrijgesteld is van BTW. Onduidelijk is welke vastgoedfondsen daar precies onder vallen en welke activiteiten in dat kader precies onder beheer vallen. Deze nadere vragen waren voorgelegd aan de Hoge Raad om in de specifiek voorliggende casus uitspraak te doen. De Hoge Raad heeft in haar arrest het begrip bijzonder overheidstoezicht nader ingevuld. Zij heeft daarbij beslist dat enkel het feit dat een vastgoedfonds onder toezicht kan vallen niet voldoende is voor de kwalificatie als gemeenschappelijk beleggingsfonds. Er moet daadwerkelijk sprake zijn van een vergunningsplicht. Nu het een specifieke casus betreft is het niet geheel duidelijk of het arrest van de Hoge Raad op eenzelfde wijze geldt voor de vergunningsplicht onder huidige wet (Wft) en eventuele andere wetten die kwalificeren als bijzonder overheidstoezicht. Indien het Fonds kwalificeert als een gemeenschappelijk beleggingsfonds dient vervolgens de vraag te worden beantwoord welke werkzaamheden (fonds-, asset- en/of propertymanagement) alsdan onder de BTW-vrijstelling vallen. De Hoge Raad heeft beslist dat de feitelijke exploitatie van vastgoed (waarvoor verhuur) niet als beheer kwalificeert en aldus niet onder de vrijstelling valt. Voor zover de dienstverlening bestaat uit administratieve diensten van algemene aard en het voeren van directie over een beleggingsfonds is wel sprake van beheerdiensten. Wanneer het Fonds kwalificeert als een gemeenschappelijk beleggingsfonds zou dit tot gevolg hebben dat dergelijke diensten verricht door de dienstverlener, waaronder de Initiatiefnemer en de Beheerder, (deels) vrijgesteld zijn van BTW. Gevolg hiervan is dat de dienstverlener de BTW die ziet op kosten die bij die dienstverlener in rekening worden gebracht en verband houdt met de vrijgestelde prestaties, beperkt dan wel niet in aftrek kan brengen. Een dergelijke aftrekbeperking werkt kostenverhogend voor de dienstverlener. Vooral nog wordt er van uitgegaan dat het beheer van het Fonds geen BTW vrijgestelde prestatie betreft. Voor het Fonds geldt een regeling dat bepaalde dienstverleners, indien toch sprake blijkt te zijn van BTW

vrijgestelde prestaties, een compensatie van het Fonds mogen vragen voor het gemis aan vooraf trek van BTW op kosten. Deze compensatiemogelijkheid geldt voor de Initiatiefnemer en de Beheerder en ziet op de volgende vergoedingen: assetmanagement vergoeding, propertymanagement vergoeding, begeleidingsfee bij verkoop van een Object (onderdeel van de Verkoopkosten) en de Performance fee. In de rendementsprognoses is het uitgangspunt dat het Fonds geen Compensatie voor niet-aftrekbare BTW zal hoeven te betalen.

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 5,2% voor de Participant die verhoudingsgewijs voor een gelijk aantal Participaties deelneemt aan de Vijfde Emissie als die deelnam aan de eerste vier Emissies.

7.3.3 Prognose beschikbare uitkeringen

In tabel 13 is de prognose voor de beschikbare uitkeringen weergegeven.

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 5,2%.

De weergegeven prognose voor de IRR gaat uit van een Participant die deelneemt aan de Vijfde Emissie voor een verhoudingsgewijs gelijk aantal Participaties als diezelfde Participant heeft deelgenomen aan de eerste vier Emissies. De IRR voor de belegger die voor het eerst deelneemt in het Fonds vanaf de Vijfde Emissie is lager, omdat de rendementen worden berekend door de uitkeringen te delen door de Uitgifteprijs en de Uitgifteprijs bij de Vijfde Emissie hoger is dan die bij de eerste vier Emissies. Zie ook sectie 7.3.1 en tabel 9 waar dit nader wordt toegelicht.

7.3.5 Samenvatting geprognosticeerde rendementen

In tabel 14 zijn de geprognosticeerde rendementen op basis van het totale Beleggerskapitaal van het Fonds over een looptijd van 10 jaar samengevat weergegeven. De geprognosticeerde rendementen zijn op basis van een gematigd scenario, wat overeenkomt met het gematigde scenario uit het essentiële informatiedocument (zie sectie 1.3 op pagina 7 van dit Prospectus).

tabel 14 samenvatting geprognosticeerde rendementen

	Fonds	Vijfde Emissie	contant p. Part.
verwacht jaarlijks Gemiddeld exploitatierendement*	6,4%	5,8%	€ 7,32
verwacht jaarlijks Gemiddeld direct rendement*	5,6%	5,1%	€ 6,44
verwachte Internal Rate of Return (IRR)**	5,2%	4,7%	n.v.t.
uitkeringsniveau jaar 1	5,2%	4,8%	€ 6,02

* 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 van verkoop Objecten. Uitgangspunt is een inleg van € 100 bij de eerste en/of tweede Emissie, € 109,32 bij de derde Emissie en respectievelijk € 117,45 bij de eerste tranche van de vierde Emissie, € 119,29 bij de tweede tranche van de vierde Emissie en € 125,59 bij de eerste tranche van de Vijfde Emissie en terugbetaling inleg aan het einde van het tiende jaar.

De bovenstaande samenvatting van de geprognosticeerde rendementen (tabel 14) gaat in de kolom 'Fonds' uit van een Participant die deelneemt aan de Vijfde Emissie voor een verhoudingsgewijs gelijk aantal Participaties als diezelfde Participant heeft deelgenomen aan de eerste vier Emissies. De rendementen voor de Participant die voor het eerst deelneemt in het Fonds vanaf de Vijfde

Jaar 6	Jaar 7	Jaar 8	Jaar 9	Jaar 10
2.977.360	3.009.634	3.156.941	3.284.476	3.327.159
-	-	-	-	-
31.060	30.014	-	-	-
-	-	-	-	-
-	-	-	-	-
380.860-	380.860-	380.860-	380.860-	380.860-
2.627.559	2.658.788	2.776.081	2.903.616	2.946.299
2.627.559	2.658.788	2.776.081	2.903.616	2.946.299
32.127.431-	29.468.643-	26.692.563-	23.788.947-	20.842.648-
553,51	560,09	584,80	611,67	620,66

Jaar 6	Jaar 7	Jaar 8	Jaar 9	Jaar 10
7,20	7,28	7,63	7,94	8,05
-	-	-	-	-
0,08	0,07	-	-	-
-	-	-	-	-
-	-	-	-	-
0,92-	0,92-	0,92-	0,92-	0,92-
6,35	6,43	6,71	7,02	7,12
6,35	6,43	6,71	7,02	7,12
88-	82-	75-	68-	61-

Emissie zijn weergegeven in de kolom 'Vijfde Emissie' en zijn lager, omdat de rendementen worden berekend door de uitkeringen te delen door de Uitgifteprijs en de Uitgifteprijs bij de Vijfde Emissie hoger is dan die bij de eerste vier Emissies. Zie ook sectie 7.3.1 en tabel 9 waar dit nader wordt toegelicht. In de kolom "contant" zijn de rendementen weergegeven in euro's.

7.4 Alternatieve rendementsscenario's

De rendementsprognoses zijn met de grootst mogelijke zorgvuldigheid opgesteld en zijn gebaseerd op de aannames zoals die hiervoor zijn toegelicht en die bij het schrijven van 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, 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 hypotheaire 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 hypotheaire 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 huurdering of zelfs leegstand kan leiden), ontwikkelingen op de financiële markten (die onder meer gevolgen kunnen hebben voor de hoogte van de hypotheaire rente en/of de commerciële opslag en/of de liquiditeitsopslag die de hypotheaire financier bovenop de hypotheaire rente in rekening kan brengen), economische ontwikkelingen, inflatie (waarop de indexering van de huurprijzen is gebaseerd en derhalve in belangrijke mate bepalend is voor de huur- en eventuele Verkoopopbrengsten van de Objecten en waarvan tevens het niveau van de kosten die het Fonds zal maken afhankelijk is), belastingen (zoals met betrekking tot de verkrijging van de Objecten: de overdrachtsbelasting; en met betrekking tot de exploitatie van de Objecten: de niet-verrekenbare BTW en de eigenaarslasten (voor zover dat betreft de onroerendezaakbelasting, precario, waterschapslasten en rioolrechten)).

De aannames die ten grondslag liggen aan de rendementsprognoses houden geen rekening met alle mogelijke situaties waarmee het Fonds kan worden geconfronteerd. De werkelijke rendementen zullen waarschijnlijk afwijken van de rendementsprognoses, aangezien de veronderstelde situaties en gebeurtenissen zich veelal niet op gelijke wijze of in gelijke mate zullen voordoen als is aangenomen. (Ook) onvoorziene kosten en tegenvallende inkomsten komen ten laste van het vermogen van het Fonds en daarmee ten nadele van het rendement voor de Participanten. Het risico dat onvoorziene kosten zodanig hoog of de inkomsten zodanig laag zijn dat daardoor de rendementsprognoses niet worden gerealiseerd en het rendement aanzienlijk lager zal zijn dan verwacht op grond van de prognose, is niet uit te sluiten.

De rendementsprognoses houden geen rekening met wijzigingen in wet- en regelgeving die kunnen leiden tot hogere kosten of lagere inkomsten voor het Fonds. Wijzigingen of aanscherpingen van wet- en regelgeving op het gebied van onder meer de Wet op het financieel toezicht (Wft), de Wet ter voorkoming van witwassen en financiering van terrorisme (Wwft), huur en huurbescherming, milieu- en bodemverontreiniging, duurzaamheid van woningen (energievoorziening en -verbruik, isolatie), bestemmingsplannen, inrichtingseisen, veiligheidsvoorschriften, (de financiering van) de particuliere woonzorg zoals de Wet langdurige zorg, kunnen invloed hebben op het functioneren van het Fonds en de Beheerder en op de verhuur- en verkoopmogelijkheden van de Objecten alsook op de kosten die het Fonds moet maken om te blijven voldoen aan de wet- en regelgeving. Zo kan een wijziging in de voorschriften omtrent het isoleren van woningen voor het Fonds extra kosten opleveren. Of een wijziging in de wet- en regelgeving omtrent verhuur of de particuliere woonzorg die het Fonds ertoe zou dwingen om tegen lagere prijzen de zorgappartementen te verhuren, zou leiden tot lagere inkomsten. Hogere kosten en/of lagere inkomsten leiden tot een lager rendement voor het Fonds.

Om inzage te geven in de wijze waarop het rendement afhankelijk is van de aannames die ten grondslag liggen aan de rendementsprognose, wordt in de secties 7.4.1 tot en met 7.4.4 een aantal alternatieve aannames en het effect daarvan op het rendement weergegeven.

Hetgeen hiervoor is gemeld over de invloed van de Beheerder of zijn bestuurders op de factoren met betrekking tot de aannames van de rendementsprognose, geldt evenzeer voor de alternatieve aannames in de onderstaande secties 7.4.1 tot en met 7.4.4.

7.4.1 Invloed van financieringsrente en inflatie op het rendement

De weergegeven prognoses in de tabellen 15 en 16 gaan uit van een Participant die deelneemt aan de Vijfde Emissie voor een verhoudingsgewijs gelijk aantal Participaties als diezelfde Participant heeft deelgenomen aan de eerste vier Emissies. Het geprognosticeerd Gemiddeld direct rendement voor de belegger die voor het eerst deelneemt in het Fonds vanaf de Vijfde Emissie is lager, omdat de rendementen worden berekend door de uitkeringen te delen

tabel 15 financieringsrente (Fonds)

	gemiddeld gewogen financieringsrente	geprognosticeerd Gemiddeld direct rendement	IRR
financieringsrente lager in prognose	2,55%	5,8%	5,3%
gemiddelde financieringsrente conform prognose	2,80%	5,6%	5,2%
financieringsrente hoger in prognose	3,05%	5,5%	5,1%

tabel 16 inflatie (Fonds)

	gemiddeld inflatiepercentage	geprognosticeerd Gemiddeld direct rendement	IRR
inflatie 1% hoger dan prognose	3,0%	5,9%	5,4%
inflatie conform prognose	2,0%	5,6%	5,2%
inflatie 1% lager dan prognose	1,0%	5,2%	5,0%

tabel 17 gemiddeld direct rendement (Fonds)

	hogere inflatie	geprognosticeerde inflatie	lagere inflatie
hogere financieringsrente	5,8%	5,5%	5,1%
geprognosticeerde financieringsrente	6,0%	5,6%	5,3%
lagere financieringsrente	6,1%	5,8%	5,5%

tabel 18 IRR (Fonds)

	hogere inflatie	geprognosticeerde inflatie	lagere inflatie
hogere financieringsrente	5,4%	5,1%	4,8%*
geprognosticeerde financieringsrente	5,5%	5,2%	4,9%
lagere financieringsrente	5,6%**	5,3%	5,1%

* Dit geprognosticeerde rendement komt overeen met het ongunstige scenario uit het essentiële informatiedocument (zie sectie 1.3 op pagina 7 van dit Prospectus)

** Dit geprognosticeerde rendement komt overeen met het gunstige scenario uit het essentiële informatiedocument (zie sectie 1.3 op pagina 7 van dit Prospectus)

tabel 19 gemiddeld direct rendement (eerste tranche Vijfde Emissie)

	hogere inflatie	geprognosticeerde inflatie	lagere inflatie
hogere financieringsrente	5,3%	5,0%	4,7%
geprognosticeerde financieringsrente	5,4%	5,1%	4,8%
lagere financieringsrente	5,6%	5,3%	5,0%

tabel 20 IRR (eerste tranche Vijfde Emissie)

	hogere inflatie	geprognosticeerde inflatie	lagere inflatie
hogere financieringsrente	4,9%	4,7%	4,4%
geprognosticeerde financieringsrente	5,0%	4,7%	4,5%
lagere financieringsrente	5,2%	4,9%	4,6%

door de Uitgifteprijs en de Uitgifteprijs bij de Vijfde Emissie hoger is dan die bij de eerste vier Emissies. Zie ook sectie 7.3.1 en tabel 9 waar dit nader wordt toegelicht.

In tabel 15 staat een overzicht van de geprognosticeerde rendementen bij verschillende gemiddelde renteniveaus van de hypothecaire financieringen van de Objecten gedurende de eerste tien jaar na de eerste tranche van de Vijfde Emissie.

Huurindexering en inflatie

In tabel 16 staat een overzicht van de geprognosticeerde rendementen bij verschillende huurindexeringen en inflatiepercentages gedurende de eerste tien jaar na de eerste tranche van de Vijfde Emissie.

7.4.2 Gecombineerde invloed van financieringsrente en inflatie op het rendement

De weergegeven prognoses in de tabellen 17 en 18 gaan uit van een Participant die deelneemt aan de Vijfde Emissie voor een verhoudingsgewijs gelijk aantal Participaties als diezelfde Participant heeft deelgenomen aan de eerste vier Emissies. Het geprognosticeerd Gemiddeld direct rendement voor de belegger die voor het eerst deelneemt in het Fonds vanaf de Vijfde Emissie is lager, omdat de rendementen worden berekend door de uitkeringen te delen door de Uitgifteprijs en de Uitgifteprijs bij de Vijfde Emissie hoger is dan die bij de eerste vier Emissies. Zie ook sectie 7.3.1 en tabel 9 waar dit nader wordt toegelicht.

Het gecombineerde effect van de in tabel 15 en tabel 16 getoonde aannames is te zien in onderstaande tabellen 17 en 18. Tabel 17 toont het Gemiddeld direct rendement en tabel 18 de IRR. De alternatieve scenario's in tabel 18 zijn weergegeven in het essentiële informatiedocument. Het ongunstige scenario komt voort uit een lagere inflatie en hogere financieringsrente, het gematigde scenario is gelijk aan prognose en het gunstige scenario komt voort uit een hogere inflatie en lagere financieringsrente.

De weergegeven prognoses in de tabellen 19 en 20 gaan uit van een Participant die voor het eerst deelneemt aan het Fonds met de eerste tranche van de Vijfde Emissie.

Tabel 19 toont het Gemiddelde directe rendement en tabel 20 de IRR.

7.4.3 Invloed van dalende verhuurprijzen en/of leegstand op het rendement

De weergegeven prognoses in tabel 21 gaan uit van een Participant die deelneemt aan de Vijfde Emissie voor een verhoudingsgewijs gelijk aantal Participaties als diezelfde Participant heeft deelgenomen aan de eerste vier Emissies. Het geprognosticeerd Gemiddeld direct rendement voor de belegger die voor het eerst deelneemt in het Fonds vanaf de Vijfde Emissie is lager, omdat de rendementen worden berekend door de uitkeringen te delen door de Uitgifteprijs en de Uitgifteprijs bij de Vijfde Emissie hoger is dan die bij de eerste vier Emissies. Zie ook sectie 7.3.1 en tabel 9 waar dit nader wordt toegelicht.

tabel 21 daling huuropbrengsten (Fonds)

	Gemiddeld direct rendement	verschil t.o.v. prognose	IRR	verschil t.o.v. prognose
zeer pessimistisch (-30%)	1,9%	-3,7%	1,8%	-3,4%
pessimistisch (-20%)	3,1%	-2,5%	2,9%	-2,3%
gematigd pessimistisch (-10%)	4,3%	-1,3%	4,0%	-1,2%

tot en met 31 december 2021. De door de accountant gecontroleerde historische financiële informatie van het Fonds over de periode van 1 januari 2019 tot en met 31 december 2021 is via verwijzing opgenomen in sectie 16.

Volgens het gecontroleerde jaarverslag van het Fonds over de periode van 1 januari 2021 tot en met 31 december 2021 bedraagt de Intrinsieke waarde per Participatie op 31 december 2021 € 121,36.

In tabel 23 is de vermogensstructuur van het Fonds op de Emissie Datum voor de eerste tranche van de Vijfde Emissie weergegeven. De uitgifteprijs van de Participaties voor de Vijfde Emissie is bepaald op basis van de Intrinsieke waarde waarbij de Objecten minimaal gewaardeerd werden tegen de oorspronkelijke Verrijgingsprijs plus Initiatiekosten minus Afschrijvingen over 5 jaar.

Het huidige Beleggerskapitaal van het Fonds bestaat uit 289.326 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. Bij de derde Emissie bedroeg de uitgifteprijs € 109,32. Voor de eerste tranche van de vierde Emissie bedroeg de uitgifteprijs € 117,45 en voor de tweede tranche van de vierde Emissie € 119,29. Voor de eerste tranche van de Vijfde Emissie bedraagt de Uitgifteprijs naar verwachting € 125,59. Het totaal geplaatst Beleggerskapitaal bedraagt momenteel € 31.870.558. Tabel 24 geeft een overzicht van de uitkeringen die over de afgelopen vier boekjaren van het Fonds zijn gedaan.

tabel 24 uitkeringen per Participatie

alle bedragen in €

uitkeringen per Participatie van	100.000,00	50.000,00	10.000,00
boekjaar 2018	6.100,00	3.050,00	610,00
boekjaar 2019	6.200,00	3.100,00	620,00
boekjaar 2020	6.000,00	3.000,00	600,00
boekjaar 2021	6.220,00	3.110,00	622,00

De door de accountant gecontroleerde jaarverslagen over 2019 tot en met 2021 met betrekking tot het Fonds zijn via verwijzing opgenomen in het Prospectus (zie sectie 16). In de controleverklaring van de onafhankelijke accountant op de jaarrekening over 2020 van het Fonds is de volgende paragraaf ter benadrukking van de impact van COVID-19 opgenomen:

In toelichting paragraaf 1.4 - Coronavirus in de jaarrekening heeft de beheerder de huidige impact van het coronavirus op de vennootschap, en haar plannen om met deze gebeurtenissen of omstandigheden om te gaan, toegelicht. Ons oordeel is niet aangepast als gevolg van deze aangelegenheid.

De Beheerder verklaart dat tussen 1 januari 2022 en de datum waarop het Prospectus is goedgekeurd, zich geen wijziging van betekenis heeft voorgedaan in de financiële positie van het Fonds.

7.7 Kapitalisatie- en schuldenoverzicht per 31 maart 2022

Kapitalisatie- en schuldenoverzicht per 31 maart 2022

Nettoschuldenpositie op de korte en lange termijn	31-mrt-22	Nettoschuldenpositie op de korte en lange termijn	31-mrt-22
	EUR		EUR
Totaal kortlopende schulden	2.146.729	A. Liquide middelen	3.311.844
Gegarandeerd	-	B. Overige liquide equivalenten	-
Met onderpand*	162.450	C. Liquide effecten	-
Niet gegarandeerd/ zonder onderpand	1.984.279	D. Liquiditeit (A+B+C)	3.311.844
Totaal langlopende schulden	36.962.156	E. Kortlopende financiële vorderingen	851.375
Gegarandeerd	0	F. Kortlopende bankschulden	-
Met onderpand*	36.806.805	G. Kortlopend deel langlopende schulden	162.450
Niet gegarandeerd/ zonder onderpand	155.351	H. Overige kortlopende schulden	1.984.279
Eigen vermogen van de participanten	35.195.668	I. Kortlopende financiële schulden	2.146.729
Inleg participanten	31.871.620	J. Netto kortlopende schuldpositie (I) - (E) - (D)	-2.016.490
Wettelijke reserve	2.293.796	K. Langlopende bankleningen	36.806.805
Herwaarderingsreserve	6.214.167	L. Uitgegeven obligaties	0
Overige reserve	-5.183.915	M. Overige langlopende schulden	155.351
Totaal	74.304.554	N. Langlopende financiële schuldpositie (K) + (L) + (M)	36.962.156
* onderpand		O. Netto financiële schuldpositie (J) + (N)	34.945.666
- Ossenweiderhof 1-5 te Zwolle	10.720.000		
- Haarstraat 63 te Gorinchem	4.720.000		
- De Jagerweg 54 te Dordrecht	6.300.000		
- Boomgaardstraat 200-212D te Rotterdam	5.100.000		
- Kerkstraat 98-100 te Almere	12.050.000		
- Leningradplaats 13-25 te Rotterdam	4.160.000 (na verbouwing)		
- Evertsenstraat 5 te Den Bosch	3.310.000 (na verbouwing)		
- Herensingel 73 te Haarlem	3.600.000		
- Steenmeijerstraat 4, Hengelo	3.300.000 (na verbouwing)		
- Schorsmolenstraat 6, Breda	10.600.000		
- Schubertlaan 2,3 en 4, Maassluis	3.480.000 (na verbouwing)		
- De Jokse 17, Leeuwarden	3.100.000		
	70.440.000		

Het kapitalisatie en schuldenoverzicht is niet gecontroleerd door een accountant.

De Beheerder verklaart dat tussen 31 maart 2022 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.

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 3 juni 2022 en geldt daarom onder voorbehoud van latere wijzigingen. De belegger wordt gewaarschuwd dat de belastingwetgeving van zijn lidstaat en van Nederland een negatieve invloed kan hebben op de inkomsten uit de Participaties.

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

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

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

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 (niet kortstondig) is altijd vrijgesteld van BTW. Een BTW belaste verhuur heeft als voordeel dat de BTW op investeringen alsmede kosten welke relateren aan de verhuur aftrekbaar is.

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

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

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 over de waarde in het economische verkeer van het pro rata toegerekende vastgoed alsook van de overige activa dat de Participatie vertegenwoordigt aan het begin van het betreffende kalenderjaar. Op deze waarde mogen de samenhangende schulden met de Participatie zelf (financieringsschuld Participant) en binnen het Fonds, met de activiteiten van de exploitatie van het vastgoed (o.a. hypotheekschuld), in mindering worden gebracht op basis van de omvang van dergelijke schulden aan het begin van het kalenderjaar.⁴⁶

Het forfaitaire rendement wordt bepaald over drie schijven met een toenemend tarief (progressief). Het tarief per schijf is gebaseerd op het veronderstelde werkelijke rendement over een periode van vijf jaar. Voor 2022 zijn de schijven met bijbehorende percentages als volgt:

Schijf	Grondslag sparen en beleggen	Percentage	Effectieve belastingdruk
1	Tot en met € 50.650	1,82%	0,56%
2	Vanaf € 50.651 t/m € 962.350	4,37%	1,35%
3	Vanaf € 962.351	5,53%	1,71%

Over het forfaitaire rendement wordt vervolgens 31% (2022) inkomstenbelasting geheven, voor zover het saldo – tezamen met de overige bezittingen van de Participant – het heffingsvrije vermogen te boven gaat. Het heffingsvrije vermogen bedraagt € 50.650 per belastingplichtige ofwel voor partners € 101.300 (2022). Per saldo bedraagt de belastingdruk tussen de 0,56% en 1,71%.

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 2022 toetreedt tot het Fonds, zal eerst bij het opstellen van de aangifte inkomstenbelasting voor het jaar 2023 met een Participatie in het Fonds rekening gehouden dienen te worden (de peildatum is immers het begin van het kalenderjaar).

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

⁴⁶ Van het totaalbedrag aan schulden in Box 3 komt een bedrag van € 3.200 (2022) niet in aftrek. Voor natuurlijke personen die een fiscaal partner hebben geldt een drempel van € 6.400 (2022).

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

Voor de jaren 2021 en 2022 komen alle belastingplichtigen automatisch in aanmerking voor de spaarvariant. Voor de jaren 2023 en 2024 beoogt het kabinet de spaarvariant om te zetten in tijdelijke wetgeving. Het huidige Box 3-stelsel zal hierdoor worden vervangen. Voorgenomen wordt om vanaf 2025 het werkelijk behaalde Box 3 rendement te belasten als een vermogensaanwasbelasting

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 persoon⁴⁷; of
- II. een samenwerkingsverband waarvan een onder (i) bedoelde natuurlijk persoon deel uitmaakt; of
- III. een vennootschap waarin een Participant of een met de Participant verbonden natuurlijke persoon een zogenoemd aanmerkelijk belang heeft; of
- IV. een samenwerkingsverband waarvan een onder (ii) bedoelde vennootschap deel uitmaakt.

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

In Box 1 wordt het belastbaar inkomen bepaald aan de hand van de regels van 'goed koopmansgebruik'. Indien het inkomen uit de Participatie als Box 1 inkomen wordt belast, wordt belasting geheven over het resultaat van het Fonds (de bruto huuropbrengsten na aftrek van onder andere exploitatie-uitgaven, rente en afschrijvingen). Het aandeel van de Participant in een positief resultaat van het Fonds, waaronder begrepen eventuele vermogenswinsten bij vervreemding van het vastgoed, is belast tegen het progressieve tarief (maximaal 49,50%, 2022). 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

Voor in Nederland gevestigde, aan Nederlandse vennootschapsbelasting onderworpen, participerende rechtspersonen (zoals de NV en de BV) geldt naar huidig recht (2022) een vennootschapsbelastingtarief van 15% over de eerste € 395.000 belastbare winst en 25,8% over het meerdere. In de Voorjaarsnota 2022 is voorgesteld om vanaf het jaar 2023 de eerste tariefschijf (15%) te verlagen naar € 200.000.

Het aandeel van de Participant in een positief resultaat van het Fonds, waaronder begrepen eventuele vermogenswinsten bij vervreemding van het vastgoed, wordt begrepen in zijn belastbare winst en belast tegen maximaal 25,8% (2022) 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 voorafgaande aan het verliesjaar en de winst van de negen boekjaren volgend op het verliesjaar. Met ingang van 1 januari 2022 is de mogelijkheid van het verrekenen van verliezen drastisch gewijzigd. De verrekening van verliezen is vanaf dit moment beperkt tot € 1.000.000,-. Daarboven kunnen verliezen worden verrekend met 50% van de winst die uitgaat boven de € 1.000.000,-. De tijdsbeperking van de voorwaartse verliesverrekening is daarbij komen te vervallen, dit is onbeperkt geworden.

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

⁴⁷ Verbonden persoon als bedoeld in artikel 3.91, lid 2, onderdeel b van de Wet inkomstenbelasting 2001.

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 B.V. een significant belang en bemoeienis in een CV. Gezien het specifieke karakter van deze casus is terughoudendheid bij toepassing van deze uitspraak naar 'algemene situaties' geboden. Deze uitspraak ondersteunt de stelling dat een vastgoedbeleggingsvennootschap een herinvesteringsreserve kan aanwenden bij participatie in een besloten fonds. Bovendien kan zij een herinvesteringsreserve vormen voor haar aandeel in de eventuele toekomstige verkoopwinst bij verkoop van de onroerende zaken van het fonds, omdat verhuurd vastgoed in de regel als een bedrijfsmiddel wordt gezien.

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

Herinvesteringsvoornemen

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

Boekwaarde-eis

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

Vervangingseis

Vastgoed is een duurzaam bedrijfsmiddel, hetgeen betekent dat er voor fiscale doeleinden een afschrijvingsperiode van langer dan tien jaar geldt of dat er in het geheel niet wordt afgeschreven (bijvoorbeeld grond). Bij de aanschaf van een vervangend duurzaam bedrijfsmiddel

mag slechts een reserve worden afgeboekt die is gevormd bij de vervreemding van een bedrijfsmiddel met eenzelfde economische functie. In casu kan een bestaande herinvesteringsreserve bij het nemen van een Participatie in het Fonds alleen worden benut en worden afgeboekt op het aandeel in de kostprijs van het beleggingsvastgoed van het Fonds, indien de Participant die herinvesteringsreserve heeft gevormd uit de verkoopwinst van ander beleggingsvastgoed. Om te bepalen of het vervangend pand "eenzelfde economische functie" heeft als het te vervangen pand, is in beginsel het geheel van feitelijke omstandigheden bepalend. Het begrip vervanging wordt hierbij ruim uitgelegd.

Termijn

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

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

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 is tussen de 10% en 20% voor partners en kinderen, tussen de 18% en 36% voor kleinkinderen en achterkleinkinderen en tussen de 30% en 40% in alle overige gevallen, behoudens de toepassing van vrijstellingen. De genoemde tarieven gelden voor 2022.

8.5 Overdrachtsbelasting

Indien geen aanspraak kan worden gemaakt op een vrijstelling, is de verkrijging van vastgoed (niet zijnde de eigen woning) onderworpen aan 8% (2022) overdrachtsbelasting. Uit de Voorjaarsnota 2022 blijkt het voornemen van het kabinet om het tarief per 1 januari 2023 te verhogen naar 10,1%. Bij een opvolgende verkrijging binnen 6 maanden van hetzelfde vastgoed is slechts overdrachtsbelasting verschuldigd over de tussentijdse waardevermindering. Bij nieuw vervaardigd onroerend goed is er sprake van een koopsom vrij op naam (v.o.n.). Hierbij is in beginsel 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.

8.6 Dividendbelasting

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

8.7 Voorbehoud

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

Amsterdam, 3 juni 2022

RechtStaete vastgoedadvocaten & belastingadviseurs

mr L.A. van Dijk

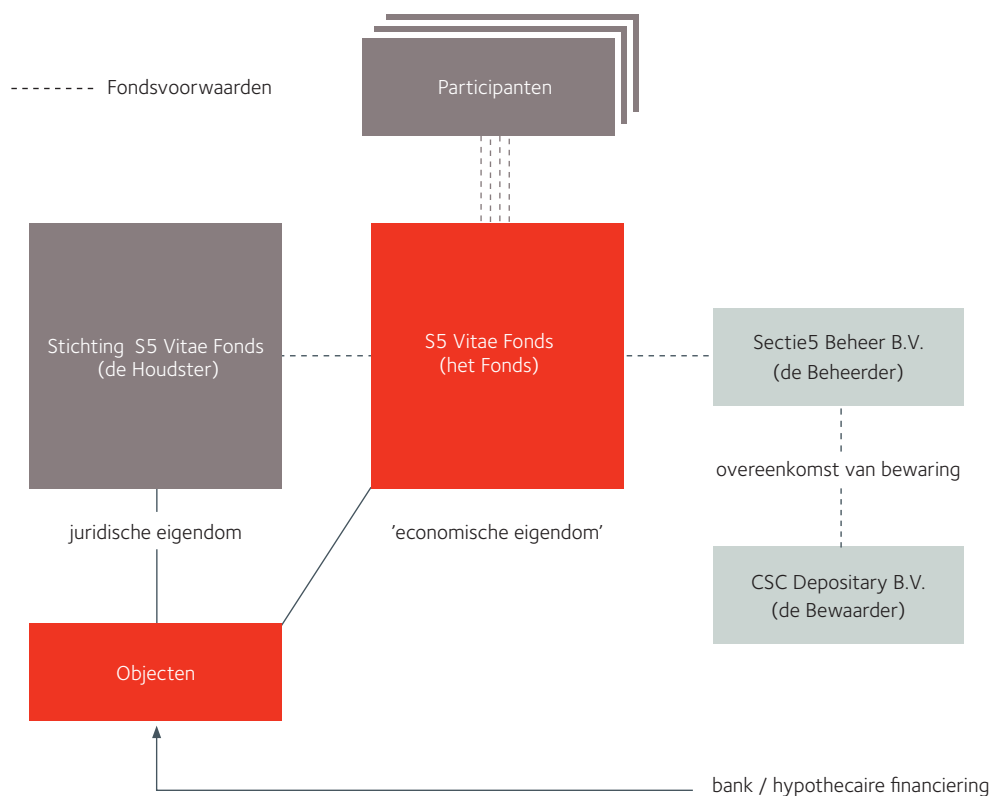
mr L.M.T. Borkes MRE⁴⁸

⁴⁸ 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. Elke Participatie 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).

Naast de inkoop van Participaties zoals is beschreven in sectie 4.4 – Terugkoopfaciliteit, vindt inkoop van Participaties uitsluitend plaats indien (a) die inkoop plaatsvindt (kan plaatsvinden) tegen gelijktijdige of volgtijdelijke uitgifte van diezelfde Participaties aan een ander en (b) de Beheerder zijn toestemming verleent aan de inkoop en de uitgifte. Er is geen verplichting – ook niet onder de terugkoopfaciliteit als beschreven in sectie 4.4 – 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 algemene grondslagen die worden toegepast voor de opstelling van de jaarrekening van het Fonds met uitzondering van de vastgoedbeleggingen die gewaardeerd worden tegen de reële waarde op basis van het meest recente taxatierapport opgesteld door een externe taxateur. Het taxatierapport wordt ten minste eenmaal per jaar per 31 december opgesteld. De externe taxateur dient onder toezicht te staan van RICS en ingeschreven te zijn in het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs, en de taxatie dient te voldoen aan de richtlijnen van de RICS Taxatiestandaarden inclusief de “International Valuation Standards” (het zogenoemde “Red Book”) en van het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs.

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

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

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

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

Participaties kunnen, met inachtneming van voormelde beperkingen, alleen worden overgedragen bij onderhandse of authentieke (notariële) akte, waarbij (tevens) de Houdster partij is. Tenzij de Beheerder bij die akte partij is,

heeft zowel de inkoop als de uitgifte van de Participaties ten aanzien van de Beheerder eerst gevolg nadat die zijn medegedeeld aan de Beheerder. Van het besloten karakter van het Fonds kan niet worden afgeweken.

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

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

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

Voor een inkoop en gelijktijdige of volgtijdelijke uitgifte van Participaties anders dan bij een Emissie brengt de Beheerder een administratievergoeding van € 250 exclusief BTW in rekening voor zijn werkzaamheden, ongeacht het aantal Participaties dat de inkoop en gelijktijdige of volgtijdelijke uitgifte betreft. Dit bedrag wordt in rekening gebracht aan de Participant aan wie Participaties worden uitgegeven.

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

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

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 op 2 november 2018 zijn 28.950 Participaties uitgegeven. Bij de derde Emissie op 1 september 2019 zijn 74.094 Participaties uitgegeven. Op 1 december 2020 zijn voor de eerste tranche van de vierde Emissie 19.455 Participaties uitgegeven, gevolgd door 50.804 Participaties per 15 december 2020, 22.115 Participaties per 1 maart 2021 en tenslotte 10.114 Participaties per 31 maart 2021. Op 11 november 2021 zijn voor de tweede tranche van de vierde Emissie 9.477 Participaties uitgegeven. Op 25 maart 2022 zijn voor de tweede tranche van de vierde Emissie 14.317 Participaties uitgegeven. Sindsdien staan er in totaal 289.326 Participaties uit.

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 2/3e van de geldig uitgebrachte stemmen is vereist (naast het quorumvereiste dat voor dit besluit geldt).

De vergadering van Participanten is bevoegd te besluiten tot:

- (a) wijziging van de Fondsvoorwaarden;
- (b) benoeming en ontslag van leden van de Beleggingscommissie (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 toezichthoudende organen en bedrijfsleiding, daarbij direct of indirect een belang heeft dat tegenstrijdig is of kan zijn aan het belang van het Fonds;
- (f) het aangaan van een financiering anders dan:
 - (i) een hypothecaire financiering waarmee een of meerdere Objecten (voor een deel) worden gefinancierd op of voor 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 2/3e van de geldig uitgebrachte stemmen (c) in een vergadering van Participanten waarin ten minste een zodanig aantal Participanten aanwezig of vertegenwoordigd is als recht heeft op het uitbrengen van ten minste 2/3e van het aantal door alle Participanten uit te brengen stemmen. Zijn in een dergelijke vergadering van Participanten niet ten minste een zodanig aantal Participanten aanwezig of vertegenwoordigd als hiervoor bedoeld, dan zal een tweede vergadering worden bijeengeroepen, te houden uiterlijk vier weken na de eerste vergadering waarin, ongeacht het aantal aanwezige en/of vertegenwoordigde Participanten, het desbetreffende besluit met een meerderheid van ten minste 2/3e van de geldig uitgebrachte stemmen kan worden genomen. Bij de oproeping tot de tweede vergadering wordt vermeld dat en waarom een besluit kan worden genomen onafhankelijk van de ter vergadering aanwezige en/of vertegenwoordigde Participanten.

Voor het besluit van de vergadering van Participanten tot ontslag van een lid van de Beleggingscommissie zijn de voorgaande voorwaarden (b) en (c) van overeenkomstige toepassing.

Het besluit van de vergadering van Participanten tot benoeming van een lid van de Beleggingscommissie wordt genomen met inachtneming van een (niet-bindende) voordracht van de Beheerder die als eerste in stemming wordt gebracht. Indien de Beheerder geen voordracht heeft gedaan of de voordracht van de Beheerder niet met de vereiste (gewone) meerderheid van stemmen door de vergadering van Participanten wordt aangenomen, wordt gestemd over de voordracht van een of meerdere Participanten, welke voordracht een bevestiging dient te bevatten van de voorgedragen persoon dat hij of zij een eventuele benoeming zal aanvaarden. Indien geen van de voorgedragen personen met de vereiste (gewone) meerderheid van stemmen wordt aangenomen, zal een herstemming plaatsvinden tussen de personen die het hoogste aantal en het daaropvolgende aantal stemmen verwierven.

Met uitzondering van de besluiten tot opzegging van de Beheerder of de Houdster in hun functie van beheerder van het Fonds respectievelijk houdster van het vermogen van het Fonds of ontslag van de bestuurder(s) van de Houdster, kunnen alle besluiten van de vergadering van Participanten ook buiten vergadering worden genomen, mits het besluit schriftelijk (waaronder per e-mail) plaatsvindt. Tenzij een besluit buiten de vergadering

van Participanten (mede) wordt voorgesteld door de Beheerder, wordt de Beheerder van het voorgenomen besluit op de hoogte gebracht en in de gelegenheid gesteld daarover advies uit te brengen.

Alle Participanten hebben toegang tot de vergadering van Participanten en het recht daarin het woord te voeren, evenals de Beheerder, de Houdster, de Bewaarder en de leden van de Beleggingscommissie alsmede degenen die door de voorzitter van de vergadering van Participanten daartoe wordt aangewezen. Elke Participatie geeft recht op één stem in de vergadering van Participanten. Een Participant kan zich ter vergadering, mits bij schriftelijke volmacht, laten vertegenwoordigen door een andere Participant of door de Beheerder.

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

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 4 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

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

- actuele versie van de Fondsvoorwaarden (tevens via [sectie5.nl/fondsen/fondsenfile/13799/Fondsvoorwaarden_S5_Vitae_Fonds__geldig_vanaf_11_juli_2021_.pdf](https://www.sectie5.nl/fondsen/fondsenfile/13799/Fondsvoorwaarden_S5_Vitae_Fonds__geldig_vanaf_11_juli_2021_.pdf))
- statuten van de Beheerder;
- statuten van de Houdster;
- klachtenregeling van de Beheerder; en
- de taxatierapporten van de Objecten, de (half)jaarcijfers van de Beheerder, de historische financiële informatie van het Fonds, alsmede marktrapporten waarvan het Prospectus gedeelten bevat of daarnaar verwijst (tevens via de website van de Beheerder, zie sectie 16 voor de vindplaats (hyperlinks)).

De Beheerder heeft het volgende beschikbaar voor raadpleging op zijn website (www.sectie5.nl):

- de gegevens omtrent het Fonds, de Beheerder, de Houdster en de Bewaarder die ingevolge enig wettelijk voorschrift in het handelsregister moeten worden opgenomen;
- de Fondsvoorwaarden;
- de vergunning van de Beheerder, op grond waarvan het de Beheerder is toegestaan op te treden als beheerder van beleggingsinstellingen; en
- voor zover van toepassing, elk door de AFM genomen geldend besluit tot ontheffing van het ingevolge de Wft bepaalde met betrekking tot het Fonds, de Beheerder en de Bewaarder.

Op verzoek wordt een afschrift van de hierboven bedoelde documenten verstrekt aan eenieder tegen ten hoogste de kostprijs, met uitzondering van de Fondsvoorwaarden waarvan een afschrift kosteloos wordt verstrekt.

Voorts heeft de Beheerder voor de Participant het volgende beschikbaar voor raadpleging op zijn website (www.sectie5.nl):

- maandelijks een opgave met toelichting, ondertekend door de Beheerder en de Bewaarder, van de totale waarde van de beleggingen van het Fonds, een overzicht van de samenstelling van de beleggingen, het aantal uitstaande Participaties en de meest recent bepaalde Intrinsieke waarde per Participatie onder vermelding van het moment waarop de bepaling van de Intrinsieke waarde plaatsvond;
- de jaarrekening, het jaarverslag en - voor zover wettelijk vereist - de accountantsverklaring van zowel de Beheerder, de Houdster, de Bewaarder als het Fonds; en
- de halfjaarcijfers van het Fonds.
- Op verzoek wordt een afschrift hiervan kosteloos verstrekt aan de Participanten. De Beheerder houdt bedoelde jaarrekeningen, jaarverslagen, accountantsverklaringen en halfjaarcijfers gedurende ten minste drie jaar beschikbaar op zijn website.

Tegen ten hoogste de kostprijs kunnen de Participanten bij de Beheerder een afschrift van de overeenkomst van bewaring verkrijgen.

In aanvulling op het voorgaande ontvangen de Participanten elk halfjaar schriftelijke informatie over de financiële en operationele voortgang van het Fonds.

Sectie 10 | Initiatiefnemer en Beheerder

10.1 Initiatiefnemer

De Initiatiefnemer (Sectie5 Investments NV) is opgericht in 2007 en structureert vastgoedbeleggingsfondsen. Sectie5 richtte zich aanvankelijk alleen op supermarkt gerelateerd vastgoed, maar nu ook op beleggingen in zorgvastgoed voor zowel particuliere als institutionele beleggers. Bij de selectie van objecten in de zorgsector wordt vooral gefocust op de kwaliteit van de locatie met voldoende verzorgingsgebied voor de bestemming. Sinds haar oprichting structureerde Sectie5 zevenendertig vastgoedbeleggingsfondsen met een totale waarde van ruim € 1,1 miljard en een ingelegd vermogen van circa € 350 miljoen. De huidige beheerde portefeuille bedraagt circa € 670 miljoen, na enkele verkopen. Sectie5 heeft een uitgebreid trackrecord en netwerk. Het team bestaat momenteel uit 19 professionals.

Met een uitgebreid netwerk en relevante ervaring zijn in het verleden uitstekende rendementen behaald met beleggingen in winkels en winkelcentra. Daarnaast slaagt de Initiatiefnemer er voortdurend in om de juiste dynamiek te vinden tussen nieuwe acquisities, waarde maximalisatie door effectief vastgoedmanagement en het kiezen van het optimale verkoopmoment.

Voor eerdere door de Initiatiefnemer geïnitieerde fondsen wordt verwezen naar bijlage 3 bij het Prospectus.

10.2 Beheerder

Sectie5 Beheer B.V., een 100% dochter van Sectie5 Investments NV. Sectie5 Beheer heeft een AFM-vergunning voor het beheren van beleggingsinstellingen.

10.3 Beleggers

Bij de Initiatiefnemer is persoonlijke aandacht voor de beleggers een groot goed. Alleen dan kan werkelijk ingespeeld worden op de wensen van de klant. Zo ontvangt de belegger regelmatig een uitgave van Sectie5 Quintessence. Dit is de nieuwsbrief met updates over de actuele ontwikkelingen rond het onroerend goed, de huurders, marktontwikkelingen en overige zaken.

10.4 Waarde

Voor optimale waardeontwikkeling benadert de Beheerder de vermogensbestanddelen van de beleggingsportefeuille niet statisch, maar dynamisch:

- de Beheerder onderhoudt rechtstreeks en proactief contact met alle huurders;
- de gebouwen worden effectief technisch onderhouden door intensief samen te werken met professionele vastgoedpartijen. Door de kritische allocatie van middelen wordt een goede staat van de gebouwen en technische installaties nagestreefd; en
- de Beheerder streeft naar waardemaximalisatie door verhoging van de netto-opbrengsten enerzijds en verlenging van de duur van de huurcontracten anderzijds.

10.5 Directie

Sectie5 Investments NV

De directie over de Initiatiefnemer wordt middellijk 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. 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 en (middellijk) aandeelhouder van Sectie5 Management BV. Daarnaast is hij sinds de oprichting in 2011 bestuurder en aandeelhouder van de Beheerder (Sectie5 Beheer B.V.) en middellijk bestuurder en aandeelhouder van de Initiatiefnemer (Sectie5 Investments NV), Sectie5 Vastgoed BV, Kensington Capital B.V., Mackinac B.V., Mia Wallace B.V., Vincent Vega B.V., Cliff Booth B.V., Beatrix Kiddo BV, Onorthodox B.V., Dox I BV, Dox II BV en S5 CRE Vastgoed B.V. Voorts is hij middellijk bestuurder van Annastede Vastgoed B.V., Beekstede Vastgoed BV, Bergstede Vastgoed BV, Forumstede Vastgoed BV, Mauritsstede Vastgoed B.V., Meerstede Vastgoed B.V., Merwede Vastgoed BV, Raadstede Vastgoed B.V., Rijnstede Vastgoed B.V., Roelofstede Vastgoed BV, Volkerstede Vastgoed BV. Tenslotte is hij (middellijk) bestuurder van Zilverstede Bestuur BV, Stichting Sectie5 Support en VVE Egelantiersgracht 76.

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 B.V. en (middellijk) aandeelhouder van Sectie5 Management BV. Daarnaast is hij sinds de oprichting in 2011 bestuurder en middellijk aandeelhouder van de Beheerder (Sectie5 Beheer B.V.) en middellijk bestuurder en aandeelhouder van de Initiatiefnemer (Sectie5 Investments NV), Sectie5 Vastgoed B.V., Kensington Capital B.V., Mackinac B.V., Mia Wallace B.V., Vincent Vega B.V., Cliff Booth B.V., Beatrix Kiddo BV, Onorthodox B.V., Dox I BV, Dox II BV en S5 CRE Vastgoed B.V. Voorts is hij middellijk bestuurder van Annastede Vastgoed B.V., Beekstede Vastgoed BV, Bergstede Vastgoed BV, Forumstede Vastgoed BV, Mauritsstede Vastgoed B.V., Meerstede Vastgoed B.V., Merwede Vastgoed BV, Raadstede Vastgoed B.V., Rijnstede Vastgoed B.V., Roelofstede Vastgoed BV, Volkerstede Vastgoed BV. Tenslotte is hij (middellijk) bestuurder van Zilverstede Bestuur BV en Stichting Sectie5 Support.

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 Geneva, Meijer Realty Partners en CBRE Global Investors Nordics in Stockholm. Daarnaast is hij docent externe verslaggeving aan de Amsterdam School of Real Estate. Sinds mei 2017 is de heer Van Ommeren bestuurder en CFRO bij Sectie5 Beheer B.V. en middellijk bestuurder bij Sectie5 Management B.V.

De heer van Ommeren is bestuurder en enig aandeelhouder van WVO Services BV, WVO Financial Services BV en WVO Holding BV. Daarnaast is hij middellijk bestuurder en aandeelhouder van de Beheerder (Sectie5 Beheer BV), de Initiatiefnemer (Sectie5 Investments NV), Sectie5 Management BV, Sectie5 Vastgoed BV, S5 CRE Vastgoed BV, Cliff Booth BV, Onorthodox BV, Dox I BV, Dox II BV, Vincent Vega BV, Beatrix Kiddo BV en Mia Wallace BV. Daarnaast is hij middellijk bestuurder van Annastede Vastgoed BV, Beekstede Vastgoed BV,

Sectie 11 | Deelname

Bergstede Vastgoed BV, Forumstede Vastgoed BV, , Mauritsstede Vastgoed B.V., Meerstede Vastgoed B.V., Merwede Vastgoed BV, Raadstede Vastgoed B.V., Rijnstede Vastgoed B.V., Roelofstede Vastgoed BV, Volkerstede Vastgoed BV. Tenslotte is hij (middellijk) bestuurder van Zilverstede Bestuur BV en Stichting Sectie5 Support.

Sectie5 Beheer B.V.

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, de heer drs. W.H.E. van Ommeren RA MBA. Sectie5 Beheer is een 100%-dochter van Sectie5 Investments NV.

De drie directieleden ontvangen van de Beheerder een vergoeding voor hun werkzaamheden van ieder € 13.250 per jaar. De directieleden delen in de winst van Sectie5 Investments en haar dochtervennootschappen, waaronder de Beheerder, naar rato van hun aandeelhoudersbelang in de onderneming. De winst wordt mede gevormd door de vergoedingen die de Beheerder van het Fonds ontvangt, zoals de beheervergoeding of een andere vergoeding als bedoeld in sectie 7.

De Beheerder is geen arbeidsovereenkomsten aangegaan. Er zijn derhalve tussen de leden van de bestuurs-, leidinggevende en toezichthoudende organen enerzijds en de Beheerder anderzijds geen arbeidsovereenkomsten die voorzien in uitkeringen bij beëindiging van het dienstverband die ten laste van het vermogen van de Beheerder zouden komen.

11.1 Inschrijving

Belangstellenden kunnen zich door middel van het bijgevoegde inschrijvingsformulier 'Verklaring van Deelname in S5 Vitae Fonds – Vijfde Emissie' 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 levensloopbestendige woningen. Beleggers dienen een lange termijn beleggingshorizon te hebben van ten minste 10 jaar en te beschikken over voldoende financiële reserves om tegenvallende rendementen of zelfs verliezen – tot maximaal het belegde bedrag – te kunnen dragen. Het is af te raden een substantieel gedeelte van het vermogen in het Fonds te beleggen. Beleggen in het Fonds moet plaatsvinden als onderdeel van een gespreid belegde portefeuille.

Het totaal aantal beschikbare Participaties voor de Vijfde Emissie bedraagt minimaal 124.214 en maximaal 1.000.000 Participaties. Voor de eerste tranche van de Vijfde Emissie is voor minimaal € 15.600.036 aan Participaties beschikbaar (124.214 Participaties). De verwachte Uitgifteprijs voor de eerste tranche van de Vijfde Emissie bedraagt € 125,59 met een minimale deelname, bij deze verwachte Uitgifteprijs, van 80 Participaties. Voor de methodiek van het vaststellen van de Uitgifteprijs wordt verwezen naar sectie 7.2.1.

Het Inschrijvingsformulier wordt verstrekt tezamen met het Prospectus en is op te vragen bij Sectie5 (www.sectie5.nl). Elk inschrijfformulier wordt als een zelfstandige inschrijving behandeld.

De inschrijving voor de Vijfde Emissie start op het moment van uitbrengen van het Prospectus en sluit op 27 juni 2023, 12 maanden na de datum van goedkeuring door de AFM van het Prospectus of, indien eerder, op het moment dat alle beschikbare Participaties zijn toegewezen. De inschrijving voor de eerste tranche van de Vijfde Emissie sluit op 1 september 2022 of, indien dan nog niet alle beschikbare Participaties voor de eerste tranche van de Vijfde Emissie zijn toegewezen, zodra op alle beschikbare Participaties is ingeschreven en uiterlijk op 1 december 2022. Bij sluiting van de inschrijving meldt de Beheerder dat op zijn website (www.sectie5.nl). De Beheerder kan besluiten een tranche van de Vijfde Emissie niet te laten doorgaan indien op de in verband met die tranche aangegeven uiterste datum niet voor ten minste het in verband met die tranche genoemde bedrag aan Participaties is ingeschreven. Eventuele ontvangen bedragen worden dan onverwijld teruggestort. Over die bedragen wordt geen rente vergoed.

De Vijfde Emissie kan bestaan uit verschillende tranches. Een tranche heeft als doel het Fonds in staat te stellen bepaalde, vooraf geselecteerde en in het Prospectus of een supplement op het Prospectus beschreven Objecten te verwerven. In beginsel vindt een Emissie plaats op de dag waarop een Object wordt verworven. Dit kan betekenen dat als de Objecten die voor een tranche zijn geselecteerd op verschillende data worden verworven, onder die tranche op verschillende Emissie Data Participaties worden uitgegeven. Als de interesse voor deelname aan een tranche groter is dan nodig voor de verwerving van de vooraf geselecteerde en beschreven Objecten, kan met het meerdere aan Beleggerskapitaal dat wordt aangetrokken met extra uitgegeven of uit te geven Participaties (tezamen met een hypothecaire lening), een (of meerdere) additione(e)l(e) Object(en) worden verworven.

Beleggers kunnen tijdens de gehele geldigheidsduur van het Prospectus inschrijven voor deelname aan het Fonds. Indien het Fonds op het moment van inschrijven geen voornemen heeft tot aankoop van een nieuw Object kan een inschrijving worden aangehouden. Toewijzing van Participaties zal dan plaatshebben zoals is beschreven in sectie 11.2. Van het aanhouden van een inschrijving als hier bedoeld ontvangt u een schriftelijke bevestiging van de Beheerder.

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; en
- verplicht u zich onherroepelijk tot betaling – behoudens de intrekking van uw inschrijving als beschreven in sectie 11.3 – 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 te sturen naar het kantooradres van de Beheerder. Natuurlijke personen dienen een kopie van een geldig legitimatiebewijs bij te sluiten. In geval van deelname met een rechtspersoon dient, naast een geldig legitimatiebewijs van de tot vertegenwoordiging bevoegde persoon of personen, een recent uittreksel uit het handelsregister te worden bijgevoegd.

11.2 Toewijzing

De toewijzing op een inschrijving voor de Vijfde Emissie die de Beheerder ontvangt op een moment dat het Fonds het voornemen heeft tot aankoop van een of meerdere Objecten 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, hoeveel Participaties in totaal op de Emissie Datum worden uitgegeven, in welke tranche de Participaties worden uitgegeven en hoeveel Participaties vanaf de Emissie Datum uitstaan. De uiterste datum waarop de Participaties worden toegewezen is 27 juni 2023, 12 maanden na datum van goedkeuring door de AFM.

Een inschrijving voor deelname aan de Vijfde Emissie die de Beheerder ontvangt op een moment dat het Fonds geen voornemen heeft tot aankoop van een nieuw Object wordt aangehouden totdat een nieuwe tranche van de Vijfde Emissie wordt uitgegeven voor de aankoop van een of meerdere nieuwe Objecten. Deze inschrijvingen worden op volgorde van binnenkomst toegewezen zodra een of meerdere Objecten zijn geselecteerd om aan te kopen. Van het voornemen tot uitgifte van een nieuwe tranche en van deze toewijzing ontvangt u een schriftelijke bevestiging van de Beheerder 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, hoeveel Participaties in totaal op de Emissie Datum worden uitgegeven, in welke tranche de Participaties worden uitgegeven en hoeveel Participaties vanaf de Emissie Datum uitstaan.

De Beheerder houdt zich het recht voor inschrijvingen zonder opgaaf van redenen geheel of gedeeltelijk niet in aanmerking te nemen of te honoreren.

11.3 Het herroepelijk worden of herroepen van een inschrijving voor de Vijfde Emissie

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

- a. in de periode tussen het uitkomen van dit Prospectus (of een supplement op het Prospectus) en de Emissie Datum nieuwe informatie bekend wordt

die leidt tot afwijkingen van de in dit Prospectus (of supplement op het Prospectus) opgenomen prognoses voor de Verkrijgingsprijs, Initiatiekosten, Financieringskosten, Exploitatiekosten, huuropbrengsten van de Objecten of de rente voor de hypothecaire financiering; en

- b. na herberekening conform het rendementsmodel van het Fonds, het verwacht Gemiddeld direct rendement over de eerste tien jaar na de betreffende Emissie Datum minder dan 5,0% 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 5,0% 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 5,0% blijkt te bedragen zal voorts een supplement op het Prospectus met aanvullende informatie worden gepubliceerd.

Daarnaast kunt u binnen twee werkdagen na ontvangst van het bericht van de Beheerder hoeveel Participaties in de betreffende tranche van de Vijfde Emissie worden uitgegeven, uw inschrijving intrekken.

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
Brinklaan 134
1404 GV Bussum
Telefoon: 088 - 204 1500
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 hiernavolgende betekenis (gedefinieerde begrippen in het enkelvoud hebben dezelfde betekenis als in het meervoud en vice versa).

Aankoopkosten

De eenmalige kosten die voor – en bij – de aankoop van een Object worden gemaakt, zijnde: de overdrachtsbelasting, makelaarskosten, adviseurskosten voor de juridische en technische due diligence, taxatiekosten en notariskosten. Deze kosten zijn nader beschreven in sectie 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 B.V., de beheerder van het Fonds in de zin van artikel 1:1 van de Wft. De Beheerder is een besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid naar Nederlands recht, statutair gevestigd te Amsterdam en kantoorhoudend aan de Brinklaan 134, (1404 GV) Bussum. De Beheerder is in Nederland opgericht op 6 september 2011 en ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 53488253.

Beleggerskapitaal

Het totaal van het door de Participanten bijgebrachte 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

CSC Depositary B.V., de bewaarder van het Fonds in de zin van artikel 4:62m Wft. De Bewaarder is een besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid naar Nederlands recht, statutair gevestigd te 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).

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 een tranche van de Vijfde Emissie, waarmee additioneel Beleggerskapitaal is of wordt bijeengebracht voor de aankoop van en belegging in (additionele) Objecten.

Emissie Datum

Elke datum waarop een tranche van de Vijfde Emissie wordt uitgegeven.

Exploitatiekosten

Het totaal aan kosten samenhangend met de exploitatie van het Fonds en de Objecten zoals (maar niet beperkt tot) de beheervergoeding, de Performance fee, de eigenaarslasten (zoals kosten van verzekeringen, onroerendezaakbelasting), onderhoudskosten, advies- en accountantskosten, overige kosten (zoals kosten van toezicht door de AFM en DNB, de kosten van de Bewaarder en de Houdster) en hypotheekrente. Deze kosten zijn nader beschreven in sectie 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 de Brinklaan 134, (1404 GV) Bussum, ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 32124762.

Initiatiekosten

De kosten die ten behoeve van het Fonds voor – en – bij elke Emissie, waaronder de Vijfde 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. 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 B.V. 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 Vijfde 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.

Sectie 13 | Mededeling Beheerder

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.

Vijfde Emissie

Elke uitgifte van Participaties op de Emissie Datum die tijdens de geldigheidsduur van het Prospectus plaatsvindt, al dan niet verdeeld in meerdere tranches. Het aanbod voor de laatste tranche sluit uiterlijk op 27 juni 2023.

Waarderingsdatum

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

Wft

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

De Beheerder is verantwoordelijk voor de in het Prospectus verstrekte informatie. RechtStaete vastgoedadvocaten & belastingadviseurs B.V. te Amsterdam (met statutaire zetel te Amsterdam) heeft de inhoud en inkleding van sectie 8 van het Prospectus bepaald en Colliers International Valuations B.V. (met zetel te Amsterdam), Cushman & Wakefield VOF (met zetel te Amsterdam) en Capital Value Taxaties B.V. (met statutaire zetel te Utrecht hebben de inhoud en inkleding van hun via verwijzing in sectie 16 in het Prospectus opgenomen taxatierapporten voor de Objecten bepaald. RechtStaete vastgoedadvocaten & belastingadviseurs B.V., Colliers International, Cushman & Wakefield en Capital Value Taxaties B.V. hebben ingestemd met opname in het Prospectus van respectievelijk sectie 8 en de taxatierapporten.

RechtStaete vastgoedadvocaten & belastingadviseurs B.V., Colliers International, Cushman & Wakefield noch Capital Value Taxaties B.V. houdt enig wezenlijk belang – of zal voorzienbaar enig wezenlijk belang houden – in het Fonds.

De Beheerder verklaart dat, voor zover haar bekend is, de gegevens in het 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 weet en heeft kunnen opmaken uit door de betrokken derden gepubliceerde informatie, geen feiten zijn weggelaten waardoor de weergegeven informatie onjuist of misleidend zou worden.

De Beheerder verleent toestemming aan Connect Invest BV voor het gebruik van het Prospectus bij haar activiteiten in het onder de aandacht brengen van de Participaties in Nederland en aanvaardt in dat verband de verantwoordelijkheid voor de inhoud van het Prospectus. Deze toestemming geldt voor de periode die start op het moment van uitbrengen van het Prospectus en eindigt uiterlijk op 27 juni 2023, 12 maanden na de goedkeuring door de AFM van het Prospectus. Gedurende de voormelde periode kan Connect Invest BV de Participaties onder de aandacht brengen van potentiële beleggers.

Connect Invest BV is verplicht aan potentiële beleggers informatie over de voorwaarden van de aanbieding te verstrekken.

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

Met uitzondering van de in sectie 16 opgesomde informatie die via verwijzing is opgenomen in het Prospectus, vormt de informatie op de website van de Beheerder en op de overige in dit Prospectus genoemde websites geen onderdeel van het Prospectus. De informatie op die websites is niet door de AFM gecontroleerd of goedgekeurd.

Bussum, 27 juni 2022

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 5 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 gewijzigd en zijn de Participanten tot het Fonds toegetreden. De Fondsvoorwaarden zijn per 11 juli 2021 wederom gewijzigd en sindsdien luiden ze als opgenomen in bijlage 1 bij het Prospectus. Het Fonds is geen gemeenschap als bedoeld in titel 7 Boek 3 Burgerlijk Wetboek, geen personenvennootschap en evenmin een rechtspersoon. Het Fonds is een overeenkomst van eigen, bijzondere aard.

Participanten die deelnemen aan (een tranche van) de Vijfde Emissie treden op de betreffende Emissie Datum toe tot het Fonds op basis van de Fondsvoorwaarden. Het Fonds is de uitgevende instelling van de Participaties aan de Participanten. De Objecten worden aangekocht, geëxploiteerd en verkocht voor rekening en risico van de Participanten, ten gunste (ten laste) van het vermogen van het Fonds.

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 gelegd.⁴⁹

⁴⁹ Mits het vonnis een eindvonnis betreft in een burgerlijke – of handelszaak en het eindvonnis valt binnen de reikwijdte van de Europese verordening betreffende de rechterlijke bevoegdheid, de erkenning en de tenuitvoerlegging van beslissingen in burgerlijke en handelszaken.

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 tranche) van een 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.

14.7 Adres en LEI-code van het Fonds

Het Fonds houdt kantoor aan het adres van de Beheerder (Bussum). De LEI-code van het Fonds is 222100CXJ816HMQGKJ58.

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 elke datum waarop een Emissie plaatsvindt, krachtens het bepaalde in artikel 4 lid 2 van de Fondsvoorwaarden. De ISIN-code van de Participaties is NL0015449588.

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

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. Telkens wanneer Participaties worden uitgegeven, verkocht, ingekocht of daarop wordt terugbetaald (voor zover de Fondsvoorwaarden dat toestaan), wordt de Intrinsieke waarde per Participatie onverwijld op de website van de Beheerder (www.sectie5.nl) geplaatst. Daarbij wordt vermeld op welk moment de bepaling van de Intrinsieke waarde plaatsvond.

Er worden ook halfjaarcijfers van het Fonds opgemaakt. Deze stukken worden binnen negen weken na de eerste helft van het boekjaar gepubliceerd op de website van de Beheerder.

De controlerende accountant is Deloitte Accountants B.V. De tekenend accountant die werkzaam is bij Deloitte Accountants B.V. 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 grondslagen voor waardering en resultaatbepaling zijn opgenomen in de toelichting van het tussentijds financieel verslag over de periode van 1 januari tot en met 31 december 2021 (opgenomen in het Prospectus via verwijzing, zie sectie 16 voor de vindplaats).

14.12 Houdster

Aangezien het Fonds geen rechtspersoon is, kan zij geen goederen in eigendom hebben of verplichtingen aangaan. Om die reden worden de Objecten in eigendom gehouden en alle verplichtingen aangegaan door een speciaal daartoe opgerichte, van de Beheerder onafhankelijke entiteit, te weten de Houdster. De Houdster treedt op als een entiteit met als enig statutair doel het houden van de juridische eigendom van de activa van het Fonds (in de zin van artikel 4:37j lid 1 van de Wft). De vermogensbestanddelen van het Fonds behoren hierdoor in juridische zin niet tot het vermogen van de Beheerder en/of de Participanten. De Houdster zal de eigendom van de Objecten (en andere zaken die behoren tot het vermogen van het Fonds) verkrijgen en houden, zal de juridisch rechthebbende zijn tot de rechten die onderdeel vormen van de vermogensbestanddelen van het Fonds en alle verplichtingen ter zake het vermogen van het Fonds worden op naam van de Houdster aangegaan, een en ander voor rekening en risico van de Participanten en zoals is bepaald in de Fondsvoorwaarden. De Participanten, naar rato van het aantal Participaties dat zij houden, hebben een (niet nominale) vordering op de Houdster ter grootte van het vermogen van het Fonds. Die (niet nominale) vordering is uitsluitend opeisbaar in verband met de vereffening (na ontbinding) van het Fonds.

Alle kosten en baten die de Houdster als juridisch eigenaar in rekening brengt of worden gebracht dan wel ontvangt ter zake van de verwerving en financiering van de Objecten, het beheer en exploitatie van het Fonds en van de Objecten alsmede de jaarlijkse vaste lasten (waaronder uitdrukkelijk begrepen de rente op bedoelde hypothecaire financiering) in verband met de Objecten komen ten laste dan wel ten gunste van het vermogen van het Fonds.

In de Fondsvoorwaarden is onder meer vastgelegd dat de juridische eigendom met betrekking tot de Objecten wordt gehouden door de Houdster, dat de Houdster bij het houden van het vermogen optreedt in het belang van de Participanten en dat beschikkingshandelingen die zien op de overdracht en verwerving van – en het vestigen van een beperkt recht op – de Objecten slechts kunnen worden verricht door de Beheerder en de Houdster gezamenlijk (zie ook hierna sectie 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 CSC Governance BV met mevrouw B.H.W.M. van den Broek, mevrouw A.W. Tjiptowardojo en de heer R.W. Dieker als bestuurders. CSC Governance BV is gevestigd aan de Woudenbergsesweg 11 te (3953 ME) Maarsbergen en verzorgt voor ondernemende investeerders met uiteenlopende investeringen en groepen investeerders die een gezamenlijke investering doen, de financiële administratie, jaarrekeningen en andere rapportages, fiscaliteit, secretariaat en overige administratie. CSC Governance BV is gelieerd aan de Bewaarder.

De Houdster draagt overeenkomstig haar doelstelling en met inachtneming van de bepalingen van de Fondsvoorwaarden zorg voor onder andere het volgende:

- het op eigen naam openen en aanhouden van één of meerdere geldrekeningen ten behoeve (van het vermogen) van het Fonds waarop alle ten gunste (van het vermogen) van het Fonds (te) ontvangen bedragen worden gestort en aangehouden en het op aanwijzing van de Beheerder aanwenden van die bedragen ter verwezenlijking van het doel van het Fonds;
- het verkrijgen en houden van de eigendom, in juridische zin, van de Objecten, voor rekening en risico van de Participanten;
- het innen van de liquide middelen waaronder begrepen de ontvangsten in verband met de verhuur en verkoop van (de belangen in) de Objecten, en het uitkeren van liquide middelen aan de Participanten ingevolge de Fondsvoorwaarden; en
- het op aangeven van de Beheerder (meewerken aan het) vervreemden van (delen van) de vermogensbestanddelen van het Fonds, waaronder (delen van) de Objecten.

De Houdster 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.

De LEI-code van de Houdster is 724500NYMUIBGT8EK50.

14.13 Beheerder

Sectie5 Beheer B.V. treedt sinds het aangaan van het Fonds op 1 december 2017 op als beheerder van het Fonds. Sectie5 Beheer B.V. is een besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid naar Nederlands recht, statutair gevestigd te Amsterdam, met adres Brinklaan 134, 1404 GV Bussum. De statuten van de Beheerder zijn kosteloos verkrijgbaar bij de Beheerder.

De Beheerder draagt met inachtneming van het bepaalde in de Fondsvoorwaarden zorg voor het beheer en een verantwoorde exploitatie van het Fonds en van de Objecten. De Beheerder is in dat verband belast met onder meer het financieel, technisch, commercieel en administratief beheer van het Fonds. Onder de voorwaarden als bepaald in de Fondsvoorwaarden voert de Beheerder het beheer over de Objecten zelfstandig uit, onafhankelijk van de Houdster en – maar wel onder toezicht van – de Bewaarder. In dat verband is de Beheerder bevoegd de Houdster te vertegenwoordigen, zij het dat beperkingen zijn gesteld aan die vertegenwoordigingsbevoegdheid; de Beheerder kan alleen tezamen met de Houdster beschikkingshandelingen verrichten die zien op de overdracht en verwerving van – en het vestigen van een beperkt recht op – de Objecten.

Alle aandelen in de Beheerder worden gehouden door Sectie5 Investments NV (de Initiatiefnemer). Alle aandelen in de Initiatiefnemer worden gehouden door:

- Palladian Bridge Management & Investment B.V. (42,502%), gevestigd te Amsterdam, van welke vennootschap de aandelen voor 100% worden gehouden door de heer J.H. van Valen; en
- Stone Bakery B.V. (42,5%), gevestigd te Amstelveen, van welke vennootschap de aandelen voor 100% worden gehouden door de heer B.U. Bearda Bakker.

- WVO Holding B.V. (9,998%), gevestigd te Amsterdam, van welke vennootschap de aandelen voor 100% worden gehouden door de heer W.H.E. van Ommeren.
- Caro Capital B.V. (5%), gevestigd te Amsterdam, van welke vennootschap de aandelen voor 100% worden gehouden door mevrouw C.J.D. van Slooten.

Het bestuur van de Beheerder wordt gevormd door de voornoemde heren Van Valen, Bearda Bakker en Van Ommeren. Hun curricula vitae zijn opgenomen in sectie 10.5 – Directie.

De Beheerder voert tevens het beheer over Superstede Vastgoedfonds, Veststede Vastgoedfonds, Hoogestede Vastgoedfonds, Rijenstede Vastgoedfonds, S5 Forum Fonds, NL Woningfonds 1, NL Woningfonds 2, NL Woningfonds 3, Molenstede Vastgoedfonds, S5 Armando Vastgoedfonds, Gelderstede Vastgoedfonds, Hofstede Vastgoedfonds, S5 SPF Retailfonds, Heijdestede Vastgoedfonds, Vaartstede Vastgoedfonds, Emmastede Vastgoedfonds en Willemstede Vastgoedfonds. De Initiatiefnemer voert tevens het beheer over Merwestede Vastgoed CV en Raadstede Vastgoed CV. Voor een verdere beschrijving van de activiteiten van de Initiatiefnemer wordt verwezen naar sectie 10.1 – Initiatiefnemer.

De aandelen in het kapitaal van de Beheerder kennen geen afwijkende stemrechten. Er zijn geen personen die geen lid zijn van de bestuurs-, leidinggevende of toezichhoudende organen van de Beheerder en die rechtstreeks of middellijk een belang in de Beheerder bezitten dat krachtens Nederlands recht zou moeten worden aangemeld. De Beheerder valt niet onder de reikwijdte van de Nederlandse corporate governance code en past die niet toe.

De door de accountant gecontroleerde jaarverslagen over 2019 tot en met 2021 met betrekking tot de Beheerder zijn via verwijzing opgenomen in het Prospectus (zie sectie 16). In de controleverklaring van de onafhankelijke accountant op de jaarrekening over 2020 van de Beheerder is de volgende paragraaf ter benadrukking van de impact van COVID-19 opgenomen:

In toelichting paragraaf 1.3 – Coronavirus in de jaarrekening heeft de directie de huidige impact van het coronavirus op de vennootschap, en haar plannen om met deze gebeurtenissen of omstandigheden om te gaan, toegelicht. Ons oordeel is niet aangepast als gevolg van deze aangelegenheid.

De Beheerder verklaart dat tussen 1 januari 2022 en de datum waarop het Prospectus door de AFM is goedgekeurd, zich geen wijziging van betekenis heeft voorgedaan in de financiële positie van de Beheerder. De controlerende accountant van de Beheerder is Deloitte Accountants B.V. De tekenend accountant die werkzaam is bij Deloitte Accountants B.V. is lid van de Koninklijke Nederlandse Beroepsorganisatie van Accountants. De Beheerder heeft geen beleid ten aanzien van dividenduitkeringen. In 2018 en 2019 is geen dividend uitgekeerd. In 2020 is er € 50.000 aan dividend uitgekeerd. In 2021 is er € 75.000 aan dividend uitgekeerd.

De Beheerder heeft een beroepsaansprakelijkheidsverzekering. De Beheerder houdt verder ter dekking van mogelijke beroepsaansprakelijkheidsrisico's die voortvloeien uit haar werkzaamheden als beheerder, bijkomend eigen vermogen aan. De Beheerder, het Fonds en de Bewaarder voldoen aan de bij of krachtens de wet gestelde regels en het Prospectus voldoet aan de bij of krachtens de wet gestelde regels.

De LEI-code van de Beheerder is 724500KVD3KYNOR5ND83.

14.14 Bewaarder

CSC Depositary B.V. treedt op als Bewaarder van het Fonds. CSC Depositary B.V. is een besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid naar Nederlands recht, statutair gevestigd te Amsterdam, met adres Woudenbergsedijk 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 erin dat de Bewaarder in functie blijft totdat een nieuwe bewaarder is aangesteld.

De LEI-code van de Bewaarder is 724500AOKSE3J5WPUV41.

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 2/3e 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

Op grond van Verordening (EU) 2017/1129 is ter zake van de aanbieding van Participaties door de Beheerder een door de AFM goedgekeurd prospectus vereist.

Het Prospectus is op 27 juni 2022 goedgekeurd door de AFM, als bevoegde autoriteit overeenkomstig Verordening (EU) 2017/1129. De AFM keurt het Prospectus enkel goed wanneer is voldaan aan de in Verordening (EU) 2017/1129 neergelegde normen inzake volledigheid, begrijpelijkheid en consistentie. Deze goedkeuring mag niet worden beschouwd als een goedkeuring van de uitgevende instelling of de Participaties waarop dit Prospectus betrekking heeft. De belegger moet zelf beoordelen of het aangewezen is in de Participaties te beleggen.

14.18 Belangenconflicten en gelieerde ondernemingen

Bij het overeenkomen van de uitgangspunten voor de aankoop van de Objecten Arnhem, Bennekom, Dieren, Renkum, Rheden, Velp (Kerkallee), Velp (Gasthuislaan) en Velp (Den Heuvel) heeft de verkoper verlangd dat de overdracht van deze Objecten uiterlijk op 31 maart 2022 zou plaatsvinden. Omdat op de uiterste leveringsdatum van 31 maart 2022 het Prospectus nog niet gereed of goedgekeurd was door de AFM, zijn de Objecten Arnhem, Bennekom, Dieren, Renkum, Rheden, Velp (Kerkallee), Velp (Gasthuislaan) en Velp (Den Heuvel) op 1 maart 2022 verworven voor € 24.100.000 kosten koper door Mia Wallace BV, een entiteit die is gelieerd aan de Initiatiefnemer en de Beheerder. Op de Emissie Datum voor de eerste tranche van de Vijfde Emissie koopt en verwerft het Fonds deze acht Objecten van Mia Wallace BV. Mia Wallace BV heeft – en de Initiatiefnemer en de Beheerder hebben indirect – belang bij het ontvangen van een zo hoog mogelijke prijs voor deze acht Objecten, terwijl de Participanten belang hebben bij een zo laag mogelijke prijs. Deze conflicterende belangen worden beheerst doordat het Fonds deze Objecten koopt voor dezelfde prijs als Mia Wallace BV daarvoor heeft betaald.

Anders dan voor de acht nieuwe Objecten als direct hierboven vermeld – die slechts tijdelijk, als overbrugging worden gehouden van een gelieerde partij – heeft de Beheerder 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.

De Initiatiefnemer heeft belang bij de aanbieding als beschreven in het Prospectus, omdat zij een Selectie- en transactievergoeding van het Fonds ontvangt van 3% (exclusief BTW) van de aankoop prijs van de Objecten. De Beheerder heeft belang bij de aanbieding omdat zij vergoedingen van het Fonds ontvangt voor (onder meer) het beheer van het Fonds. Deze partijen hebben belang bij een zo hoog mogelijke vergoeding terwijl het Fonds en de Participanten belang hebben bij een zo laag mogelijke vergoeding. Deze conflicterende belangen worden beheerst doordat de hoogte ervan op voorhand is vastgesteld op een, naar het inzicht van de Beheerder, marktconform niveau die bij vergelijkbare fondsen die de Initiatiefnemer initieert en de Beheerder beheert, in rekening worden gebracht.

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 opzet of grove schuld van de Beheerder.

14.21 Belangrijke mededelingen

Over de periode van de afgelopen twaalf maanden is er geen sprake van een overheidsingrijpen, een rechtszaak of arbitrageprocedure (met inbegrip van dergelijke procedures die, naar weten van het Fonds of de Beheerder hangende zijn of kunnen worden ingeleid) die een invloed van betekenis kunnen hebben of in een recent verleden hebben gehad op de financiële positie of de rentabiliteit van het Fonds of de Beheerder.

Door of namens het Fonds zijn geen arbeidsovereenkomsten aangegaan noch worden die aangegaan. Er zijn derhalve tussen de leden van de bestuurs-, leidinggevende en toezichthoudende organen enerzijds en het Fonds anderzijds geen arbeidsovereenkomsten die voorzien in uitkeringen bij beëindiging van het dienstverband die ten laste van het vermogen van het Fonds zouden komen.

Voor zover het Fonds daarvan op de hoogte is, zijn er geen personen die rechtstreeks of middellijk een belang in het Fonds (zullen) bezitten dat krachtens Nederlands recht zou moeten worden aangemeld.

Met betrekking tot de leden van de bestuurs-, leidinggevende of toezichthoudende organen van de Beheerder (d.i. heren Van Valen, Bearda Bakker en Van Ommeren) zijn geen nadere bijzonderheden bekend te maken omtrent faillissementen, surséances, liquidaties of vennootschappen waarbij zij in de voorgaande vijf jaar betrokken waren als lid van de bestuurs-, leidinggevende of toezichthoudende organen of van de bedrijfsleiding, en evenmin omtrent veroordelingen in verband met fraudemisdrijven in de voorgaande vijf jaar of omtrent door wettelijke of toezichthoudende autoriteiten (met inbegrip van erkende beroepsorganisaties) officieel en openbaar geuite beschuldigingen en/of opgelegde sancties waarbij zij betrokken zijn geweest. Voorts zijn zij in de afgelopen vijf jaar niet door een rechterlijke instantie onbekwaam verklaard om te handelen als lid van de bestuurs-, leidinggevende of toezichthoudende organen van een uitgevende instelling of in het kader van het beheer of de uitoefening van de activiteiten van een uitgevende instelling. Ook met betrekking tot de Beheerder zijn geen nadere bijzonderheden bekend te maken als hiervoor bedoeld.

Sectie 15 | Risicobeheer, hefboomfinanciering, liquiditeitsbeheer, werkkapitaal en verwatering

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 het kader van een Emissie door het Fonds ter belegging worden aangekocht, telkens voor maximaal 70% van de Financieringsbehoefte in verband met de desbetreffende Emissie. Verder kan de Beheerder besluiten tot het hypothecair herfinancieren van een of meerdere Objecten, bij het eindigen van de looptijd van een hypothecaire financiering of indien het belang van de Participanten is gediend bij het vroegtijdig beëindigen van de bestaande financiering en het aangaan van (een) nieuwe hypothecaire financiering(en). Bij een hypothecaire herfinanciering mag de financiering niet meer bedragen dan 70% van de meest recente getaxeerde waarde (kosten koper) van het betreffende Object.

Daarnaast worden voor de Objecten naar verwachting geen (additionele) leningen aangegaan. Het eventueel aangaan van andere leningen dan een hypothecaire financiering bij verwerving van een Object of de hypothecaire herfinanciering van een Object kan uitsluitend plaatsvinden:

- indien de financiering als doel heeft om vooruitlopend op een Emissie een Object te verwerven, mits de looptijd van de financiering maximaal twaalf maanden bedraagt, de hoofdsom van de financiering niet meer bedraagt dan de 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 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).

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 diligence onderzoek 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), het aangaan van een (tijdelijke) aanvullende financiering of het al dan niet tijdelijk verlagen of stopzetten van uitkeringen aan de Participanten.

Indien:

- bijzondere regelingen zouden worden getroffen in verband met de illiquide aard van de activa van het Fonds vermeldt de Beheerder dat onmiddellijk op zijn website alsook in – of tegelijkertijd met – de jaarrekening, onder vermelding van de aard van de bijzondere regeling, het percentage van de activa waarop dat van toepassing is, op welke activa die bijzondere regelingen van toepassing zijn, de waarderingsmethodiek die wordt toegepast op die activa en hoe op die activa de vergoedingen voor de Beheerder van toepassing zijn; en
- eventuele nieuwe regelingen voor het beheer van de liquiditeit van het Fonds in werking zouden treden die voor de Participanten van materieel belang zijn, meldt de Beheerder dat op zijn website alsook in – of tegelijkertijd met – de jaarrekening, met een omschrijving van die wijzigingen.

Indien de Beheerder het noodzakelijk acht, zal de liquiditeitsreserve gedurende de looptijd worden aangevuld.

15.4 Werkkapitaal

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

15.5 Verwatering

Voor Participanten die deelnamen aan de eerste, tweede, derde en/of vierde Emissie van het Fonds, of voor een lager aantal Participaties deelnemen dan hun huidige procentuele belang in het Fonds, heeft de Vijfde Emissie een verwatering tot gevolg.

Honderd Participaties voorafgaand aan de eerst tranche van de Vijfde Emissie vertegenwoordigen een belang van 0,0346% in het Fonds. Dit belang verwatert tot een belang van 0,0242% bij uitgifte van 124.214 Participaties en tot een belang van 0,0078% bij een uitgifte van 1.000.000 Participaties indien niet wordt deelgenomen aan de eerste tranche van de Vijfde Emissie. Ingeval van verwatering ziet de verwatering op zowel het stemrecht van de Participant in de vergadering van Participanten alsook op de gerechtigdheid van de Participant tot het vermogen van het Fonds, die beide in relatieve zin en in gelijke mate afnemen overeenkomstig de hiervoor gegeven voorbeelden.

Sectie 16 | In het Prospectus opgenomen informatie via verwijzing

De informatie die in het Prospectus via verwijzing is opgenomen, is beschikbaar als download op de website en betreft het volgende:

in verband met de vereisten van items 18.1.1, 18.1.5, 18.3.1 en 18.3.2 van bijlage 1 bij de Gedelegeerde Verordening (EU) 2019/980:

- **Gecontroleerd jaarverslag 2019 Sectie5 Beheer B.V.:**

<https://www.sectie5.nl/home/filedownload/25>

- voor item 18.1.5(a) van deze bijlage (balans): zie pagina's 10 – 11
- voor item 18.1.5(b) van deze bijlage (winst- en verliesrekening): zie pagina 12
- voor item 18.1.5(c) van deze bijlage (overzicht vermogensmutaties): zie pagina 18
- voor item 18.1.5(d) van deze bijlage (kasstroomoverzicht): zie pagina 13
- voor item 18.1.5(e) van deze bijlage (grondslagen en toelichtingen): zie pagina's 14 – 24
- voor item 18.3.1 van deze bijlage (controleverklaring accountant): zie pagina's 29 – 31
- van dit jaarverslag.

- **Gecontroleerd jaarverslag 2020 Sectie5 Beheer B.V.:**

www.sectie5.nl/home/filedownload/23

- voor item 18.1.5(a) van deze bijlage (balans): zie pagina 10
- voor item 18.1.5(b) van deze bijlage (winst- en verliesrekening): zie pagina 11
- voor item 18.1.5(c) van deze bijlage (overzicht vermogensmutaties): zie pagina's 17 – 19
- voor item 18.1.5(d) van deze bijlage (kasstroomoverzicht): zie pagina 12
- voor item 18.1.5(e) van deze bijlage (grondslagen en toelichtingen): zie pagina's 15 – 16
- voor item 18.3.1 van deze bijlage (controleverklaring accountant): zie pagina's 26 – 29
- van dit jaarverslag.

- **Gecontroleerd jaarverslag 2021 Sectie5 Beheer B.V.:**

www.sectie5.nl/home/filedownload/1049

- voor item 18.1.5(a) van deze bijlage (balans): zie pagina 10
- voor item 18.1.5(b) van deze bijlage (winst- en verliesrekening): zie pagina 11
- voor item 18.1.5(c) van deze bijlage (overzicht vermogensmutaties): zie pagina's 17 – 19
- voor item 18.1.5(d) van deze bijlage (kasstroomoverzicht): zie pagina 12
- voor item 18.1.5(e) van deze bijlage (grondslagen en toelichtingen): zie pagina's 15 – 16
- voor item 18.3.1 van deze bijlage (controleverklaring accountant): zie pagina's 26 – 29
- van dit jaarverslag.

- **Gecontroleerd jaarverslag 2019 S5 Vitae Fonds:**

www.sectie5.nl/uploads/pdf/s5-vitaefonds-jaarverslag-2019-finaal.pdf

- voor item 18.1.5(a) van deze bijlage (balans): zie pagina 16
- voor item 18.1.5(b) van deze bijlage (winst- en verliesrekening): zie pagina 17
- voor item 18.1.5(c) van deze bijlage (overzicht vermogensmutaties): zie pagina 26
- voor item 18.1.5(d) van deze bijlage (kasstroomoverzicht): zie pagina 18
- voor item 18.1.5(e) van deze bijlage (grondslagen en toelichtingen): zie pagina's 21 – 38
- voor item 18.3.1 van deze bijlage (controleverklaring accountant): zie pagina's 45 – 47 van dit jaarverslag.

- **Gecontroleerd jaarverslag 2020 S5 Vitae Fonds:**

sectie5.nl/fondsen/fondsenfile/13859/S5_Vitaefonds_Jaarverslag_2020__2_.pdf

- voor item 18.1.5(a) van deze bijlage (balans): zie pagina 18
- voor item 18.1.5(b) van deze bijlage (winst- en verliesrekening): zie pagina 19
- voor item 18.1.5(c) van deze bijlage (overzicht vermogensmutaties): zie pagina's 26 – 35
- voor item 18.1.5(d) van deze bijlage (kasstroomoverzicht): zie pagina 20
- voor item 18.1.5(e) van deze bijlage (grondslagen en toelichtingen): zie pagina's 24 – 25
- voor item 18.3.1 van deze bijlage (controleverklaring accountant): zie pagina's 44 – 47
- van dit jaarverslag.

- **Gecontroleerd jaarverslag 2021 S5 Vitae Fonds:**

sectie5.nl/fondsen/fondsenfile/17426/S5_Vitae__jaarverslag_2021__finaal__1_.pdf

- voor item 18.1.5(a) van deze bijlage (balans): zie pagina 14
- voor item 18.1.5(b) van deze bijlage (winst- en verliesrekening): zie pagina 15
- voor item 18.1.5(c) van deze bijlage (overzicht vermogensmutaties): zie pagina's 22 – 34
- voor item 18.1.5(d) van deze bijlage (kasstroomoverzicht): zie pagina 16
- voor item 18.1.5(e) van deze bijlage (grondslagen en toelichtingen): zie pagina's 19 – 21
- voor item 18.3.1 van deze bijlage (controleverklaring accountant): zie pagina's 35 – 38
- van dit jaarverslag.

in verband met het vereiste van item 2.7(d) van bijlage 4 bij de Gedelegeerde Verordening (EU) 2019/980:

- **Taxatierapporten Objecten S5 Vitae Fonds**

- Taxatierapporten Objecten eerste Emissie (Zwolle en Gorinchem):
sectie5.nl/fondsen/fondsenfile/17169/Taxatierapporten_Vitae_E5___Eerste_Emissie.pdf
- Taxatierapport Object tweede Emissie (Dordrecht):
sectie5.nl/fondsen/fondsenfile/17170/Taxatierapport_Vitae_E5___Tweede_Emissie___Dordrecht.pdf
- Taxatierapporten Objecten derde Emissie (Almere en Rotterdam (Centrum)):
sectie5.nl/fondsen/fondsenfile/17171/Taxatierapporten_Vitae_E5___Derde_Emissie.pdf
- Taxatierapporten Objecten vierde Emissie (Den Bosch, Haarlem, Hengelo, Rotterdam (Prinsenland), Breda en Maassluis):
sectie5.nl/fondsen/fondsenfile/17172/Taxatierapporten_Vitae_E5___Vierde_Emissie.pdf
- Taxatierapporten Objecten Vijfde Emissie (Arnhem, Bennekom, Dieren, Renkum, Rheden, Velp (Gasthuislaan), Velp (Kerkallee) en Velp (Den Heuvel)):
sectie5.nl/fondsen/fondsenfile/17173/Taxatierapporten_Vitae_E5___Vijfde_Emissie.pdf
- Taxatierapport Object Leeuwarden:
sectie5.nl/fondsen/fondsenfile/17427/Taxatierapport_Leeuwarden.pdf

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 Vijfde 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 27 juni 2022.
- Het begrip 'Vijfde 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 B.V., 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 CSC Depositary B.V., ingeschreven in het handelsregister onder nummer 59654546.

Compensatie voor niet-afrekbare 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. 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, en/of voor de gehele of gedeeltelijke aflossing van de Terugkoopfaciliteit.

Emissievergoeding:

De vergoeding voor het bijeenbrengen 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-afrekbare BTW.

Terugkoopfaciliteit

Een overeenkomst met een Nederlandse bank op grond waarvan het Fonds doorlopend bedragen kan lenen tot een maximum van € 500.000 (vijfhonderdduizend euro), om daarmee de inkoop en intrekking van Participaties te faciliteren.

Verkoopkosten:

De ten laste van het Fondsvermogen bij verkoop van een Object (i) aan de Beheerder te betalen verkoopvergoeding van één en vijftientig/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.

- 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.
- 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 RECHSTVORM

ARTIKEL 1

- Het Fonds draagt de naam: S5 Vitae Fonds.
- Het Fonds houdt kantoor op het adres van de Beheerder, doch kan ook elders filialen en/of kantoren vestigen.
- 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 beheerst door de Fondsvoorwaarden.
- 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

- Het Fonds is aangegaan voor onbepaalde tijd.
- 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

- 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.
- 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 en/of de Terugkoopfaciliteit geheel of gedeeltelijk af te lossen. 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.
- Participaties luiden op naam en in euro. Aan elke Participatie zijn gelijke rechten verbonden. Er worden geen bewijzen van Participaties uitgegeven.
- 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.
- 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.
- 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.
- 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.
- 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

- 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.
- Onverminderd het bepaalde in artikel 4 lid 5 wordt het Fonds voor rekening en risico van de Participanten beheerd door de Beheerder.
- 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 daarover 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 artikelid);
 - (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 gereguleerde 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 Exploiatiekosten, waarbij zal worden nagestreefd dat de gelduitstroom aan Exploiatiekosten 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 waardebeoordeling 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 diensgevolge 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 AFM-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 Fondsactiva en Fondspassiva 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 – zowel bij nieuw te verwerven Objecten als bij Objecten die reeds onderdeel uitmaken van het Fonds – bij nieuwe verhuur of huurverlenging van een of meer (delen van de) Objecten ontvangt de Beheerder ten laste van het Fondsvermogen een vergoeding gelijk aan twee maanden de bruto huur (exclusief BTW) als bepaald in de nieuw overeengekomen of verlengde huurovereenkomst. 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 passantenellingen, 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 vijftientig/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 Exploiatiekosten, 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 vijftientig/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 (hypotheaire) 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 € 18.150 (achttienduizend honderdvijftig 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 € 18.150 (achttienduizend honderdvijftig 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 Verkrijgingsprijs 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 commentariëren 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 die 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 (x) tegen gelijktijdige of volgtijdige uitgifte van een gelijk aantal Participaties of (y) en intrekking van die Participaties; het voorgaande is een beding als bedoeld in artikel 3:83 lid 2 Burgerlijk Wetboek.
 - a. Een inkoop en gelijktijdige of volgtijdige uitgifte als bedoeld onder (x) hiervoor 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 volgtijdig (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).

- b. Een inkoop en intrekking van Participaties als bedoeld onder (y) hiervoor is uitsluitend mogelijk indien en voor zover het Fonds die inkoop kan financieren uit de vrije ruimte in de Terugkoopfaciliteit. Een verzoek tot bedoelde inkoop en intrekking van Participaties wordt schriftelijk medegedeeld aan de Beheerder onder opgave van de identiteit van degene van wie de verzochte inkoop is beoogd plaats te vinden en het aantal van de in te kopen en in te trekken Participaties. Uitsluitend de Beheerder is bevoegd te beslissen omtrent zulk een verzoek. De inkoop van een Participatie vindt plaats tegen de Intrinsieke waarde (zie ook lid 7 van dit artikel).
3. Zodra de Beheerder bevoegdlijk 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 onder a 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 of tot inkoop en intrekking 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 of tot inkoop en intrekking 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 dan wel de inkoop en intrekking 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 volgtijdig aan worden uitgegeven als bedoeld in lid 2 onder a van dit artikel 14 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 volgtijdig worden uitgegeven (als bedoeld in lid 2 onder a van dit artikel 14) in een familiërelatie 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 administratieve vergoeding 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 degene 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 vennoot 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 BELEGGINGSCOMMISSIE, 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 beslissen naar de regelen des rechts.
 - c. De plaats van arbitrage is Amsterdam.

Bijlage 2 | Nadere informatie omtrent taxateurs en taxatierapporten van de Objecten

Capital Value Taxaties B.V.

Capital Value Taxaties B.V., een besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid, is in Nederland opgericht op 14 oktober 2015, houdt zetel te Utrecht en is ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 64335860. Capital Value Taxaties B.V. staat niet onder toezicht van een financiële toezichthouder.

Capital Value Taxaties is marktleider in Nederland op het gebied van taxaties van zorgvastgoed met circa 20 taxateurs en levert transactie-, taxatie-advies- en asset managementdiensten aan beleggers, corporaties, banken, ontwikkelaars, (semi)overheid en zorginstellingen.

Capital Value waardeert het hele spectrum van de onroerendgoedmarkt: kantoren, woningen, retail, leisure, industrie en logistiek, hotels en self-storage. Zij taxeren en adviseren van individuele objecten tot uitgebreide portefeuilles door heel Nederland.

De samenvatting van de door Capital Value opgestelde taxatierapporten met betrekking tot de Objecten zijn via verwijzing in sectie 16 opgenomen in het prospectus.

Capital Value kwalificeert de Objecten als gangbare vastgoedobjecten binnen één van de standaard bedrijfsmatige vastgoed categorieën (winkels, kantoren, bedrijfsruimten, winkel-/woonhuizen of verhuurde woningen) en niet als bijzondere objecten of bedrijfsgerelateerde objecten. Voor dergelijke gangbare objecten is het volgens Capital Value in de markt gangbaar om te waarderen op basis van de inkomstenbenadering en de kapitalisatiemethode. Derhalve is de waardering door Capital Value van de Objecten tot stand gekomen door middel zowel van de kapitalisatiemethode als de DCF rekenmethodiek, waarbij de laatste dient om inzicht te krijgen in de toekomstige kasstromen.⁵⁰

De registratienummers bij het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT) van de betrokken taxateurs zijn RT627755965 en RT372054437.

Colliers International Valuations B.V.

Colliers International Valuation B.V., een besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid, is in Nederland opgericht op 17 augustus 1970, houdt zetel te Amsterdam en is ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 33127652. Colliers International Valuations B.V. staat niet onder toezicht van een financiële toezichthouder.

Colliers International is de Nederlandse vestiging van één van de grootste beursgenoteerde vastgoed services firma's ter wereld en behoort wereldwijd tot de top 5 van vastgoedadviseurs. Colliers International is actief in 680 landen met meer dan 18.000 professionals.

Colliers International 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 Colliers International zijn ontwikkelaars, beleggers, eigenaren, financiële instellingen, retailers en huurders van vastgoed.

Colliers International 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. Colliers International coördineert ook cross border taxatieopdrachten voor internationale bedrijven gevestigd in Nederland met onroerendgoedbelangen in heel Europa. Daarnaast geven zij adviezen over aankoop- en verkoopstrategieën, portfolio-analyses, huurherzieningen en WOZ-procedures.

De samenvatting van de door Colliers International opgestelde taxatierapporten met betrekking tot de Objecten zijn via verwijzing in sectie 16 opgenomen in het prospectus.

Colliers International 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 Colliers International in de markt gangbaar om te waarderen op basis van de inkomstenbenadering en de kapitalisatiemethode. Derhalve is de waardering door Colliers International van de Objecten tot stand gekomen door middel zowel van de kapitalisatiemethode als de DCF rekenmethodiek, waarbij de laatste dient om inzicht te krijgen in de toekomstige kasstromen.⁵¹

De registratienummers bij het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT) van de betrokken taxateurs zijn RT200733428 en RT498033933.

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 via verwijzing in sectie 16 opgenomen in het prospectus.

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

⁵⁰ Bron: (volledige) taxatierapporten van de Objecten, opgesteld door Capital Value Taxaties B.V.

⁵¹ Bron: (volledige) taxatierapporten van de Objecten, opgesteld door Colliers International.

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 kasstromen.⁵²

De registratienummers bij het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT) van de betrokken taxateurs zijn RT545407745 en RT609801691.

Verklaring van de Beheerder

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

⁵² Bron: (volledige) taxatierapporten van de Objecten, opgesteld door Cushman & Wakefield V.O.F.

Bijlage 3 | Door de Initiatiefnemer geïnitieerde fondsen

Naast S5 Vitae Fonds initieerde de Initiatiefnemer achtendertig andere fondsen: Superstede Vastgoedfonds, Veststede Vastgoedfonds, Hoogstede Vastgoedfonds, Rijnstede Vastgoedfonds, S5 Forum Fonds, NL Woningfonds 1, NL Woningfonds 2, NL Woningfonds 3, 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 B.V., 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.

Superstede Vastgoedfonds is op 7 december 2021 aangegaan en heeft een fondsomvang van € 49.9 miljoen. Het fonds belegt in vijf winkelcentra in Drachten, Malden, Goirle, Bodegraven en Roelofarendsveen.

Veststede Vastgoedfonds is op 1 december 2021 aangegaan en heeft een fondsomvang van € 14.8 miljoen. Het fonds belegt in een short stay hotel in Eindhoven.

Hoogstede Vastgoedfonds is op 23 maart 2021 aangegaan en heeft een fondsomvang van € 10.4 miljoen. Het fonds belegt in een winkelcentrum in Hoogeveen.

Rijnstede Vastgoedfonds is opgericht op 20 maart 2020 met een fondsomvang van € 19.7 miljoen. Het fonds belegt in winkelcentrum De Laverij in Rijen.

S5 Forum Fonds is opgericht op 7 maart 2019 en heeft inmiddels een fondsomvang van € 79.8 miljoen. Het (groei)fonds belegt in supermarkten en overige winkels in Leeuwarden, Valkenswaard, Vaals, IJsselstein, Mierlo, Ede, Velp, Zutphen, Etten-Leur en Hardenberg.

NL Woningfonds 1 is opgericht op 28 juni 2018 met een fondsomvang van € 21.6 miljoen. Het fonds belegt in 110 appartementen, 18 garageboxen, 31 parkeerplaatsen in een parkeergarage, drie commerciële units en twee opstelplaatsen op een dak voor antennes, in Drachten, Hoogeveen, Oldenzaal, Lochem en Didam. Een deel daarvan is inmiddels verkocht.

NL Woningfonds 2 is opgericht op 15 juli 2019 met een fondsomvang van € 10.9 miljoen. Het fonds belegt in 60 appartementen in Goor en Tubbergen. Een deel daarvan is inmiddels verkocht.

NL Woningfonds 3 is opgericht op 31 maart 2020 met een fondsomvang van € 21.8 miljoen. Het fonds belegt in 54 appartementen, 45 eengezinswoningen, 3 winkels en 39 parkeerplaatsen in Apeldoorn, Beuningen en Valkenswaard. Een deel daarvan is inmiddels verkocht.

Molenstede Vastgoedfonds is opgericht op 31 juli 2018 met een fondsomvang van € 13.5 miljoen. Het fonds belegt in een wijkwinkelcentrum in Woerden.

Gelderstede Vastgoedfonds is opgericht op 30 september 2017 met een fondsomvang van € 19.7 miljoen. Het fonds belegt in een wijkwinkelcentrum in Emmen en een supermarkt en losse winkel in Geldrop.

Hovelstede Vastgoedfonds is opgericht op 19 december 2016 met een fondsomvang van € 12.1 miljoen. Het fonds belegt in winkelcentrum De Hovel in Goirle. Het fonds is per 7 december 2021 opgegaan in Superstede Vastgoedfonds.

Hofstede Vastgoedfonds is opgericht op 16 november 2016 met een fondsomvang van € 17.3 miljoen. Het supermarktfonds belegt in twee wijkwinkelcentra in Lisse en Raalte.

Heijdestede Vastgoedfonds is opgericht op 30 juni 2016 met een fondsomvang van € 9.5 miljoen. Het supermarktfonds belegt in supermarkten in Terheijden en Uden.

S5 Armando Vastgoed is aangegaan op 10 november 2017. Het fonds heeft belegd in een onroerendgoedportefeuille met aanvankelijk vijftien winkelcomplexen in Nederland voor circa € 265 miljoen. Alle objecten in het fonds zijn inmiddels verkocht.

S5 SPF Retailfonds werd opgericht op 11 januari 2016. Dit fonds belegt in solitaire supermarkten en winkelcentra op aanvankelijk vijf en thans nog vier locaties. De fondsomvang bedraagt thans nog € 30.1 miljoen.

Vaartstede Vastgoedfonds is opgericht op 3 juli 2015 met een fondsomvang van € 12.3 miljoen. Het supermarktfonds belegt in een wijkwinkelcentrum in Heemskerk.

Emmastede Vastgoedfonds is opgericht op 16 januari 2015 met een fondsomvang van € 9.3 miljoen. Het supermarktfonds belegt in supermarkten in Zeist en Borne.

S5 CRE Vastgoed CV is opgericht op 13 mei 2014 met een fondsvermogen van € 3,5 miljoen. Het fonds heeft belegd in een onroerendgoedportefeuille die oorspronkelijk bestond uit elf winkelcentra in Nederland. Alle objecten in het fonds zijn inmiddels verkocht.

Willemstede Vastgoedfonds is opgericht op 5 september 2013 met een fondsomvang van € 12.7 miljoen. Het supermarktfonds belegt in supermarkten en dagwinkels in Tilburg en Zwolle.

Beekstede Vastgoed CV is opgericht op 9 januari 2013 met een fondsomvang van € 10.5 miljoen. Het supermarktfonds heeft belegd in supermarkten in Meppel en Groesbeek. De objecten zijn in 2019 met een positief resultaat verkocht.

Poortstede Vastgoed CV werd opgericht op 13 augustus 2012 met een fondsomvang van € 8.3 miljoen. Het supermarktfonds heeft belegd in supermarkten en dagwinkels in Sneek en Varsseveld. De objecten zijn inmiddels verkocht en de vennootschap is per 31 december 2018 geliquideerd.

Elzenstede Vastgoed CV werd opgericht op 16 mei 2012 met een fondsomvang van € 8.5 miljoen. Het winkelfonds heeft belegd in wijkwinkelcentrum "De Drossaard" in Uden. Het fonds is inmiddels verkocht.

Zilverstede Vastgoed B.V. is opgericht op 9 december 2011 met een fondsomvang van € 12.2 miljoen. Het winkelfonds heeft belegd in winkelcentrum Zilverkamp in Huissen. Het fonds is op 1 februari 2022 verkocht.

Warnsstede Vastgoed CV werd opgericht op 11 april 2011 met een fondsomvang van € 13.9 miljoen. Het winkelfonds heeft belegd in winkelcentrum De Dreiumme, in Warnsveld. De objecten zijn inmiddels verkocht en het fonds is in 2019 geliquideerd.

Roelofstede Vastgoed CV is opgericht op 15 december 2010 met een fondsomvang van € 8.7 miljoen. Het winkelfonds heeft belegd in winkelcentrum Noordplein in Roelofarendsveen. Het fonds is per 7 december 2021 opgegaan in Superstede Vastgoedfonds.

Bergstede Vastgoed CV is opgericht op 1 november 2010 met een fondsomvang van € 14.8 miljoen. Het winkelfonds heeft belegd in winkelcentrum De Vlashoeck in Bergschenhoek. Het vastgoed is in 2021 met een positief resultaat verkocht.

Forumstede Vastgoed CV is opgericht in september 2010 met een fondsomvang van € 12.9 miljoen. Het winkelfonds heeft belegd in Supermarkten en dagwinkels in Malden en Drachten. Het fonds is per 7 december 2021 opgegaan in Superstede Vastgoedfonds.

Volkerstede Vastgoed CV is opgericht in mei 2010 met een fondsomvang van € 11.1 miljoen. Het winkelfonds heeft belegd in een winkelcentrum in Sliedrecht en een solitaire winkel in Heeswijk-Dinther. De objecten zijn in december 2021 verkocht.

Merwestede Vastgoed CV is opgericht in april 2010 met een fondsomvang van € 7.6 miljoen. Het winkelfonds belegt in supermarkten en dagwinkels in Dordrecht.

Annastede Vastgoed CV is opgericht in januari 2010 met een fondsomvang van € 5.8 miljoen. Het winkelfonds heeft belegd in een winkelcentrum in IJsselstein. Het fonds is in 2019 opgegaan in S5 Forum Fonds.

Raadstede Vastgoed CV is opgericht in december 2009 met een fondsomvang van € 9.9 miljoen. Het winkelfonds belegt in een supermarkt en dagwinkels in Alblasserdam en Hengelo.

Meerstede Vastgoed CV is opgericht in september 2009 met een fondsomvang van € 25.8 miljoen. Het winkelfonds heeft belegd in winkelcentrum Rokkeveen in Zoetermeer. Het object is inmiddels met een positief resultaat verkocht en het fonds is afgewikkeld.

Rijnstede Vastgoed CV is opgericht in mei 2009 met een fondsomvang van € 12.1 miljoen. Het winkelfonds heeft belegd in winkels, kantoorunits en een parkeergarage in Bodegraven. Het fonds is per 7 december 2021 opgegaan in Superstede Vastgoedfonds.

Mauritsstede Vastgoed CV is in december 2008 opgericht met een fondsomvang van € 14.4 miljoen. Het fonds heeft belegd in een kantoorgebouw in Weert, een logistiek complex in Den Haag en een kantoor met bedrijfshal in Emmeloord. De objecten zijn inmiddels verkocht en het fonds is afgewikkeld.

Laurensstede Vastgoed CV is opgericht in juli 2008 met een fondsomvang van € 10.1 miljoen. Het fonds heeft belegd in een portefeuille met 50 woningen en 33 winkels in Rotterdam. De objecten zijn inmiddels verkocht en het fonds is afgewikkeld.

Floorstede Vastgoed CV is opgericht in juni 2008 met een fondsomvang van € 11.4 miljoen. Het fonds heeft belegd in een kantoorgebouw in Ede, een kantoor met hal op Maastricht-Airport en een kantoor met bedrijfsruimte in Amsterdam. De objecten zijn inmiddels verkocht en het fonds is afgewikkeld.

Oirstede Vastgoed CV is opgericht in november 2007 met een fondsomvang van € 12.5 miljoen. Het fonds heeft belegd in een kantoorgebouw in Heerlen, een datacenter in Arnhem en een mixed-use complex in Vuren. De objecten zijn inmiddels verkocht en het fonds is afgewikkeld.

Maatschap Schansstede is opgericht in juni 2007 met een fondsomvang van € 20.5 miljoen. Het fonds heeft belegd in kantoorgebouwen in Almere, Doetinchem, Enschede en Winterswijk. De objecten zijn inmiddels verkocht en het fonds is afgewikkeld.

Bijlage 4 | Betrokken partijen

Initiatiefnemer

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

Beheerder

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

Houdster

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

Bewaarder

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

Accountant

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

Fiscaal Adviseur

RechtStaete vastgoedadvocaten & belastingadviseurs B.V.
Emmaplein 5
1075 AW Amsterdam
Telefoon: 020 – 573 0360
Website: www.rechtstaete.nl

Juridisch Adviseur (toezichtrechtelijke aspecten)

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

Juridisch Adviseurs (vastgoed)

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

CVS Management & 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

StructureGroup B.V. (voorheen K3H Advies B.V.)
Rollocate 67
Postbus 11
7710 AA Nieuwleusen
Telefoon: 0592 – 480 860

4Building B.V.
Lireweg 6
2153 PH Nieuw-Vennep
Telefoon: 023 303 59 85
Website: www.4building.nl

Taxateurs

Colliers International Valuations B.V.
Stadionplein 14
1076 CM Amsterdam
Telefoon: 020 – 540 5555
Website: www.colliers.com

Cushman & Wakefield VOF
Gustav Mahlerlaan 362
1082 ME Amsterdam
Telefoon: 020 800 2000
Website: www.cushmanwakefield.com

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

Begeleiding van de structurering Vijfde Emissie en tevens financieel intermediair die het Prospectus mag gebruiken.

Connect Invest B.V.
Straatweg 90
3621 BS Breukelen
Telefoon: 085 047 75 53
E-mail: info@connectinvest.nl
Website: www.connectinvest.nl

Bijlage 5 | Beleggingscommissie

De heer A.A. Verduijn

2016 – heden: Adviseur, toezichthouder

2014 – 2015: Algemeen directeur Woonzorg Nederland

2005 – 2013: Directeur Vastgoed Woonzorg Nederland

2001 – 2005: Directeur Ontwikkelbedrijf Gemeente Utrecht

1997 – 2001: Directeur Stadsonwikkeling Gemeente Utrecht

De heer H. Lubbers

2011 – heden: Nederlands Taxatie- en Adviesbureau, Managing Partner

2007 – 2010: B.V.A Auctions, Financieel Directeur

1997 – 2006: Cees Lubbers Taxaties en Veilingen, Financieel Directeur

De heer A.F.M. van Klaren RA

2005 – heden: Diverse adviseurschappen en commissariaten

bij Regout Group B.V. te Maastricht (sinds 2005) en Odin International B.V. te Geldermalsen (sinds 2018).

1977 – 2011: Dubois & Co Registeraccountants te Amsterdam (mede-initiatiefnemer bij oprichting). Vanaf 1979 vennoot en lid van het dagelijks bestuur, vanaf 1995 voorzitter.

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



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