

SECTIE 5

in samenwerking met



CONNECT INVEST
Connecting Real Estate Investments

P R O S P E C T U S

S5 Vitae Fonds – Vierde Emissie

12 NOVEMBER 2020

Het Prospectus is geldig tot het sluiten van de inschrijving en uiterlijk tot 12 november 2021, 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.

Inhoud

Sectie 1 Samenvatting	4
Sectie 2 Risicofactoren	9
Sectie 3 Inleiding	14
Sectie 4 Groeidoelstelling en Beleggingsbeleid	16
Sectie 5 Zorgvastgoedmarkt	17
Sectie 6 Onroerendgoedportefeuille	21
Sectie 7 Financiële aspecten en rendementsberekeningen	31
Sectie 8 Fiscale aspecten	46
Sectie 9 Structuur Fonds en rechten van Participanten	50
Sectie 10 Initiatiefnemer en Beheerder	55
Sectie 11 Deelname	56
Sectie 12 Definities	58
Sectie 13 Mededeling Beheerder	60
Sectie 14 Juridische aspecten	61
Sectie 15 Risicobeheer, hefboomfinanciering, liquiditeitsbeheer, werkkapitaal en verwatering	65
Sectie 16 In het Prospectus opgenomen informatie via verwijzing	66
 Bijlagen	
Bijlage 1 Fondsvoorwaarden van S5 Vitae Fonds	68
Bijlage 2 Kapitalisatie- en schuldenoverzicht per 30 september 2020	77
Bijlage 3 Nadere informatie omtrent taxateurs en taxatierapporten van de Objecten	78
Bijlage 4 Door de Initiatiefnemer geïnitieerde fondsen	79
Bijlage 5 Betrokken partijen	81
Bijlage 6 Beleggingscommissie	82

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:

John M. Keynesplein 5, 1066 EP Amsterdam,

telefoon: 020 – 670 1265

e-mail: info@sectie5.nl

website: www.sectie5.nl

De bevoegde autoriteit die het Prospectus op 12 november 2020 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 Amsterdam.

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 2023 te groeien naar een belegd vermogen van thans ruim € 35,65 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 inleggeden van de Participanten en voor het overige hypothecair gefinancierd. S5 Vitae Fonds is aangegaan op 1 december 2017.

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 30 juni 2020 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	18.679.203	163.044	114,57	1.838.339
	totaal-generaal	totaal-generaal		

Winst- en verliesrekening

1 januari – 30 juni 2020	
totale inkomsten vóór Exploitatiekosten	2.546.736
nettowinst (-verlies)	1.838.339
prestatievergoeding (opgelopen/betaald)	0
beheervergoeding (opgelopen/betaald)	70.450
andere materiële vergoedingen (opgelopen/betaald) aan dienstverleners	32.588
winst per Participatie	11,28

Balans per 30 juni 2020

totale netto-activa	18.679.203
hefboomratio	47,26%

De intrinsieke waarde van de Participaties per 30 juni 2020 is niet gecontroleerd door een accountant.

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. Door de huidige verspreiding van het Corona virus (COVID-19) bestaat de kans dat dit effect versterkt optreedt.

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. Door de huidige verspreiding van het Corona virus (COVID-19) bestaat de kans dat dit effect versterkt optreedt.

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%.

daling huuropbrengsten (Fonds)

	Gemiddeld direct rendement	verschil t.o.v. prognose	IRR	verschil t.o.v. prognose
zeer pessimistisch (-30%)	2,9%	-3,6%	2,7%	-3,3%
pessimistisch (-20%)	4,2%	-2,3%	3,9%	-2,1%
gematigd pessimistisch (-10%)	5,4%	-1,1%	5,0%	-1,0%

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). 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 aanvangen 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 geprognosticeerd 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, of 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. Door de huidige verspreiding van het Corona virus (COVID-19) bestaat de kans dat dit effect versterkt optreedt.

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 volledige 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 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 2023 meerdere Emissies te doen en door te groeien van thans ruim € 35,65 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 vier geselecteerde en nog te verwerven Objecten in Rotterdam (Prinsenland), Hengelo, Den Bosch en Apeldoorn worden voor € 11.088.820 met de inleggelden van de Participanten (waarvan € 1.200.000 reeds aanwezig als liquiditeitsreserve) en voor € 12.245.000 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	€ 15,193
	Gemiddeld rendement per jaar	5,19%
Gematigd scenario	Wat u kunt terugkrijgen na kosten	€ 15.991
	Gemiddeld rendement per jaar	5,99%
Gunstig scenario	Wat u kunt terugkrijgen na kosten	€ 16.770
	Gemiddeld rendement per jaar	6,77%

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

Bij een inleg van € 10.000	Indien u verkoopt na 10 jaar
Totale kosten	€ 8.553
Effect op rendement (RIY) per jaar	8,55%

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.

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 (John M. Keynesplein 5, (1066 EP) Amsterdam, 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 2019 en niet-gecontroleerde historische financiële informatie over de periode tot en met 30 juni 2020.

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 persoonlijk-ke 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 start op het moment van uitbrengen van het Prospectus en sluit op 12 november 2021, 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. Bij sluiting van de inschrijving meldt de Beheerder dat op zijn website (www.sectie5.nl).

Deze tabel toont het effect op het rendement per jaar

Eenmalige 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	0,55%	Het effect van de kosten van aankoop van de Objecten voorafgaand aan de Emissie Datum voor de eerste tranche van de Vierde Emissie.
	Initiatiekosten	1,32%	Het effect van de kosten van de opzet en marketing van het Fonds voorafgaand aan de Emissie Datum voor de eerste tranche van de Vierde Emissie.
	Kosten hypothecaire financiering	3,52%	Het effect van de afsluitprovisie en de jaarlijkse rente die het Fonds betaalt voor de hypothecaire financiering.
	Exploitatiekosten	2,88%	Het effect van de Exploitatiekosten die jaarlijks ten laste van het Fonds komen.
Incidentele kosten	Prestatievergoeding Beheerder	0,29%	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).

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 Vierde 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 5,5% 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.

Een deelname van 100 Participaties voorafgaand aan de eerste tranche van de Vierde Emissie vertegenwoordigt een belang van 0,0613% in het Fonds. Dit belang verwatert tot een belang van 0,0404% bij uitgifte van 84.196 Participaties en tot een belang van 0,0329% bij uitgifte van 140.486 Participaties indien niet wordt deelgenomen aan de eerste tranche van de Vierde Emissie.

De totale kosten voor de eerste tranche van de Vierde Emissie bedragen naar verwachting € 1.667.598 (Aankoopkosten, Initiatiekosten en Financieringskosten).

Waarom wordt dit prospectus opgesteld?

Het Prospectus is opgesteld om het Fonds in staat te stellen gelden van de Participanten aan te trekken om daarmee nieuwe Objecten aan te kopen, waaronder de vier geselecteerde Objecten in Hengelo, Den Bosch, Rotterdam (Prinsenland) en Apeldoorn en deze Objecten, tezamen met de reeds verworven Objecten, te exploiteren.

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

De aanbidding van de Participaties is niet onderworpen aan een overeenkomst tot overneming met plaatsingsgarantie.

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

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 30 juni 2020 bedroeg de kapitalisatiefactor van de reeds aangekochte Objecten 16,0. De nog aan te kopen Objecten zullen worden verkregen tegen een kapitalisatiefactor van 17,2. De gemiddeld gewogen kapitalisatiefactor wordt hierdoor 16,5. 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 13,8, wordt een verlies geleden waardoor niet al het ingelegde Beleggerskapitaal aan de Participanten kan worden uitgekeerd.

Door de huidige verspreiding van het Corona virus (COVID-19) kan de conjunctuur verslechteren, de winstgevendheid van ondernemingen dalen en de werkloosheid stijgen. Door deze factoren kan de bestedingscapaciteit van (potentiële) kopers van zorgvastgoed dalen waardoor zij minder geld beschikbaar hebben om zorgwoningen te kopen. Hierdoor kan het risico op een daling van de waarde van zorgvastgoed versterkt optreden.

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 koopprijs om tot het gewenste rendement te komen. Ook een lagere verkoopopbrengst kan leiden tot een lager rendement voor de Participanten. Onderstaand zijn drie scenario's opgenomen die weergeven wat de invloed is van een daling in de jaarlijkse huurinkomsten, ten opzichte van de prognose, van tussen de 10% en 30% gedurende de eerste tien jaar na de eerste tranche van de Vierde Emissie.

break-even verkoop Objecten (Fonds)

Beleggerskapitaal	26.883.776	kapitalisatiefactor huidige Objecten op 30.06.2020	16,0
hoogte financiering na 10 jaar	30.609.420	kapitalisatiefactor aan te kopen Objecten	17,2
totaal	57.493.196	gewogen kapitalisatiefactor	16,5
huuropbrengsten jaar 10	4.188.878	break-even kapitalisatiefactor	13,8

* bovenstaande tabel geeft aan dat indien de Objecten over 10 jaar verkocht wordt tegen een kapitalisatiefactor van 13,8 er geen verkoopwinst en geen verkoopverlies wordt gemaakt

daling huuropbrengsten (Fonds)

	Gemiddeld direct rendement	verschil t.o.v. prognose	IRR	verschil t.o.v. prognose
zeer pessimistisch (-30%)	2,9%	-3,6%	2,7%	-3,3%
pessimistisch (-20%)	4,2%	-2,3%	3,9%	-2,1%
gematigd pessimistisch (-10%)	5,4%	-1,1%	5,0%	-1,0%

Door de huidige verspreiding van het Corona virus (COVID-19) kan de conjunctuur verslechteren, de winstgevendheid van ondernemingen dalen en de werkloosheid stijgen. Door deze factoren kan de bestedingscapaciteit van (potentiële) huurders van zorgwoningen dalen waardoor zij minder geld beschikbaar hebben om een zorgwoning te huren.

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. Onderstaand is een scenario opgenomen dat weergeeft wat de invloed is op het rendement van een stijging met 0,50 procentpunt van het gemiddelde renteniveau van de hypothecaire financieringen van de Objecten gedurende de eerste tien jaar na de eerste tranche van de Vierde Emissie.

financieringsrente (Fonds)

	financierings- rente	geprognosticeerd Gemiddeld direct rendement	IRR
gemiddelde financieringsrente conform prognose	3,04%	6,5%	6,0%
financieringsrente hoger dan prognose	3,54%	6,0%	5,5%

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 eerste tranche van de Vierde Emissie.

daling huuropbrengsten (Fonds)

	Gemiddeld direct rendement	verschil t.o.v. prognose	IRR	verschil t.o.v. prognose
zeer pessimistisch (-30%)	2,9%	-3,6%	2,7%	-3,3%
pessimistisch (-20%)	4,2%	-2,3%	3,9%	-2,1%
gematigd pessimistisch (-10%)	5,4%	-1,1%	5,0%	-1,0%

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 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 eerste tranche van de Vierde Emissie, de inflatie 1 procentpunt lager is dan waarvan de prognose uitgaat.

inflatie (Fonds)

	gemiddeld inflatiepercentage	geprognosticeerd Gemiddeld direct rendement	IRR
inflatie conform prognose	2,5%	6,5%	6,0%
inflatie lager dan prognose	1,5%	6,1%	5,7%

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) in de zorgappartementencomplexen. 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.

Door de huidige verspreiding van het Corona virus (COVID-19) kan de conjunctuur verslechteren, de winstgevendheid van ondernemingen dalen en de werkloosheid stijgen. Door deze factoren kan de bestedingscapaciteit van (potentiële) huurders van zorgwoningen dalen waardoor zij minder geld beschikbaar hebben om een zorgwoning te huren, wat het risico vergroot dat een huurder niet in staat zal zijn de huur te betalen.

De voorkeur van de Beheerder de Objecten te verhuren aan professionele huurders brengt met zich mee dat er relatief weinig huurders zijn. Als een of meer van die professionele huurders niet in staat zijn de huurtermijnen (tijdig) te voldoen, heeft dat een relatief grote impact op de inkomsten van het Fonds. Dat kan een ernstig negatief effect hebben op het rendement voor de Participanten en zelfs leiden tot het volledig verlies van de belegging.

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 gederfde 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 belegd in fysieke (vastgoed)objecten. In tegenstelling tot vele andere beleggingscategorieën als aandelen en obligaties, bestaat bij de Objecten het risico dat schade ontstaat of wordt veroorzaakt die niet onder de dekking valt van de verzekering. Door middel van een opstal- en aansprakelijkheidsverzekering zijn de bezittingen van het Fonds – de Objecten – verzekerd tegen brand- en waterschade en de daaruit voortvloeiende 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 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 geprognosticeerd 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.

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.

Bij het aflopen van een rentevaste periode 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.

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 eerste tranche van de Vierde Emissie.

financieringsrente (Fonds)

	financierings- rente	geprognosticeerd Gemiddeld direct rendement	IRR
gemiddelde financieringsrente conform prognose	3,04%	6,5%	6,0%
financieringsrente hoger dan prognose	3,54%	6,0%	5,5%

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 hypotheccair 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 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

Object	financier	waarde ten tijde van aankoop	aankoopprijs	waarde per 30 juni 2020	verschil t.o.v. aankoopprijs	toename t.o.v. aankoop- prijs	LTV- convenant	maximale waardedaling tot LTV- convenant
Zwolle - Ossenweiderhof 1-5	Syntrus Achmea	€ 9.080.000	€ 8.975.000	€ 10.200.000	€ 1.120.000	112,3%	65%	-11,4%
Gorinchem - Haarstraat 59-63	Syntrus Achmea	€ 3.870.000	€ 3.900.000	€ 4.400.000	€ 530.000	113,7%	65%	-12,9%
Dordrecht - De Jagerweg 54	Syntrus Achmea	€ 5.080.000	€ 5.240.001	€ 5.700.000	€ 620.000	112,2%	65%	-10,9%
Rotterdam - Boomgaardsstraat 200-212	ABN Amro	€ 4.300.000	€ 4.250.000	€ 4.700.000	€ 400.000	109,3%	62,5%	-10,2%
Almere - Kerkstraat 98-100	ABN Amro	€ 9.920.000	€ 9.965.042	€ 10.650.000	€ 730.000	107,4%		
Totaal		€ 32.250.000	€ 32.330.043	€ 35.650.000	€ 3.400.000	110,5%		

en de overeengekomen aflossingsverplichtingen op de financiering. De DSCR bedroeg in 2019 2,3 en mag niet onder de 1,2 uitkomen. De DSCR zou worden geschonden als het resultaat van de huurinkomsten minus de exploitatiekosten daalt met 48%, bij gelijkblijvende rentelasten en de overeengekomen aflossingsverplichtingen op de financiering. De DSCR bedroeg in 2019 2,3 en mag niet onder de 1,2 uitkomen. De DSCR zou worden geschonden als het resultaat van de huurinkomsten minus de exploitatiekosten daalt met 48%, 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 Fondsvaardigheden 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 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 2023 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 2023 te groeien naar een belegd vermogen van thans ruim € 35,65 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 hypotheccair 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 Vierde Emissie van het Fonds geïnitieerd om nieuwe locaties te kunnen verwerven. Met de eerste tranche van de Vierde Emissie is beoogd vier nieuwe Objecten aan te kopen. Het eerste Object is gelegen in Rotterdam Prinsenland aan de Leningradplaats 13-25, bestaande uit 24 zorgappartementen. De tweede is gelegen in Hengelo aan de Steenmeijerstraat 4, bestaande uit 24 zorgappartementen. Het derde Object ligt in Den Bosch aan de Evertsenstraat 5, bestaande uit 25 zorgappartementen. Het vierde Object is gelegen aan de Laan van Groot Schuylenburg in Apeldoorn en bestaat uit vier monumentale gebouwen en in totaal uit minimaal 73 zorgappartementen.

In Rotterdam Prinsenland, aan de Leningradplaats 13-25, wordt het voormalig KNVB kantoor getransformeerd naar 24 zorgappartementen. Met CareLess Real Estate is een 15-jarige huurovereenkomst afgesloten die ingaat op de datum van oplevering.

In Hengelo, aan de Steenmeijerstraat 4, ligt een voormalig kantoorgebouw. Het gebouw wordt momenteel getransformeerd naar 24 zorgappartementen. Met zorginstelling Stichting RIBW Groep Overijssel is een 15-jarige huurovereenkomst afgesloten die ingaat op de datum van oplevering.

In Den Bosch wordt een voormalig kantoorgebouw getransformeerd naar 25 zorgappartementen. Met Stichting Humanitas DMH is een 15-jarige huurovereenkomst afgesloten die ingaat bij oplevering.

In Apeldoorn worden de vier Rijksmonumenten aan de Laan van Groot Schuylenburg getransformeerd naar minimaal 73 zorgappartementen. Naar verwachting worden met Carendis B.V., Omega Groep en PGVZ B.V. 15-jarige huurovereenkomsten afgesloten die ingaan bij oplevering. Mocht het Object Apeldoorn niet geheel verhuurd kunnen worden, wordt het Object niet aangekocht.

S5 Vitae Fonds is het eerste zorg gerelateerde vastgoedfonds dat Sectie5 Investments introduceerde. Naast S5 Vitae Fonds initieerde Sectie5 Investments drieëndertig 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.pgmm.nl/blogs/zeer-hoge-gresb-score-voor-vastgoed/.

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 1.2 is toegekend.

Sectie 4 | Groeidoelstelling en Beleggingsbeleid

4.1 Groeidoelstelling

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

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 6):

- **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.

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:

- Zorgindeling naar zorgbehoefte
- Zorgindeling naar plaats van behandeling
- Zorgindeling naar behandelingsniveau
- Zorgindeling naar doelgroep

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

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

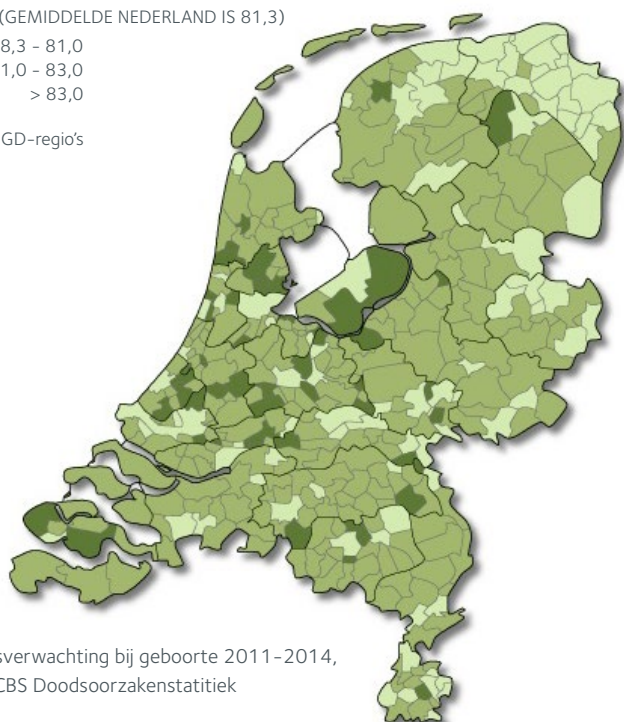
5.1.2 Levensverwachting

Het aandeel 65-plussers in Nederland ligt in de toekomst (25 procent rond 2040) beduidend hoger dan nu (19,5 procent). Momenteel zijn 3,4 miljoen inwoners 65 jaar oud of ouder. In 2040 zal dit aantal zijn toegenomen tot 4,9 miljoen. Deze ontwikkeling is het gevolg van de snelle bevolkingsgroei door immigratie en een toenemende levensverwachting die naar verwachting verder stijgt. Het oplopende aantal 65-plussers zorgt ervoor dat de grijze druk (de verhouding tussen het aantal personen van 65 jaar of ouder en het aantal personen van 20 tot 65 jaar) op termijn toeneemt.

JAREN (GEMIDDELDE NEDERLAND IS 81,3)

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

— GGD-regio's



Levensverwachting bij geboorte 2011-2014,
Bron: CBS Doodsoorzakenstatistiek

Momenteel is deze grijze druk 33 procent, naar verwachting zal dit in 2040 het maximum van 48 procent bereiken. De verwachtingen zijn ten opzichte van de vorige prognoses iets naar beneden bijgesteld door bijgestelde migratiecijfers.⁵ In het noorden van Nederland en in de grotere steden is de levensverwachting over het algemeen lager. Gemeenten met een hogere levensverwachting liggen meer verspreid over het land.

5.1.3. Scheiden van wonen en zorg

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

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

5.1.4. Opkomst particuliere zorginstellingen

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

Na de oorlog nam de bevolkingsomvang toe en daarmee geleidelijk aan ook de vergrijzing. Er ontstond een behoefte aan gezamenlijke opvang van ouderen: als logisch gevolg ontstonden er bejaardentehuizen. Bij deze gezamenlijke opvang van ouderen werd ook medische zorg geïntegreerd, resulterend in opvanglocaties te bestempelen als verpleegtehuizen. De integratie van medische zorg bij het wonen zorgde voor een meer gespecialiseerd zorgaanbod. Voor vrijwel alle soorten zorgbehoevenden (en hun naasten) biedt de combinatie van wonen met gespecialiseerde zorg meer perspectief dan verzorging door naasten.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 287 particuliere zorginstellingen in Nederland en het aantal locaties neemt alleen maar toe. In onderstaande tabellen en afbeeldingen is de prognose tussen 2017 en 2030 weergegeven.⁷

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

³Stimulansz, 2015.

⁴Stimulansz, 2015.

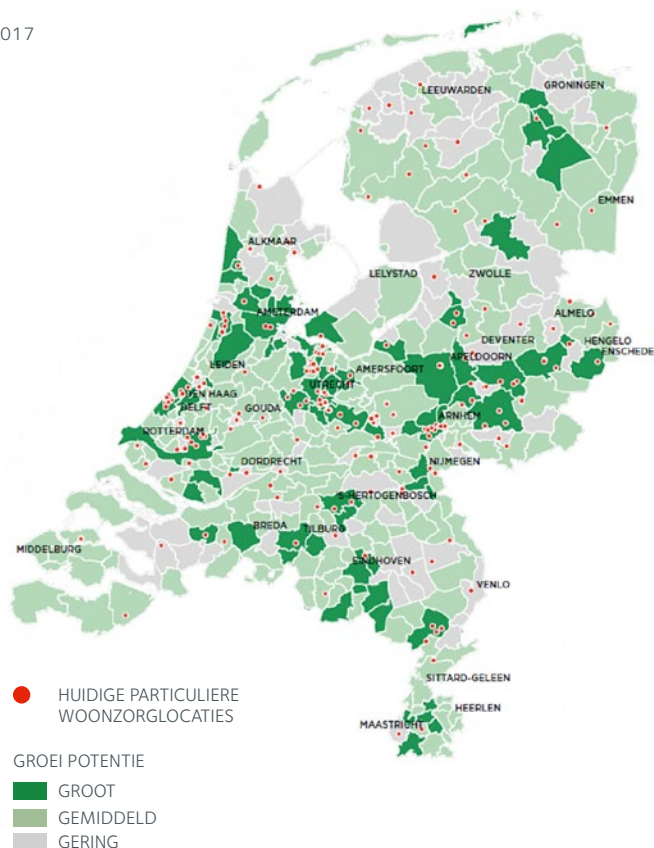
⁵CBS - Statistische Trends, Bevolkingsprognose 2019 - 2060: 19 miljoen inwoners in 2039, december 2019.

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

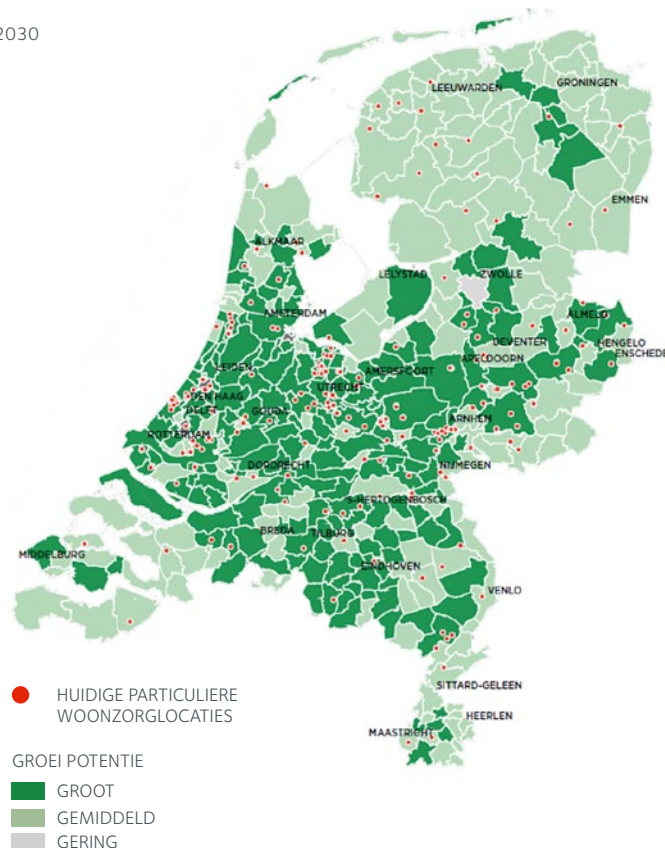
⁷Bron: Particuliere zorgkaart Cushman en Wakefield 2017.

	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)	

2017



2030



5.1.5 Economische omstandigheden⁸

De vooruitzichten voor de Nederlandse economie in de periode 2020–2022 staan volledig in het teken van de Covid-19-pandemie en de overheidsmaatregelen om de verspreiding van het coronavirus te beperken. De in het eerste en tweede kwartaal van 2020 opgetreden economische schade is dermate omvangrijk, dat een diepe vrijwel wereldwijde economische recessie onontkoombaar is. In de raming voor 2020 daalt het bruto binnenlands product (bbp) in Nederland met 6,4%. Dat is de grootste krimp in de naoorlogse geschiedenis en bijna twee keer zo groot als die tijdens de krediet crisis (2009). De particuliere consumptie krimpt met een ongekende 7,6%. De bedrijfsinvesteringen (exclusief woningen) nemen af met 13,9% en de uitvoer daalt met 10,9%. Enige compensatie komt van de overheidsbestedingen, die met 3,1% groeien. Na 2020 treedt een langzaam maar gestaag herstel op, met een bbp-groei in 2021 van 2,9% en 2,4% in 2022. De bestedingscategorieën die in 2020 het sterkst krimpen, laten in de jaren daarna het grootste herstel zien. De werkgelegenheid neemt flink af in 2020 en 2021. Daardoor gaat de werkloosheid dit jaar omhoog naar 4,6% van de beroepsbevolking en stijgt

deze volgend jaar verder naar 7,3%. In 2022 volgt weer een daling naar 5,7%. De HICP-inflatie is in de hele ramingsperiode laag. Dit jaar komt de inflatie (0,8%) vooral laag uit door de scherp gedaalde olieprijs. Hoewel bedrijven met extra kosten te maken krijgen, overheerst in de periode daarna gemiddeld genomen het effect van de vraaguitval en loopt de inflatie slechts licht op, naar 1,1% in 2021 en 1,5% in 2022. De overheidsfinanciën maken in 2020 een historisch grote omslag, van een comfortabel overschot naar een tekort van 6,4% bbp. Ook in 2021 en 2022 schrijft de overheid rode cijfers. Na een scherpe stijging met ruim 9 procentpunt in 2020 loopt de schuldquote in de jaren daarna geleidelijk verder op tot gemiddeld 63,1% bbp in 2022.

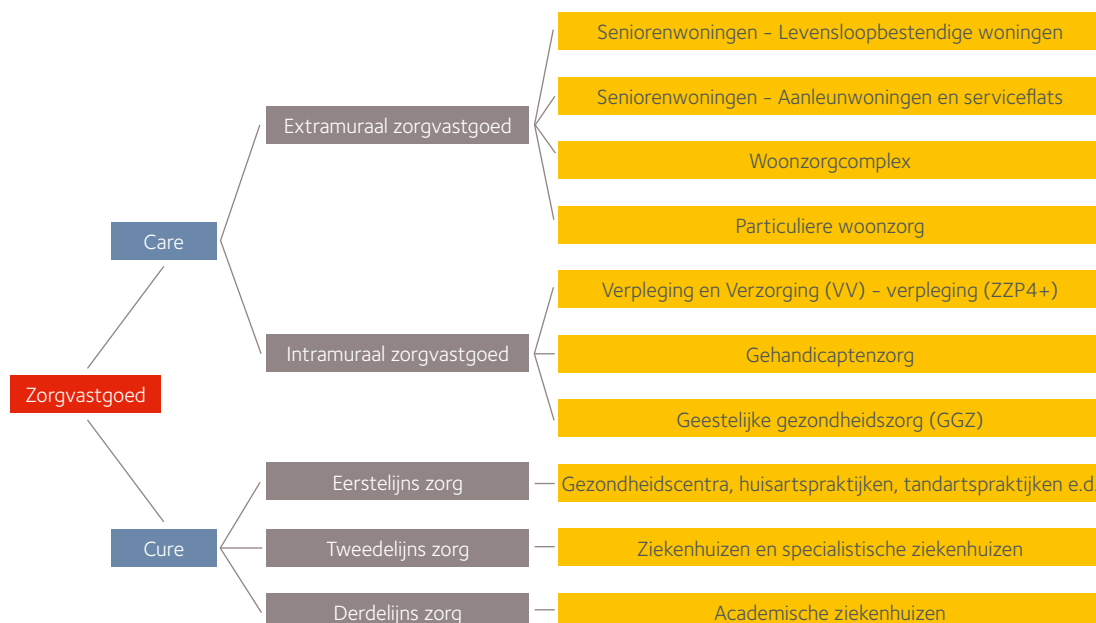
5.2 Aantrekkelijkheid van beleggen in zorgvastgoed

5.2.1 Verschillende segmenten zorgvastgoed⁹

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.

⁸Bron: DNB, Economische Ontwikkelingen en Vooruitzichten, juni 2020 nummer 19.

⁹Bron: CBRE en Syntus Achmea, Whitepaper Zorgvastgoed groeit uit de kinderschoenen, januari 2016.



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

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

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

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

Particuliere woonzorg: Extramurale woonlocatie voor mensen met hogere zorgindicaties.

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

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

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

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

In 2019 hebben beleggers in Nederland circa € 1.125 miljoen geïnvesteerd in zorgvastgoed. Dat is circa 17% meer dan in 2018. Het aantal transacties is met circa 28% toegenomen tot 137.¹⁰ Dit vastgoed werd gekocht door maar liefst 64 verschillende kopers. Steeds meer professionele (internationale) beleggers

treden toe tot deze markt. Dit zorgt er voor dat de rendementen dalen en de verkoopprijzen stijgen. De transparantie neemt toe en zorgvastgoed is op weg om een volwassen beleggingscategorie te worden. Dit wordt gestimuleerd doordat steeds meer zorginstellingen en woningcorporaties besluiten om hun nieuw te ontwikkelen vastgoed, of het vastgoed dat niet behoort tot hun kernbezit, te verkopen. In de eerste vier maanden van 2020 werd er voor € 124 miljoen aan zorgvastgoed verhandeld. Dat is weliswaar een forse daling ten opzichte van dezelfde periode in 2019, maar bijna de helft van dit volume komt uit transacties in de maanden maart en april. Voor mei zag CBRE voorzichtig een aantal transacties tot stand komen, wat aangeeft dat de zorgvastgoedmarkt, ondanks corona, zeker niet stilligt.

De vraag naar zorgvastgoed blijft. Voor de corona crisis was er een oplopend tekort aan geschikte (woon)zorglocaties. Naast de (uitgestelde) vastgoedvraagstukken omtrent bestaand vastgoed is er ook na corona nog steeds een uitbreidingsvraag. Dit geldt niet alleen voor goede woonzorglocaties en vernieuwende concepten, maar ook voor bijvoorbeeld nieuwe gezondheidscentra.¹¹ Hoogleraar vastgoedeconomie Dirk Brounen noemde zorgvastgoed recent een van de vastgoedcategorieën met het laagste risico vanwege het vitale belang voor de samenleving.¹²

In onderstaande tabel is aangegeven wat de aanvangsrendementen zijn geweest vanaf tweede helft 2017 tot en met tweede helft 2019 op basis van de transacties die zijn gedaan in die periode. Duidelijk is de trend dat de aanvangsrendementen lijken te dalen.

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

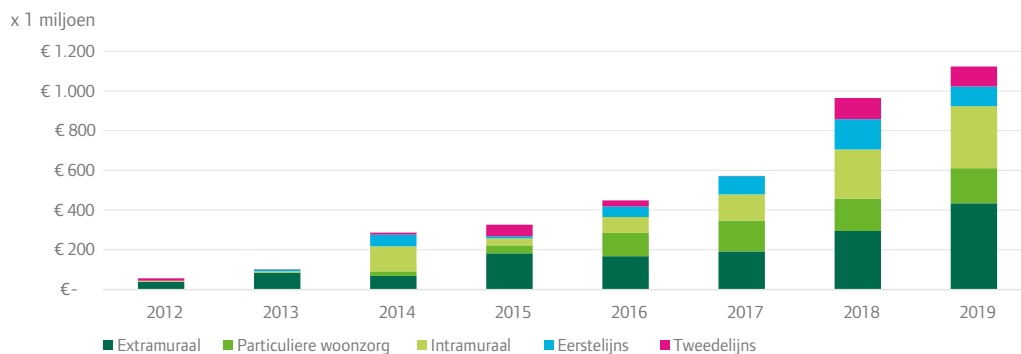
Tijdsperiode	Eerstelijns gezondheids- centra	Tweedelijns centra	Intramuraal Vastgoed	Extramuraal (woon) zorg- vastgoed	Particulier (woon) zorg- vastgoed
2e helft 2017	5,90 %	7,00 %	5,30 %	4,45 %	5,65 %
1e helft 2018	5,80 %	6,75 %	5,20 %	4,40 %	5,50 %
2e helft 2018	5,70 %	6,50 %	5,10 %	4,25 %	5,35 %
1e helft 2019	5,20 %	6,00 %	4,65 %	3,75 %	5,20 %
2e helft 2019	5,15 %	5,60 %	4,65 %	3,75 %	4,90 %

¹⁰Bron: CBRE, Trends Nederlands zorgvastgoed H2 2019, januari 2020.

¹¹Bron: CBRE, <https://www.cbre.nl/nl-nl/real-estate-outlook-investment-update/articles/zorgvastgoed-vraag-blijft>.

¹²www.vastgoedmarkt.nl/financieel/nieuws/2020/04/coronacrisis-illustreert-zorg-heeft-de-toekomst-als-vastgoedbelegging-101153441.

BELEGGINGSVOLUME ZORGVASTGOED DOOR COMMERCIELE VASTGOEDBELEGGER



Bron: CBRE Research

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 het Fonds is het Fonds op de Emissie Datum voor de eerste tranche van de Vierde Emissie in staat te stellen de Objecten Rotterdam (Prinsenland), Hengelo, Den Bosch en Apeldoorn te verwerven, waarna het Fonds de Objecten tezamen met de Objecten Zwolle, Gorinchem, Dordrecht, Rotterdam (centrum) en Almere zal exploiteren en haar groei-doelstelling zal nastreven.

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). Het Fonds zal worden uitgebreid met Objecten in Rotterdam (Prinsenland), Hengelo, Den Bosch en Apeldoorn. 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 Rotterdam (Prinsenland), Hengelo, Den Bosch en Apeldoorn.

Voor het Object Rotterdam (Prinsenland) is een hypothecaire financiering overeengekomen. Voor de Objecten Hengelo, Den Bosch en Apeldoorn lopen de onderhandelingen over een hypothecaire financiering nog. Als voor een of meer van de Objecten Hengelo, Den Bosch en Apeldoorn geen hypothecaire financiering kan worden verkregen, wordt het betreffende Object of worden de betreffende Objecten niet verworven.

6.1. Woonzorgcomplex in Hengelo (Hengelo, Steenmeijerstraat 4)

Deze investering heeft de volgende kenmerken:

- 24 woonappartementen variërend van 23 m² tot 66 m² en een gemeenschappelijke ruimte
- 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 in juni 2021
- 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

6.1.1 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 24 zorgwoningen en een algemene ruimte. 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.¹³

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 81.140 inwoners (juni 2020, bron: CBS) en is qua inwonertal de vierde stad van Overijssel, na Enschede, Zwolle en Deventer.¹⁴



Alternatieve aanwendbaarheid

Het appartementencomplex heeft de bestemming maatschappelijk en 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 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.

6.1.2 Huurder

Stichting RIBW Groep Overijssel¹⁵

Aan huurder Stichting RIBW Groep Overijssel (Regionale Instelling voor Beschermd Wonen) wordt verhuurd het appartementencomplex aan de Steenmeijerstraat 4 te Hengelo, bestaande uit 24 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 € 204.000. 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 € 136,00 per m² per jaar. De huur wordt jaarlijks geïndexeerd.

¹³Bron: www.ribwgo.nl/over-ons/.

¹⁴Bron: Wikipedia - juli 2017.

¹⁵Bron: www.ribwgo.nl/home/.

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 (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 RIBW Groep Overijssel in Zwolle. Het door KPMG goedgekeurde jaarverslag over 2018 bevat geen bijzonderheden met betrekking tot de kredietwaardigheid van Stichting RIBW Groep Overijssel: de vennootschap heeft een solvabiliteit van 40% en een liquiditeitsratio van 3,3 op 31 december 2018. De solvabiliteit op 31 december 2019 bedraagt 40% en de liquiditeitsratio 3,5.

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

Deze investering heeft de volgende kenmerken:

- 25 woonappartementen variërend van 30 m² tot 43 m²
- 15-jarige huurovereenkomst met zorgverlener Stichting Humanitas DMH vanaf de datum van oplevering
- Kantoor wordt getransformeerd naar een woonzorg complex
- Verwachte oplevering in augustus 2021
- Veertien parkeerplaatsen op eigen terrein
- Recht tegenover het Beatrixpark en op 1 km van winkelcentrum de Helftheuvelpassage
- Duurzaam gebouw met minimaal energielabel B

6.2.1 Beschrijving investering

In de stadswijk De Kruijskamp in Den Bosch, aan de Evertsenstraat 5, ligt het bestaande kantoorgebouw dat getransformeerd zal gaan worden voor Stichting Humanitas DMH. Na oplevering zal het gebouw bestaan uit 25 zorgwoningen en een algemene ruimte. De buitenruimte bestaat uit een afgeschermd terrein met een tuin, fietsenberging en veertien eigen parkeerplaatsen. Na oplevering zal het gebouw voor een periode van vijftien jaar worden verhuurd aan Humanitas DMH. Zij zal het gebouw gebruiken 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 110.790 (2019) naar inwonertal de vierde stad is (na Eindhoven, Tilburg en Breda). De hele gemeente telt zo'n 154.205 inwoners. De stad is een voormalige garnizoensstad en verder de zetel van het bisdom 's-Hertogenbosch.¹⁶

Alternatieve aanwendbaarheid

Het appartementencomplex heeft de bestemming wonen en maatschappelijk. Bij het gereedkomen van de transformatie worden 25 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) 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 Den Bosch, sectie K, nummer 3049, 3198 en 5029, ter grootte van circa 1.742 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.

6.2.2 Huurder

Stichting Humanitas DMH¹⁷

Aan huurder Stichting Humanitas DMH wordt verhuurd het appartementencomplex aan de Evertsenstraat 5 te Den Bosch, bestaande uit 25 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 € 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.

¹⁶Bron: Wikipedia – juli 2017.

¹⁷Bron: www.humanitas-dmh.nl/.

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. Typerend 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 (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 Humanitas DMH in Nieuwegein. Het door Baker Tilly (Netherlands) N.V. goedgekeurde jaarverslag over 2018 bevat geen bijzonderheden met betrekking tot de kredietwaardigheid van Humanitas DMH: de vennootschap heeft een solvabiliteit van 51,7% en een liquiditeitsratio van 1,56 op 31 december 2018.

6.3 Woonzorgcomplex in Apeldoorn (Apeldoorn, Laan van Groot Schuylenburg)

Deze investering heeft de volgende kenmerken:

- minimaal 73 woonappartementen variërend van 23 m² tot 69 m²
- 15-jarige huurovereenkomst met, naar verwachting, Carendis B.V., Omega Groep B.V. en PGVZ B.V. per datum oplevering van de transformatie
- Transformatie van vier Rijksmonumenten
- Verwachte oplevering in november 2021
- Parkeerplaatsen op eigen terrein
- Op loopafstand van winkelcentrum De Eglantier
- Duurzame gebouwen met minimaal energielabel C

6.3.1 Beschrijving investering

In de stadswijk Apeldoorn Oost in Apeldoorn, aan de Laan van Groot Schuylenburg, liggen de vier Rijksmonumenten die onderdeel hebben uitgemaakt van het in 1907 vanuit Amsterdam gestichte complex 'Vereeniging Centraal-Israëlitisch Krankzinnigengesticht in Nederland', heden ten dage beter bekend onder de naam Groot Schuylenburg. De vier

Rijksmonumenten zijn kadastraal afgesplitst van het grotere complex van 's Heeren Loo. De Rijksmonumenten verschillen in omvang tussen de circa 400 en 1.240 m² B.V.O. Na de transformatie worden minimaal 73 zelfstandige woonzorgappartementen opgeleverd. De appartementen, huiskamers, ondersteunende ruimten en voorzieningen worden voor vijftien jaar verhuurd aan Carendis B.V., Omega Groep B.V. en PGVZ B.V. Zij zullen de gebouwen gebruiken voor het huisvesten, begeleiden en ondersteunen van mensen met een verstandelijke beperking en/of psychiatrische problemen en mensen met een psychogeriatrische beperking.

De locatie ligt op korte afstand van winkelcentrum De Eglantier aan de noordzijde van de locatie. In dit winkelcentrum is onder meer gevestigd een Albert Heijn-supermarkt, DekaMarkt-supermarkt, HEMA, Kruidvat, een slager, poelier en aanverwante voorzieningen. Direct naast de verschillende gebouwen en op eigen terrein zijn ruime parkeermogelijkheden. In het westen ligt op korte afstand het Omnisport Apeldoorn met de bijbehorende voorzieningen.

Apeldoorn is een stad en gemeente op de Veluwe in de Nederlandse provincie Gelderland. De hoofdplaats van de gemeente is de gelijknamige stad. Apeldoorn staat met een oppervlakte van 341,15 km² op de negende plek van grootste gemeentes van Nederland en de grootste in Gelderland. De gemeente heeft in totaal 163.829 inwoners per 7 mei 2020 (bron: CBS) en is hiermee qua inwonertal de elfde gemeente van Nederland.¹⁸

Alternatieve aanwendbaarheid

De appartementencomplexen hebben de bestemming maatschappelijk. Bij het gereedkomen van de transformatie zijn minimaal 73 zelfstandige woonappartementen opgeleverd, elk met een eigen elektrameter en eigen huisnummer. In het geval dat de huurovereenkomst met Carendis B.V., Omega Groep B.V. en/of PGVZ 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.

Kadastraal wordt het volgende verworven:

- gemeente Apeldoorn, sectie M, nummer 10102, 10103, 10104 en 10105, gezamenlijk groot circa 14.916 m².

Het totale vloeroppervlak bedraagt ca. 4.772 m² B.V.O., verdeeld over vier gebouwen.

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.

6.3.2 Huurders

De vier verschillende gebouwen worden ontwikkeld voor meerdere huurders, elk met een eigen doelgroep. De gebouwen A en B worden geschikt gemaakt voor wonen voor ouderen met dementie. De huurder van deze gebouwen wordt naar verwachting Carendis. Gebouw C wordt naar verwachting geschikt gemaakt voor Omega Groep als huurder, met een doelgroep van jongeren met een verstandelijke beperking. Gebouw D wordt naar verwachting geschikt gemaakt voor PGVZ als huurder, die als doelgroep heeft ouderen met een verstandelijke beperking.

Carendis B.V.

Aan huurder Carendis B.V. worden naar verwachting verhuurd de appartementencomplexen gebouw A en B aan de Laan van Groot Schuylenburg te Apeldoorn, bestaande uit ten minste 25 zorgappartementen ten behoeve van ouderen met dementie. De complexen zullen worden getransformeerd waarbij de mogelijkheid bestaat meer appartementen te realiseren, al naar gelang de

¹⁸ Bron: Wikipedia - juni 2020.

vraag naar huisvesting door Carendis B.V. 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 minimaal € 219.000. 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. De huur wordt jaarlijks geïndexeerd.

Carendis B.V., opgericht in 2012, is een particuliere zorginstelling voor ouderen met gemiddeld inkomen. Een van de kenmerken is dat de woonvoorzieningen een kleinschalig karakter moeten hebben. Het moet een veilige woonomgeving zijn waarin een bewoner met dementie zich thuis kan voelen en zelf kan bepalen hoe de invulling van de dag eruit zal zien. Betrokken en professionele medewerkers zorgen voor dagelijks wisselende activiteiten waarbij de ervaring en beleving van de bewoner zal worden gerespecteerd. Binnen de visie van Carendis B.V. wordt ervan uitgegaan dat iemand die gaat dementeren (meestal) langzaam steeds meer de regie over het eigen leven zal gaan verliezen. Bij Carendis B.V. wordt ernaar gestreefd om door een persoonlijke verzorging en begeleiding in een vertrouwde en veilige leefomgeving een thuisgevoel te scheppen.

Solvabiliteit

Alvorens het Fonds is overgegaan tot acquisitie van het Object Apeldoorn, is de kredietwaardigheid van de huurder Carendis B.V. beoordeeld.

Hiertoe zijn 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 Carendis B.V. in Alphen aan den Rijn. Het goedgekeurde jaarverslag over 2019 bevat geen bijzonderheden met betrekking tot de kredietwaardigheid van Carendis B.V.: de vennootschap heeft een solvabiliteit van 72% en een liquiditeitsratio van 2,43 op 31 december 2019.

Omega Groep B.V.

Aan huurder Omega Groep B.V. wordt naar verwachting verhuurd het appartementencomplex gebouw C aan de Laan van Groot Schuylenburg te Apeldoorn, bestaande uit ten minste 24 zorgappartementen ten behoeve van jongeren met een beperking. De complexen zullen worden getransformeerd waarbij de mogelijkheid bestaat meer appartementen te realiseren, al naar gelang de vraag naar huisvesting door Omega Groep B.V. 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 minimaal € 210.240. 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. De huur wordt jaarlijks geïndexeerd.

Omega Groep bestaat sinds 2009 en heeft, na een fusie 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 de diverse woonvormen van Omega Groep, afhankelijk van het Zorg Zwaarte Pakket.

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 HKZ Kwaliteitskeurmerken 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 Apeldoorn, 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 2019 bevat geen bijzonderheden met betrekking tot de kredietwaardigheid van Omega: de vennootschap heeft een solvabiliteit van 22,7% en een liquiditeitsratio van 0,63 op 31 december 2019.

PGVZ B.V.

Aan huurder PGVZ B.V. wordt naar verwachting verhuurd het appartementencomplex gebouw D aan de Laan van Groot Schuylenburg te Apeldoorn, bestaande uit ten minste 24 zorgappartementen. De complexen zullen worden getransformeerd waarbij de mogelijkheid bestaat meer appartementen te realiseren, al naar gelang de vraag naar huisvesting door PGVZ B.V. 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 minimaal € 210.240.

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. De huur wordt jaarlijks geïndexeerd.

PGVZ B.V. staat voor PersoonsGebonden en Vraaggerichte Zorg. PGVZ is opgericht in december 2011 door Gosse Noppert. Het begon allemaal met de dagelijkse praktijkervaring rondom de zorgverlening aan zijn dochter die Cerebrale Parese heeft. Hij ervoer dat zij als cliënt weinig keuze had in de zorg en dat niet de cliënt, maar de agenda van de verzorger centraal stond. "Ik was daar ontevreden over en vond dat de zorg beter en passender georganiseerd moest kunnen worden", zegt Gosse. Hij stopte daarvoor zijn eigen werkzaamheden en ging zich volledig richten op het uitzoeken van 'hoe het anders kan'. Hij zocht (en vond) maatschappelijk betrokken investeerders in Kampen en richtte met hen PGVZ op. In het begin leverde PGVZ alleen verzorging en verpleging maar al snel groeide de vraag naar andere takken van zorg. De vier belangrijkste takken van zorg die PGVZ B.V. levert zijn: Thuiszorg, Werk & Dagbesteding, Wonen (op zeven verschillende locaties) en Ambulante Begeleiding.

Solvabiliteit

Alvorens het Fonds is overgegaan tot acquisitie van het Object Apeldoorn, is de kredietwaardigheid van de huurder PGVZ 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 voor PGVZ laten zien dat de organisatie financieel sterker aan het worden is, maar een punt van aandacht blijft. De solvabiliteit is van 33,5% negatief in 2018 verbeterd naar 21,9% negatief in 2019. De liquiditeitsratio is van 0,64 in 2018 verbeterd naar 0,79 in 2019. De prognose over 2020 laat een positief resultaat op de bedrijfsvoering zien van € 448.250. PGVZ laat een stijgende lijn zien in haar financiële resultaten. Om voor het Fonds meer zekerheid te hebben ten aanzien van het nakomen van haar huurverplichtingen zal een huurgarantie worden gevraagd van zes maanden. 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 mag innen.

6.4 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 augustus 2021
- Parkeren in directe omgeving
- Op circa 300 meter van verschillende voorzieningen en naast het IJsselland ziekenhuis
- Duurzaam gebouw met minimaal energielabel C

6.4.1 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 mei 2021 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 C.

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 581.750 inwoners (1 januari 2019) is het de op een na grootste stad van Nederland, na Amsterdam.

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.¹⁹

Alternatieve aanwendbaarheid

Het appartementencomplex heeft de bestemming wonen. Bij het gereed komen 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.

Kadastraal wordt het volgende verworven:

- gemeente Rotterdam, sectie C, nummer 3748

Het totale vloeroppervlak bedraagt ca. 1.500 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.

6.4.2 Huurder

CareLess Real Estate B.V.²⁰

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 (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

¹⁹Bron: Wikipedia - juni 2020.

²⁰Bron: <https://careless-nederland.nl/>

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 2018 bevat geen bijzonderheden. De vennootschap heeft een beperkte solvabiliteit van 0,29% en een liquiditeitsratio van 3,17 op 31 december 2018. 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.

6.5 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++

6.5.1 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 128.840 inwoners (1 januari 2020, bron: CBS) en is qua inwonertal de tweede stad van Overijssel, na de stad Enschede.²¹

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 uitpandscenario 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.

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

6.5.2 Huurder

Omega Groep B.V.²²

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 € 565.142. 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 € 580.907 (prijsspeel 1 oktober 2020). 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 € 147 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.

²¹ Bron: Wikipedia - juli 2017.

²² Bron: www.omegagroep.nl en Maatschappelijk verslag Omega Groep B.V. 2016.

Deze procedures hebben geen bevindingen opgeleverd voor de huurder Omega Groep B.V. in Zwolle. Het door Bentacera Registeraccountants B.V. goedgekeurde jaarverslag over 2019 bevat geen bijzonderheden met betrekking tot de kredietwaardigheid van Omega: de vennootschap heeft een solvabiliteit van 22,7% en een liquiditeitsratio van 0,63 op 31 december 2019.

6.6 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

6.6.1 Beschrijving investering²³

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 37.022 mensen (1 januari 2020, bron: CBS). In het centrum van Gorinchem ligt de goed bewaarde vestingstad.²⁴

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 uitpondscenario individueel worden verkocht.

Met zorginstelling Stichting Syndion is een 20-jarige huurovereenkomst overeengekomen, ingegaan per datum oplevering, 16 februari 2018. De 27 appartementen worden gebruikt als wooneenheden en twee appartementsrechten als gemeenschappelijke huiskamers. De huiskamers kunnen met een beperkte ingreep geschikt worden gemaakt als zelfstandige woning. Voorts zijn de appartementen zodanig ontwikkeld dat moderne

woningen ontstaan met alle faciliteiten en indelingsvereisten die gesteld mogen worden aan hedendaagse zorgappartementen. Syndion heeft alle appartementen (onder)verhuurd.

Kadastraal is het volgende verworven:

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

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

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

6.6.2 Huurder

Stichting Syndion²⁵

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 € 237.248 (prijspeil 1 oktober 2020). Er zijn geen servicekosten van toepassing en er wordt geen BTW betaald. Gemiddeld bedraagt de huur € 126 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

²³ Bron: Marktrapport Knowledge in Store, januari 2017.

Dit marktrapport is op verzoek van de Initiatiefnemer opgesteld.

²⁴ Bron: Wikipedia – juni 2017.

²⁵ Bron: www.syndion.nl.

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 2018 bevat geen bijzonderheden met betrekking tot de kredietwaardigheid van Syndion: de stichting heeft een solvabiliteit van 45,6% en een liquiditeitsratio van 1,38 op 31 december 2018.

6.7 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

6.7.1 Beschrijving investering

De locatie is gelegen in de wijk Sterrenburg in Dordrecht. Hier heeft een nieuwbouwontwikkeling 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 119.284 inwoners²⁶ 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.

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

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

6.7.2 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 € 369.890 (prijspeil 1 oktober 2020). Vanwege een bijdrage van de huurder in de bouwkosten van € 1,0 miljoen zal huurder gedurende 20 jaar een huurkorting ontvangen van € 50.000 per jaar, jaarlijks verhoogd met indexatie. De hoofdsom van € 360.890 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. € 101 per m² verhuurbaar vloeroppervlak per jaar. De huur wordt jaarlijks geïndexeerd.

6.8 Woonzorgcomplex 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

6.8.1 Beschrijving investering

In de wijk Cool, in het centrum van Rotterdam, aan de Boomgaardsstraat 200 tot en met 212D ligt het woonzorgcomplex '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

²⁶ Bron: CBS 1 januari 2020.

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.²⁷

De locatie bevindt zich in de wijk Cool, die onderdeel uitmaakt van het stadsdeel Rotterdam-Centrum. De bevolkingsomvang binnen de wijk Cool neemt in de periode tot 2035 toe met 13% tot circa 6.200 personen. Het aantal 75-plussers neemt in diezelfde periode toe met 63% tot circa 480 personen. Er is derhalve sprake van vergrijzing binnen dit gebied.²⁸

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

Kadastraal is het volgende verworven:

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

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

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

6.8.2 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 recreatielruimte, 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 € 253.312 (prijsspeel 1 oktober 2020) en wordt jaarlijks geïndexeerd. Er zijn geen servicekosten van toepassing en er wordt geen BTW betaald. Gemiddeld bedraagt de netto huur ca € 147 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 opzichte van het totaal vermogen) en de liquiditeit (vlottende activa ten opzichte van de kortlopende schulden) voldoende zijn, onder meer door deze te vergelijken met de gemiddelden in de branche van de huurder. Bij twijfel of bij zeer significante huurders wordt een kredietrapport bij een gerenommeerd kredietbeoordelingsbureau opgevraagd. Tevens wordt onderzoek gedaan op internet en wordt gecontroleerd of de huurder vermeld wordt in de integriteitsdatabase World-Check One van Thomson Reuters.

Deze procedures hebben geen bevindingen opgeleverd voor de huurder MOB Nederland B.V. in Rotterdam. Het door ABAB Accountants B.V. goedgekeurde jaarverslag over 2018 bevat geen bijzonderheden met betrekking tot de kredietwaardigheid van MOB Nederland B.V.: de stichting heeft een solvabiliteit van 42,1% en een liquiditeitsratio van 1,72 op 31 december 2018.

6.9 Woonzorgcomplex 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.
- 20-jarige huurovereenkomst met Lang Leve Thuis (voornaamste huurder van het complex met een deel van de begane grond – zijnde 193 m² – en de 2e, 3e, 4e en 5e verdieping in zijn geheel, in totaal 3.130 m² B.V.O.)
- 5-jarige huurovereenkomst met Stichting Woonzorg Flevoland (voor een deel van de begane grond en de gehele 1e verdieping van 664 m² B.V.O.)
- Huurcontract met TM Topmaaltijd voor 49 m² B.V.O. op de begane grond
- Huurcontract met Top Fit Fysiotherapie voor 90 m² B.V.O. op de begane grond
- Huurcontract met Annatommie voor 160 m² B.V.O. op de begane grond
- Het complex is in 2015 getransformeerd van voormalig raadhuis naar een zorginstelling met zelfstandige wooneenheden. In 2018 en 2019 heeft een grootschalige renovatie plaatsgevonden van de installaties en het dak
- 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

6.9.1 Beschrijving investering

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

Almere Haven is een stadsdeel binnen de gemeente Almere in de Nederlandse provincie Flevoland. Het stadsdeel heeft 22.677 (1 januari 2019) inwoners en ligt aan het Gooimeer. Het is naar oppervlakte gemeten het kleinste stadsdeel van Almere.²⁹

²⁷ Bron: Wikipedia – januari 2019.

²⁸ Bron: ABF Research 2018.

²⁹ Bron: nl.wikipedia.org/wiki/Almere_Haven.

Almere Haven is het oudste gedeelte van Almere en is opgezet als bloemkoolwijk.

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

Alternatieve aanwendbaarheid

Bij het ontwerp van de appartementen is er rekening mee gehouden dat de appartementen zelfstandige appartementen zijn, voorzien van een eigen badkamer en keukenblok. Doordat de locatie zich in het centrum van Almere Haven bevindt, is de alternatieve aanwendbaarheid goed. Het complex zal in de toekomst in appartementsrechten worden gesplitst en er zal een VVE worden gevestigd. In het geval dat de huurovereenkomst met Lang Leve Thuis zou eindigen, kan een huurovereenkomst worden gesloten met een alternatieve zorginstelling. Ook kunnen de appartementen als zelfstandige woonruimte worden verhuurd, kan het appartementencomplex worden verkocht (aan bijvoorbeeld een woningcorporatie) of kunnen de appartementen volgens een uitpondscenario individueel worden verkocht. Indien de huurovereenkomst met Stichting Woonzorg Flevoland zou eindigen, worden de appartementen door Lang Leve Thuis gehuurd.

Kadastraal is verworven:

– gemeente Almere, Sectie H nummer 354.

De totale oppervlakte bedraagt 4.799 m² B.V.O. verdeeld over vier verdiepingen

6.9.2 Huurders

Aan huurder Lang Leve Thuis wordt in complex Reedewaard de tweede, derde en vierde etage, alsmede een gedeelte van de begane grond (circa 193 m² B.V.O.) verhuurd. Het totaal van het gehuurde is circa 3.130 m² B.V.O., bestaande uit 33 zorgappartementen ten behoeve van zelfstandig wonen met zorg, ondersteunende gezamenlijke huiskamer(s) en dienst- en verkeersruimten. De huurovereenkomst is ingegaan per 1 mei 2019 voor de duur van twintig jaar. Na

het verstrijken van de huurtermijn zal de overeenkomst – behoudens opzegging – voor telkens vijf jaar worden verlengd. De huursom bedraagt € 436.906 (prijsspeil 1 oktober 2020) per jaar en zal jaarlijks worden geïndexeerd. Er zijn servicekosten van toepassing en er wordt geen BTW betaald. Gemiddeld bedraagt de netto huur ca € 140 per m² B.V.O. per jaar.

Aan huurder Stichting Woonzorg Flevoland wordt in complex Reedewaard een gedeelte van de begane grond en de eerste etage verhuurd. Het totaal van het gehuurde is circa 664 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 € 126.099 per jaar (prijsspeil 1 oktober 2020) en zal jaarlijks worden geïndexeerd. Er zijn servicekosten van toepassing en er wordt geen BTW betaald. Gemiddeld bedraagt de netto huur ca € 150 per m² B.V.O. per jaar.

6.10 Huuroverzicht

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

De huurcontracten voor de Objecten in Rotterdam (Prinsenland), Hengelo, Den Bosch en Apeldoorn gaan in bij oplevering.

6.11 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 Vierde Emissie Participaties worden uitgegeven.

tabel 1 huuroverzicht

locatie	huurder	adres	aantal eenheden	Energie-label	Oppervlakte in m ² B.V.O.	Ingangsdatum contract	expiratie-datum contract	jaarlijkse huuropbrengst (in €, excl. btw)
Zwolle	Omega Groep	Ossenweiderhof 1-5	67	A++	3.937	01-01-15	31-12-30	580.907
Gorinchem	Stichting Syndion	Haarstraat 59-63	29	A	1.881	01-03-18	01-03-38	237.248
Dordrecht	Stichting Syndion	De Jagerweg 54	44	A	3.132	01-06-19	01-06-39	369.890
Rotterdam Centrum	MOB	Boomgaardsstraat 200-212	23	A	1.726	14-12-18	15-12-33	262.750
Almere	Lang Leve Thuis	Kerkstraat 98-100	33	C	3.130	01-05-19	01-05-39	436.906
Almere	Stichting Woonzorg Flevoland	Kerkstraat 98-100	8	C	664	01-05-19	01-05-24	126.099
Almere	Simpl. Food	Kerkstraat 98-100		C	23	01-03-16	01-03-21	574
Almere	TM Topmaaltijd	Kerkstraat 98-100		C	49	01-04-19	31-03-24	9.553
Almere	Top Fit Fysiotherapie	Kerkstraat 98-100		C	90	01-04-19	31-03-24	10.401
Almere	Anatommie	Kerkstraat 98-100		C	160	01-04-19	31-03-22	24.379
Almere	KPN zendmast	Kerkstraat 98-100						6.159
Hengelo	RIBW	Steenmeijerstraat 4	24	B	1.500			204.000
Den Bosch	Humanitas DMH	Evertsenstraat 5	25	B	1.500			185.000
Rotterdam Prinsenland	CareLess	Leningradplaats 13-25	24	C	1.455			221.534
Apeldoorn	Carendis	Groot Schuylenburg 200-320	25	C	1.188			219.000
Apeldoorn	Omega Groep	Groot Schuylenburg 200-320	24	C	1.141			210.240
Apeldoorn	PGVZ	Groot Schuylenburg 200-320	24	C	1.141			210.240
TOTAAL			350		22.717			3.314.880

Sectie 7 | Financiële aspecten en rendementsberekeningen

Het Fonds is op 1 december 2017 aangegaan. De gecontroleerde historische financiële informatie van het Fonds over de periode van 1 december 2017 tot en met 31 december 2019 is via verwijzing opgenomen in sectie 16 van het Prospectus. Daarbij is ook de niet-gecontroleerde historische financiële informatie van het Fonds over de periode tot 30 juni 2020 via verwijzing opgenomen in sectie 16 van het Prospectus.

Met de opbrengst van de Vierde Emissie, tezamen met hypothecaire financieringen, zullen nieuwe Objecten worden verworven. Met de eerste tranche van de Vierde Emissie is beoogd vier nieuwe Objecten aan te kopen. Dat zijn de Objecten Rotterdam (Prinsenland), Hengelo, Den Bosch en Apeldoorn, die in sectie 6 zijn beschreven. Voor deze aankopen zijn bij de derde Emissie al extra Participaties uitgegeven voor een kapitaal van € 1,2 miljoen. Het overige benodigde kapitaal zal met de Vierde Emissie worden opgehaald.

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, 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 (investerings en kosten, vermogensstructuur en de prognoses voor de rendementen) zien specifiek op de eerste tranche van de Vierde Emissie.

7.1 Eerste tranche van de Vierde Emissie, investering en kosten

Voor de rendementsprognose is uitgegaan van een beleggingsperiode van tien jaar met als Emissie Datum 1 december 2020. 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 Vierde Emissie bedraagt € 23.193.820 en dient ter dekking van de Verkrijgingsprijs van de in sectie 6 beschreven Objecten Rotterdam (Prinsenland), Hengelo, Den Bosch en Apeldoorn, de Initiatiekosten en de Financieringskosten. Deze kosten komen ten laste van het vermogen van het Fonds en zijn als volgt nader gespecificeerd in tabel 2.

7.1.1 Verkrijgingsprijs

De Verkrijgingsprijs bestaat uit de aankoopprijs voor de Objecten Rotterdam (Prinsenland) (€ 3.754.325), Hengelo (€ 3.517.241), Den Bosch (€ 3.189.655) en Apeldoorn (€ 11.065.000) en de Aankoopkosten. De Aankoopkosten bestaan uit de volgende posten:

Overdrachtsbelasting

De Objecten Rotterdam (Prinsenland), Hengelo, Den Bosch en Apeldoorn worden vrij op naam gekocht. Eventuele BTW en kosten voor overdrachtsbelasting komen voor rekening van de verkoper. Omdat de Objecten allemaal vrij op naam worden gekocht, is er geen overdrachtsbelasting verschuldigd.

tabel 2 Fondsinvestering

alle bedragen in €

Verkrijgingsprijs

	aankoopprijs	21.526.222
Aankoopkosten		
	overdrachtsbelasting	-
	makelaarskosten	45.427
	adviseurskosten voor juridische en technische due diligence	129.439
	taxatiekosten	21.780
	notariskosten	72.600
Totaal Aankoopkosten		269.246
Totaal		21.795.468
Initiatiekosten		
	adviseurskosten	7.260
	Selectie- en transactievergoeding	781.402
	marketingkosten en kosten Prospectus	189.501
	Onderzoeks- en begeleidingsvergoeding	358.964
Totaal		1.337.127
Financieringskosten	Financieringskosten	61.225
Fondsinvestering		23.193.820

Makelaarskosten

In verband met de verwerving van het Object Rotterdam (Prinsenland) zijn makelaarskosten verschuldigd. Voor de verwerving van het Object in Rotterdam (Prinsenland) is aan Thomas Hof Consultancy B.V. een courtage verschuldigd van 1,0% (exclusief BTW) van de aankoopssom voor het Object. De totale kosten zijn € 45.427 (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 Rotterdam (Prinsenland), Hengelo, Den Bosch en Apeldoorn. Een aan Lexence NV verbonden notaris treedt op als notaris voor de levering van deze Objecten. 4Building B.V. heeft een technische due diligence verricht en stelt tevens een meerjarenonderhoudsbegroting op voor de vier Objecten in Rotterdam (Prinsenland), Hengelo, Den Bosch en Apeldoorn. 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 totale kosten zijn € 129.439 (inclusief BTW).

Taxatiekosten

Colliers International Valuations B.V. heeft de Objecten Rotterdam (Prinsenland), Hengelo, Den Bosch en Apeldoorn getaxeerd en brengt hiervoor € 21.780 (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 € 72.600 (inclusief BTW).

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

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

Adviseurskosten

RechtStaete vastgoedadvocaten & belastingadviseurs B.V. adviseert op het gebied van fiscaliteit. Op het gebied van toezichtrechtelijke aspecten treedt Financial Markets Law als adviseur op. Caro Capital B.V. en Lexence adviseren op het gebied van juridische zaken. De verwachte adviseurskosten voor de eerste tranche van de Vierde Emissie bedragen € 7.260 (inclusief BTW).

Selectie- en transactievergoeding

De Selectie- en transactievergoeding bedraagt 3% (exclusief BTW) van de aankoopprijs van de Objecten (d.i. de Verkrijgingsprijs van de Objecten exclusief BTW verminderd met de Aankoopkosten). De Initiatiefnemer ontvangt deze vergoeding voor haar werkzaamheden en risico's in verband met het (laten) doen van marktonderzoek, selectie en onderhandelingen over de verwerving van de Objecten, begeleiding van due diligence processen, het aanvragen en beoordelen van de hypothecaire financiering en verzekeringen en het voorbereiden van de documentatie die verband houdt met de Vierde Emissie en compliance werkzaamheden. De Selectie- en transactievergoeding in verband met de eerste tranche van de Vierde Emissie bedraagt € 781.402 (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 Vierde Emissie te verzamelen. De verwachte kosten voor de marketing en dit Prospectus bedragen in totaal € 189.501 (inclusief BTW). Hiervan wordt € 105.270 vergoed aan Connect Invest BV voor haar marketingactiviteiten. Daarnaast is er € 48.400 begroot voor de kosten van Financial Markets Law voor de begeleiding bij het opstellen van het Prospectus, € 13.331 voor drukwerk en € 22.500 voor de goedkeuring van het Prospectus door de AFM.

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 Vierde Emissie bijeengebrachte Beleggerskapitaal voor het onderzoeken, beoordelen en becommentariëren van de beleggingspropositie, alsmede voor de begeleiding van de structurering van de Vierde Emissie. De Onderzoeks- en begeleidingsvergoeding bedraagt € 358.963 (inclusief BTW).

7.1.3 Financieringskosten

De Financieringskosten betreffen de afsluitprovisie van 0,5% over het vreemd vermogen die door de hypothecaire financier van de Objecten Rotterdam (Prinsenland), Hengelo Den Bosch en Apeldoorn in rekening zal worden gebracht. De verwachte Financieringskosten bedragen € 61.225 (inclusief BTW).

7.2 Vermogensstructuur

De vermogensstructuur van het Fonds wordt met de eerste tranche van de Vierde Emissie aangevuld met Beleggerskapitaal (eigen vermogen) en vreemd vermogen (hypothecaire financieringen). De vermogensstructuur van de Vierde Emissie is weergegeven in tabel 3.

tabel 3 vermogensstructuur

alle bedragen in €

vermogensstructuur	Vierde Emissie (eerste tranche)
Verkrijgingsprijs	21.795.468
Initiatiekosten	1.337.127
kostprijs	23.132.595
Financieringskosten	61.225
liquiditeitsreserve	140.000
Financieringsbehoefte	23.333.820

hypothecaire lening	12.245.000	52,5%
huidige liquiditeitsreserve	1.200.000	5,1%
Beleggerskapitaal	9.888.820	42,4%

7.2.1 Beleggerskapitaal

De Participanten in S5 Vitae Fonds leggen voor hun deelname aan de eerste tranche van de Vierde Emissie in totaal minimaal € 9.888.820 in. De Beheerder verwacht voor de eerste tranche van de Vierde Emissie een Uitgifteprijs van € 117,45 per Participatie. Bij deze Uitgifteprijs worden naar verwachting minimaal 84.196 Participaties uitgegeven.

De Uitgifteprijs is bepaald door de Intrinsieke waarde per 30 juni 2020 van € 114,57 per Participatie te vermeerderen met (a) het per 1 december 2020 nog niet (over vijf jaar) afgeschreven deel van de verwervingskosten van de reeds vóór de eerste tranche van de Vierde Emissie aangekochte Objecten (€ 3,81 per Participatie, gelijk aan € 621.725,90 aan niet afgeschreven verwervingskosten gedeeld door 163.044 vóór de eerste tranche van de Vierde Emissie uitstaande Participaties), (b) het over de periode 1 juli tot en met 30 september 2020 behaalde resultaat (naar verwachting € 0,89 per Participatie), (c) het over de periode 1 oktober tot en met 30 november 2020 behaalde resultaat (naar verwachting € 0,68 per Participatie) en

te verminderen met het tussen 1 juli en 30 september 2020 uitgekeerde resultaat (naar verwachting € 1,50 per Participatie) en het tussen 1 oktober en 30 november 2020 uitgekeerde resultaat (naar verwachting € 1,00 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 € 621.726 is gelijk aan € 1.095.877 oorspronkelijk betaalde verwervingskosten minus € 474.151 aan afschrijvingen.

Tabel 4 geeft een overzicht van de afschrijvingen op de Aankoopkosten van de vijf Objecten waarin het Fonds reeds belegt.

7.2.2 Vreemd vermogen

Naast het Beleggerskapitaal wordt voor de financiering van het Object Rotterdam (Prinsenland) een 'non recourse' hypothecaire financiering verschaft door ABN AMRO ter hoogte van € 2.240.000. Voor de Objecten Hengelo, Den Bosch en Apeldoorn lopen de onderhandelingen over een hypothecaire financiering nog. Voor de financiering van het Object Hengelo wordt een 'non recourse' hypothecaire financiering verwacht ter hoogte van € 1.965.000, voor het Object Den Bosch wordt een 'non recourse' hypothecaire financiering verwacht ter hoogte van € 1.775.000 en voor Object Apeldoorn wordt een 'non-recourse' hypothecaire financiering verwacht ter grootte van € 6.265.000. Hiermee bedraagt het verwachte totaal vreemd vermogen in deze Emissie € 12.245.000. Met 'non-recourse' is bedoeld dat de hypothecaire financier zich uitsluitend kan verhalen op de Objecten en de huuropbrengsten uit de Objecten. Indien voor een of meer van de Objecten Hengelo, Den Bosch en Apeldoorn geen hypothecaire financiering kan worden verkregen, wordt of worden de betreffende Objecten niet verworven.

Het totale vreemd vermogen in de eerste tranche van de Vierde Emissie is naar verwachting 52,5% van de Financieringsbehoefte op de Emissie Datum en 57,5% van de waarde (k.k.) van de Objecten zoals getaxeerd door Colliers International Valuations B.V.

De hypothecaire financiering voor het Object Rotterdam (Prinsenland) zal in november 2020 worden aangegaan en expireert per 1 november 2025.

De hypothecaire financiering voor de Objecten Hengelo, Den Bosch en Apeldoorn zullen op de Emissie Datum voor de eerste tranche van de Vierde Emissie worden aangegaan voor een periode van minimaal vijf jaar. Na voornoemde perioden dient voor de Objecten een nieuwe financiering te worden aangegaan tegen de dan geldende marktcondities, eventueel bij een andere financier.

De rente op de hypothecaire financiering van het Object Rotterdam (Prinsenland) wordt gefixeerd tot het einde van de looptijd van die financiering per 1 november 2025. Het rentetarief bestaat uit een basisrente met een commerciële opslag en een liquiditeitsopslag en bedraagt 2,20%. De rente op de hypothecaire financiering van de Objecten Hengelo, Den Bosch en Apeldoorn zal worden gefixeerd voor minimaal vijf jaar. Dit rentetarief bestaat uit een basisrente met een commerciële opslag en een liquiditeitsopslag, en bedraagt naar verwachting 2,60% per jaar.

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 Rotterdam (centrum) en Almere die gefinancierd zijn door ABN AMRO Bank en voor het Object Rotterdam (Prinsenland) dat gefinancierd wordt door ABN AMRO Bank, is in dat geval een vergoeding verschuldigd die bestaat uit het verschil tussen

tabel 4 Intrinsieke waarde

alle bedragen in €

		1 december 2020	per Participatie	
Intrinsieke waarde per 30-6-2020		18.679.202,00	114,57	(afschrijving verwervingskosten in 5 jaar)
				datum aan- koop Object
Aankoopkosten Object Zwolle	315.026,08			01-dec-17
Afschrijvingen Aankoopkosten Zwolle	-189.188,27			
		125.837,81		
Aankoopkosten Object Gorinchem	153.480,20			01-dec-17
Afschrijvingen Aankoopkosten Gorinchem	-92.172,22			
		61.307,98		
Aankoopkosten Object Dordrecht	104.767,87			02-nov-18
Afschrijvingen Aankoopkosten Dordrecht	-43.629,36			
		61.138,51		
Aankoopkosten Object Rotterdam (centrum)	169.740,21			18-dec-18
Afschrijvingen Aankoopkosten Rotterdam (centrum)	-66.407,95			
		103.332,26		
Aankoopkosten Object Almere	352.862,94			30-aug-19
Afschrijvingen Aankoopkosten Almere	-82.753,61			
		270.109,33		
		621.725,90		
			3,81	
resultaat 1 juli 2020 - 30 september 2020	145.493,35		0,89	
verwacht resultaat 1 oktober 2020 - 30 november 2020	111.225,90		0,68	
uitkeringen 1 juli 2020 - 30 september 2020	-244.566,00		-1,50	
verwachte uitkeringen 1 oktober 2020 - 30 november 2020	-163.044,00		-1,00	
		-150.890,75	-0,93	
totaal waarde/Uitgifteprijs per 1-12-2020		19.150.037,14	117,45	
aantal Participaties		163.044		

(a) het totaal van de contant gemaakte rentebedragen die de hypotheicaire financier op de financiële markten moet betalen voor het inkopen van het deel van de hypotheicaire financiering dat vervroegd wordt terugbetaald en (b) het totaal van de contant gemaakte rentebedragen die de hypotheicaire financier op de financiële markten zou kunnen ontvangen over de hypotheicaire financiering waarvan de looptijd en het bedrag vergelijkbaar zijn met de periode en het bedrag die de hypotheicaire financier gebruikt voor de berekening van bedrag (a). De hypotheicaire 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.

Voor de hypotheicaire financiering van de Objecten Hengelo, Den Bosch en Apeldoorn zal naar verwachting dezelfde boeteclausule overeengekomen worden.

Gedurende de looptijd van de hypotheicaire financiering van de Objecten Rotterdam (centrum), Almere en Rotterdam (Prinsenland) zal jaarlijks 1% van de (oorspronkelijke) hoofdsom worden afgelost op de hypotheicaire financiering. Voor de Objecten Hengelo, Den Bosch en Apeldoorn wordt verwacht dat gedurende de looptijd van de hypotheicaire financiering ook jaarlijks 1% van de (oorspronkelijke) hoofdsom zal worden afgelost op de hypotheicaire financiering.

Voor de hypotheicaire financiering van de Objecten Rotterdam (centrum), Almere en Rotterdam (Prinsenland) 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 hypotheicaire financier. Op basis van die waardering wordt vastgesteld of wordt voldaan aan de maximaal toegestane verhouding tussen de hoofdsom van de hypotheicaire financiering en de waarde van het Object. Op grond van de overeengekomen LTV mag die verhouding niet hoger zijn dan 60%. Indien niet wordt voldaan aan de LTV kan de hypotheicaire 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. 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.

Voor de hypotheicaire financiering van de Objecten Hengelo, Den Bosch en Apeldoorn zal naar verwachting een loan-to-value-clausule worden overeengekomen die bepaalt dat gedurende de eerste vier jaar van de financiering bij een LTV van meer dan 62% een cash sweep wordt toegepast. Bij een cash sweep vindt geen uitkering plaats aan de Participanten totdat de LTV weer voldoet aan het maximaal toegestane percentage. Na vier jaar zal naar verwachting deze eis strenger worden, en een cash sweep worden toegepast bij een LTV van meer dan 55%. De LTV voor de Objecten Rotterdam (centrum) en Almere wordt door ABN AMRO Bank gecombineerd bepaald en getoetst, en die gecombineerde LTV bedraagt per 30 juni 2020 59%. De LTV voor het Object Rotterdam (Prinsenland) bedraagt bij aanvang 60%. De LTV voor de Objecten Hengelo, Den Bosch en Apeldoorn bedraagt bij aanvang van de hypotheicaire financiering 57%. Hoewel de verwachting is dat door de overeengekomen aflossing op de financieringen voor de Objecten de LTV zal dalen, geldt voor het Object Rotterdam (Prinsenland) dat, als kort op de aanvang van de financiering een afwaardering plaatsvindt, het aanzienlijke risico

ontstaat dat de maximale LTV van 60% wordt overschreden.

Verder is de Beheerder voor de hypotheicaire financiering van het Object Rotterdam (centrum) met ABN AMRO een debt service coverage ratio (DSCR) overeengekomen. De DSCR dient gedurende de looptijd van de financiering minimaal 1,20 te bedragen. DSCR staat voor en geeft de verhouding weer tussen enerzijds de inkomsten en uitgaven van het Fonds en anderzijds de verplichtingen van het Fonds onder de hypotheicaire financiering (rente en aflossing). De met de hypotheicaire financier overeengekomen DSCR wordt berekend door de jaarlijkse huurinkomsten minus een overeen te komen percentage daarvan – welk percentage door de hypotheicaire 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 hypotheicaire financier alle verplichtingen onder de hypotheicaire financiering ineens opeisen. Dan ontstaat het aanzienlijke risico dat een of meerdere Objecten gedwongen verkocht moeten worden. De Verkoopopbrengst bij een gedwongen verkoop is doorgaans aanzienlijk lager dan bij een vrijwillige verkoop. Dat zal een negatieve invloed hebben op het rendement voor de Participanten en kan zelfs leiden tot het volledig verlies van de belegging.

Voor de hypotheicaire financiering van het Objecten Hengelo, Den Bosch en Apeldoorn zal naar verwachting dezelfde debt service coverage ratio (DSCR) worden overeengekomen.

In 2019 bedroeg de DSCR voor het Object Rotterdam (centrum) 2,3. De Beheerder verwacht dat in 2020 deze DSCR uitkomt op 2,7.

De Objecten Zwolle, Gorinchem en Dordrecht zijn gefinancierd door Syntus Achmea. In geval er onder deze hypotheicaire 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 hypotheicaire financiering en het op het moment van verkoop geldende rentetarief voor vergelijkbare hypotheicaire financieringen voor het restant van de looptijd. Wanneer dit tarief voor vergelijkbare hypotheicaire financieringen voor de resterende looptijd hoger is dan het rentetarief van de betreffende hypotheicaire financiering, wordt de contante waarde op nul gesteld. Wanneer het tarief voor de resterende looptijd lager is dan het rentetarief van de betreffende hypotheicaire financiering, zal de contante waarde van dit verschil ten laste van het vermogen van het Fonds aan de hypotheicaire 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 hypotheicaire financieringen voor de Objecten Zwolle, Gorinchem en Dordrecht niet tussentijds afgelost.

Voorts is ook op de hypotheicaire 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 hypotheicaire 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

tabel 5 Overzicht financieringsconvenanten

Object	financier	hoofdsom per 30 juni 2020	waarde per 30 juni 2020	LTV per 30 juni 2020	LTV-convenant	rente	jaarlijkse aflossing	looptijd (tot)
Zwolle - Ossenweiderhof 1-5	Syntrus Achmea	5.877.000	10.200.000	58%	65%	2,6%		01-dec-27
Gorinchem - Haarstraat 59-63	Syntrus Achmea	2.490.500	4.400.000	57%	65%	2,6%		01-dec-27
Dordrecht - De Jagerweg 54	Syntrus Achmea	3.300.000	5.700.000	58%	65%	2,7%		02-nov-23
Rotterdam - Boomgaardsstraat 200-212	ABN Amro	2.535.390	4.700.000	56%	63%	2,6%	1%	01-jan-24
Almere - Kerkstraat 98-100	ABN Amro	6.084.025	10.650.000			2,6%	1%	01-okt-26
Hengelo - Steenmeijerstraat 4*	ABN Amro	1.965.000	3.450.000	57%	62%	2,6%	1%	01-nov-27
Den Bosch - Evertsenstraat 5*	ABN Amro	1.775.000	3.120.000	57%	62%	2,6%	1%	01-nov-27
Rotterdam Prinsenland - Leningradplaats 13-25	ABN Amro	2.240.000	3.740.000	60%	63%	2,2%	1%	01-nov-25
Apeldoorn - Groot Schuylenburg 200-320*	ABN Amro	6.265.000	10.995.000	57%	62%	2,6%	1%	ntb
Totaal		32.531.915	56.955.000	57%				

* De financieringsvoorwaarden van deze Objecten zijn nog niet definitief. De hoofdsom per 30 juni 2020 is pro forma omdat op die datum deze Objecten nog niet waren gefinancierd.

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 5 zijn de kenmerken van de hypothecaire financieringen weergegeven per 30 juni 2020 voor de Objecten Zwolle, Gorinchem, Dordrecht, Rotterdam (centrum) en Almere, de overeengekomen financiering voor Rotterdam (Prinsenland) en de verwachte kenmerken van de hypothecaire financieringen voor Hengelo, Den Bosch en Apeldoorn. Hierbij is per die datum tevens de verhouding tussen de hoofdsom en de waarde per Object weergegeven (LTV). Per hypothecaire financiering zijn tevens de (verwachte) LTV convenant, (verwachte) jaarlijkse rente, (verwachte) aflossing en de (verwachte) looptijd weergegeven. De totale hypothecaire financiering per 30 juni 2020 bedroeg € 20.286.915 tegenover een waarde van € 35.650.000.

De overeengekomen DSCR is niet in tabel 5 verwerkt.

In tabel 6 is de waardeverandering van de Objecten weergegeven die voorafgaand aan de eerste tranche van de Vierde Emissie door het Fonds aangekocht zijn.

7.2.3 Liquiditeitsreserve

De liquiditeitsreserve van het Fonds per 30 juni 2020 bedraagt € 1.967.837.

Er wordt circa € 1.200.000 onttrokken uit deze reserve ten behoeve van de vier Objecten Rotterdam (Prinsenland), Hengelo, Den Bosch en Apeldoorn. In verband met de eerste tranche van de Vierde Emissie wordt er € 140.000 toegevoegd aan de liquiditeitsreserve (uitgaande van de uitgifte van € 9.888.820 aan Participaties), eventueel te vermeerderen met € 6.661.261 indien de Beheerder besluit om 56.290 extra Participaties uit te geven tegen een verwachte waarde van € 6.661.261.

7.3 Rendementsprognoses

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

tabel 6 Overzicht waardeveranderingen

Object	financier	waarde ten tijde van aankoop	aankoopprijs	waarde per 30 juni 2020	verschil	toename
Zwolle - Ossenweiderhof 1-5	Syntrus Achmea	€ 9.080.000	€ 8.975.000	€ 10.200.000	€ 1.120.000	112,3%
Gorinchem - Haarstraat 59-63	Syntrus Achmea	€ 3.870.000	€ 3.900.000	€ 4.400.000	€ 530.000	113,7%
Dordrecht - De Jagerweg 54	Syntrus Achmea	€ 5.080.000	€ 5.240.001	€ 5.700.000	€ 620.000	112,2%
Rotterdam - Boomgaardsstraat 200-212	ABN Amro	€ 4.300.000	€ 4.250.000	€ 4.700.000	€ 400.000	109,3%
Almere - Kerkstraat 98-100	ABN Amro	€ 9.920.000	€ 9.965.042	€ 10.650.000	€ 730.000	107,4%
Totaal		€ 32.250.000	€ 32.330.043	€ 35.650.000	€ 3.400.000	110,5%

tabel 7 Geprognosticeerd Exploitatieresultaat, Direct rendement en verloop liquiditeitsreserve

alle bedragen in €	Jaar 1	Jaar 2	Jaar 3	Jaar 4	Jaar 5
huuropbrengsten	2.473.919	3.395.764	3.489.646	3.585.498	3.684.048
bouwcompensatie	327.268	50.880	-	-	-
WKO	52.000	53.040	54.101	55.183	56.286
huurvrij en huurdersincentives	54.705-	56.346-	58.036-	59.777-	61.570-
totale opbrengsten	2.798.483	3.443.338	3.485.710	3.580.903	3.678.764
Exploitatiekosten:					
beheervergoeding	186.279-	229.202-	232.061-	238.436-	244.989-
vergoeding bouwmanagement	148.830-	-	-	-	-
eigenaarslasten	159.657-	183.317-	186.984-	190.723-	194.538-
onderhoud	98.928-	148.276-	144.088-	182.420-	189.850-
adviseurs	25.000-	25.575-	26.163-	26.765-	27.381-
overig	78.964-	88.964-	102.293-	133.345-	94.409-
rente	615.764-	805.772-	811.339-	865.421-	862.326-
Exploitatieresultaat voor Performance fee	1.485.062	1.962.232	1.982.783	1.943.793	2.065.272
Performance fee Beheerder	-	69.841-	73.951-	66.153-	90.449-
Exploitatieresultaat na Performance fee	1.485.062	1.892.391	1.908.832	1.877.639	1.974.823
Exploitatierendement	5,8%	7,0%	7,1%	7,0%	7,3%
Gemiddeld exploitatierendement	7,2%				
Afschrijvingen:					
Afschrijvingen geactiveerde Initiatiekosten	667.092-	667.092-	488.092-	296.036-	267.425-
Afschrijving geactiveerde Financieringskosten	18.249-	18.249-	18.112-	14.025-	14.025-
Exploitatieresultaat na Afschrijvingen	799.720	1.207.049	1.402.628	1.567.578	1.693.372
correctie afschrijvingen geactiveerde Initiatiekosten	667.092	667.092	488.092	296.036	267.425
correctie afschrijving geactiveerde Financieringskosten	18.249	18.249	18.112	14.025	14.025
aflossing op hypothecaire lening	87.040-	209.490-	209.490-	209.490-	209.490-
uitkering uit liquiditeitsreserve	140.000	-	-	-	-
voor uitkering beschikbaar	1.538.022	1.682.901	1.699.342	1.668.150	1.765.333
Direct rendement	6,0%	6,3%	6,3%	6,2%	6,6%
Gemiddeld direct rendement	6,5%				

gemaakt op basis van geschatte cijfers en gebaseerd op contracten, due diligence onderzoek, ervaringsgegevens van de Beheerder uit eerdere fondsen alsmede door het raadplegen van historische of statistische gegevens van het Centraal Bureau voor de Statistiek.

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

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

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.

7.3.1 Prognose Exploitatierendement en Direct rendement

Voor de Participant die deelneemt aan de Vierde Emissie voor een verhoudingsgewijs gelijk aantal Participaties als diezelfde Participant heeft deelgenomen aan de eerste, tweede en derde Emissie, bedraagt het geprognosticeerde Gemiddeld exploitatierendement over een beleggingsperiode van tien jaar 7,2% per jaar. Zie tabel 7.

Voor de Participant die deelneemt aan de Vierde Emissie voor een verhoudingsgewijs gelijk aantal Participaties als diezelfde Participant heeft deelgenomen aan de eerste, tweede en derde Emissie, bedraagt het geprognosticeerde Gemiddeld direct rendement (voor uitkering beschikbaar) over een beleggingsperiode van tien jaar 6,5% per jaar. Zie tabel 7.

Gemiddeld direct rendement per Participatie.

In tabel 8 is het geprognosticeerd (Gemiddeld) exploitatierendement en (Gemiddeld) direct rendement per Participatie weergegeven voor Participanten die deelnamen aan de eerste, tweede en derde Emissie en voor een verhoudingsgewijs gelijk aantal Participaties deelnemen aan de Vierde Emissie en, daaronder, Participanten die uitsluitend aan de Vierde Emissie deelnemen. In deze tabel komt tot uitdrukking dat de hoogte van deze rendementen afhankelijk is van de Uitgifteprijs per Participatie. Participanten die zijn toegetreden 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. Voor tabel 8 is het uitgangspunt dat Participanten die zijn toegetreden tot het Fonds in de eerste, tweede en derde Emissie en nu deelnemen aan de Vierde Emissie, na inschrijving voor de Vierde Emissie een (gemiddeld gewogen) uitgifteprijs hebben betaald van € 108,74 per Participatie. Voor de Vierde Emissie is de Uitgifteprijs voor de prognose gesteld op € 117,45.

Voor de Participant die voor het eerst deelneemt vanaf de Vierde Emissie bedraagt het geprognosticeerde Gemiddeld exploitatierendement over een

Jaar 6	Jaar 7	Jaar 8	Jaar 9	Jaar 10
3.785.375	3.889.558	3.996.679	4.106.822	4.188.878
-	-	-	-	-
57.412	58.560	59.732	60.926	62.145
63.418-	65.320-	67.280-	69.298-	71.377-
3.779.370	3.882.799	3.989.131	4.098.451	4.179.646
251.727-	258.656-	265.779-	273.104-	278.560-
-	-	-	-	-
198.428-	202.397-	206.445-	210.574-	214.785-
190.378-	178.721-	170.946-	187.242-	251.294-
28.010-	28.655-	29.314-	29.988-	30.678-
116.447-	132.313-	169.270-	102.191-	140.412-
870.764-	934.310-	1.162.570-	1.154.714-	1.146.859-
2.123.615	2.147.748	1.984.807	2.140.637	2.117.058
102.118-	106.944-	74.356-	105.522-	100.806-
2.021.497	2.040.804	1.910.451	2.035.115	2.016.252
7,5%	7,6%	7,1%	7,6%	7,5%
-	-	-	-	-
13.660-	12.930-	-	-	-
2.007.837	2.027.873	1.910.451	2.035.115	2.016.252
-	-	-	-	-
13.660	12.930	-	-	-
209.490-	209.490-	209.490-	209.490-	209.490-
-	-	-	-	-
1.812.007	1.831.314	1.700.961	1.825.625	1.806.762
6,7%	6,8%	6,3%	6,8%	6,7%

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

beleggingsperiode van tien jaar 6,6% per jaar. Zie tabel 8.

Voor de Participant die voor het eerst deelneemt vanaf de Vierde Emissie bedraagt het geprognosticeerde Gemiddeld direct rendement (voor uitkering beschikbaar) over een beleggingsperiode van tien jaar 6,0% per jaar. Zie tabel 8. 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.³⁰ Deze bedroeg in 2016 maximaal 2,1%, in 2017 maximaal 2,8%, in 2018 maximaal 3,9%, in 2019 maximaal 4,1% en is voor 2020 vastgesteld op maximaal 5,1%. De werkelijke indexering kan hiervan afwijken.

Voor de Objecten Dordrecht, Gorinchem, Rotterdam (centrum) en Almere worden de huren jaarlijks geïndexeerd volgens de consumentenprijsindex (CPI) van het Centraal Bureau voor de Statistiek. Voor de prognose van de huuropbrengsten uit het Object Gorinchem alsook voor de Exploitatiekosten is de inflatie volgens de CPI het uitgangspunt. In 2015 was de inflatie 0,6% (op jaarbasis). In 2016 bedroeg de inflatie gemiddeld 0,3%. In februari 2017 echter steeg de inflatie naar 1,4%, in juli 2018 bedroeg de inflatie 2,1%.³¹ In de prognose wordt gerekend met de jaarlijkse indexeringen zoals weergegeven in tabel 10. De werkelijke indexering kan hiervan afwijken.

Huurvrij en huurdersincentive

Stichting Syndion heeft zelf € 1.000.000 bijgedragen aan de afbouw en inrichting van de nieuwbouwlocatie in Dordrecht. Deze investering wordt

tabel 8 geprognosticeerd Gemiddeld Exploitatierendement en Direct rendement per Participatie

	Jaar 1	Jaar 2	Jaar 3	Jaar 4	Jaar 5	Jaar 6	Jaar 7	Jaar 8	Jaar 9	Jaar 10
aantal Participaties eerste vier Emissies	247.240									
inleg per Participatie	€ 108,74									
Exploitatieresultaat na Performance fee per Participatie	€ 6,27	€ 7,65	€ 7,72	€ 7,59	€ 7,99	€ 8,18	€ 8,25	€ 7,73	€ 8,23	€ 8,16
Exploitatierendement per Participatie	5,8%	7,0%	7,1%	7,0%	7,3%	7,5%	7,6%	7,1%	7,6%	7,5%
Gemiddeld exploitatierendement	7,2%									
uitkering per Participatie	€ 6,50	€ 6,81	€ 6,87	€ 6,75	€ 7,14	€ 7,33	€ 7,41	€ 6,88	€ 7,38	€ 7,31
Direct rendement per Participatie	6,0%	6,3%	6,3%	6,2%	6,6%	6,7%	6,8%	6,3%	6,8%	6,7%
Gemiddeld direct rendement	6,5%									
aantal Participaties Vierde Emissie	84.196									
inleg per Participatie	€ 117,45									
Exploitatieresultaat na Performance fee per Participatie	€ 6,27	€ 7,65	€ 7,72	€ 7,59	€ 7,99	€ 8,18	€ 8,25	€ 7,73	€ 8,23	€ 8,16
Exploitatierendement per Participatie	5,3%	6,5%	6,6%	6,5%	6,8%	7,0%	7,0%	6,6%	7,0%	6,9%
Gemiddeld exploitatierendement	6,6%									
uitkering per Participatie	€ 6,50	€ 6,81	€ 6,87	€ 6,75	€ 7,14	€ 7,33	€ 7,41	€ 6,88	€ 7,38	€ 7,31
Direct rendement per Participatie	5,5%	5,8%	5,9%	5,7%	6,1%	6,2%	6,3%	5,9%	6,3%	6,2%
Gemiddeld direct rendement	6,0%									

³⁰ Zie: www.rijksoverheid.nl/onderwerpen/huurverhoging/vraag-en-antwoord/wat-is-de-maximale-huurverhoging-in-2018.

³¹ 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).

tabel 9 Indexeringen huuropbrengst wettelijke huurverhoging

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

tabel 10 Indexeringen huuropbrengst CPI

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

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). In de prognose voor de exploitatie (tabel 7) is onder de posten ‘adviseurs’ en ‘overig’ een schatting van de eventuele onvoorziene vergoedingen inbegrepen voor de begeleiding van deze werkzaamheden door de Beheerder.

Voorts kunnen zich mogelijkheden voordoen waarbij de Beheerder door extra inspanningen substantiële (rendements)verbeteringen kan realiseren die niet zijn geprognosticeerd, zoals herontwikkeling en uitbreiding van de Objecten. Bedoelde werkzaamheden worden per geval, met de bijkomende extra vergoedingen voor de Beheerder, vooraf ter goedkeuring voorgelegd aan de vergadering van Participanten.

Vergoeding voor bouwmanagement

De Beheerder ontvangt een vergoeding voor het bouwmanagement van de Objecten. Deze vergoeding bedraagt € 1.000 (exclusief BTW) per week per Object gedurende de bouwperiode. De bouwperiode voor het Object in Hengelo wordt geschat op 28,7 week, de bouwperiode van de Objecten in Den Bosch en Apeldoorn worden geschat op respectievelijk 36,9 week en 24,6 week en de bouwperiode voor het Object in Rotterdam (Prinsenland) op 32,8 week. Tezamen leidt dit tot een vergoeding van € 1.210 over 102,5 week, hetgeen resulteert in een bedrag van € 148.830 (inclusief BTW).

Eigenaarslasten

Tot de eigenaarslasten behoren diverse kostenposten, zoals onroerendezaakbelasting, precario, bijdragen aan verenigingen van eigenaren, waterschapslasten, rioolrechten, verhuurdersheffing en verzekeringspremies. Naast de kosten voor het verzekeren van de Objecten dienen ook de kosten voor een bestuurdersaansprakelijkheidsverzekering van de Beheerder te worden voldaan van € 5.000 per jaar inclusief BTW. Onroerendezaakbelasting wordt door de gemeente berekend over de door haar getaxeerde waarde van de Objecten.

Onderhoud

Door middel van een gedetailleerde meerjarenonderhoudsbegroting maakt de Beheerder een inschatting van de jaarlijkse onderhoudskosten. Geprognosticeerde onderhoudsbedragen zullen door middel van een dotatie onderhoudsvoorziening ten laste van het jaarresultaat van het Fonds worden gebracht. De dotatie onderhoud in tabel 7 is gebaseerd op ervaringsgegevens van de Beheerder in eerdere fondsen en bedraagt in jaar 1 voor de gezamenlijke Objecten € 98.928 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 en Colliers International Valuations 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 alsook op of rond de datum dat een Emissie plaatsvindt 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 (€ 13.915 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 € 3.605 per jaar) en een vast bedrag van € 9.075 als bijdrage aan kosten van compliance ten laste van het Fondsvermogen.

In verband met de groei doelstelling van het Fonds is de verwachting dat de omvang van het Fonds en daarmee de omvang van de werkzaamheden en diensten van de Houdster en de Bewaarder zullen toenemen. De Beheerder heeft de bevoegdheid om de vergoedingen voor de Houdster en de Bewaarder opnieuw vast te stellen (op basis van marktconformiteit), indien de toegenomen omvang van die werkzaamheden en diensten dat, naar het uitsluitende oordeel van de Beheerder, rechtvaardigt.

Rente

Over de hypothecaire financieringen is rente verschuldigd. De rente voor de hypothecaire financiering van het Object Rotterdam (Prinsenland) bedraagt 2,20% per jaar tot 1 november 2025. In de prognose is gerekend met een hypotheekrente (inclusief commerciële - en liquiditeitsopslag) van 2,60% per jaar voor de Objecten Hengelo, Den Bosch en Apeldoorn (Vierde Emissie).

De rente van de hypothecaire financiering voor de Objecten Zwolle en Gorinchem (eerste Emissie) bedraagt 2,60% per jaar tot 1 december 2024. De rente van de hypothecaire financiering voor het Object Dordrecht (tweede

Emissie) bedraagt 2,65% tot het einde van de looptijd op 2 november 2023. De rente van het Object Rotterdam (centrum) (derde Emissie) bedraagt 2,60% per jaar tot 1 januari 2024. De rente van het Object Almere (derde Emissie) bedraagt 2,3% per jaar tot 1 oktober 2026.

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

Performance fee

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

Het effect van de Performance fee op het Direct rendement is dat van het Direct rendement boven de 6,0% per jaar 20% aan de Beheerder toekomt. Van elk procentpunt boven de 6,0% per jaar komt derhalve 0,2% (exclusief BTW) aan de Beheerder toe.

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

Afschrijvingen geactiveerde Initiatiekosten

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

Afschrijvingen geactiveerde Financieringskosten

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

Aflossingen

Gedurende de looptijd van de hypothecaire financiering van de Objecten Rotterdam (centrum), Almere en Rotterdam (Prinsenland) zal jaarlijks 1% van de (oorspronkelijke) hoofdsom worden afgelost op de hypothecaire financiering. Voor de hypothecaire financiering van de Objecten Hengelo, Den Bosch en Apeldoorn wordt in de prognose gerekend met een jaarlijkse aflossing van eveneens 1% van de (oorspronkelijke) hoofdsom.

Wanneer een loan-to-value-clausule zou worden geschonden (omdat de waarde van een Object onvoldoende is om aan de overeengekomen verhoudingen te voldoen), dan zullen de aflossingsverplichtingen naar verwachting worden verhoogd of een cash sweep worden ingesteld. Bij een cash sweep ontvangen de Participanten geen uitkering meer totdat weer aan de gestelde voorwaarden onder de loan-to-value-clausule wordt voldaan. Met deze eventuele extra aflossingen wordt in de geprognosticeerde rendementsberekeningen geen rekening gehouden.

Het niet voldoen aan een loan-to-value-clausule kan ook tot gevolg hebben dat de betreffende financiering ineens opeisbaar wordt. Dan ontstaat het aanzienlijke risico dat een of meerdere van de Objecten gedwongen verkocht moeten worden. De Verkoopopbrengst bij een gedwongen verkoop is doorgaans aanzienlijk lager dan bij een vrijwillige verkoop. Dat zou ten koste gaan van het rendement voor de Participanten en mogelijk tot het verlies van de belegging.

Voor de hypothecaire financiering van het Object Rotterdam (centrum) is een DSCR convenant overeengekomen. De verwachting is dat voor de Objecten Hengelo, Den Bosch en Apeldoorn dezelfde of een soortgelijke DSCR overeengekomen wordt. 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 2019 bedroeg de DSCR voor het Object Rotterdam (centrum) 2,3. De Beheerder verwacht dat in 2020 deze DSCR uitkomt op 2,7.

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

Waardering Objecten en geactiveerde Aankoopkosten

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

In de prognose is geen rekening gehouden met een waardeverandering van de Objecten aangezien deze niet voldoende betrouwbaar zijn te schatten. Verondersteld wordt dus een stabiele waarde. Het is mogelijk dat de mutatie van de marktwaarde in het eerste jaar niet voldoende is om de geactiveerde Aankoopkosten van € 269.246 (1,3% van de aankoopprijs) te compenseren, maar aangezien het wettelijke huurverhogingspercentage in 2020 op 5,1% ligt, acht de Beheerder dit niet waarschijnlijk. In dat geval zal er in de jaarrekening een afwaardering moeten plaatsvinden die in deze prognose niet is opgenomen. Overigens heeft dit geen impact op het geprognosticeerde Direct rendement en de verwachting is dan ook dat in de opvolgende jaren er sprake zal zijn van positieve herwaarderingen als gevolg van de stijgende huren (ceteris paribus).

Property management

In de prognose is geen rekening gehouden met kosten voor property management (het dagelijkse operationele vastgoedbeheer van een Object). Mocht het Fonds een Object verwerven of in eigendom houden dat rechtstreeks aan particulieren wordt verhuurd, dan heeft de Beheerder het recht om een property manager tegen zakelijke en marktconforme voorwaarden in te huren en de kosten daarvan door te belasten aan het Fonds.

Intrinsieke waarde (van een Participatie)

De Beheerder stelt op elke Waarderingsdatum de Intrinsieke waarde van een Participatie vast en publiceert deze op haar website (www.sectie5.nl).

Aan- en verkoop van Objecten

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

Verkoopkosten

In het geval het Fonds overgaat tot de verkoop van een of meerdere Objecten, zijn Verkoopkosten van toepassing. Voor de verkoop en vervreemding van Objecten worden de Verkoopkosten begroot op 2,0% van de verkoopprijs van de Objecten (exclusief BTW). De Verkoopkosten bestaan uit de twee volgende componenten:

1. De Beheerder brengt bij verkoop en levering een Verkoopvergoeding van 1,25% over de verkoopprijs van het Object (exclusief BTW) in rekening die ten laste komt van het vermogen van het Fonds. Deze Verkoopvergoeding is ook verschuldigd indien het Object wordt vervreemd door middel van de overdracht van Participaties. Ook is de Verkoopvergoeding verschuldigd in geval van de verkoop en levering van een deel van een Object. De Verkoopvergoeding wordt verhoogd met BTW dan wel met Compensatie voor niet-aftekbare 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-aftekbare BTW.

7.3.2 Uitkeringen

Periodieke rendementsuitkering

Het streven is dat eens per kwartaal het Direct rendement wordt uitgekeerd. Naar verwachting bedraagt de rendementsuitkering in jaar 1 circa 6,0% voor de Participant die verhoudingsgewijs voor een gelijk aantal Participaties deelneemt aan de eerste tranche van de Vierde Emissie als die deelnam aan de eerste, tweede en derde Emissie.

7.3.3 Prognose beschikbare uitkeringen

In tabel 11 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 6,0%.

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

7.3.5 Samenvatting geprognosticeerde rendementen

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

De bovenstaande samenvatting van de geprognosticeerde rendementen (tabel 12) gaat in de kolom 'Fonds' uit van een Participant die deelneemt aan de Vierde Emissie voor een verhoudingsgewijs gelijk aantal Participaties als diezelfde Participant heeft deelgenomen aan de eerste, tweede en derde Emissie. De rendementen voor de Participant die voor het eerst deelneemt in het Fonds vanaf de Vierde Emissie zijn weergegeven in de kolom 'Vierde Emissie' en zijn lager, omdat de rendementen worden berekend door de uitkeringen te delen door de Uitgifteprijs en de Uitgifteprijs bij de Vierde Emissie hoger is dan die bij de eerste drie Emissies. Zie ook sectie 7.3.1 en tabel 8 waar dit nader wordt toegelicht.

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 hypothecaire rente, de overige kosten en de Performance fee; met betrekking tot de eventuele verkoop van de Objecten: de Verkoopopbrengsten en de Verkoopkosten en, tot slot, het al dan niet liquide aanhouden van gelden of het tijdelijk beleggen met een lagere hypothecaire financiering.

tabel 11 geprognosticeerde kasstroom

	Jaar 1	Jaar 2	Jaar 3	Jaar 4	Jaar 5
Exploitatieresultaat na Afschrijvingen	€ 799.720	€ 1.207.049	€ 1.402.628	€ 1.567.578	
correctie afschrijvingen geactiveerde Initiatiekosten	€ 667.092	€ 667.092	€ 488.092	€ 296.036	
correctie afschrijving geactiveerde Financieringskosten	€ 18.249	€ 18.249	€ 18.112	€ 14.025	
uitkering uit liquiditeitsreserve	€ 140.000	-	-	-	-
terugbetaling op Beleggerskapitaal	-	-	-	-	-
aflossing op hypothecaire lening	€ 87.040-	€ 209.490-	€ 209.490-	€ 209.490-	
beschikbaar voor uitkering	€ 1.538.022	€ 1.682.901	€ 1.699.342	€ 1.668.149	
kasstroom Fonds	€ 24.411.571-	€ 934.183-	€ 1.682.901	€ 1.699.342	€ 1.668.149
cumulatieve kasstroom Fonds	€ 24.411.571-	€ 25.345.754-	€ 23.662.853-	€ 21.963.512-	€ 20.295.362-
IRR	6,0%				

geprognosticeerde kasstroom per Participatie Vierde Emissie

	Jaar 1	Jaar 2	Jaar 3	Jaar 4
Exploitatieresultaat na Afschrijvingen	€ 3,38	€ 4,88	€ 5,67	€ 6,34
correctie afschrijvingen geactiveerde Initiatiekosten	€ 2,82	€ 2,70	€ 1,97	€ 1,20
correctie afschrijving geactiveerde Financieringskosten	€ 0,08	€ 0,07	€ 0,07	€ 0,06
uitkering uit liquiditeitsreserve	€ 1	-	-	-
terugbetaling op Beleggerskapitaal	-	-	-	-
aflossing op hypothecaire lening	€ 0,37-	€ 0,85-	€ 0,85-	€ 0,85-
beschikbaar voor uitkering	€ 6,50	€ 6,81	€ 6,87	€ 6,75
kasstroom Fonds	€ 117,45-	€ 6,50	€ 6,81	€ 6,87
cumulatieve kasstroom Fonds	€ 117,45-	€ 111-	€ 104-	€ 97-
IRR	5,6%			

tabel 12 Samenvatting geprognosticeerde rendementen

verwacht jaarlijks Gemiddeld exploitatierendement*	7,2%	6,6%
verwacht jaarlijks Gemiddeld direct rendement*	6,5%	6,0%
verwachte Internal Rate of Return (IRR)**	6,0%	5,6%
uitkeringsniveau jaar 1	6,0%	5,5%

* 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 Vierde Emissie en terugbetaling inleg aan het einde van het tiende jaar.

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

De aannames die ten grondslag liggen aan de rendementsprognoses houden geen rekening met alle mogelijke situaties waarmee het Fonds kan worden geconfronteerd. De werkelijke rendementen zullen waarschijnlijk afwijken van de rendementsprognoses, aangezien de veronderstelde situaties en gebeurtenissen zich veelal niet op gelijke wijze of in gelijke mate zullen voordoen als is aangenomen. (Ook) onvoorziene kosten 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 13 en 14 gaan uit van een Participant die deelneemt aan de Vierde Emissie voor een verhoudingsgewijs gelijk aantal Participaties als diezelfde Participant heeft deelgenomen aan de eerste, tweede en derde Emissie. Het geprognosticeerd Gemiddeld direct rendement voor de belegger die voor het eerst deelneemt in het Fonds vanaf de Vierde Emissie is lager, omdat de rendementen worden berekend door de uitkeringen te delen door de Uitgifteprijs en de Uitgifteprijs bij de Vierde Emissie hoger is dan die bij de eerste drie Emissies. Zie ook sectie 7.3.1 en tabel 8 waar dit nader wordt toegelicht.

In tabel 13 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 Vierde Emissie.

Huurindexering en inflatie

In tabel 14 staat een overzicht van de geprognosticeerde rendementen bij verschillende huurindexeringen en inflatiepercentages gedurende de eerste tien jaar na de eerste tranche van de Vierde Emissie.

Jaar 6	Jaar 7	Jaar 8	Jaar 9	Jaar 10
€ 1.693.372	€ 2.007.837	€ 2.027.873	€ 1.910.451	€ 2.035.115
€ 267.425	-	-	-	-
€ 14.025	€ 13.660	€ 12.930	-	-
-	-	-	-	-
-	-	-	-	-
€ 209.490-	€ 209.490-	€ 209.490-	€ 209.490-	€ 209.490-
€ 1.765.333	€ 1.812.007	€ 1.831.314	€ 1.700.961	€ 1.825.625
€ 1.765.333	€ 1.812.007	€ 1.831.314	€ 1.700.961	€ 1.825.625
€ 18.530.030-	€ 16.718.023-	€ 14.886.709-	€ 13.185.748-	€ 11.360.123-

Jaar 5	Jaar 6	Jaar 7	Jaar 8	Jaar 9
€ 6,85	€ 8,12	€ 8,20	€ 7,73	€ 8,23
1,08	-	-	-	-
0,06	0,06	0,05	-	-
-	-	-	-	-
-	-	-	-	-
€ 0,85-	€ 0,85-	€ 0,85-	€ 0,85-	€ 0,85-
€ 7,14	€ 7,33	€ 7,41	€ 6,88	€ 7,38
€ 7,14	€ 7,33	€ 7,41	€ 6,88	€ 7,38
€ 83-	€ 76-	€ 69-	€ 62-	€ 54-

tabel 13 Financieringsrente (fondsniveau)

	financierings- rente	geprognosticeerd Gemiddeld direct rendement	IRR
financieringsrente lager dan prognose	2,54%	6,9%	6,5%
gemiddelde financieringsrente conform prognose	3,04%	6,5%	6,0%
financieringsrente hoger dan prognose	3,54%	6,0%	5,5%

tabel 14 Inflatie (fondsniveau)

	gemiddeld inflatiepercentage	geprognosticeerd Gemiddeld direct rendement	IRR
inflatie hoger dan prognose	3,5%	6,8%	6,4%
inflatie conform prognose	2,5%	6,5%	6,0%
inflatie lager dan prognose	1,5%	6,1%	5,7%

7.4.2 Gecombineerde 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 Vierde Emissie voor een verhoudingsgewijs gelijk aantal Participaties als diezelfde Participant heeft deelgenomen aan de eerste, tweede en derde Emissie. Het geprognosticeerd Gemiddeld direct rendement voor de belegger die voor het eerst deelneemt in het Fonds vanaf de Vierde Emissie is lager, omdat de rendementen worden berekend door de uitkeringen te delen door de Uitgifteprijs en de Uitgifteprijs bij de Vierde Emissie hoger is dan die bij de eerste drie Emissies. Zie ook sectie 7.3.1 en tabel 8 waar dit nader wordt toegelicht.

Het gecombineerde effect van de in tabel 13 en tabel 14 getoonde aannames is te zien in onderstaande tabellen 15 en 16. Tabel 15 toont het Gemiddeld direct rendement en tabel 16 de IRR. De alternatieve scenario's in tabel 16 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 17 en 18 gaan uit van een Participant die voor het eerst deelneemt aan het Fonds met de eerste tranche van de Vierde Emissie.

Tabel 17 toont het Gemiddelde directe rendement en tabel 18 de IRR.

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

De weergegeven prognoses in tabel 19 gaan uit van een Participant die deelneemt aan de Vierde Emissie voor een verhoudingsgewijs gelijk aantal Participaties als diezelfde Participant heeft deelgenomen aan de eerste, tweede en derde Emissie. Het geprognosticeerd Gemiddeld direct rendement voor de belegger die voor het eerst deelneemt in het Fonds vanaf de Vierde Emissie is lager, omdat de rendementen worden berekend door de uitkeringen te delen door de Uitgifteprijs en de Uitgifteprijs bij de Vierde Emissie hoger is dan die bij de eerste drie Emissies. Zie ook sectie 7.3.1 en tabel 8 waar dit nader wordt toegelicht.

In onderstaande tabel 19 is het effect van een negatieve ontwikkeling van de huuropbrengsten op het Gemiddelde direct rendement en de IRR weergegeven, als de jaarlijkse huuropbrengsten in de eerste tien jaar na de eerste tranche van de Vierde Emissie dalen met 10% tot 30% ten opzichte van de prognose.

7.4.4. Break-even scenario verkoop Objecten

Er is in de rendementsprognose geen 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.

Om inzage te geven in de invloed van negatieve ontwikkelingen in de waarde van zorgvastgoed op het rendement, wordt in onderstaande tabel 20 de break-even kapitalisatiefactor bij verkoop weergegeven.

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 30 juni 2020 bedroeg de kapitalisatiefactor van de reeds aangekochte Objecten 16,0. De nog aan te kopen Objecten zullen worden verkregen tegen een kapitalisatiefactor van 17,2. De gemiddeld gewogen kapitalisatiefactor wordt hierdoor 16,5. 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 13,8, wordt een verlies geleden waardoor niet al het ingelegde Beleggerskapitaal aan de Participanten kan worden uitgekeerd.

7.5 Redenen voor volgende tranches van de Vierde Emissie, investeringen en kosten

Het Fonds heeft het voornemen om tijdens de geldigheidsduur van het Prospectus met een of meer volgende tranches van de Vierde Emissie verdere Participaties aan te bieden. Met de door de uitgifte van de Participaties aangetrokken gelden zal het Fonds verdere Objecten aankopen en daarmee gepaard gaande kosten en vergoedingen betalen.

De kosten zullen naar verwachting bestaan uit, naast de aankoopprijs van de aan te kopen Objecten, overdrachtsbelasting (0% tot 8% van de waarde van de aan te kopen Objecten), makelaarskosten (naar verwachting 1% van de koopprijs van de aan te kopen Objecten), financieringskosten (naar verwachting 0,5% van het voor de aan te kopen Objecten hypotheckair te financieren bedrag) en een aantal kosten waarvan de hoogte afhangt van factoren als onder meer de omvang, de waarde en complexiteit van de aan te kopen Objecten zoals adviseurskosten voor juridische en technische due diligence en kosten voor andere adviseurs, taxatiekosten en notariskosten of kosten die afhangen van het markt sentiment voor het beleggen in het Fonds zoals marketingkosten. De vergoedingen bestaan uit de Selectie- en transactievergoeding voor de Initiatiefnemer (3% (exclusief BTW) van de aankoopprijs van de aan te kopen Objecten) en de Onderzoeks- en begeleidingsvergoeding voor Connect Invest BV (3,0% (exclusief BTW) over het door haar op de betreffende Emissie Datum bijeengebrachte Beleggerskapitaal).

Naar verwachting bedragen deze kosten en vergoedingen voor elke tranche van de Vierde Emissie circa 25% van het additionele Beleggerskapitaal of circa 10% van de Verkoopprijs van de aan te kopen Objecten. Bij de eerste tranche van de Vierde Emissie bedragen bovenstaande kosten en vergoedingen circa 17% van het Beleggerskapitaal en circa 8% van de Verkoopprijs.

tabel 15 Gemiddeld direct rendement (Fonds)

	hogere inflatie	geprognosticeerde inflatie	lagere inflatie
hogere financieringsrente	6,4%	6,0%	5,6%
geprognosticeerde financieringsrente	6,9%	6,5%	6,1%
lagere financieringsrente	7,3%	6,9%	6,6%

tabel 16 IRR (Fonds)

	hogere inflatie	geprognosticeerde inflatie	lagere inflatie
hogere financieringsrente	5,8%	5,5%	5,2%*
geprognosticeerde financieringsrente	6,3%	6,0%	5,6%
lagere financieringsrente	6,8%**	6,4%	6,0%

* Dit geprognosticeerde rendement (gemiddelde inflatie 1,5% per jaar en financieringsrente van gemiddelde 3,54% per jaar) komt overeen met het ongunstige scenario uit het essentiële informatiedocument (zie sectie 1.3 op pagina 6 van dit Prospectus)

** Dit geprognosticeerde rendement (gemiddelde inflatie 3,5% per jaar en financieringsrente van gemiddelde 2,54% per jaar) komt overeen met het gunstige scenario uit het essentiële informatiedocument (zie sectie 1.3 op pagina 6 van dit Prospectus)

tabel 17 Gemiddeld direct rendement (Vierde Emissie)

	hogere inflatie	geprognosticeerde inflatie	lagere inflatie
hogere financieringsrente	5,9%	5,5%	5,2%
geprognosticeerde financieringsrente	6,3%	6,0%	5,6%
lagere financieringsrente	6,8%	6,4%	6,0%

tabel 18 IRR (Vierde Emissie)

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

tabel 19 daling huuropbrengsten (Fonds)

	Gemiddeld direct rendement	verschil t.o.v. prognose	IRR	verschil t.o.v. prognose
zeer pessimistisch (-30%)	2,9%	-3,6%	2,7%	-3,3%
pessimistisch (-20%)	4,2%	-2,3%	3,9%	-2,1%
gematigd pessimistisch (-10%)	5,4%	-1,1%	5,0%	-1,0%

tabel 20 break-even verkoop Objecten (Fonds)

Beleggerskapitaal	€ 26.883.776	kapitalisatiefactor huidige Objecten op 30 juni 2020	16,0
hoogte financiering na 10 jaar	€ 30.609.420	kapitalisatiefactor aan te kopen Objecten	17,2
totaal	€ 57.493.196	gewogen kapitalisatiefactor	16,5
huuropbrengsten jaar 10	€ 4.188.878	break-even kapitalisatiefactor	13,8

* Bovenstaande tabel geeft aan dat indien de Objecten over 10 jaar verkocht worden tegen een kapitalisatiefactor van 13,8 er geen verkoopwinst en geen verkoopverlies wordt gemaakt

7.6 Financieel overzicht Fonds

Het Fonds is op 1 december 2017 aangegaan. In deze sectie is financiële informatie van het Fonds opgenomen over de periode van 1 december 2017 tot en met 30 juni 2020. De door een accountant gecontroleerde historische financiële informatie van het Fonds over de periode van 1 december 2017 tot en met 31 december 2019 is via verwijzing opgenomen in sectie 16. Daarbij is ook de niet-gecontroleerde historische financiële informatie van het Fonds over de periode van 1 januari 2020 tot en met 30 juni 2020 opgenomen via verwijzing in sectie 16.

Volgens het halfjaarverslag van het Fonds over de periode van 1 januari 2020 tot en met 30 juni 2020 bedraagt de intrinsieke waarde per Participatie op 30 juni 2020 € 114,57. Deze intrinsieke waarde is niet gecontroleerd door een accountant.

tabel 21 vermogensstructuur

	eerste Emissie	tweede Emissie	derde Emissie	Vierde Emissie	totaal
Verkrijgingsprijs	€ 13.343.606	€ 5.344.768	€ 14.399.099	€ 21.795.468	€ 54.882.941
Initiatiekosten	€ 856.963	€ 459.258	€ 957.896	€ 1.337.127	€ 3.611.244
kostprijs	€ 14.200.569	€ 5.804.026	€ 15.356.995	€ 23.132.595	€ 58.494.185
Financieringskosten	€ 41.838	€ 16.500	€ 40.320	€ 61.225	€ 159.883
bouwrente Object Dordrecht	-	€ 70.000	-	-	€ 70.000
liquiditeitsreserve	€ 125.094	€ 304.474	-	€ 140.000	€ 569.568
Financieringsbehoefte	€ 14.367.500	€ 6.195.000	€ 15.397.315	€ 23.333.820	€ 59.293.635

hypothecaire lening	€ 8.367.500	€ 3.300.000	€ 8.704.000	€ 12.245.000	€ 32.616.500	55,0%
liquiditeitsreserve	-	-	€ 162.367	€ 270.949	€ 433.316	0,7%
additioneel Beleggerskapitaal derde Emissie				€ 929.051	€ 929.051	1,6%
Beleggerskapitaal	€ 6.000.000	€ 2.895.000	€ 7.170.949	€ 9.888.820	€ 25.954.769	43,8%

tabel 22 uitkeringen per Participatie

uitkering per Participatie van	€ 100.000,00	€ 50.000,00	€ 10.000,00
boekjaar 2018	€ 4.879,45	€ 2.439,73	€ 487,95
boekjaar 2019	€ 6.200,00	€ 3.100,00	€ 620,00
eerste helft boekjaar 2020	€ 2.878,10	€ 1.439,05	€ 287,81

In tabel 21 is de vermogensstructuur van het Fonds op de Emissie Datum voor de eerste tranche van de Vierde Emissie weergegeven. De uitgifteprijs van de Participaties voor de Vierde Emissie is bepaald op basis van de Intrinsieke waarde waarbij de Objecten minimaal gewaardeerd werden tegen de oorspronkelijke Verkrijgingsprijs plus Initiatiekosten minus Afschrijvingen over 5 jaar.

Het huidige Beleggerskapitaal van het Fonds bestaat uit 163.044 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 en voor de Vierde Emissie bedraagt de Uitgifteprijs naar verwachting € 117,45. Het totaal geplaatst Beleggerskapitaal bedraagt momenteel € 16.994.956.

Tabel 22 geeft een overzicht van de uitkeringen die over de afgelopen twee boekjaren van het Fonds en over de eerste helft van 2020 zijn gedaan.

De Beheerder verklaart dat tussen 30 juni 2020 en de datum waarop het Prospectus is goedgekeurd, zich geen wijziging van betekenis heeft voorgedaan in de financiële positie van het Fonds.

7.7 Overzicht financiële kengetallen S5 Vitae Fonds

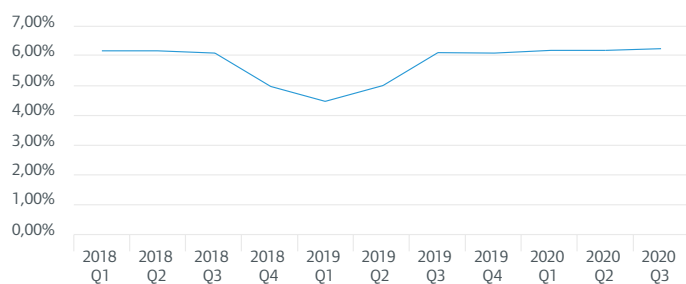
In nevenstaand overzicht worden de belangrijkste³² kengetallen op het gebied van rendement, financiering en exploitatie van het Fonds gepresenteerd. Hiermee kan de Belegger op een overzichtelijke manier de financiële performance en risico's van het Fonds overzien. Het overzicht reflecteert de periode 1 december 2017 tot en met 30 september 2020.

³² Visie van de Beheerder.

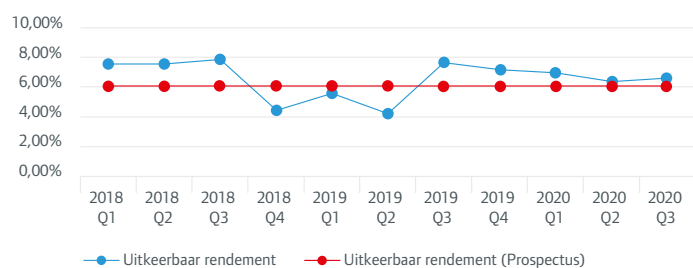
Dashboard

RENDEMENT

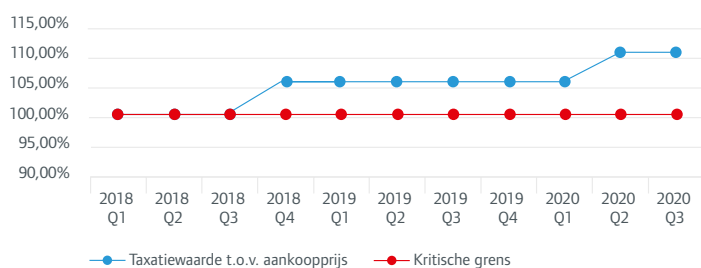
JAARHUUR T.O.V. AANKOOPPRIJS (BAR)



RENDEMENTSONTWIKKELING OP JAARBASIS

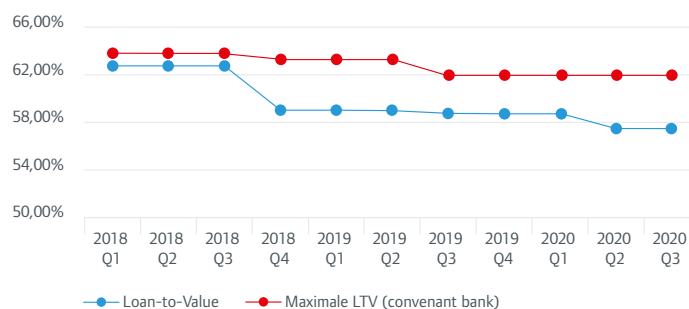


TAXATIEWAARDE T.O.V. AANKOOPPRIJS

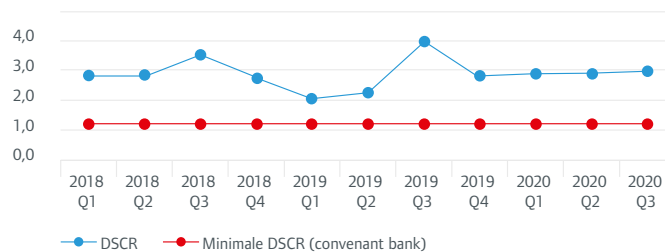


FINANCIERING

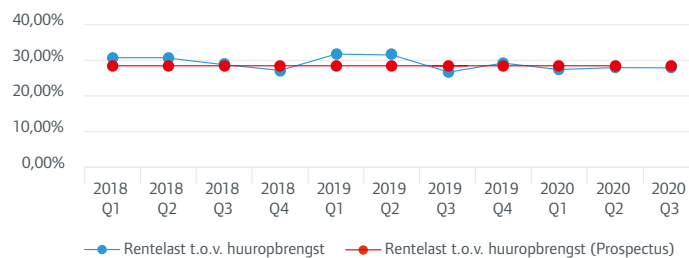
LOAN-TO-VALUE*



DEBT SERVICE COVERAGE RATIO*

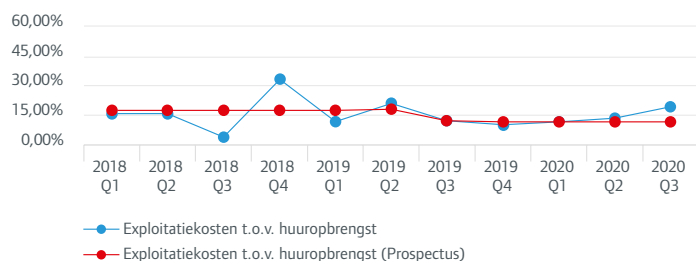


RENTELAST T.O.V. HUUROPBRENGST



EXPLOITATIE

EXPLOITATIEKOSTEN T.O.V. HUUROPBRENGST



BEHEER- EN FONDSKOSTEN T.O.V. HUUROPBRENGSTEN



* Een uitgebreide beschrijving van de Loan-to-Value en DSCR convenanten vindt u in sectie 7.2.2.

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 5 november 2020 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 dat tussen de 1,79% en 5,28% (2020) bedraagt van het aan Box 3 toerekenbare vermogen.

Over het forfaitaire rendement wordt vervolgens 30% inkomstenbelasting geheven. Over het totale vermogen dat in Box 3 valt, wordt derhalve effectief tussen 0,54% en 1,58% inkomstenbelasting geheven. Het vermogen waarover de forfaitaire rendementsheffing is verschuldigd, is de waarde in het economische verkeer van de bezittingen minus de aan Box 3 toerekenbare schulden aan het begin van het kalenderjaar (bijvoorbeeld financieringsschuld van de Participant). Schulden komen slechts in mindering op de waarde van de bezittingen voor zover deze meer bedragen dan EUR 3.100 (2020). Bij fiscale partners geldt onder voorwaarden een verhoogde drempel van EUR 6.200 (2020) voor de belastingplichtige en zijn fiscale partner gezamenlijk. Van de aldus berekende grondslag wordt EUR 30.846 (2020) per belastingplichtige vrijgesteld. Fiscale partners kunnen de vrijstellingen die gelden in Box 3 aan elkaar overdragen.

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

Voor de Participant die in 2020 toetreedt tot het Fonds, zal eerst bij het opstellen van de aangifte inkomstenbelasting voor het jaar 2021 met een Participatie in het Fonds rekening gehouden dienen te worden (de peildatum is immers het begin van het kalenderjaar).

Op 6 september 2019 was door het kabinet een voorstel gedaan tot wijziging van de Box 3-heffing met ingang van 1 januari 2022. Dit voorstel is echter recentelijk geschrapt en zal aldus niet in werking treden. In het voorstel werd getracht een eerlijker systeem te ontwikkelen voor de Box 3-heffing. Bij nader inzien is echter gebleken dat aan het plan te veel haken en ogen zitten waardoor het kabinet heeft besloten er vanaf te zien. Zo zou er een te groot verschil ontstaan tussen wat er wordt geheven over rendement uit beleggen en het rendement uit spaargeld. Aangegeven is dat men op zoek gaat naar een alternatief dat kleine spaarders en beleggers in hoge mate ontziet, waarbij het (aanzienlijk) verhogen van de belastingvrije drempel (thans € 30.846,-) tot de mogelijkheden behoort.

Op Prinsjesdag 2020 heeft het kabinet aangegeven dat zij uiteindelijk als doel heeft het werkelijke rendement (zoveel mogelijk) te gaan belasten. Een nieuw wetsvoorstel met betrekking tot Box 3 waarin dit doel is verwerkt lijkt echter op korte termijn niet haalbaar. Om alvast een groot deel van de spaarders en kleine beleggers tegemoet te komen, zijn aanpassingen binnen de huidige kaders voorgesteld, waaronder een verhoging van het heffingsvrije vermogen met ingang van 2021. Voorgesteld wordt om vanaf 2021 het heffingsvrije vermogen te verhogen naar € 50.000 (resp. € 100.000 bij fiscale partners).

De wijze van berekening van het vermogen en de grondslag blijven daarbij wel hetzelfde, waarbij wel de grenzen van de drie schijven iets aangepast worden. Vanaf 2021 gelden de volgende schijven: Schijf 1: tot € 100.000; schijf 2: vanaf € 100.000 tot € 1.000.000 en schijf 3: vanaf € 1.000.000.

Verder worden ten opzichte van 2020 de percentages voor de berekening voor het veronderstelde rendement verhoogd. Om de verhoging van het heffingsvrije vermogen te bekostigen wordt het belastingtarief met ingang 2021 verhoogd van 30% naar 31%.

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 persoon³³; 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 uitpanden, 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%, 2020). Het aandeel van de Participant in een negatief resultaat van het Fonds, waaronder begrepen een verlies bij vervreemding van de Objecten, is aftrekbaar van het belastbare inkomen van de Participant-ondernemer/resultaatgenieter, maar tot maximaal het saldo van het in de Participaties geïnvesteerde vermogen inclusief latere stortingen en verminderd met door de Participant voor de financiering van de Participatie opgenomen leningen. Aftrekbare verliezen kunnen, indien nodig, worden verrekend met de winst over de drie boekjaren voorafgaand aan het verliesjaar en de winst over de negen boekjaren volgend op het verliesjaar.

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

8.2.2 Participanten/rechtspersonen

In Nederland gevestigde, aan Nederlandse vennootschapsbelasting onderworpen, participerende rechtspersonen (zoals de NV en de BV) zijn naar huidig recht onderworpen aan vennootschapsbelasting naar een tarief van

16,50% over de eerste € 200.000 belastbare winst en 25% over het meerdere (2020). In het Belastingplan 2021 is voorgesteld om de eerste tariefschijf – waar vanaf 2021 het voorgestelde lage tarief van 15 % op van toepassing is – te verlengen naar € 245.000 in 2021 en € 395.000 in 2022.

Het aandeel van de Participant in een positief resultaat van het Fonds, waaronder begrepen eventuele vermogenswinsten bij vervreemding van het vastgoed, wordt begrepen in zijn belastbare winst en belast tegen maximaal 25% vennootschapsbelasting, tenzij voor de met de vervreemding behaalde fiscale winst een herinvesteringsreserve wordt gevormd. Een eventueel verlies uit de Participatie in enig boekjaar is aftrekbaar tot maximaal het saldo van het in de Participaties geïnvesteerde vermogen inclusief latere stortingen en verminderd met door de Participant voor de financiering van de Participatie opgenomen leningen. Aftrekbare verliezen kunnen, indien nodig, als hoofddregel worden verrekend met de winsten over het boekjaar voorafgaand aan het verliesjaar en de winst van de negen boekjaren volgend op het verliesjaar. In het Belastingplan 2021 is voorgesteld om met ingang van 1 januari 2022 de mogelijkheid van het verrekenen van verliezen drastisch te wijzigen. Voorgesteld wordt om de verrekening van verliezen te beperken 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 komt te vervallen, dit wordt onbeperkt.

8.2.2.1 Bepaling van het resultaat bij ondernemers/ resultaatgenieters en rechtspersonen

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

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

Fiscale afschrijving

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

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

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

Renteaftrekbeperkingen

Indien de Participatie gefinancierd wordt met geleend geld, is de rente op deze lening in beginsel fiscaal aftrekbaar. Echter, in specifieke gevallen kunnen renteaftrekbeperkingen van toepassing zijn.

Herinvesteringsreserve

De participerende ondernemer/rechtspersoon, doch niet de participerende resultaatgenieter, kan boekwinsten behaald bij de vervreemding van bedrijfsmiddelen onder voorwaarden doteren aan een herinvesteringsreserve

³³ Verbonden persoon als bedoeld in artikel 3.91, lid 2, onderdeel b van de Wet inkomstenbelasting 2001.

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

8.5 Overdrachtsbelasting

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

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

Op Prinsjesdag 2020 is voorgesteld om, onder bepaalde voorwaarden, een startersvrijstelling in te voeren voor de aankoop van eigen woningen. Voor niet-starters zal het tarief voor de aankoop van een eigenwoning 2% blijven. Voor overige verkrijgingen, waaronder niet-eigenwoningen, is voorgesteld het tarief te verhogen naar 8%. Om antimisbruik tegen te gaan is tevens voorgesteld om de eerder genoemde zesmaand-regeling aan te passen.

8.6 Dividendbelasting

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

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, 5 november 2020

RechtStaete vastgoedadvocaten & belastingadviseurs

mr L.A. van Dijk

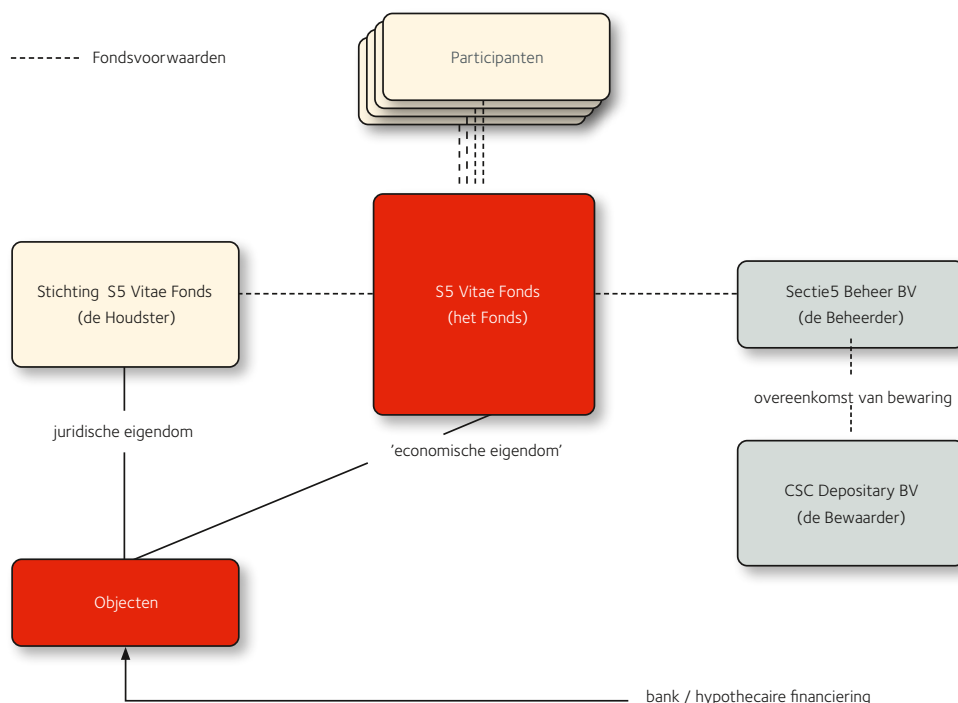
mr L.M.T. Borkes MRE³⁴

³⁴ 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). Inkoop vindt uitsluitend plaats indien (a) die inkoop plaatsvindt (kan plaatsvinden) tegen gelijktijdige of volgtijdelijke uitgifte van diezelfde Participaties aan een ander en (b) de Beheerder zijn toestemming verleent aan de inkoop en de uitgifte. Er is geen verplichting om ten laste van het vermogen van het Fonds Participaties op verzoek van een Participant in te kopen; het Fonds is closed-end.

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 alsook op of rond de datum dat een Emissie plaatsvindt. De externe taxateur dient onder toezicht te staan van RICS en ingeschreven te zijn in het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs, en de taxatie dient te voldoen aan de richtlijnen van de RICS Taxatiestandaarden inclusief de "International Valuation Standards" (het zogenoemde "Red Book") en van het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs.

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

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

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

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

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

De Participant die Participaties door het Fonds laat inkopen is aansprakelijk voor eventuele belastingen die in verband met die inkoop ten laste van het Fonds mochten komen. De Participant die Participaties door het Fonds laat uitgeven is aansprakelijk voor eventuele belastingen die in verband met de hier bedoelde uitgifte van Participaties ten laste van het Fondsvermogen mochten komen. Participanten hebben geen recht van voorkeur met betrekking tot de Participaties die in verband met een inkoop worden uitgegeven.

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

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

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

De Beheerder heeft de bevoegdheid te beslissen dat de Participaties worden genoteerd 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. Sindsdien staan er in totaal 163.044 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 bijeenroept, zodanig, dat die vergadering binnen dertig (30) dagen na het verzoek wordt gehouden, is de Houdster, de Bewaarder of zijn de verzoekende Participanten zelf tot bijeenroeping bevoegd met inachtneming van hetgeen is bepaald in de Fondsvoorwaarden.

De Participanten komen in ieder geval eenmaal per jaar bij elkaar (de jaarvergadering van het Fonds), waarin de voortgang binnen het Fonds en de definitieve resultaten aan de orde komen. In de jaarvergadering legt de Beheerder financiële en technische verantwoording af over het voorgaande jaar. Tevens worden de ontwikkelingen van de portefeuille besproken en geeft de Beheerder adviezen over de korte- en langetermijnstrategie van het Fonds.

De oproeping voor een vergadering van Participanten geschiedt schriftelijk, waaronder mede wordt verstaan de oproeping per e-mail, niet later dan op de 15e dag voor de dag van de vergadering. Bij de oproeping worden de te behandelen onderwerpen vermeld, de datum en tijdstip waarop en de plaats waar de vergadering wordt gehouden. Van de oproeping wordt tevens op de website van de Beheerder melding gedaan. Over niet of niet tijdig aangekondigde onderwerpen kunnen slechts geldige besluiten worden genomen met algemene stemmen in een vergadering van Participanten waarin alle Participanten aanwezig of vertegenwoordigd zijn. Tijdens de jaarvergadering van Participanten worden onder andere de begroting en de jaarrekening besproken, die bestaat uit:

- de balans;
- de winst- en verliesrekening; en
- de toelichting.

Alle besluiten van de vergadering van Participanten worden genomen met volstrekte meerderheid van de geldig uitgebrachte stemmen, tenzij (a) de vergadering niet is opgeroepen conform het bepaalde in de Fondsvoorwaarden of het voorstel van het desbetreffende besluit niet tijdig op de agenda van die vergadering is geplaatst (zie artikel 16 van de Fondsvoorwaarden), (b) het een voorstel betreft tot het doen van extra betalingen door de Participanten om verliezen van het Fonds te verwerken (zie de artikelen 4 lid 5 en 12 lid 5 van de Fondsvoorwaarden), in welke gevallen slechts geldige besluiten worden genomen met algemene stemmen (unanimiteit) in een vergadering waarin alle Participanten aanwezig of vertegenwoordigd zijn, of (c) het een besluit betreft tot opzegging van de Beheerder of de Houdster 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:

- wijziging van de Fondsvoorwaarden;
- 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);
- opzegging van de Beheerder in zijn functie van beheerder van het Fonds met inachtneming van een opzegtermijn van drie (3) maanden;
- opzegging van de Houdster in haar functie van houdster van de activa van het Fonds of ontslag van de bestuurder(s) van de Houdster, met inachtneming van een opzegtermijn van drie (3) maanden;
- het verlenen van toestemming voor het aangaan van een verplichting of verrichten van een transactie in het geval de Beheerder of de Houdster of hun bestuurs-, leidinggevende en toezichthoudende organen en bedrijfsleiding, daarbij direct of indirect een belang heeft dat tegenstrijdig is of kan zijn aan het belang van het Fonds;
- het aangaan van een financiering anders dan:
 - een hypothecaire financiering waarmee een of meerdere Objecten (voor een deel) worden gefinancierd op of voor de Aanvangsdatum of een datum waarop een Emissie plaatsvindt;
 - de hypothecaire herfinanciering van een hiervoor bedoeld Object; of
 - een financiering die als doel heeft om vooruitlopend op een Emissie een Object te verwerven, mits die financiering een maximale looptijd heeft van twaalf maanden, het te lenen bedrag de Aankoopkosten van het betreffende Object én 50% van het Beleggerskapitaal niet overschrijdt en de Houdster toestemming voor de financiering verleent; en
- het verlenen van toestemming aan de Beheerder tot het verrichten van werkzaamheden of diensten waarmee substantiële (rendements-) verbeteringen – die niet zijn 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 daarop volgende aantal stemmen verwerven.

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 5 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 www.sectie5.nl/fondsen/fondsenfile/10472/Fondsvoorwaarden_S5_Vitae_Fonds.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 drieëndertig 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 20 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, waardemaximalisatie door effectief vastgoedmanagement en het kiezen van het optimale verkoopmoment.

Voor eerdere door de Initiatiefnemer geïnitieerde fondsen wordt verwezen naar bijlage 4 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 B.V. 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 Management B.V., Kensington Capital B.V., Mackinac B.V., Mia Wallace B.V., Vincent Vega B.V., Onorthodox B.V. en S5 CRE Vastgoed B.V. Voorts is hij middellijk bestuurder van Annastede Vastgoed B.V., Elzenstede Vastgoed B.V., Mauritsstede Vastgoed B.V., Rijnstede Vastgoed B.V., Meerstede Vastgoed B.V., Raadstede Vastgoed B.V., Merwestede Vastgoed B.V., Volkerstede Vastgoed B.V., Forumstede Vastgoed B.V., Bergstede Vastgoed B.V., Roelofstede Vastgoed B.V., Warnsstede Vastgoed B.V., Zilverstede Bestuur B.V. en Zilverstede Vastgoed B.V., en bestuurder van Stichting Sectie5 Support, alle gevestigd te Amsterdam.

Drs. Bart U. Bearda Bakker

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

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

De heer Bearda Bakker is bestuurder en enig aandeelhouder van Stone Bakery B.V. gevestigd te Amsterdam. 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 Management B.V., Kensington Capital B.V., Mackinac B.V., Mia Wallace B.V., Vincent Vega B.V., Onorthodox B.V. en S5 CRE Vastgoed B.V. Voorts is hij middellijk bestuurder van Annastede Vastgoed B.V., Elzenstede Vastgoed B.V., Mauritsstede Vastgoed B.V., Rijnstede Vastgoed B.V., Meerstede Vastgoed B.V., Raadstede Vastgoed B.V., Annastede Vastgoed B.V., Merwestede Vastgoed B.V., Volkerstede Vastgoed B.V., Forumstede Vastgoed B.V., Bergstede Vastgoed B.V., Roelofstede Vastgoed B.V., Warnsstede Vastgoed B.V., Zilverstede Bestuur B.V. en Zilverstede Vastgoed B.V., en bestuurder van Stichting Sectie5 Support, alle gevestigd te Amsterdam.

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.

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 € 12.600 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, de Winstdeling of een andere vergoeding als bedoeld in sectie 7.

Sectie 11 | Deelname

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 - Vierde 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 levensloop bestendige 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.

Er is in totaal voor minimaal € 9.888.820 aan Participaties beschikbaar voor de eerste tranche van de Vierde Emissie. De Beheerder kan besluiten deze tranche te verhogen tot maximaal € 16.500.081 aan Participaties. De verwachte Uitgifteprijs voor de eerste tranche van de Vierde Emissie bedraagt € 117,45. Bij deze Uitgifteprijs worden bij de eerste tranche van de Vierde Emissie naar verwachting minimaal 84.196 en maximaal 140.486 Participaties uitgegeven. Met de opbrengst van de extra uit te geven Participaties boven de 84.196 kunnen een of meerdere additionele Objecten worden aangekocht, kan het percentage van de hypothecaire lening ten opzichte van het eigen vermogen tijdelijk worden verlaagd, kunnen Participaties door het Fonds worden ingekocht en/of kan (een deel) tijdelijk liquide worden aangehouden, in euro, op een bank- of spaarrekening.

Deelname in S5 Vitae Fonds is mogelijk met Participaties van (naar verwachting) € 117,45 met een minimale afname van € 10.101, hetgeen gelijk staat aan 86 Participaties.

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 Vierde Emissie start op het moment van uitbrengen van het Prospectus en sluit op 12 november 2021, 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. Bij sluiting van de inschrijving meldt de Beheerder dat op zijn website (www.sectie5.nl). Uitgifte van de eerste tranche van de Vierde Emissie wordt verwacht op 1 december en vindt uiterlijk op 31 maart 2021 plaats. De Beheerder zal besluiten deze tranche niet te laten doorgaan indien op 31 maart 2021 niet voor ten minste € 9.888.820 aan Participaties is ingeschreven. Eventuele ontvangen bedragen worden dan onverwijld teruggestort. Over die bedragen wordt geen rente vergoed.

Indien het Fonds tijdens de geldigheidsduur van het Prospectus verdere Objecten gaat aankopen kan met een volgende tranche van de Vierde Emissie Participaties worden uitgegeven en kan een supplement op het Prospectus worden gepubliceerd, ook wanneer geen sprake is van belangrijke nieuwe factoren (of materiële vergissingen dan wel materiële onnauwkeurigheden). 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 Vierde 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 en hoeveel Participaties in totaal op de Emissie Datum worden uitgegeven en zullen uitstaan. De uiterste datum waarop de Participaties worden uitgegeven is 12 november 2021, 12 maanden na datum van goedkeuring door de AFM.

Een inschrijving voor deelname aan de Vierde 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 Vierde 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, dan wel op een latere datum, wordt u geïnformeerd over de datum van uitgifte van de betreffende tranche en hoeveel Participaties in totaal op de betreffende Emissie Datum worden uitgegeven en zullen uitstaan.

De Beheerder houdt zicht 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

Reeds ingeschreven Participanten worden in de gelegenheid gesteld hun inschrijving voor de Vierde Emissie 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 betreffende Emissie Datum minder dan 5,5% per jaar bedraagt.

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

Daarnaast kunt u binnen twee werkdagen na ontvangst van het bericht van de Beheerder hoeveel Participaties in de betreffende tranche van de Vierde 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
John M. Keynesplein 5
1066 EP Amsterdam
Telefoon: 020 – 670 1265
E-mail: info@sectie5.nl
Website: www.sectie5.nl

Sectie 12 | Definities

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

Aankoopkosten

De eenmalige kosten die voor – en bij – de aankoop van een Object worden gemaakt, zijnde: de overdrachtsbelasting, makelaarskosten, adviseurskosten voor de juridische en technische due diligence, taxatiekosten en notariskosten. Deze kosten zijn nader beschreven in sectie 7.1.1.

Aanvangsdatum

De datum van de eerste Emissie van het Fonds: 15 maart 2018.

AFM

De stichting Autoriteit Financiële Markten.

Afschrijvingen

Afschrijvingen van de geactiveerde Initiatiekosten en Financieringskosten.

Beheerder

Sectie5 Beheer 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 het John M. Keynesplein 5, (1066 EP) Amsterdam. De Beheerder is in Nederland opgericht op 6 september 2011 en ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 53488253.

Beleggerskapitaal

Het totaal van het door de Participanten bijeengebrachte vermogen.

Beleggingsbeleid

Het in sectie 4 geformuleerde beleid en criteria waar de beleggingen van het Fonds in dienen te passen.

Beleggingscommissie

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

Bewaarder

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-aftekbare BTW

Wanneer vergoedingen die door dienstverleners in rekening worden gebracht aan het Fonds niet belast zijn met BTW, leiden de dienstverleners BTW-schade. Dit is het geval omdat zij alsdan de aan hen in rekening gebrachte BTW door derden niet of slechts gedeeltelijk in vooraftek kunnen brengen. 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 Vierde 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 Vierde 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, onroerende zaak belasting), onderhoudskosten, advies- en accountantskosten, overige kosten (zoals kosten van toezicht door de AFM en DNB, de kosten van de Bewaarder en de Houdster) en hypotheekrente. Deze kosten zijn nader beschreven in sectie 7.3.1.

Exploitatierendement

Het enkelvoudige rendement dat wordt behaald met de exploitatie van het Fonds en de Objecten, bepaald door de huuropbrengsten en de rentebaten te verminderen met de Exploitatiekosten, gedeeld door het Beleggerskapitaal, uitgedrukt in een percentage.

Exploitatieresultaat

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

Extramurale zorg

De zorg aan cliënten van een zorgaanbieder die niet in een instelling verblijven. Het is zorg die de cliënt op afspraak bij de zorgaanbieder krijgt, of die de zorgaanbieder bij de cliënt aan huis levert.

Financieringsbehoefte

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

Financieringskosten

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

Fonds

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

Fondsinvestering

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

Fondsvoorwaarden

De fondsvoorwaarden van S5 Vitae Fonds, tevens bevattende de voorwaarden van beheer van het Fonds en eigendom van de Objecten (bijlage 1 bij het Prospectus).

Gemiddeld direct rendement

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

Gemiddeld exploitatierendement

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

Houdster

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

Initiatiefnemer

De initiatiefnemer van het Fonds, Sectie5 Investments NV, een naamloze vennootschap naar Nederlands recht, statutair gevestigd te Amsterdam en kantoorhoudend aan het John M. Keynesplein 5, (1066 EP) Amsterdam, ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 32124762.

Initiatiekosten

De kosten die ten behoeve van het Fonds voor – en – bij elke Emissie, waaronder de Vierde Emissie, zijn of worden gemaakt, zijnde: oprichtingskosten (alleen bij de eerste Emissie), adviseurskosten, Selectie- en transactievergoeding, kosten voor het opstellen en goedkeuren door de AFM van het Prospectus alsmede marketingkosten, de Onderzoeks- en begeleidingsvergoeding en niet-verrekenbare BTW. Deze kosten zijn nader beschreven in sectie 7.1.2.

Intramurale zorg

(Letterlijk: zorg binnen de muren). De gezondheidszorg die gedurende een onafgebroken verblijf van meer dan 24 uur geboden wordt in een zorginstelling, zoals een ziekenhuis, verpleeghuis, verzorgingshuis of een instelling voor verstandelijk gehandicapten.

Intrinsieke waarde

De Intrinsieke waarde wordt bepaald door het eigen vermogen per een Waarderingsdatum te delen door het aantal uitstaande Participaties op die datum. Het bedoelde eigen vermogen wordt bepaald volgens de in sectie 14.11 opgenomen algemene grondslagen voor de opstelling van de jaarrekening van het Fonds waaronder van de vastgoedbeleggingen die gewaardeerd worden tegen de reële waarde op basis van het meest recente taxatierapport opgesteld door een externe taxateur. Het taxatierapport wordt ten minste eenmaal per jaar per 31 december opgesteld alsook op elke dag dat een Emissie plaatsvindt. De externe taxateur dient onder toezicht te staan van RICS en ingeschreven te zijn in het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs, en de taxatie dient te voldoen aan de richtlijnen van de RICS Taxatiestandaarden

inclusief de "International Valuation Standards" (het zogenoemde "Red Book") en van het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs.

Objecten

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

- (a) op de Emissie Datum verworven en te verwerven registergoederen die zijn beschreven in sectie 6 van het Prospectus; en
- (b) nadien te verwerven registergoederen die op het moment van verwerving passen in het Beleggingsbeleid van het Fonds, een en ander zo lang als het registergoed niet is vervreemd.

Onderzoeks- en begeleidingsvergoeding

De vergoeding waartoe Connect Invest 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 structureren 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 Vierde Emissie) en compliance werkzaamheden. Deze vergoeding komt ten laste van het vermogen van het Fonds en bedraagt 3,0% (exclusief BTW) van de aankoopprijs van de Objecten die op of voor elke datum waarop een Emissie plaatsvindt, worden verworven. Deze vergoeding wordt verhoogd met BTW dan wel met Compensatie voor niet-aftrekbare BTW.

Uitgifteprijs

De prijs die de Participant verschuldigd is voor elke op de Emissie Datum uitgegeven Participatie. Deze prijs wordt bepaald door de Intrinsieke waarde per Participatie te vermeerderen met het nog niet (over vijf jaar) afgeschreven deel van de verwervingskosten van de reeds op de Emissie Datum aangekochte Objecten. Deze correctie vindt plaats om de zittende Participanten te

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

Verkoopkosten

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

Verkoopopbrengsten

De opbrengst uit de verkoop van een of meerdere Objecten.

Verkoopresultaat

De Verkoopopbrengsten verminderd met de Verkoopkosten.

Verkoopvergoeding

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

Verkrijgingsprijs

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

Vierde Emissie

Elke uitgifte van Participaties op de Emissie Datum die tijdens de geldigheidsduur van het Prospectus plaatsvindt, al dan niet verdeeld in meerdere tranches. Uitgifte van de laatste tranche vindt uiterlijk plaats op 12 november 2021.

Waarderingsdatum

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

Wft

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

Sectie 13 | Mededeling Beheerder

De Beheerder is verantwoordelijk voor de in het Prospectus verstrekte informatie. RechtStaete vastgoedadvocaten & belastingadviseurs 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) en Cushman & Wakefield VOF (met zetel te Amsterdam) 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 en Cushman & Wakefield hebben ingestemd met opname in het Prospectus van respectievelijk sectie 8 en de taxatierapporten.

RechtStaete vastgoedadvocaten & belastingadviseurs B.V., Colliers International noch Cushman & Wakefield 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 12 november 2021, 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.

Amsterdam, 12 november 2020

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 6 worden steeds geacht integraal deel uit te maken van het Prospectus. Tot het moment van deelname zijn er geen rechten aan het Prospectus te ontlelen. Niemand is gemachtigd in verband met de plaatsing informatie te verschaffen of verklaringen af te leggen die niet in het Prospectus zijn opgenomen. Het Prospectus houdt als zodanig geen aanbod in van enig financieel instrument of een uitnodiging tot het doen van een aanbod tot koop of tot het nemen van enig financieel instrument anders dan de aangeboden Participaties in het Fonds, noch een aanbod van enig financieel instrument of uitnodiging tot het doen van een aanbod tot koop of tot het nemen van enig financieel instrument aan een persoon in een jurisdictie waar dit volgens de aldaar geldende regelgeving niet geoorloofd is.

14.2 Rechtsvorm, totstandkoming en toetreding tot het Fonds op de Emissie Datum

Het Fonds vormt een contractuele regeling naar Nederlands recht tussen elk van de Participanten afzonderlijk, de Beheerder en de Houdster. Het Fonds is op 1 december 2017 tot stand gekomen tussen één Participant, de Beheerder en de Houdster. Op 15 maart 2018 zijn de Participaties die deze Participant hield ingekocht door het Fonds, zijn de Fondsvoorwaarden (tevens bevattende de voorwaarden van beheer van het Fonds en eigendom van de Objecten) zodanig aangepast dat ze luiden conform bijlage 1 bij het Prospectus en zijn de zittende Participanten tot het Fonds toegetreden. Het Fonds is geen gemeenschap als bedoeld in titel 7 Boek 3 Burgerlijk Wetboek, geen personenvennootschap en evenmin een rechtspersoon. Het Fonds is een overeenkomst van eigen, bijzondere aard.

Participanten die deelnemen aan (een tranche van) de Vierde 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.³⁵

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 (Amsterdam). De LEI-code van het Fonds is 222100CXJ8I6HMQGKJ58.

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

³⁵ 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.

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 (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 de heer drs. M. Schimmelpenninck en mevrouw B.H.W.M. van den Broek van TCS Fund Services B.V. TCS Fund Services B.V. is gevestigd aan de Woudenbergseweg 11 te (3953 ME) Maarsbergen en verzorgt voor ondernemende investeerders met uiteenlopende investeringen en groepen investeerders die een gezamenlijke investering doen, de financiële administratie, jaarrekeningen en andere rapportages, fiscaliteit, secretariaat en overige administratie. TCS Fund Services B.V. 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 724500NYMUIBG5T8EK50

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 John M. Keynesplein 5, 1066 EP Amsterdam. De statuten van de Beheerder zijn kosteloos verkrijgbaar bij de Beheerder.

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

Alle aandelen in de Beheerder worden gehouden door Sectie5 Investments NV (de Initiatiefnemer). Alle aandelen in de Initiatiefnemer worden 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 Amsterdam, 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 – Initiatiefnemer en Beheerder.

De Beheerder voert tevens het beheer over Rijnstede Vastgoedfonds, S5 Forum Fonds, NL Woningfonds 1, NL Woningfonds 2, NL Woningfonds 3, Molenstede Vastgoedfonds, S5 Armando Vastgoed, Gelderstede Vastgoedfonds, Hofstede Vastgoedfonds, S5 SPF Retailfonds, Heijdestede Vastgoedfonds, Vaartstede Vastgoedfonds, Emmastede Vastgoedfonds, S5 CRE Vastgoed CV, Willemstede Vastgoedfonds en Zilverstede Vastgoed B.V. De Initiatiefnemer voert tevens het beheer over Roelofstede Vastgoed CV, Bergstede Vastgoed CV, Forumstede Vastgoed CV, Volkerstede Vastgoed CV, Merwestede Vastgoed CV, Annastede Vastgoed CV, Raadstede Vastgoed CV, Meerstede Vastgoed CV, Rijnstede Vastgoed CV en Maatschap Schansstede. Voor een verdere beschrijving van de activiteiten van de Initiatiefnemer wordt verwezen naar sectie 10 – Initiatiefnemer.

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

De door de accountant gecontroleerde jaarverslagen over 2017 tot en met 2019 met betrekking tot de Beheerder zijn via verwijzing opgenomen in het Prospectus (zie sectie 16). De Beheerder verklaart dat tussen 1 januari 2020 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 2017, 2018 en 2019 is geen dividend uitgekeerd.

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

De LEI-code van de Beheerder is 724500KVD3KYN0R5ND83.

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 Woudenbergseweg 13, 3953 ME Maarsbergen, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 59654546.

De Bewaarder treedt op als bewaarder van de activa van het Fonds (in de zin van artikel 4:62m lid 1 Wft).

De Beheerder en de Bewaarder zijn een overeenkomst inzake bewaring aangegaan. Op basis van deze overeenkomst draagt de Bewaarder zorg voor onder andere het volgende:

- verifiëren dat de door de Participanten betaalde uitgifteprijs voor de aandelen uitgegeven Participaties zijn ontvangen op een bankrekening van de Houdster;
- verifiëren dat alle gelden die behoren tot de activa van het Fonds worden aangehouden op een bankrekening van de Houdster;
- monitoren van de betalingen en ontvangsten van gelden die behoren tot de activa van het Fonds en de aansluiting van die betalingen en ontvangsten op de boekhouding die voor het Fonds wordt gevoerd;
- verifiëren dat de ontvangsten als hiervoor bedoeld tijdig plaatsvinden;
- verifiëren dat uitkeringen aan de Participanten in overeenstemming zijn met de Fondsvoorwaarden;
- verifiëren dat de activa van het Fonds op naam staan van de Houdster;
- verifiëren dat de waardering van het vermogen van het Fonds plaatsvindt conform het bepaalde in de Fondsvoorwaarden en de toepasselijke wettelijke bepalingen;

en meer in het algemeen:

- verifiëren dat de Beheerder handelt in overeenstemming met de Fondsvoorwaarden en de toepasselijke wettelijke bepalingen. Indien dat naar het oordeel van de Bewaarder niet het geval mocht zijn, start de Bewaarder een zogenoemde escalatieprocedure op waarin eerst overleg met de Beheerder plaatsvindt waarna, als dat overleg naar het oordeel van de Bewaarder niet leidt tot een bevredigende maatregel of oplossing, de Bewaarder de AFM en/of de Participanten informeert.

Daarnaast is in de overeenkomst inzake bewaring – ten behoeve van het Fonds en de Participanten – een bepaling opgenomen op grond waarvan het Fonds, in geval van aansprakelijkheid van de Bewaarder jegens het Fonds, de Bewaarder rechtstreeks kan aanspreken.

Indien de overeenkomst van bewaring met de Bewaarder gedurende de looptijd van het Fonds eindigt, draagt de Beheerder zorg voor de aanstelling van een nieuwe bewaarder. De overeenkomst van bewaring voorziet er in dat de Bewaarder in functie blijft totdat een nieuwe bewaarder is aangesteld.

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 aanbidding van Participaties door de Beheerder een door de AFM goedgekeurd prospectus vereist.

Het Prospectus is op 12 november 2020 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

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

De Initiatiefnemer heeft belang bij de aanbidding als beschreven in het Prospectus, omdat zij een Selectie- en transactievergoeding van het Fonds ontvangt van 3% (exclusief BTW) van de aankoop prijs van de Objecten. De Beheerder heeft belang bij de aanbidding omdat zij vergoedingen van het Fonds ontvangt voor (onder meer) het beheer van het Fonds. 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 volstrekte meerderheid van de stemmen. Voor dergelijke leningen gelden geen beperkingen voor maximaal te lenen bedragen (anders dan een beperking waartoe de vergadering van Participanten kan besluiten).

Indien naar het oordeel van de Beheerder een verhoging van het totaal aan door het Fonds geleende of te lenen bedragen wenselijk is, zal de Beheerder op zijn website (www.sectie5.nl) informatie verstrekken over:

- de oorspronkelijke en de herziene maximale financiering;
- de aard van alle eventuele rechten op hergebruik van zekerheden;
- de aard van alle eventueel verleende garanties;
- de eventuele hiermee verband houdende wijzigingen in dienstverleners aan het Fonds, de Beheerder, de Houdster of de Bewaarder; en
- in of tegelijkertijd met de jaarrekening, informatie verstrekken over het bedrag van de totale financiering (berekend op de bij of krachtens de wet voorgeschreven methodes).

15.3 Liquiditeitsbeheer

De omvang van de liquiditeitsreserve (zie ook sectie 7.2.3 van het Prospectus) is bepaald voor een periode van tien jaar op basis van de voor en/of op de Emissie Datum verworven en/of te verwerven Objecten, mede aan de hand van de uitkomsten van het due 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 en/of derde Emissie van het Fonds en niet deelnemen aan de Vierde Emissie, of voor een lager aantal Participaties deelnemen dan hun huidige procentuele belang in het Fonds, heeft de Vierde Emissie een verwatering tot gevolg. Voorafgaand aan de Vierde Emissie vertegenwoordigen 100 Participaties in het Fonds een belang van 0,0613%. Dit belang verwatert tot een belang van 0,0404% bij uitgifte van 84.196 Participaties en tot een belang van 0,0329% bij uitgifte van 140.486 Participaties, indien niet wordt deelgenomen aan de eerste tranche van de Vierde Emissie. Verwatering heeft tot gevolg dat het stemrecht van de Participant in de vergadering van Participanten alsook de gerechtigdheid van de Participant tot het vermogen van het Fonds in relatieve zin afneemt.

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 2017 Sectie5 Beheer B.V.:**
www.sectie5.nl/home/filedownload/6
 - 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 28 – 30 van dit jaarverslag.
- **Gecontroleerd jaarverslag 2018 Sectie5 Beheer B.V.:**
www.sectie5.nl/home/filedownload/9
 - voor item 18.1.5(a) van deze bijlage (balans): zie pagina's 12 – 13
 - voor item 18.1.5(b) van deze bijlage (winst- en verliesrekening): zie pagina 14
 - voor item 18.1.5(c) van deze bijlage (overzicht vermogensmutaties): zie pagina 20
 - voor item 18.1.5(d) van deze bijlage (kasstroomoverzicht): zie pagina 15
 - voor item 18.1.5(e) van deze bijlage (grondslagen en toelichtingen): zie pagina's 16 – 26
 - voor item 18.3.1 van deze bijlage (controleverklaring accountant): zie pagina's 30 – 33 van dit jaarverslag.
- **Gecontroleerd jaarverslag 2019 Sectie5 Beheer B.V.:**
www.sectie5.nl/home/filedownload/21
 - 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 2018 S5 Vitae Fonds:**
www.sectie5.nl/uploads/pdf/jaarverslag-s5-vitae-fonds-2018-definitief.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 27
 - 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 – 37
 - voor item 18.3.1 van deze bijlage (controleverklaring accountant): zie pagina's 44 – 46 van dit jaarverslag.
- **Gecontroleerd jaarverslag 2019 S5 Vitae Fonds:**
www.sectie5.nl/uploads/pdf/s5-vitae-fonds-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.
- in verband met het vereiste van items 18.2.1 van bijlage 1 bij de Gedelegeerde Verordening (EU) 2019/980:
- **Niet-gecontroleerd halfjaarverslag 2020 S5 Vitae Fonds:**
www.sectie5.nl/uploads/pdf/halfjaarverslag-2020-s5-vitae.pdf
 - 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

- Object Hengelo
www.sectie5.nl/uploads/pdf/fondsen/S5-Vitae-Fonds-4e-emissie/Taxatierapport-Hengelo.pdf
- Object Den Bosch
www.sectie5.nl/uploads/pdf/fondsen/S5-Vitae-Fonds-4e-emissie/Taxatierapport-Den-Bosch.pdf
- Object Apeldoorn
www.sectie5.nl/uploads/pdf/fondsen/S5-Vitae-Fonds-4e-emissie/Taxatierapport-Apeldoorn.pdf
- Object Rotterdam (Prinsenland)
www.sectie5.nl/uploads/pdf/fondsen/S5-Vitae-Fonds-4e-emissie/Taxatierapport-Rotterdam-Prinsenland.pdf
- Objecten Zwolle (Haarstraat), Gorinchem, Dordrecht en Zwolle (Ossenweiderhof)
www.sectie5.nl/fondsen/fondsenfile/10450/Taxatierapport%20objecten%2030.06.2020.pdf
- Object Almere
www.sectie5.nl/uploads/pdf/fondsen/S5-Vitae-Fonds-4e-emissie/Taxatierapport-Almere-30.06.2020.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 Vierde 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 12 november 2020.
- Het begrip 'Vierde 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-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. Indien zulks bepaald is in de Fondsvoorwaarden wordt deze BTW-schade gecompenseerd voor zover die direct dan wel indirect toerekenbaar is aan de niet met BTW belaste vergoeding die in rekening is gebracht door de dienstverlener.

Emissie:

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

Emissievergoeding:

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

Exploitatiekosten:

Het totaal aan kosten samenhangend met de exploitatie van het Fonds en de Objecten (als bedoeld in sectie 7.3 van het Informatiememorandum zoals (maar niet beperkt tot) de beheervergoeding en de Performance fee (als bedoeld in artikel 13 lid 1), de eigenaarslasten (zoals kosten van verzekeringen, onroerende zaak

belasting), onderhoudskosten, advies- en accountantskosten, overige kosten (zoals kosten van toezicht door de Autoriteit Financiële Markten en De Nederlandsche Bank NV, de kosten van de Bewaarder en de Houdster) en hypotheekrente).

Exploitatierendement:

Het enkelvoudige rendement dat wordt behaald met de exploitatie van het Fonds en de Objecten, bepaald door de huuropbrengsten en de rentebaten te verminderen met de Exploitatiekosten, gedeeld door het Beleggerskapitaal, uitgedrukt in een percentage.

Exploitatieresultaat:

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

Financieringsbehoefte:

Het totaal bijeen te brengen vermogen van het Fonds op de Aanvangsdatum of, nadien, op elke datum waarop een Emissie plaatsvindt, bestaande uit de som van de Fondsinvestering en de liquiditeitsreserve.

Financieringskosten:

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

Fonds:

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

Fondsactiva:

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

Fondsinvestering:

Het bedrag van de investering door het Fonds op de Aanvangsdatum of, nadien, op elke datum waarop een Emissie plaatsvindt, opgebouwd uit de Verkoopprijs, 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 S5 Vitae Fonds, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 69199884.

Informatiememorandum:

Het Informatiememorandum van het Fonds op de Aanvangsdatum.

Initiatiefnemer:

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

Initiatiekosten:

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

Intrinsieke waarde:

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

Objecten:

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

- op de Aanvangsdatum verworven en te verwerven registergoederen die zijn beschreven in sectie 6 van het Informatiememorandum; en
- nadien te verwerven registergoederen die op het moment van verwerving passen in het Beleggingsbeleid van het Fonds,

een en ander zo lang als het registergoed niet is vervreemd.

Participant:

De natuurlijke persoon, rechtspersoon, fiscaal niet-transparante personenvennootschap of een fiscaal niet-transparant fonds voor gemene

rekening, die deelneemt in het Fonds met een of meer Participaties (of die daaraan voorafgaand Participaties toegekend heeft gekregen als beschreven in sectie 11 van het Informatiememorandum).

Participatie:

Het recht van deelname in het Fonds, dat een (niet nominale) vordering in geld op de Houdster vormt ter grootte van het Fondsvermogen gedeeld door het totaal aantal uitgegeven en uitstaande Participaties, en waaraan de zeggenschapsrechten als bepaald in de Fondsvoorwaarden zijn verbonden. Bedoelde (niet nominale) vordering op de Houdster is uitsluitend opeisbaar in verband met het bepaalde in artikel 20 lid 2.

Performance fee:

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

Verkoopkosten:

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

Verkoopopbrengsten:

De opbrengst uit de verkoop van een of meerdere Objecten.

Verkoopresultaat:

De Verkoopopbrengsten verminderd met de Verkoopkosten.

Verkrijgingsprijs:

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

Wft:

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

- In de Fondsvoorwaarden worden verwijzingen naar het betreffende begrip in meervoud, tevens geacht verwijzingen naar het betreffende begrip in enkelvoud te omvatten in 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 beheerd 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. 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 artikellid);
 - (ii) het beheer over en een verantwoorde exploitatie van de Objecten;
 - (iii) het organiseren van Emissies en het vaststellen van het minimale deelnamebedrag als bedoeld in de laatste volzin van artikel 4 lid 2;
 - (iv) beslissen omtrent een notering van de Participaties aan een 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 Exploitatiekosten, waarbij zal worden nagestreefd dat de gelduitstroom aan Exploitatiekosten niet hoger zal zijn dan de geldinstroom aan huur uit de Objecten;
 - indien van toepassing, de te verwachten Verkoopopbrengsten;
 - een liquiditeitsprognose;
 - indien zulks nodig wordt geacht door de Beheerder, een onderhouds- en reparatieplan met betrekking tot de Objecten met een raming van de aan de uitvoering daarvan verbonden kosten; en
 - een toe- of afname van de reserves.
 Indien de Beheerder niet binnen de termijn van één (1) maand na het kennis geven van de Begroting aan de Participanten een mededeling, van ten minste een zodanig aantal Participanten als recht heeft op het uitbrengen van ten minste de helft van het aantal door alle Participanten uit te brengen stemmen in een vergadering van Participanten, heeft ontvangen de betreffende Begroting niet goed te keuren, wordt de Begroting geacht te zijn goedgekeurd;
 - (viii) het aan de Participanten, de Houdster en de Bewaarder verstrekken van informatie over de gang van zaken bij het Fonds;
 - (ix) het jaarlijks opmaken van de jaarrekening van het Fonds, welke de winst of het verlies aanwijst, voorzien van een toelichting. De jaarrekening wordt gecontroleerd door een registeraccountant die daartoe door de Beheerder wordt aangewezen;
 - (x) binnen zes (6) maanden na het einde van het boekjaar, de opgemaakte jaarrekening tezamen met de accountantsverklaring presenteren aan de Houdster, Bewaarder en de Participanten;
 - (xi) het aanhouden van het register van Participanten als bedoeld in artikel 4 lid 6;
 - (xii) het verstrekken van inlichtingen omtrent het Fonds aan derden. Hieronder worden begrepen inlichtingen als bedoeld in artikel 4 lid 7;
 - (xiii) in overeenstemming met het bepaalde in het Informatiememorandum, het vaststellen en publiceren van de Intrinsieke waarde; en
 - (xiv) het optreden als vereffenaar van het Fondsvermogen.
3. De Beheerder zal steeds, met inachtneming van het bepaalde in de Fondsvoorwaarden, het beheer over de Objecten zelfstandig voeren. In verband met de taak van de Beheerder om het beheer zelfstandig te voeren en de Houdster te vertegenwoordigen als bepaald in artikel 10, is de Beheerder onder meer verantwoordelijk voor en bevoegd tot:

- (i) teneinde leegstand te voorkomen of te beëindigen, het namens de Houdster sluiten van nieuwe huurovereenkomsten met betrekking tot de Objecten dan wel, indien zulks gewenst mocht zijn, het wijzigen of beëindigen van bestaande huurovereenkomsten;
 - (ii) het verstrekken van opdrachten en aangaan van verplichtingen en het voldoen van deze verplichtingen (onder meer) door het (doen) verrichten van (girale) betalingen ten laste van het Fondsvermogen;
 - (iii) het namens de Houdster sluiten van overeenkomsten van koop en verkoop met betrekking tot (delen van de) individuele Objecten en het nakomen van verplichtingen ter zake – waaronder het verrichten van rechtshandelingen en het (doen) verrichten van (girale) betalingen ten laste van het Fondsvermogen – waarbij, in verband met het bepaalde in artikel 7 lid 5, de Beheerder het voorbehoud dient te maken van schriftelijke toestemming hiervoor van de Houdster; en
 - (iv) het met toestemming van de Houdster aangaan van een financiering die als doel heeft om vooruitlopend op een Emissie een Object te verwerven, mits (i) de hoofdsom van die financiering maximaal de Aankoopkosten van het betreffende Object bedraagt, (ii) die hoofdsom niet meer bedraagt dan 50% (vijftig procent) van het Beleggerskapitaal en (iii) de looptijd van de financiering maximaal twaalf (12) maanden bedraagt.
4. De Beheerder mag transacties of verplichtingen ter zake het Fondsvermogen aangaan waarbij de Beheerder, de Houdster of hun bestuurs-, leidinggevende en toezichthoudende organen en bedrijfsleiding direct of indirect een belang heeft dat tegenstrijdig is of kan zijn aan het belang van het Fonds(vermogen). Een dergelijke transactie of verplichting mag echter niet tot resultaat hebben dat (i) die wordt aangegaan onder voorwaarden die voor het Fonds(vermogen) minder voordelig zijn dan de voorwaarden die redelijkerwijs (zouden) zijn te verwachten zonder het zich voordoen van bedoeld tegenstrijdig belang en (ii) extra kosten ten laste van het Fondsvermogen komen. Voor al dergelijke transacties of verplichtingen is de voorafgaande toestemming van de vergadering van Participanten vereist. Indien het een transactie met betrekking tot de Objecten betreft, zal een 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 opgeeft 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 AIFM-richtlijn (2011/61/EU) vrijwaring niet toestaan en behoudens aansprakelijkheid die te wijten is aan de opzet of grove schuld van de Beheerder, vrijwaart de Houdster de Beheerder tegen alle aanspraken van derden in verband met de Fondsvoorwaarden. De vrijwaring heeft mede betrekking op alle schade en kosten die de Beheerder in verband met zulk een aanspraak lijdt of maakt.
5. De vrijwaring als bedoeld in het voorgaande lid van dit artikel geldt slechts indien:
 - a. de Beheerder, wanneer hij door een derde in of buiten rechte is aangesproken, dat onverwijld meedeelt aan de Houdster;
 - b. de Beheerder zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de Houdster zijn aansprakelijkheid jegens de derde niet erkent, niet afziet van verweer en ter zake van de aanspraak geen schikking aangaat; en
 - c. de Beheerder het verweer tegen de aanspraak van de derde geheel overlaat aan de Houdster en alle medewerking verleent, het geven van volmachten daaronder begrepen, om dat verweer, voor zover nodig in naam van de Beheerder, te voeren.

VOLMACHT VAN DE HOUDSTER AAN DE BEHEERDER

ARTIKEL 10

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

BOEKJAAR, JAARVERSLAG EN JAARREKENING

ARTIKEL 11

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

de accountantsverklaring vanaf de dag van de oproeping voor de jaarlijkse vergadering van Participanten zijn gepubliceerd op de website van de Beheerder.

9. Indien de jaarstukken gewijzigd worden vastgesteld, wordt de gewijzigde jaarrekening, jaarverslag en accountantsverklaring gepubliceerd op de website van de Beheerder.
10. De stukken als bedoeld in de leden 6 en 8 of 9 van dit artikel blijven ten minste drie (3) jaar ter beschikking op de website van de Beheerder.
11. De Fondssactiva en 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 bij nieuwe verhuur of huurverlenging van een of meer (delen van de) Objecten ontvangt de Beheerder ten laste van het Fondsvermogen een vergoeding conform de dan geldende NVM-tarieven. De Beheerder zal uit deze vergoeding de kosten van een eventueel in te schakelen makelaar voldoen. Eventuele kosten die het bedrag dat de Beheerder als vergoeding ontvangt te boven gaan, komen ten laste van het Fondsvermogen. Deze vergoeding zal worden verhoogd met omzetbelasting (BTW) dan wel met Compensatie voor niet-aftrekbare BTW.
3. De Beheerder zal voorts voor de navolgende inspanningen c.q. werkzaamheden ten behoeve van het Fonds(vermogen), die niet tot haar standaard beheeractiviteiten behoren, de navolgende vergoedingen ten laste van het Fondsvermogen ontvangen (onvoorziene lasten als bedoeld in sectie 7.3 van het Informatiememorandum):
 - (i) een vergoeding voor diens inspanningen van zes procent (6%) (met een minimum van € 500 (vijfhonderd euro)), over alle externe kosten die ten laste van het Fondsvermogen moeten worden gemaakt in verband met de uitvoering van grootschalig onderhoud, mutatie onderhoud, achterstallig onderhoud, renovaties, verbouwingen en isolatieprojecten met betrekking tot de Objecten, doch uitsluitend indien deze kosten het bedrag van € 5.000 (vijfduizend euro) te vermeerderen met omzetbelasting (BTW), overschrijden;
 - (ii) bij het (doen) afhandelen van schadegevallen met betrekking tot de Objecten, een vergoeding voor diens inspanningen van zeven procent (7%) over het totale schadebedrag (met een minimumbedrag van € 200 (tweehonderd euro) per schadegeval), doch uitsluitend indien deze kosten per schadegeval het bedrag van € 500 (vijfhonderd euro) te vermeerderen met omzetbelasting (BTW), overschrijden;
 - (iii) een vergoeding voor diens inspanningen van zes procent (6%), over alle externe kosten die ten laste van het Fondsvermogen moeten worden gemaakt in verband met werkzaamheden die niet tot de standaard beheeractiviteiten behoren, zoals het (doen) uitvoeren van marktonderzoek of passantentellingen, doch uitsluitend indien deze kosten het bedrag van € 500 (vijfhonderd euro) te vermeerderen met omzetbelasting (BTW), overschrijden;
 - (iv) een vergoeding voor diens inspanningen van zes procent (6%), over alle externe kosten die ten laste van het Fondsvermogen moeten worden gemaakt in verband met juridische procedures tegen derden, doch uitsluitend indien deze kosten het bedrag van € 500 (vijfhonderd euro) te vermeerderen met omzetbelasting (BTW), overschrijden;
 - (v) in geval van een voortijdige beëindiging van een huurovereenkomst waarbij van de vertrekkende huurder wordt bedongen dat deze een afkoopsom dient te betalen, zal de Beheerder – bij wijze van compensatie voor de (gedeeltelijk) gederfde beheervergoeding als bedoeld in lid 1 onder (i) van dit artikel – gerechtigd zijn tot een vergoeding van tien procent (10%) van die afkoopsom;
 - (vi) in geval van indeplaatsstelling van een huurder, (weder)verhuur en huurverlengingstrajecten een vergoeding voor diens inspanningen van € 1.000 (duizend euro) per overeenkomst van indeplaatsstelling, (weder) verhuur of verlenging; en
 - (vii) in geval van een herfinanciering of verlenging van de financiering van de Objecten, een vergoeding voor diens inspanningen van vijfentwintig/honderdste procent (0,25%) van het te (her)financieren bedrag.
- De minimumbedragen als bedoeld in de voorgaande punten (i) tot en met (iv) gelden per geval. Bovengenoemde vergoedingen worden verhoogd met omzetbelasting (BTW) dan wel met Compensatie voor niet-aftrekbare BTW.
4. De Exploitatiekosten, 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 vijfentwintig 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 vijftieng-tig/honderdste procent (1,25%) over de verkoopprijs (exclusief omzetbelasting (BTW)) van het desbetreffende (deel van het) Object, vermeerderd met mogelijke additionele advieskosten (te vermeerderen met omzetbelasting (BTW)), zoals kosten van een makelaar, in verband met bedoelde verkoop en vervreemding en/of boetes in verband met vervroegde aflossing van de (hypothecaire) financiering(en)) komen ten laste van het Fondsvermogen. De verkoopvergoeding wordt verhoogd met omzetbelasting (BTW) dan wel met Compensatie voor niet-aftrekbare BTW.
6. De vergoeding voor de werkzaamheden van de Houdster bedraagt € 6.050 (zesduizend vijftig euro) per jaar (inclusief omzetbelasting (BTW)) en komt ten laste van het Fondsvermogen.
7. De Beheerder is met de Bewaarder een vergoeding voor de werkzaamheden van de laatstgenoemde overeengekomen van € 11.495 (elfduizend vierhonderdvijfennegentig euro) per jaar (inclusief omzetbelasting (BTW)). Deze vergoeding komt ten laste van het Fondsvermogen.
8. Als vergoeding voor door de Initiatiefnemer te maken of gemaakte kosten en voor zijn werkzaamheden en risico's in verband met het (laten) doen van marktonderzoek, selectie en onderhandelingen over de verwerving van de Objecten, begeleiding van due diligence processen, aanvragen en beoordelen van financieringen en verzekeringen, het voorbereiden van de documentatie die verband houdt met de uitgifte van Participaties en compliance werkzaamheden, ontvangt de Initiatiefnemer op de Aanvangsdatum en op elke datum nadien waarop een Emissie plaatsvindt ten laste van het Fondsvermogen een selectie- en transactievergoeding gelijk aan drie procent (3%) (exclusief omzetbelasting (BTW)) van de aankoopprijs van de Objecten (d.i. de 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 tegen gelijktijdige of volgtijdelijke uitgifte van een gelijk aantal Participaties; het voorgaande is een beding als bedoeld in artikel 3:83 lid 2 Burgerlijk Wetboek. Een inkoop en gelijktijdige of volgtijdelijke uitgifte

is uitsluitend mogelijk indien (i) degene die verzoekt tot inkoop of uitgifte of de Beheerder een of meerdere partijen aanwijst waaraan de aldus in te kopen Participaties gelijktijdig of volgtijdelijk (kunnen) worden uitgegeven of indien de verzoeker of de Beheerder een of meerdere partijen aanwijst waarvan de aldus uit te geven Participaties kunnen worden ingekocht en (ii) de inkoop en uitgifte niet tot gevolg zou hebben dat de verkrijgende belegger Participaties verwerft tegen een tegenwaarde van minder dan € 100.000 per belegger of het door de vervreemdende Participant in verband met het Fonds belegde bedrag lager dan € 100.000 uitkomt (tenzij het bedrag door waardedaling onder € 100.000 uitkomt of de vervreemdende Participant alle door hem gehouden Participaties verkoopt en overdraagt). Een verzoek tot bedoelde inkoop en uitgifte wordt schriftelijk medegedeeld aan de Beheerder onder opgave van de identiteit van degene van wie de verzochte inkoop en/of aan wie de verzochte uitgifte is beoogd plaats te vinden en het aantal van de in te kopen en/of uit te geven Participaties. Uitsluitend de Beheerder is bevoegd te beslissen omtrent zulk een verzoek. De Beheerder zal het verzoek afwijzen indien daartoe wettelijke gronden zijn of redelijke gronden zijn met het oog op de belangen van de (overige) Participanten, het Fonds, de Houdster of de Beheerder. Het verzoek wordt in ieder geval afgewezen indien het naar het uitsluitende oordeel van de Beheerder (a) de fiscale status van het Fonds zou (kunnen) aantasten, (b) een ordelijke Emissie zou (kunnen) verstoren of verhinderen, (c) de ordelijke vereffening van het Fonds (na ontbinding van het Fonds) zou (kunnen) verstoren of verhinderen, (d) de belangen van de (overige) Participanten nadelig (kan) beïnvloeden, (e) de inkoop en uitgifte tot gevolg zou hebben dat de verkrijgende belegger Participaties verwerft tegen een tegenwaarde van minder dan € 100.000 per belegger of het door de vervreemdende Participant in verband met het Fonds belegde bedrag lager dan € 100.000 uitkomt (tenzij het bedrag door waardedaling onder € 100.000 uitkomt of de vervreemdende Participant alle door hem gehouden Participaties verkoopt en overdraagt) of (f) (anderszins) in strijd met de Fondsvoorwaarden zou (kunnen) komen. De inkoop en uitgifte van een Participatie vindt plaats tegen de Intrinsieke waarde (zie ook lid 7 van dit artikel).

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

Uitgifte en inkoop van de hier bedoelde Participaties vindt niet plaats indien de in de twee respectievelijke voorgaande volzinnen bedoelde vordering niet deugdelijk is overgedragen. Het bepaalde onder a van dit lid omtrent de identificatie is van overeenkomstige toepassing.

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

8. Door verkrijging van een Participatie, ongeacht de titel daarvan, onderwerpt de verkrijger van die Participatie zich onvoorwaardelijk en onherroepelijk aan het bepaalde in de Fondsvoorwaarden.
9. Participanten hebben geen recht van voorkeur met betrekking tot in te kopen (ingekochte) en/of uit te geven (uitgegeven) Participaties.
10. De Participant kan (de rechten uit hoofde van) zijn Participatie niet verpanden of anderszins bezwaren.
11. Voor een inkoop en gelijktijdige of volgtijdelijke uitgifte van Participaties anders dan bij een Emissie brengt de Beheerder een administratievergoeding van € 250 exclusief BTW in rekening voor zijn werkzaamheden als bedoeld in dit artikel, aan de Participant aan wie Participaties worden uitgegeven.

VERGADERING VAN PARTICIPANTEN

ARTIKEL 15

1. Binnen de termijn als bedoeld in artikel 11 lid 3 wordt de jaarlijkse vergadering van Participanten gehouden tot de behandeling van de jaarrekening, het jaarverslag en het verlenen van decharge aan de Beheerder ter zake van het gevoerde beheer.
2. Elke vergadering van Participanten wordt in Nederland gehouden. In een elders gehouden vergadering kunnen slechts geldige besluiten worden genomen, indien alle Participanten aanwezig of vertegenwoordigd zijn.
3. Iedere Participant is bevoegd de vergadering van Participanten bij te wonen en daarin het woord te voeren, evenals de Beheerder, de Houdster, de Bewaarder en de leden van de Beleggingscommissie alsmede degenen die door de voorzitter van de vergadering worden toegelaten.
4. De vergadering van Participanten wordt voorgezeten door de Beheerder. Bij afwezigheid van de Beheerder zit de Houdster de vergadering voor. Bij afwezigheid van de Beheerder en de Houdster wijst de vergadering de voorzitter aan. Tot dat moment wordt de vergadering voorgezeten door de oudste aanwezige Participant (waarbij, voor Participanten die geen natuurlijke persoon zijn, de leeftijd van de oudste directeur, bestuurder of 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 volstreekte 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 zoek 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 | Kapitalisatie- en schuldenoverzicht per 30 september 2020

	30 september 2020
	EUR
Totaal kortlopende schulden	584.297
Gegarandeerd	-
Met onderpand ³⁶	87.040
Niet gegarandeerd/zonder onderpand	497.257
Totaal langlopende schulden	20.330.487
Gegarandeerd	-
Met onderpand ³⁶	20.178.115
Niet gegarandeerd/zonder onderpand	152.372
Eigen vermogen van de participanten	17.282.294
Inleg participanten	16.994.956
Wettelijke reserve	1.559.179
Herwaarderingsreserve	974.079
Overige reserves	-2.245.920
Totaal	38.197.079
Netto schuldenpositie op de korte en lange termijn	
	30 september 2020
	EUR
A. Liquide middelen	1.901.041
B. Overige liquide equivalenten	-
C. Liquide effecten	-
D. Liquiditeit (A+B+C)	1.901.041
E. Kortlopende financiële vorderingen	-
F. Kortlopende bankschulden	-
G. Kortlopend deel langlopende schulden	87.040
H. Overige kortlopende schulden	497.257
I. Kortlopende financiële schulden	584.297
J. Netto kortlopende schuldpositie (I) - (E) - (D)	-1.316.744
K. Langlopende bankleningen	20.178.115
L. Uitgegeven obligaties	-
M. Overige langlopende schulden	152.372
N. Langlopende financiële schuldpositie (K) + (L) + (M)	20.330.487
O. Netto financiële schuldpositie (J) + (N)	19.013.744

De Beheerder verklaart dat tussen 30 september 2020 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.

³⁶ Het onderpand voor de banklening betreft de Objecten in Zwolle, Gorinchem, Dordrecht, Rotterdam (centrum) en Almere.

Bijlage 3 | Nadere informatie omtrent taxateurs en taxatierapporten van de Objecten

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.³⁷

De registratienummers bij het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT) van de betrokken taxateurs zijn RT200733428, RT768489520 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. De LEI-code van Cushman & Wakefield is 9676003VT8114HPZLX83. 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 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.³⁸

De registratienummers bij het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT) van de betrokken taxateurs zijn RT545407745 en RT245812930.

Verklaring van de Beheerder

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

³⁷ Bron: (volledige) taxatierapporten van de Objecten, opgesteld door Colliers International.

³⁸ Bron: (volledige) taxatierapporten van de Objecten, opgesteld door Cushman & Wakefield V.O.F.

Bijlage 4 | Door de Initiatiefnemer geïnitieerde fondsen

Naast **S5 Vitae Fonds** initieerde de Initiatiefnemer eenendertig andere fondsen. Dat zijn Rijenstede 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 met succes geïnitieerd.

Rijenstede Vastgoedfonds is opgericht op 20 maart 2020 met een fondsomvang van € 19.675.000 en een eigen vermogen van € 8.675.000. Het fonds belegt in een winkelcentrum De Laverij in Rijen.

S5 Forum Fonds is opgericht op 7 maart 2019 met een fondsomvang van € 46.831.460 en een eigen vermogen van € 19.519.509. Het fonds belegt in een Jumbo-supermarkt in Leeuwarden, een Plus-supermarkt, een Mitra slijterij in Valkenswaard en een Albert Heijn, Etos en Gall & Gall in IJsselstein en een Albert Heijn-supermarkt in Ede.

NL Woningfonds 1 is opgericht op 28 juni 2018 met een fondsomvang van € 21.550.000 en een eigen vermogen van € 9.250.000. Het fonds belegt in 110 appartementen, 18 garageboxen, 31 parkeerplaatsen in een parkeergarage, drie commerciële units en twee opstelplaatsen op een dak voor antennes, verspreid over Drachten, Hoogeveen, Oldenzaal, Lochem en Didam.

NL Woningfonds 2 is opgericht op 15 juli 2019 met een fondsomvang van € 10.900.000 en een eigen vermogen van € 4.900.000. Het fonds belegt in 60 appartementen in Goor en Tubbergen.

NL Woningfonds 3 is opgericht op 31 maart 2020 met een fondsomvang van € 21.775.000 en een eigen vermogen van € 10.275.000. Het fonds belegt in 54 appartementen, 45 eengezinswoningen, drie winkels en 39 parkeerplaatsen te Apeldoorn, Beuningen en Valkenswaard.

Molenstede Vastgoedfonds is opgericht op 31 juli 2018 met een fondsomvang van € 13.450.000 en een eigen vermogen € 5.700.000. Het fonds belegt in een wijkwinkelcentrum in Woerden met een langjarig verhuurde Jumbo-supermarkt als voornaamste huurders.

Gelderstede Vastgoedfonds is opgericht op 30 september 2017 met een fondsomvang van € 19.650.000 en een eigen vermogen € 8.300.000. Het fonds belegt in een wijkwinkelcentrum in Emmen met onder meer twee supermarkten, beide met 10-jarige huurovereenkomsten, alsmede het vastgoed van een AH-supermarkt en een Trekpleister in het stadscentrum van Geldrop.

Hovelstede Vastgoedfonds is opgericht op 19 december 2016 met een fondsomvang van € 12.100.000 en een eigen vermogen € 4.850.000. Het fonds belegt in het vastgoed van winkelcentrum De Hovel in Goirle, gedomineerd door twee langjarige supermarkthuurovereenkomsten.

Hofstede Vastgoedfonds is opgericht op 16 november 2016 met een fondsomvang van € 17.340.000 en een eigen vermogen € 6.840.000. Het fonds belegt in twee wijkwinkelcentra in Lisse en Raalte met drie supermarkthuurovereenkomsten met Jumbo en Dirk.

Heijdestede Vastgoedfonds is opgericht op 30 juni 2016 met een fondsomvang van € 9.530.000 en een eigen vermogen van € 4.030.000. Het supermarktfonds belegt in een Jumbo-supermarkt met Mediq-apotheek in Terheijden en een PLUS-supermarkt in Uden.

S5 Armando Vastgoed is aangegaan op 10 november 2017. Het fonds belegt indirect in een onroerendgoedportefeuille met aanvankelijk vijftien winkelcomplexen in Nederland.

S5 SPF Retailfonds werd opgericht op 11 januari 2016. Dit fonds belegt in solitaire supermarkten en winkelcentra op vijf locaties met in totaal zes supermarkten. De fondsomvang bedraagt € 35.600.000 met een eigen vermogen van € 12.900.000.

Vaartstede Vastgoedfonds is opgericht op 3 juli 2015 met een fondsomvang van € 12.300.000 en een eigen vermogen van € 5.450.000. Het supermarktfonds belegt in een wijkwinkelcentrum in Heemskerk met een langjarig verhuurde Jumbo-supermarkt en Action als voornaamste huurders.

Emmastede Vastgoedfonds is opgericht op 16 januari 2015 met een fondsomvang van € 9.300.000 en een eigen vermogen van € 4.150.000. Het supermarktfonds belegt in een Albert Heijn-supermarkt in Zeist en een PLUS-supermarkt met Trekpleister-drogisterij in Borne.

S5 CRE Vastgoed CV is opgericht op 13 mei 2014 met een eigen vermogen van € 3.500.000. Het fonds belegt indirect in een onroerendgoedportefeuille die oorspronkelijk bestond uit elf en inmiddels zeven winkelcomplexen in Nederland.

Willemstede Vastgoedfonds is opgericht op 5 september 2013 met een fondsomvang van € 12.700.000 en een eigen vermogen van € 5.700.000. Het supermarktfonds belegt in een Jumbo-supermarkt met twee dagwinkels in Tilburg en een Jumbo-supermarkt in Zwolle.

Beekstede Vastgoed CV is opgericht op 9 januari 2013 met een fondsomvang van € 10.450.000 en een eigen vermogen van € 4.650.000. Het supermarktfonds belegt in twee moderne supermarkten, te weten een Jumbo-supermarkt in Meppel en een Supercoop-supermarkt in Groesbeek. Boven beide supermarkten zijn in totaliteit veertien appartementen en maisonnettes verworven. Het vastgoed is in 2019 met een positief resultaat verkocht.

Poortstede Vastgoed CV werd opgericht op 13 augustus 2012 met een fondsomvang van € 8.300.000 en een eigen vermogen van € 3.700.000. Het supermarktfonds belegt in drie winkels, te weten een ruime, moderne, langjarig verhuurde Albert Heijn-supermarkt en een Gall&Gall-slijterij op een goede locatie in Sneek alsmede een nieuwe (2010) en langjarig verhuurde Coop-supermarkt in het centrum van Varsseveld. Deze laatste supermarkt is uitgeroepen tot supermarkt van het jaar 2012 binnen de Coop-supermarktketen. Het onroerend goed is inmiddels verkocht en de vennootschap is per 31 december 2018 geliquideerd.

Elzenstede Vastgoed CV werd opgericht op 16 mei 2012 met een fondsomvang van € 8.450.000 en een eigen vermogen van € 3.650.000. Het winkelfonds belegt in wijkwinkelcentrum "De Drossaard" in Uden (Noord-Brabant). Het winkelcentrum heeft naast een langjarig verhuurde Jumbo-supermarkt (negen jaar) van bijna 2.000 m² een mooie mix van dagwinkels, waaronder een drogist, een slager, een viswinkel, een bakker en een bloemist. Hierdoor wordt in een compleet aanbod van dagelijkse behoeften voorzien. Het fonds is inmiddels verkocht.

Zilverstede Vastgoed B.V. is opgericht op 9 december 2011 met een fondsomvang van € 12.200.000 en een eigen vermogen van € 5.200.000. Het winkelfonds belegt in winkelcentrum Zilverkamp, dat in 2008 werd gerenoveerd en deels nieuwgebouwd, met veertien huurders in Huissen. De winkels zijn in gebruik bij bekende landelijke labels zoals Jumbo-supermarkten, Aldi, Etos en Mitra, gecombineerd met lokale ondernemers die voorzien in de dagelijkse boodschappen.

Warnsstede Vastgoed CV werd opgericht op 11 april 2011 met een fondsomvang van € 13.850.000 en een eigen vermogen van € 4.750.000.

Het winkelfonds belegt in winkelcentrum De Dreiumme, dat in 2008 werd gerenoveerd en deels nieuw gebouwd, met vijftien huurders in Warnsveld. De winkels zijn in gebruik bij bekende landelijke labels zoals Albert Heijn, HEMA, Kruidvat en Blokker, gecombineerd met lokale ondernemers die voorzien in de dagelijkse boodschappen. Het onroerend goed is inmiddels verkocht en het fonds is in 2019 geliquideerd.

Roelofstede Vastgoed CV is opgericht op 15 december 2010 met een fondsomvang van € 8.700.000 en een eigen vermogen van € 3.000.000. Het winkelfonds belegt in winkelcentrum Noordplein, dat in 2006 werd gerenoveerd en deels nieuwgebouwd, met vijftien huurders in het centrum van Roelofarendsveen. De winkels zijn in gebruik bij bekende landelijke labels zoals PLUS Supermarkt, en Kruidvat, gecombineerd met lokale ondernemers die voorzien in de dagelijkse boodschappen.

Bergstede Vastgoed CV is opgericht op 1 november 2010 met een fondsomvang van € 14.750.000 en een eigen vermogen van € 5.250.000. Het winkelfonds belegt in winkelcentrum De Vlashoeck uit 2004 met twaalf winkels in het centrum van Bergschenhoek, nabij Rotterdam. Het object huisvest onder andere een grote PLUS Supermarkt, en een Kruidvat-drogisterij, aangevuld met winkels voor de dagelijkse boodschappen en modewinkels. Onderdeel van het winkelcentrum is een ondergrondse parkeergarage met 160 parkeerplaatsen.

Forumstede Vastgoed CV is opgericht in september 2010 met een fondsomvang van € 12.850.000 en een eigen vermogen van € 5.000.000. Het winkelfonds belegt in een viertal moderne winkels, een PLUS Supermarkt en een Kruidvat-drogisterij in het stadshart van Malden en een Albert Heijn-supermarkt en een Gall&Gall-slijterij in Drachten.

Volkerstede Vastgoed CV is opgericht in mei 2010 met een fondsomvang van € 11.100.000 en een eigen vermogen van € 3.900.000. Het winkelfonds belegt in een binnenstedelijk winkelcentrum met vier winkels in Sliedrecht en een solitaire winkel in Heeswijk-Dinther met een gemiddelde resterende huurtermijn van 9,6 jaar. De objecten huisvesten vooral bekende landelijke retailketens, zoals: Etos, Jumbo, HEMA en binnenkort Action.

Merwestede Vastgoed CV is opgericht in april 2010 met een fondsomvang van € 7.620.000 en een eigen vermogen van € 2.900.000. Het winkelfonds belegt in een winkelcomplex aan de Merwedestraat 50-54 te Dordrecht met als gebruikers een Jumbo, een Aldi, een Mitra en een kringloopwinkel.

Annastede Vastgoed CV is opgericht in januari 2010 met een fondsomvang van € 5.750.000 en een eigen vermogen van € 1.850.000. Het winkelfonds belegt in een kleinschalig winkelcentrum in IJsselstein en heeft als huurder Ahold Vastgoed. Ahold exploiteert in het winkelcentrum een Albert Heijn, een Gall&Gall en een Etos.

Raadstede Vastgoed CV is opgericht in december 2009 met een fondsomvang van € 9.900.000 en een eigen vermogen van € 3.400.000. Het winkelfonds belegt in negen winkels in Alblasserdam en Hengelo. Onder de huurders bevinden zich grote filiaalbedrijven als PLUS (PLUS Vastgoed B.V.), Kruidvat (A.S. Watson Property Continental Europe B.V.), Intertoys (Intertoys Holland B.V.), Zeeman (Zeeman textielSupers B.V.) en Action (Action Non Food B.V.).

Meerstede Vastgoed CV is opgericht in september 2009 met een fondsomvang van € 25.825.000 en een eigen vermogen van € 8.800.000. Het winkelfonds belegt in winkelcentrum Rokkeveen in Zoetermeer. Het winkelcentrum heeft meer dan 30 huurders, waaronder grote landelijke labels als Albert Heijn, Jumbo, Hema, Gall&Gall, Blokker, Dioen Holland & Barret. Het vastgoed is inmiddels verkocht en het fonds opgeheven. Het vastgoed is in 2019 met een positief resultaat verkocht.

Rijnstede Vastgoed CV is opgericht in mei 2009 met een fondsomvang van € 12.100.000 en een eigen vermogen van € 5.100.000. Het winkelfonds belegt in acht winkels, een kantoor-unit en een parkeergarage (112 parkeerplaatsen) in het centrum van Bodegraven. Het winkelcentrum heeft grote landelijke labels als Jumbo, Gall&Gall en Trepleister.

Mauritsstede Vastgoed CV is in december 2008 door Sectie5 Investments NV geïnitieerd. De fondsomvang bedroeg € 14.400.000 met een eigen vermogen van € 5.600.000. Het fonds heeft belegd in een kantoorgebouw in Weert, een logistiek complex in Den Haag en een kantoor met bedrijfshal in Emmeloord. De laatste twee objecten zijn inmiddels verkocht.

Laurensstede Vastgoed CV werd opgericht in juli 2008 met een fondsomvang van circa € 10.100.000 en een eigen vermogen van € 1.885.000 en heeft geïnvesteerd in een portefeuille met 50 woningen en 33 winkels in Rotterdam. Het onroerend goed is inmiddels verkocht en het fonds geliquideerd.

Floorstede Vastgoed CV werd opgericht in juni 2008 met een fondsomvang van circa € 11.400.000 en een eigen vermogen van € 3.400.000 en kocht voor beleggingsdoeleinden een kantoorgebouw in Ede, een kantoor met hal op Maastricht-Airport en een kantoor met bedrijfsruimte in Amsterdam. Het onroerend goed is inmiddels verkocht en het fonds geliquideerd.

Oirstede Vastgoed CV werd opgericht in november 2007 met een fondsomvang van circa € 12.500.000 en een eigen vermogen van € 3.750.000. Er is geïnvesteerd in een kantoorgebouw in Heerlen, een datacenter in Arnhem en een mixed-use complex in Vuren. De vennootschap is inmiddels verkocht.

Maatschap Schansstede is opgericht in juni 2007 met een fondsomvang van circa € 20.500.000 en een eigen vermogen van € 6.000.000. Er is belegd in zes kantoorgebouwen in Almere, Doetinchem, Enschede en Winterswijk. De twee panden in Enschede zijn inmiddels verkocht.

Bijlage 5 | Betrokken partijen

Initiatiefnemer

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

Beheerder

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

Houdster

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

Bewaarder

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

Caro Capital B.V.
Valeriusstraat 142hs
1075 GE Amsterdam

Notaris

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

Technisch en bouwkundig adviseurs

K3H Advies B.V.
Rollecate 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

Begeleiding van de structurering Vierde 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 6 | 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 een
commissariaat

bij Regout Group B.V. te Maastricht

1977 – 2011: Dubois & Co Registeraccountants te
Amsterdam

(mede-initiatiefnemer bij oprichting). Vanaf 1979
vennoot en lid van het dagelijks bestuur, vanaf
1995 voorzitter.

S5 Vitae Fonds is een initiatief van
Sectie5 Investments NV
John M. Keynesplein 5 | 1066 EP Amsterdam
T +31 (0)20 670 1265
E info@sectie5.nl | www.sectie5.nl



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