



P R O S P E C T U S

S5 Vitae Fonds – Tweede Emissie

19 SEPTEMBER 2018

Inhoud

Sectie 1	Samenvatting	4
Sectie 2	Risicofactoren	15
Sectie 3	Inleiding	19
Sectie 4	Groeidoelstelling en Beleggingsbeleid	20
Sectie 5	Vastgoedmarkt	21
Sectie 6	Onroerendgoedportefeuille	25
Sectie 7	Financiële aspecten en rendementsberekeningen	28
Sectie 8	Fiscale aspecten	40
Sectie 9	Structuur Fonds en rechten van Participanten	44
Sectie 10	Initiatiefnemer en Beheerder	49
Sectie 11	Deelname	50
Sectie 12	Definities	51
Sectie 13	Mededeling Beheerder	54
Sectie 14	Juridische aspecten	55
Sectie 15	Risicobeheer, hefboomfinanciering, liquiditeitsbeheer en werkkapitaal	59
Bijlagen		
Bijlage 1	Fondsvoorwaarden van S5 Vitae Fonds	60
Bijlage 2	Onderzoeksrapport accountant	69
Bijlage 3	Gecontroleerde historische financiële informatie	70
Bijlage 4	Nadere informatie omtrent taxateur en taxatierapport Objecten	104
Bijlage 5	Door de Initiatiefnemer geïnitieerde fondsen	155
Bijlage 6	Betrokken partijen	157
Bijlage 7	Beleggingscommissie	158

Sectie 1 | Samenvatting

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

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

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

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

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

afdeling A – Inleiding en waarschuwingen

A.1	Waarschuwing	Deze samenvatting moet worden gelezen als een inleiding op het Prospectus. Iedere beslissing om te beleggen in de Participaties van S5 Vitae Fonds (het Fonds) moet gebaseerd zijn op bestudering van het gehele Prospectus door de belegger. Iedere belegger is zelf verantwoordelijk voor zijn beleggingsbeslissing. De belegger die als eiser een vordering bij een rechterlijke instantie aanhangig maakt met betrekking tot de informatie in het Prospectus dient, volgens de nationale wetgeving van de lidstaten van de Europese Unie, eventueel de kosten voor vertaling van het Prospectus te dragen voordat de rechtsvordering wordt ingesteld. Sectie5 Beheer BV (de Beheerder), die deze samenvatting heeft ingediend, kan uitsluitend wettelijk aansprakelijk worden gesteld indien de samenvatting, wanneer zij samen met de andere delen van het Prospectus wordt gelezen, misleidend, onjuist of inconsistent is, of indien zij, wanneer zij samen met de andere delen van het Prospectus wordt gelezen, niet de kerngegevens bevat om beleggers te helpen wanneer zij overwegen in de Participaties te beleggen.
A.2	Toestemming en voorwaarden voor het gebruik van het Prospectus	De Beheerder verleent toestemming aan financiële intermediairs voor het gebruik van het Prospectus bij hun activiteiten in de plaatsing van de Participaties. Deze toestemming geldt voor de periode die start op het moment van uitbrengen van het Prospectus en beoogd is te eindigen op 28 september 2018 (de beoogde Emissie Datum) of, indien eerder, op het moment dat op alle beschikbare Participaties is ingeschreven dan wel later indien op de beoogde Emissie Datum niet ten minste 25.750 Participaties zijn geplaatst, en uiterlijk eindigt op 31 december 2018. Zodra de periode van bedoelde toestemming eindigt, maakt de Beheerder dit op haar website (www.sectie5.nl) bekend. Op het Prospectus is het Nederlandse recht van toepassing. De bijlagen 1 tot en met 7 worden steeds geacht integraal deel uit te maken van het Prospectus. Tot het moment van deelname in het Fonds kunnen potentiële beleggers geen rechten aan het Prospectus ontleen. Niemand is gemachtigd in verband met de plaatsing van de Participaties informatie te verschaffen of verklaringen af te leggen die niet in het Prospectus zijn opgenomen. Het Prospectus houdt als zodanig geen aanbod in van enig financieel instrument of een uitnodiging tot het doen van een aanbod tot koop of tot het nemen van enig financieel instrument anders dan de aangeboden Participaties in het Fonds, noch een aanbod van enig financieel instrument of uitnodiging tot het doen van een aanbod tot koop of tot het nemen van enig financieel instrument aan een persoon in een jurisdictie waar dit volgens de aldaar geldende regelgeving niet geoorloofd is. Financiële intermediairs die het Prospectus gebruiken zijn verplicht aan potentiële beleggers informatie over de voorwaarden van de aanbidding te verstrekken.

afdeling B – Uitgevende instelling

B.1	Officiële en handels-naam	De officiële naam en handelsnaam van de uitgevende instelling (het Fonds) is S5 Vitae Fonds.
B.2	Vestigingsplaats, rechtsvorm, toepasselijke wetgeving en land van oprichting	Het Fonds is aangegaan op 1 december 2017 en is gevestigd te Amsterdam (Nederland) met kantooradres John M. Keynesplein 5, (1066 EP) Amsterdam. Het Fonds is een overeenkomst naar Nederlands recht van eigen, bijzondere aard (pactum sui generis) tussen elke Participant afzonderlijk, de Beheerder en de Houdster, die wordt beheerst door de Fondsvoorwaarden (tevens bevattende de voorwaarden van beheer van het Fonds en eigendom van de Objecten) (bijlage 1 bij het Prospectus).
B.3	Huidige belangrijkste activiteiten	Op 1 december 2017 is het Object Zwolle verworven. Het Object Zwolle bestaat uit 67 woonappartementen in de zorgsector, en wordt verhuurd aan Omega Groep BV. De huurovereenkomst heeft een looptijd tot en met 31 december 2029. Het Object Gorinchem is eveneens aangekocht op 1 december 2017 en betreft een herontwikkeld complex dat op 16 februari 2018 aan het Fonds is opgeleverd. Het complex bestaat uit 29 woonappartementen in de zorgsector. Het complex is per datum oplevering voor 20 jaar verhuurd aan Stichting Syndion.

afdeling B – Uitgevende instelling

B.4a	Meest belangrijke recente trends aan- gaande de activitei- ten van het Fonds	Het Fonds belegt in zorgvastgoed, meer in het bijzonder in levens–loopbestendige woningen en wonen met zorg. Het Nederlandse zorglandschap is de afgelopen jaren veranderd, met als gevolg dat de beleggingskaders voor zorgvastgoed zijn verschoven. Enkele belangrijke trends en ontwikkelingen zijn: <u>Scheiden van wonen en zorg</u> Om de kosten van huisvesting in de zorg af te laten nemen, is van 2013 tot in 2016 het scheiden van wonen en zorg ingevoerd. Dit betekent kortweg dat het wonen en de zorg apart gefinancierd worden. Het scheiden van wonen en zorg dient meerdere doelen, zoals het bevorderen van het langer zelfstandig wonen van mensen met een zorgbehoefte. <u>Opkomst van particuliere zorginstellingen</u> Al meer dan 30 jaar neemt de vraag naar plaatsen in verzorgingshuizen af omdat ouderen langer zelfstandig willen blijven wonen. Ook maatschappelijke behoeften veranderen en bewoners worden steeds mondiger en veeleisender en het besteedbare vermogen neemt toe. Door deze trend zijn er steeds meer particuliere zorginstellingen ontstaan in Nederland. Vandaag de dag zijn er 287 particuliere zorginstellingen in Nederland en het aantal locaties neemt toe. <u>Vergrijzing en toename dementiepatiënten</u> Tot 2030 wordt een toename verwacht van ouderen. Het aantal 65-plussers zal stijgen van 3 miljoen naar 4,2 miljoen, het aantal 80-plussers van 730 duizend naar 1,2 miljoen. In diezelfde periode wordt verwacht dat het aantal dementerenden stijgt van 270 duizend naar 430 duizend. <u>Groei in de zorgvastgoedbeleggingsmarkt</u> De Nederlandse markt voor beleggingen in zorgvastgoed groeit. Mede gedreven door de lage rentestand en de goede perspectieven is al een aantal jaren sprake van een groeiende toestroom van investeringskapitaal van institutionele, beursgenoteerde en private beleggers. In 2013 kwam het investeringsvolume in de zorgvastgoedbeleggingsmarkt niet boven € 100 miljoen uit, in 2014 steeg dit naar circa € 286 miljoen, in 2015 bedroeg dit meer dan € 300 miljoen, in 2016 ruim € 450 miljoen en het volume bereikte in 2017 de recordhoogte van € 630 miljoen.
B.5	Groep	Niet van toepassing; het Fonds vormt geen onderdeel van een groep van vennootschappen.
B.6	Houders van belangen in het Fonds en stem- recht	Voor zover het Fonds daarvan op de hoogte is, zijn er geen personen die rechtstreeks of middellijk een belang in het Fonds (zullen) bezitten dat krachtens Nederlands recht zou moeten worden aangemeld. Aan elk van de Participaties zijn gelijke stemrechten verbonden Voorzover het Fonds daarvan op de hoogte is, is er geen persoon (zal er geen persoon zijn) die het Fonds direct of indirect in eigendom houdt of controleert.
B.7	Belangrijke historische financiële informatie	Het Exploitatieresultaat over de periode 1 december 2017 tot en met 31 juli 2018, voor Afschrijvingen (– € 105.059) en voor niet gerealiseerde waardeveranderingen (– € 230.312), bedraagt € 238.957 (positief). De realisatie van de onderhoudskosten is tot op heden lager uitgevallen. Dit betekent een rendement over de periode 1 december 2017 tot en met 31 juli 2018 van 6,5% op jaarbasis over de inleg van de Participanten. Het Object Gorinchem is inmiddels naar tevredenheid van de Beheerder en de huurder opgeleverd en in gebruik genomen. Het totaal van de opbrengsten bedraagt € 474.003. De Exploitatiekosten bedragen € 235.046. Gedurende deze periode bedroeg de netto kasstroom € 252.278, die is toegevoegd aan de liquiditeitsreserve
B.8	Belangrijke pro forma financiële informatie	Niet van toepassing; van het Fonds is geen pro forma financiële informatie weer te geven.
B.9	Prognose	Het Fonds is een groeifonds en heeft als doelstelling om in de periode tot 2023 te groeien naar een omvang van circa € 200 miljoen. Het rendement van het Fonds is dan ook afhankelijk van onder meer de reeds gedane én toekomstige beleggingen in Objecten, marktomstandigheden en de dan geldende voorwaarden voor (hypothecaire) financieringen. Een nauwkeurige prognose over de hoogte van het rendement en/of de kasstromen van het Fonds is hierom niet te geven. Onderstaande rendementsprognose is gebaseerd op de eerste aankoop van het Fonds in de Objecten Zwolle en Gorinchem en het Object Dordrecht dat met de opbrengst van de onderhavige Tweede Emissie zal worden aangekocht en houdt geen rekening met een verkoop van die Objecten of met aankopen van andere toekomstige Objecten en evenmin met het aflossen van de hypothecaire financiering: • het geprognosticeerde Gemiddeld exploitatierendement (voor Afschrijvingen) over een beleggingsperiode van tien jaar bedraagt 6,9% per jaar. • het geprognosticeerde Gemiddeld direct rendement over een beleggingsperiode van tien jaar bedraagt 7,0% per jaar.

afdeling B – Uitgevende instelling

		De geprognosticeerde rendementen zijn uitgedrukt als percentage van de inleg per Participatie (€ 100, exclusief Emissievergoeding) gedurende een veronderstelde beleggingsperiode van tien jaar. De reden voor het hanteren van een veronderstelde beleggingsperiode van tien jaar voor de rendementsprognose is de vergelijkbaarheid met andere vastgoedfondsen mogelijk te maken. De looptijd van het Fonds is onbepaald en in theorie eeuwigdurend. Het is niet alleen onzeker of deze prognose op de belegging in de Objecten Zwolle, Gorinchem en Dordrecht wordt gerealiseerd maar, zoals gezegd, ook onzeker vanwege de afhankelijkheid van het rendement van onder meer beleggingen in toekomstige Objecten, marktomstandigheden en in de toekomst geldende voorwaarden voor (hypothecaire) financieringen. De waarde van de belegging kan zowel stijgen als dalen en de mogelijkheid bestaat dat beleggers minder terugkrijgen dan zij hebben ingelegd of zelfs het gehele belegde bedrag verliezen.
B.10	Voorbehoud in de afgifte van verklaring betreffende historische financiële informatie	De accountant heeft geen voorbehoud gemaakt in diens verklaring betreffende de historische financiële informatie.
B.11	Werkkapitaal	De Beheerder verklaart dat, naar haar oordeel, het werkkapitaal van het Fonds voor ten minste de eerste 12 maanden, vanaf de datum van het Prospectus, toereikend is om aan de verplichtingen van het Fonds te voldoen.
B.34	Beleggingsdoelstelling en -beleid	Het doel van het Fonds is het beleggen van gelden van de Participanten in zorgvastgoed om hen in de opbrengst daarvan te laten delen. Om haar doelstelling te bereiken, zal het Fonds beleggen volgens haar Beleggingsbeleid, waarbij wordt gestreefd de omvang van de beleggingsportefeuille tot 2023 te laten groeien tot circa € 200 miljoen. Het Beleggingsbeleid kent de volgende uitgangspunten: · Objecten dienen in Nederland te zijn gelegen; · Type Objecten waarin zal worden belegd: - zorgvastgoed voor Extramurale zorg - zorgvastgoed voor Intramurale zorg - levensloopbestendige woningen · Huurdersprofiel: solvabele zorginstellingen en/of rechtstreekse verhuur aan particulieren · Hypothecaire financiering tot maximaal 70% van totale Financieringsbehoefte, waarbij zoveel mogelijk tegen een vaste rente zal worden gefinancierd · Objecten worden voorafgaand aan de belegging onafhankelijk getaxeerd · Het Fonds zal uitsluitend een Object als belegging verwerven indien het verwachte Gemiddeld exploitatierendement op de belegging daarin ten minste 5% bedraagt. Dit verwachte Gemiddeld exploitatierendement wordt vastgesteld op basis van het rekenmodel dat ten grondslag ligt aan de rendementsprognose die is opgenomen in Sectie 7 van het Prospectus · Indien de opbrengst van een Emissie, waaronder de Tweede Emissie, hoger is dan de Financieringsbehoefte, kan de Beheerder die hogere opbrengst tijdelijk liquide aanhouden als reservering voor de aankoop van een of meerdere additionele Objecten, aanwenden voor de aankoop van een of meerdere Objecten, kunnen Participaties door het Fonds worden ingekocht en/of die hogere opbrengst aanwenden als 'extra' betaling op de koopsom voor de Objecten waarvoor het Fonds de verplichting tot koop is aangegaan om zodoende tijdelijk een lagere hypothecaire financiering voor die Objecten te realiseren. Het aanhouden van liquiditeiten vindt plaats in euro, op een bank- of spaarrekening. De Beheerder heeft het voornemen de AFM te verzoeken haar vergunning zodanig uit te breiden dat liquiditeiten als hiervoor bedoeld tijdelijk belegd kunnen worden in beursgenoteerde vastgoedgerelateerde beleggingen (obligaties en aandelen). De Beheerder verwacht dat dergelijke (liquide) beleggingen een beter rendement bieden dan het aanhouden van liquiditeiten op een bank- of spaarrekening. Indien de AFM het verzoek tot uitbreiding van de vergunning honoreert, wordt het Beleggingsbeleid daar op aangepast.

afdeling B – Uitgevende instelling

B.35	Beperkingen ter zake van het aangaan van leningen	De hypothecaire financiering voor de Objecten Zwolle en Gorinchem bedroeg 58,2% van de Financieringsbehoefte bij de eerste Emissie. Voor het Object Dordrecht dat met de opbrengst van de onderhavige Tweede Emissie zal worden verworven, zal de hypothecaire financiering naar verwachting 56,1% van de Financieringsbehoefte bedragen. Verder zal het Fonds additionele leningen aangaan voor Objecten die in een latere fase, na de Aanvangsdatum 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 herfinancieren van een Object bij het eindigen van de looptijd van een hypothecaire financiering of indien het belang van de Participanten is gediend bij het vroegtijdig beëindigen van de bestaande financiering(en) en het aangaan van (een) nieuwe hypothecaire financiering(en). Bij een hypothecaire herfinanciering mag de financiering niet meer bedragen dan 70% van de meest recente getaxeerde waarde (kosten koper) van het (de) betreffende Object(en). Daarnaast worden voor de Objecten naar verwachting geen (additionele) leningen aangegaan. Het eventueel aangaan van andere leningen dan een hypothecaire financiering bij verwerving van een Object of de hypothecaire herfinanciering van een Object, kan uitsluitend plaatsvinden: · met toestemming van de Houdster, indien de financiering als doel heeft om vooruitlopend op een Emissie een Object te verwerven en een maximale looptijd heeft van twaalf maanden. Het in dit geval maximaal te lenen bedrag bedraagt de Aankoopkosten van het betreffende Object met een maximum van 50% van het Beleggerskapitaal; of · op gezamenlijk voorstel van de Beheerder en de Houdster, en uitsluitend na de goedkeuring door de vergadering van Participanten met volstrekende meerderheid van de stemmen. Voor dergelijke leningen gelden geen beperkingen voor maximaal te lenen bedragen (anders dan een beperking waartoe de vergadering van Participanten kan besluiten).
B.36	Toezichtrechtelijke status Fonds	Het Fonds is een beleggingsfonds in de zin van de Wft. De AFM heeft aan Sectie5 Beheer BV (de Beheerder) een vergunning verleend als bedoeld in artikel 2:65 sub a Wft. Op grond van deze vergunning is het de Beheerder toegestaan op te treden als beheerder van het Fonds en mogen de Participaties worden aangeboden. Het Fonds staat onder toezicht van de AFM (gedragstoezicht) en DNB (prudentieel toezicht).
B.37	Beleggersprofiel	Het Fonds richt zich op natuurlijke personen en rechtspersonen die wensen te beleggen in zorgvastgoed. Het Fonds heeft een onbepaalde looptijd. Beleggers dienen een langjarige beleggingshorizon voor ogen te hebben. Het is af te raden een substantieel gedeelte van het vermogen in het Fonds te beleggen. Beleggen in het Fonds moet plaatsvinden als onderdeel van een gespreid belegde portefeuille.
B.38	Meer dan 20% van de bruto-activa belegd in of geleend aan – of afhankelijk van – een derde	Niet van toepassing; het Fonds belegt uitsluitend in zorgvastgoed.
B.39	Meer dan 40% van de bruto-activa belegd in een andere beleggingsinstelling	Niet van toepassing; het Fonds belegt uitsluitend in zorgvastgoed.
B.40	Dienstverleners en vergoedingen	Onder meer de volgende partijen verlenen diensten aan het Fonds tegen de volgende vergoedingen: a. de Initiatiefnemer ontvangt voor haar werkzaamheden en risico's in verband met het (laten) doen van marktonderzoek, selectie en onderhandelingen over de verwerving van de Objecten, begeleiding van due diligence processen, het aanvragen en beoordelen van de hypothecaire financiering en verzekeringen, het voorbereiden van de documentatie die verband houdt met een Emissie (waaronder de Tweede Emissie) en compliance werkzaamheden een Selectie- en transactievergoeding van 3,0% (exclusief BTW) over de koopsom van de Objecten; b. de Beheerder ontvangt: - voor het beheer van het Fonds jaarlijks een beheervergoeding van 5,5% (exclusief BTW) over (1) de aan huurders gefactureerde huursom (exclusief BTW, exclusief servicekosten en exclusief promotiebijdragen en gecorrigeerd voor incentives) en, indien van toepassing, (2) vermeerderd met de netto-energieopbrengsten uit de Objecten; - voor additionele werkzaamheden, die niet tot de standaard beheeractiviteiten behoren, gelden de volgende vergoedingen: (i) een vergoeding van 6% (met een minimum van € 500), over alle externe kosten die ten laste van het Fondsvermogen moeten worden gemaakt in verband met de uitvoering van grootschalig onderhoud, mutatie onderhoud, achterstallig onderhoud, renovaties, verbouwingen en isolatieprojecten met betrekking tot de Objecten, doch uitsluitend indien deze kosten het bedrag van € 5.000 te vermeerderen met BTW, overschrijden; (ii) een vergoeding van 7% over het totale schadebedrag (met een minimumbedrag van € 200 per schadegeval) voor het afhandelen van schadegevallen met betrekking tot de Objecten, doch uitsluitend indien deze kosten per schadegeval het bedrag van € 500 te vermeerderen met BTW, overschrijden; (iii) een vergoeding van 6% over alle externe kosten die ten laste van het Fondsvermogen moeten worden gemaakt voor werkzaamheden die niet tot de standaard beheeractiviteiten behoren, zoals marktonderzoek of met juridische procedures tegen derden, doch uitsluitend indien deze kosten het bedrag van € 500 te vermeerderen met BTW, overschrijden;

afdeling B – Uitgevende instelling

		(iv) een vergoeding van 10% van de afkoopsom in geval van voortijdige beëindiging van een huurovereenkomst waarbij van de vertrekkende huurder wordt bedongen dat deze een afkoopsom dient te betalen; (v) een vergoeding van € 1.000 per overeenkomst van indeplaatsstelling, (weder)verhuur of verlenging in geval van indeplaatsstelling van een huurder, (weder)verhuur en huurverlengingstrajecten; en (vi) een vergoeding van 0,25% van het te (her)financieren bedrag in geval van een herfinanciering of verlenging van de financiering van een Object. De minimumbedragen als bedoeld in de voorgaande punten (i) tot en met (iii) gelden per geval. Bovengenoemde vergoedingen worden verhoogd met omzetbelasting (BTW) dan wel met Compensatie voor niet-aftrekbare BTW. - bij verkoop en levering (van een gedeelte) van een of meerdere Objecten een Verkoopvergoeding van 1,25% (exclusief BTW) over de verkoopprijs daarvan (exclusief BTW); c. de Bewaarder die voor het bewaren een jaarlijkse vergoeding ontvangt van € 11.495 (inclusief BTW) voor de bewaartaken; d. TCS Fund Services BV die de bestuurders van de Houdster levert waarvoor ze jaarlijks een vergoeding van € 6.050 (inclusief BTW) ontvangt; e. Connect Invest BV die de beleggingspropositie onderzoekt, beoordeelt en commentarieert en de structurering van de Tweede Emissie begeleidt ontvangt een Onderzoeks- en begeleidingsvergoeding van 3,0% (exclusief BTW) van het bijeengebrachte Beleggerskapitaal; f. leden van de Beleggingscommissie ontvangen: - € 605 (inclusief BTW) per vergadering (twee keer per jaar) - € 1.815 (inclusief BTW) per jaar; en g. Cushman & Wakefield, die optreedt als taxateur van de Objecten, ontvangt een vergoeding van € 4.767 (inclusief BTW).
B.41	Beheerder en Bewaarder en hun toezichtrechtelijke positie	De Beheerder zal optreden als beheerder van het Fonds. De AFM heeft de Beheerder een vergunning verleend als bedoeld in artikel 2:65 sub a Wft. Op grond van deze vergunning is het de Beheerder toegestaan op te treden als beheerder van het Fonds. De Bewaarder (TCS Depositary BV) zal optreden als bewaarder van het Fonds. De Bewaarder heeft een vergunning als bedoeld in artikel 2:3i Wft, op grond waarvan het de Bewaarder is toegestaan op te treden als bewaarder van het Fonds. De bestuurders van de Beheerder en de Bewaarder zijn in het kader van het verstrekken van bedoelde vergunningen door de AFM getoetst op integriteit en geschiktheid. De Beheerder en de Bewaarder staan onder toezicht van de AFM (gedragstoezicht) en DNB (prudentieel toezicht).
B.42	Vaststelling en communicatie inzake intrinsieke waarde	In het verslag van de Beheerder (onderdeel van het jaarverslag van het Fonds) wordt verslag gedaan van de Intrinsieke waarde. Het jaarverslag wordt toegezonden aan het (e-mail)adres van de Participanten. Telkens wanneer Participaties worden uitgegeven, verkocht, ingekocht of daarop wordt terugbetaald (voor zover de Fondsvoorwaarden dat toestaan), wordt de Intrinsieke waarde per Participatie onverwijld op de website van de Beheerder (www.sectie5.nl) geplaatst. Daarbij wordt vermeld op welk moment de bepaling van de Intrinsieke waarde plaatsvond.
B.43	Master-feeder fonds	Niet van toepassing; het Fonds belegt niet in andere beleggingsinstellingen.
B.44	Beschikbaarheid (historische) financiële informatie	Het Fonds is op 1 december 2017 aangegaan en exploiteert sindsdien het Object Zwolle. Op 16 februari 2018 is het Object Gorinchem aan het Fonds opgeleverd en wordt sindsdien geëxploiteerd. De historische financiële informatie over de periode 1 december 2017 tot en met 31 juli 2018 is beschikbaar.
B.45	Beleggings-portefeuille	Sinds 1 december 2017 belegt het Fonds in het Object Zwolle en het Object Gorinchem. Het Object Zwolle betreft een in 2015 nieuw ontwikkeld woningcomplex met 67 zelfstandige woningen met 40 parkeerplaatsen, aan de Ossenweiderhof 1-5 in Zwolle. Het complex is tot en met 31 december 2029 verhuurd aan Omega Groep BV. Het Object Gorinchem is eveneens aangekocht op 1 december 2017 en betreft een herontwikkeld complex dat op 16 februari 2018 aan het Fonds is opgeleverd. Het complex bestaat uit 29 zelfstandige woningen en een binnentuin, aan de Haarstraat 59-63 in Gorinchem. Het complex is per datum oplevering voor 20 jaar verhuurd aan Stichting Syndion. Met ingang van de Emissie Datum zal het Fonds gaan beleggen in het Object Dordrecht. Dit Object betreft een nieuwbouw complex dat naar verwachting op 1 juli 2019 aan het Fonds wordt opgeleverd. Bij oplevering zal het bestaan uit 44 zelfstandige woonappartementen met een binnentuin op het eigen terrein, op loopafstand gelegen van een winkelcentrum. Het complex wordt per datum oplevering voor 20 jaar verhuurd aan Stichting Syndion. Het Fonds is een groeifonds en heeft als doelstelling om in de periode tot 2023 te groeien naar een omvang van de beleggingsportefeuille van circa € 200 miljoen.

afdeling B – Uitgevende instelling

B.46	Meest recente intrinsieke waarde	De Intrinsieke waarde is per 31 juli 2018 vastgesteld. De Intrinsieke waarde van één Participatie bedraagt € 94,38. Deze Intrinsieke waarde is door een accountant gecontroleerd.
------	---	---

afdeling C – Effecten

C.1	Type en categorie effecten	De Participaties zijn effecten als bedoeld in artikel 1:1 Wet op het financieel toezicht, in de definitie van 'effect' onder a (een met een aandeel gelijk te stellen verhandelbaar recht). De Participaties luiden op naam.
C.2	Munteenheid	De Participaties luiden in euro.
C.3	Aantal Participaties en (geen) nominale waarde	Bij gelegenheid van de Tweede Emissie worden minimaal 25.750 en maximaal 35.000 Participaties uitgegeven. Per belegger geldt op de Emissie Datum een minimale afname van 100 Participaties. De Participaties kennen geen nominale waarde.
C.4	Rechten verbonden aan de Participaties	Aan de Participaties zijn financiële rechten en zeggenschapsrechten verbonden. Het resultaat van het Fonds komt (na aftrek van alle kosten en vergoedingen in verband met de exploitatie van de Objecten en het Fonds) ten goede aan dan wel ten laste van de Participanten naar evenredigheid van het aantal door ieder van hen gehouden Participaties. Een Participant kan niet worden gedwongen meer bij te dragen aan de verliezen, schulden en kosten van het Fonds dan € 100 per Participatie (d.i. het bedrag dat voor een Participatie is betaald door de desbetreffende Participant). Binnen zes maanden na het einde van het boekjaar van het Fonds wordt de jaarlijkse vergadering van Participanten gehouden. In die vergadering wordt onder meer de jaarrekening en het jaarverslag van het Fonds behandeld. Daarnaast kunnen (tussentijds) vergaderingen van Participanten worden gehouden, die onder voorwaarden door Participanten kunnen worden bijeengeroepen. Elke Participant heeft het recht voor de vergadering van Participanten te worden uitgenodigd, daarin het woord te voeren en zijn stem uit te brengen inzake besluiten die aan de vergadering van Participanten zijn voorbehouden. Elke Participatie geeft recht op één stem. Met betrekking tot de volgende onderwerpen is besluitvorming voorbehouden aan de vergadering van Participanten: - wijziging van de Fondsvoorwaarden; - benoeming en ontslag van leden van de Beleggingscommissie; - opzegging van de Beheerder in zijn functie van beheerder van het Fonds met inachtneming van een opzegtermijn van drie (3) maanden; - opzegging van de Houdster in haar functie van houdster van de juridische eigendom van de activa van het Fonds of ontslag van de bestuurder(s) van de Houdster, met inachtneming van een opzegtermijn van drie (3) maanden; - het verlenen van toestemming voor het aangaan van een verplichting of verrichten van een transactie in het geval de Beheerder of de Houdster of hun bestuurs-, leidinggevende en toezichthoudende organen en bedrijfsleiding, daarbij direct of indirect een belang heeft dat tegenstrijdig is of kan zijn aan het belang van het Fonds; - het aangaan van een financiering anders dan: - een hypothecaire financiering waarmee een of meerdere Objecten (voor een deel) worden gefinancierd op de Aanvangsdatum of een datum waarop een Emissie plaatsvindt; - de hypothecaire herfinanciering van een hiervoor bedoeld Object; of - een financiering die als doel heeft om vooruitlopend op een Emissie een Object te verwerven, mits die financiering een maximale looptijd heeft van twaalf maanden, het te lenen bedrag de Aankoopkosten van het betreffende Object én 50% van het Beleggerskapitaal niet overschrijdt en de Houdster toestemming voor de financiering verleent; en - het verlenen van toestemming aan de Beheerder tot het verrichten van werkzaamheden of diensten waarmee substantiële (rendements-)verbeteringen – die niet zijn geprognoseerd – voor het Fonds kunnen worden gerealiseerd (zoals herontwikkeling of uitbreiding van de Objecten) en het voor bedoelde werkzaamheden of diensten betalen van een vergoeding aan de Beheerder.

afdeling C – Effecten

		De besluiten a (zie echter ook de alinea hierna), f en g kunnen uitsluitend worden genomen op gezamenlijk voorstel van de Beheerder en de Houdster. Voor de benoeming van leden van de Beleggingscommissie kan de Beheerder een niet-bindende voordracht doen. Voor een besluit tot ontslag van een lid van de Beleggingscommissie is een meerderheid vereist van ten minste 2/3e van de geldig uitgebrachte stemmen en er dient te zijn voldaan aan een quorumvereiste. De besluiten c en d kunnen door de vergadering van Participanten alleen worden genomen indien sprake is van het toerekenbaar tekort schieten door de Beheerder of de Houdster in de nakoming van hun respectievelijke verplichtingen, het desbetreffende besluit wordt genomen met een meerderheid van ten minste 2/3e van de geldig uitgebrachte stemmen en er dient te zijn voldaan aan een quorumvereiste. Indien de Fondsvoorwaarden moeten worden gewijzigd om te (blijven) voldoen aan het bepaalde bij of krachtens de Wft, kan een dergelijke wijziging van de Fondsvoorwaarden worden doorgevoerd zonder besluit van de vergadering van Participanten indien dat noodzakelijk is om tijdig te voldoen aan het bepaalde bij of krachtens de Wft. In dat geval is de Beheerder gehouden om die wijzigingen binnen een maand na het besluit daartoe ter goedkeuring voor te leggen aan de vergadering van Participanten.
C.5	Beperkingen in vrije overdraagbaarheid Participaties	Vanwege de fiscale positie van het Fonds kunnen Participaties uitsluitend aan het Fonds, ten titel van inkoop, worden verkocht. Inkoop door het Fonds van Participaties vindt uitsluitend plaats indien (a) die inkoop plaatsvindt (kan plaatsvinden) tegen gelijktijdige of volgtijdelijke uitgifte van diezelfde Participaties aan een ander en (b) de Beheerder zijn toestemming verleent aan de inkoop en de uitgifte. Er is geen verplichting om ten laste van het vermogen van het Fonds Participaties op verzoek van een Participant in te kopen; het Fonds is closed-end. Een verzoek tot inkoop tegen gelijktijdige of volgtijdelijke uitgifte van Participaties dient bij de Beheerder te worden gedaan. Het verzoek wordt in ieder geval afgewezen indien de inkoop en/of uitgifte van de Participaties naar het uitsluitende oordeel van de Beheerder: · de fiscale status van het Fonds zou (kunnen) aantasten; · een ordelijke Emissie zou (kunnen) verstoren of verhinderen; · de ordelijke vereffening van het Fonds (na ontbinding van het Fonds) zou (kunnen) verstoren of verhinderen; · de belangen van de (overige) Participanten nadelig (kan) beïnvloeden; of · (anderszins) in strijd met de Fondsvoorwaarden zou (kunnen) komen. Deze beperkingen op de vrije verhandelbaarheid van Participaties gelden onder alle omstandigheden, ook in het geval de Fondsvoorwaarden worden gewijzigd en de positie van de Participant daardoor verslechtert. De Beheerder beslist binnen 4 weken na ontvangst over het verzoek tot inkoop en uitgifte. Indien de opbrengst van een Emissie hoger is dan de Financieringsbehoefte in verband met die Emissie, kan de Beheerder – zonder daartoe verplicht te zijn – dat hogere bedrag aanwenden voor de inkoop van Participaties van Participanten die een verzoek tot inkoop hebben gedaan. De Participant die Participaties door het Fonds laat inkopen, is aansprakelijk voor eventuele belastingen die in verband met die inkoop ten laste van het Fonds mochten komen. De Participant die Participaties door het Fonds laat uitgeven, is aansprakelijk voor eventuele belastingen die in verband met de hier bedoelde uitgifte van Participaties ten laste van het Fondsvermogen mochten komen. Voor de inkoop en gelijktijdige of volgtijdelijke uitgifte van Participaties anders dan bij een Emissie wordt door de Beheerder een administratievergoeding van € 250 (exclusief BTW) in rekening gebracht aan de Participant aan wie Participaties worden uitgegeven.
C.6	Geen beursnotering	Er is op dit moment geen concreet voornemen de Participaties te noteren aan een gereguleerde markt (effectenbeurs) of voor het anderszins (laten) onderhouden van een markt in de Participaties. Hoewel er op dit moment geen concreet voornemen is de Participaties te noteren aan een gereguleerde markt (effectenbeurs) of een ander type handelsplatform, heeft de Beheerder wel de bevoegdheid te beslissen daartoe over te gaan. De kosten die daaraan zijn verbonden komen ten laste van het Fonds.
C.7	Beleid inzake uitkeringen	Het jaarlijkse Exploitatieresultaat – indien positief – verminderd met de (eventuele) aflossingen op de hypothecaire financiering(en) komt toe aan de Participanten en wordt aan hen uitgekeerd zoals bepaald in de Fondsvoorwaarden. Afhankelijk van de liquiditeit en de solvabiliteit van het Fonds kan de vergadering van Participanten besluiten het Exploitatieresultaat geheel of gedeeltelijk te reserveren of ten laste van de reserve een extra uitkering te doen. Verder kan de Beheerder besluiten een tussentijdse uitkering uit het Exploitatieresultaat aan de Participanten te doen. Het streven is dat de Participanten elk kalenderkwartaal een tussentijdse uitkering uit het Exploitatieresultaat ontvangen. Indien echter naar het oordeel van de Beheerder de liquiditeitspositie van het Fonds in gevaar komt, zal de Beheerder besluiten geen of een lagere uitkering uit het Exploitatieresultaat te doen.

afdeling C – Effecten

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

afdeling D – Risico's

D.1	Kerngegevens voornaamste risico's specifiek voor uitge- vende instelling of de sector	Beleggen in het Fonds brengt bepaalde risico's met zich mee waaronder het marktrisico, debiteurenrisico, het risico van leegstand van Objecten, risico's verbonden aan het beleggen in vastgoed dat in aanbouw is zoals een latere oplevering dan gepland, een hogere hypotheekrente bij aanvang of gedurende de looptijd van een hypothecaire financiering, het risico dat de rente van een hypothecaire financiering van Objecten waarin het Fonds in de toekomst zal investeren hoger is dan verwacht, het risico dat bij afloop van de hypothecaire financiering – die korter kan zijn dan de periode dat het Fonds een Object in eigendom houdt of korter kan zijn dan de looptijd van het Fonds – de Objecten niet of slechts tegen ongunstige voorwaarden kunnen worden geherfinancierd, dalingen in de marktprijzen voor zorgvastgoed, achterstallig onderhoud van de Objecten, fiscale risico's, milieu- en wet- en regelgevingsrisico's en het risico dat door hogere kosten dan voorzien de geprognosticeerde rendementen niet worden gerealiseerd. Er is een risico dat bij het einde van de looptijd van een hypothecaire financiering – die korter kan zijn dan de periode dat het Fonds een Object in eigendom houdt of korter kan zijn dan de looptijd van het Fonds – de Objecten nog niet zijn verkocht én geen nieuwe financiering(en) met een hypothecair financier kan (kunnen) worden afgesloten of alleen tegen minder gunstige voorwaarden dan waarmee in de prognose rekening is gehouden. Indien geen nieuwe financiering met een hypothecair financier kan worden afgesloten, ontstaat het risico dat een of meerdere van de Objecten gedwongen verkocht moeten worden. De Verkoopopbrengst bij een gedwongen verkoop is doorgaans aanzienlijk lager dan bij een vrijwillige verkoop. Dat zal een negatieve invloed hebben op het rendement voor de Participanten. Indien een nieuwe hypothecaire financiering alleen kan worden afgesloten tegen minder gunstige voorwaarden dan waarmee in de prognose rekening is gehouden, heeft dat ook een negatieve invloed op het rendement voor de Participanten. De Objecten Zwolle, Gorinchem en Dordrecht worden gehuurd door in totaal slechts twee huurders. Als een of beide huurders niet in staat is/zijn de huurtermijnen (tijdig) te voldoen, kan dit een zeer ernstig negatief effect hebben op het rendement voor de Participanten en zelfs leiden tot het volledig verlies van de belegging. Het Fonds heeft als doelstelling om in de periode tot 2023 door te groeien naar een belegd vermogen van circa € 200 miljoen. Hoewel toekomstige aankopen aan het Beleggingsbeleid moeten voldoen, bestaat het risico dat deze van mindere kwaliteit zijn en/of minder rendement opleveren dan de Objecten waarin het Fonds per de Emissie Datum belegt. Het Beleggingsbeleid kan op initiatief van de Beheerder worden gewijzigd, nadat de Beleggingscommissie heeft geadviseerd over de voorgestelde wijziging. Indien de Beheerder in afwijking van het advies van de Beleggingscommissie besluit het Beleggingsbeleid te wijzigen, zal de Beheerder dat schriftelijk aan de Participanten toelichten. De Participanten kunnen hier geen invloed op uitoefenen. Het risico bestaat dat een gewijzigd Beleggingsbeleid leidt tot een hoger risicoprofiel dan is beschreven in het Prospectus of tot een lager rendement dan voortvloeit uit de huidige prognose die is gebaseerd op het Beleggingsbeleid dat van toepassing is op de Emissie Datum. Indien de opbrengst van een Emissie, waaronder de Tweede Emissie, hoger is dan de Financieringsbehoefte, heeft de Beheerder het recht om te bepalen hoe die hogere opbrengst wordt aangewend. De Beheerder kan die hogere opbrengst tijdelijk liquide aanhouden als reservering voor de aankoop van een of meerdere additionele Objecten, aanwenden voor de aankoop van een of meerdere Objecten en/of die hogere opbrengst aanwenden als 'extra' betaling op de koopsom voor de Objecten waarvoor het Fonds de verplichting tot koop is aangegaan om zodoende tijdelijk een lagere hypothecaire financiering voor die Objecten te realiseren. Het aanhouden van liquiditeiten vindt plaats in euro, op een bank- of spaarrekening. Het tijdelijk aanhouden van liquiditeiten of het tijdelijk beleggen met een lagere hypothecaire financiering leidt naar verwachting tot een lager rendement dan het beleggen in Objecten conform het Beleggingsbeleid. De groei-doelstelling van het Fonds kan dan ook leiden tot een hoger risico voor de Participanten en/of een lager rendement. Het maximale verlies dat de Participant kan lijden, is het bedrag van zijn deelname (inclusief Emissievergoeding).
-----	--	---

afdeling D – Risico's

D.3	Kerngegevens voornaamste risico's specifiek voor de Participaties	De Objecten worden voor een wezenlijk deel gefinancierd met een hypothecaire financiering. Negatieve ontwikkelingen met betrekking tot de waarde van de Objecten zullen daardoor versterkt doorwerken in de resultaten van het Fonds. Het maximale verlies dat de Participant kan lijden, is het bedrag van zijn deelname (inclusief Emissievergoeding). Naar verwachting worden de in dit Prospectus aangeboden Participaties uitgegeven op 28 september 2018 (de beoogde Emissie Datum). Het is echter niet uit te sluiten dat op die datum nog niet ten minste 25.750 Participaties zijn geplaatst. Voor die situatie heeft de Beheerder zich het recht voorbehouden de Emissie Datum uit te stellen tot uiterlijk 31 december 2018. Inschrijving voor deelname aan het Fonds verplicht tot betaling van het bedrag dat op grond van het aantal Participaties waarop is ingeschreven, is verschuldigd (€ 100 per Participatie met een minimale afname van 100 Participaties, vermeerderd met de Emissievergoeding). Zodra toewijzing heeft plaatsgevonden van Participaties waarop is ingeschreven, ontvangt de belegger daarvan bericht. Daarbij of daarna wordt aangegeven op welke uiterste datum het verschuldigde bedrag dient te zijn bijgeschreven op de bankrekening van de Houdster. In het geval de Emissie Datum wordt uitgesteld, worden de bedragen die voor de toegewezen Participaties zijn ontvangen, aangehouden op de bankrekening van de Houdster tot dat de aangeboden Participaties worden uitgegeven, uiterlijk op 31 december 2018, of de Beheerder uiterlijk op die datum besluit de Tweede Emissie niet te laten doorgaan als niet ten minste 25.750 Participaties kunnen worden uitgegeven. In de tussentijd is het niet mogelijk de betaalde bedragen terug te vorderen en ontvangt u geen (rente)vergoeding over uw gelden. Dit levert het risico op dat tot 31 december 2018 onzekerheid bestaat of de Tweede Emissie zal doorgaan zonder dat, in de tussentijd, de ingeschreven beleggers kunnen beschikken over de door hen betaalde bedragen. Hoewel de Participaties verhandelbaar zijn, is verhandeling slechts beperkt mogelijk. In de eerste plaats is verhandeling niet mogelijk zonder toestemming van de Beheerder. Bovendien zijn de Participaties uitsluitend verhandelbaar door middel van inkoop door het Fonds tegen gelijktijdige of volgtijdelijke uitgifte van diezelfde Participaties aan een ander. Er is geen verplichting om ten laste van het vermogen van het Fonds Participaties op verzoek van een Participant in te kopen; het Fonds is closed-end. Een Participant dient dan ook rekening te houden met het risico dat gedurende de (onbepaalde) looptijd van het Fonds de Participaties niet kunnen worden overgedragen en derhalve niet te gelde kunnen worden gemaakt. Ook kunnen de beperkingen op de verhandelbaarheid van de Participaties een drukkend effect hebben op de waarde ervan. Deze beperkingen op de vrije verhandelbaarheid van Participaties gelden onder alle omstandigheden, ook in het geval de Fondsvoorwaarden worden gewijzigd en de positie van de Participant daardoor verslechtert. De looptijd van het Fonds is onbepaald en in theorie eeuwigdurend. Het Fonds eindigt nadat alle Objecten zijn verkocht en vervreemd. Er is dan ook een risico dat een Participant langer aan zijn belegging is gebonden dan wordt verwacht of gewenst.
-----	--	--

afdeling E – Aanbieding

E.1	Netto-opbrengsten en geschatte kosten van de uitgifte	De opbrengst bij de succesvolle uitgifte van 25.750 Participaties bedraagt € 2.575.000 (exclusief Emissievergoeding). De Beheerder heeft de mogelijkheid om bij voldoende belangstelling de uitgifte te verhogen tot een opbrengst van maximaal € 3.500.000. De totale kosten van de uitgifte worden geschat op € 440.682 (exclusief Emissievergoeding). De netto-opbrengst van de uitgifte wordt derhalve geschat op minimaal € 2.134.318 en maximaal € 3.059.318.
E.2a	Reden voor de aanbieding, aanwending van de opbrengsten	De reden voor de aanbieding tot deelname aan het Fonds is het Fonds op de Emissie Datum in staat te stellen het Object Dordrecht te verwerven, waarna het Fonds dat Object tezamen met de Objecten Zwolle en Gorinchem zal exploiteren en haar groeidoelstelling zal nastreven. Op de Emissie Datum zal het Object Dordrecht voor 43,8% van de totale Financieringsbehoefte gefinancierd zijn met de door de Participanten ingelegde gelden, voor 0,1% uit de bestaande liquiditeitsreserve (en voor 56,1% met een hypothecaire financiering). Van de opbrengst van de Tweede Emissie wordt naar verwachting in totaal een bedrag van € 565.363 besteed aan kosten voor de hypothecaire financiering, aan kosten die verband houden met het kopen en verwerven van het Object Dordrecht zoals overdrachtsbelasting, makelaarskosten, de kosten voor de notaris en taxateur, kosten voor de begeleiding door de accountant, advocaat en fiscalist bij het structureren van de Tweede Emissie en begeleiding bij het opstellen van het Prospectus, aan kosten voor het goedkeuren door de AFM van het Prospectus, voor de marketing van de Participaties, de Onderzoeks- en begeleidingsvergoeding en kosten en vergoedingen die zijn verschuldigd aan de Initiatiefnemer.

afdeling E – Aanbieding

		De resterende opbrengst van de uitgifte van naar schatting minimaal € 2.009.637 en maximaal € 2.934.637 zal, tezamen met het bedrag van de hypothecaire financiering en, zo nodig, de liquiditeitsreserve, worden aangewend voor de aankoop en verwerving van het Object Dordrecht. Indien de opbrengst van de uitgifte hoger is dan de Financieringsbehoefte kan, afhankelijk van de hoogte van de liquiditeitsreserve, de liquiditeitsreserve worden aangehouden als ‘gewone’ liquiditeitsreserve, worden aangewend voor de aankoop van een of meerdere (additionele) Objecten, kan daarmee tijdelijk het percentage van de hypothecaire lening ten opzichte van het eigen vermogen worden verlaagd of kunnen daarvan Participaties worden ingekocht. De Beheerder heeft de bevoegdheid hierover zelfstandig een beslissing te nemen. Nieuwe, additionele Objecten dienen te passen in het Beleggingsbeleid.
E.3	Voorwaarden van de aanbidding	Inschrijving voor deelname in het Fonds staat open voor natuurlijke personen, rechtspersonen, fiscaal niet-transparante personenvennootschappen en fiscaal niet-transparante fondsen voor gemene rekening. De inschrijving start op het moment van uitbrengen van het Prospectus en sluit op 28 september 2018 (de beoogde Emissie Datum) of, indien eerder, op het moment dat op alle beschikbare Participaties is ingeschreven dan wel later indien op de beoogde Emissie Datum niet ten minste 25.750 Participaties zijn geplaatst. De inschrijving eindigt uiterlijk op 31 december 2018. Er zijn in totaal minimaal 25.750 Participaties beschikbaar. De Beheerder heeft de mogelijkheid om de uitgifte te verhogen tot maximaal 35.000 Participaties. Door ondertekening van het inschrijvingsformulier verleent u als belegger onherroepelijk volmacht aan de Beheerder om namens u de Fondsvoorwaarden te aanvaarden en tot het Fonds toe te treden. Voorts verplicht u zich tot betaling van het bedrag dat op grond van het aantal Participaties waarop is ingeschreven, verschuldigd is. Er geldt een volledige inleg, hetgeen inhoudt dat de inschrijver alvorens hij/zij toetreedt tot het Fonds het volledig verschuldigde bedrag ineens, onvoorwaardelijk en onherroepelijk moet hebben voldaan. De toewijzing op de inschrijving vindt plaats op volgorde van binnenkomst. Na toewijzing van deelname door de Beheerder ontvangt u een bevestiging van het aantal toegewezen Participaties en een betalingsverzoek. Het betalingsverzoek geeft aan wanneer het door u verschuldigde bedrag uiterlijk dient te zijn bijgeschreven op de bankrekening van de Houdster. Tegelijkertijd dan wel op een latere datum bericht de Beheerder op welke datum de Participaties worden uitgegeven en hoeveel Participaties in totaal worden uitgegeven. De uiterste datum waarop de Participaties worden uitgegeven is 31 december 2018. De Beheerder heeft het recht inschrijvingen zonder opgaaf van redenen geheel of gedeeltelijk niet in aanmerking te nemen of te honoreren. De Beheerder zal besluiten de Tweede Emissie niet te laten doorgaan indien op 31 december 2018 niet ten minste 25.750 Participaties zijn geplaatst. Eventuele ontvangen bedragen (inclusief Emissievergoeding) worden dan onverwijld teruggestort. Over die bedragen wordt geen rente vergoed. Reeds ingeschreven Participanten worden in de gelegenheid gesteld hun inschrijving voor deelname aan de Tweede Emissie vóór de Emissie Datum te herroepen indien: - in de periode tussen het uitkomen van dit Prospectus en de Emissie Datum nieuwe informatie bekend wordt die leidt tot afwijkingen van de in dit Prospectus opgenomen prognoses voor de Verkrijgingsprijs, Initiatiekosten, Financieringskosten, Exploitatiekosten, huuropbrengsten van de Objecten of de rente voor de hypothecaire financiering; en - na herberekening conform het rendementsmodel van het Fonds, het verwacht Gemiddeld direct rendement over een veronderstelde looptijd van het Fonds van 10 jaar minder dan 5,5% per jaar bedraagt. Indien een afwijking als bedoeld onder a zich voordoet voor de Emissie Datum, herberekent de Beheerder de prognose conform het rendementsmodel. Indien het herberekende Gemiddeld direct rendement als bedoeld onder b dan minder dan 5,5% bedraagt, worden de reeds ingeschreven Participanten daarover schriftelijk geïnformeerd. Binnen twee weken nadien kunnen inschrijvingen worden herroepen door de Beheerder daar schriftelijk over te berichten. Als na herberekening het Gemiddeld direct rendement minder dan 5,5% blijkt te bedragen, zal voorts een addendum op het Prospectus met aanvullende informatie worden gepubliceerd.
E.4	Belangen en tegenstrijdige belangen die van betekenis zijn voor de aanbidding	In verband met de vergoedingen die zij ontvangen, hebben de Initiatiefnemer, de Beheerder, de Bewaarder en TCS Fund Services BV belang bij de aanbidding van Participaties als beschreven in dit Prospectus.

afdeling E – Aanbieding

		Voor zover bekend bestaan er geen (potentiële) belangentegenstellingen die van betekenis zijn voor de aanbieding tussen enerzijds de eigen belangen en/of plichten van de Initiatiefnemer, de Beheerder, de Bewaarder en TCS Fund Services BV of hun bestuurs-, leidinggevende en toezichhoudende organen en bedrijfsleiding en anderzijds het Fonds.
E.5	Identiteit van de aanbieder en lock-up verplichtingen	De Participaties worden aangeboden door de Beheerder. Er zijn geen lock-up verplichtingen of – arrangementen van toepassing.
E.6	Verwatering	Voor Participanten die voorafgaand aan de Tweede Emissie zijn toegetreden tot het Fonds en die niet deelnemen aan de Tweede Emissie of bij de Tweede Emissie procentueel minder van de 25.750 tot 35.000 aangeboden Participaties afnemen dan hun huidige procentuele belang aan Participaties, heeft de Tweede Emissie een verwatering tot gevolg.
E.7	Emissievergoeding	De in het Prospectus opgenomen deelnamebedragen zijn exclusief Emissievergoeding. De Emissievergoeding komt ten goede aan de financiële intermediair die (een deel van) het Beleggerskapitaal bijeenbrengt. De hoogte van de Emissievergoeding is als volgt afhankelijk van de omvang van de inschrijving per Participant. Bij deelname: - van minder dan € 50.000 in het Fonds wordt 3,0% over het bedrag van deelname aan Emissievergoeding in rekening gebracht; - bij deelname van € 50.000 of meer doch minder dan € 100.000 wordt 2,0% over het bedrag van deelname aan Emissievergoeding in rekening gebracht; en - bij deelname van € 100.000 of meer wordt geen Emissievergoeding in rekening gebracht. Voor de bepaling van de hoogte van de inschrijving geldt ieder individueel inschrijvingsformulier. Noch combinaties van inschrijvingsformulieren noch inschrijvingen in andere fondsen waarvan Sectie5 Investments NV als initiatiefnemer optreedt of is opgetreden, worden in de berekening betrokken. De Emissievergoeding wordt separaat aan de Participant in rekening gebracht.

Sectie 2 | Risicofactoren

2.1 Algemeen

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

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

2.2 Marktrisico

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

2.3 Debiteurenrisico

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

De Objecten Zwolle, Gorinchem en Dordrecht worden gehuurd door in totaal slechts twee huurders. Als een of beide huurders niet in staat is/zijn de huurtermijnen (tijdig) te voldoen, kan dit een zeer ernstig negatief effect hebben op het rendement voor de Participanten en zelfs leiden tot het volledig verlies van de belegging.

2.4 Leegstandsrisico

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

inrichtingsbijdrage moet worden verstrekt aan een nieuwe huurder. Het is niet uit te sluiten dat leegstand zich zal voordoen, hetgeen mogelijk zal leiden tot verminderde inkomsten voor het Fonds en mogelijk tot additionele kosten. Dit zal een negatief effect hebben op het rendement voor de Participanten. Zo lang als het Fonds weinig huurders heeft – op de Emissie Datum zijn er slechts twee huurders – kan het negatieve effect van dit risico ernstig tot zeer ernstig nadelig zijn.

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

2.5 Risico van waardedaling van de Objecten

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

De hypothecaire financier van de Objecten stelt als eis dat er een maximale verhouding tussen de hoofdsom van de hypothecaire financiering en de waarde van de Objecten moet worden aangehouden (loan to value-clausule of LTV). De waarde van de Objecten wordt jaarlijks vastgesteld op basis van een door de hypothecaire financier te verrichten waardering. Voor de Objecten mag die verhouding maximaal 65% zijn. Indien door waardedaling van de Objecten niet wordt voldaan aan de LTV kan de 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 financiering ineens opeisbaar wordt. Dan ontstaat het aanzienlijke risico dat een of meerdere van de Objecten gedwongen verkocht moeten worden. De Verkoopopbrengst bij een gedwongen verkoop is doorgaans aanzienlijk lager dan bij een vrijwillige verkoop. Dat zou ten koste gaan van het rendement voor de Participanten.

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

Het Object Dordrecht dat het Fonds op de Emissie Datum zal verwerven, is thans in aanbouw en wordt naar verwachting op 1 juli 2019 aan het Fonds opgeleverd. Er is een risico dat het Object Dordrecht niet of niet tijdig wordt opgeleverd, bijvoorbeeld door faillissement van de aannemer, problemen met of vertraging in de levering van bouwmaterialen, tekort aan beschikbare werklieden en dergelijke meer. Dat zal leiden tot schade voor het Fonds wat ten koste gaat van het rendement voor Participanten, bijvoorbeeld omdat een nieuwe aannemer moet worden ingeschakeld waarmee tijd en geld verloren zullen gaan, waardoor de huurovereenkomst voor dit Object later zal aanvangen wat leidt tot gederfde huurinkomsten en mogelijk een schadeclaim van de huurder wegens vertraging in de aanvang van de huurovereenkomst. Hoewel de aannemer bij een latere oplevering dan 1 juli 2019 een boete van € 1.000 per kalenderdag van latere oplevering verschuldigd wordt, zijn er geen zekerheden gesteld voor de nakoming van de boeteverplichting en is er een risico dat bij latere oplevering die boete niet kan worden geïncasseerd.

2.7 Onverzekerde schade

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

2.8 Inflatie

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

Huurindexering en Inflatie

	Gemiddelde Huurmutatie	Gemiddelde Kosten- mutatie	Geprognosticeerd Gemiddeld direct rendement
1% lager dan prognose	1,83%	1,0%	6,4%
volgens prognose	2,80%	2,0%	7,0%

2.9 Liquiditeitsrisico

Bij tegenvallers in de exploitatie van de Objecten die groter zijn dan de liquiditeitsreserve of zodanig in omvang zijn dat het niet verantwoord is om uit de liquiditeitsreserve uitkeringen te doen aan de Participanten, kan de geprognosticeerde uitkering niet worden gedaan. Dat zou ten nadele komen van het rendement voor de Participanten. De omvang van tegenvallers kan zelfs het voortbestaan van het Fonds in gevaar brengen. In het laatste geval kan de inleg van de Participanten geheel of gedeeltelijk verloren gaan.

2.10 Rente- en aflossingsrisico

Voor de hypothecaire financiering, die voor rekening en risico van het Fonds komt en waarmee de Objecten Zwolle en Gorinchem deels zijn gefinancierd, is een vaste rente van 2,6% per jaar overeengekomen die tot 1 december 2027 geldt. Voor het Object Dordrecht zal een hypothecaire financiering worden afgesloten met een vaste rente van minimaal vijf jaar met een geschatte rente van 2,75%. Voornoemde rentetarieven bestaan uit een basisrente met een commerciële opslag en een liquiditeitsopslag. Hoewel het rentetarief vast is, heeft de hypotheccair financier zich het recht voorbehouden om de opslag te herzien, wanneer de marktomstandigheden dan wel een verzuimsituatie hiertoe aanleiding geven.

Na bedoelde 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 hogere hypothecaire rente – bij afloop van de rentevast perioden – alsook bij een hogere (liquiditeits)opslag dan waarmee in de prognoses rekening is gehouden, zullen de financieringslasten toenemen aangezien de Objecten gedeeltelijk met vreemd vermogen zijn gefinancierd. Het Exploitatieresultaat zal bij een stijgende marktrente of een stijgende (liquiditeits)opslag een

neergaande lijn laten zien. Dit zal ten koste gaan van het rendement voor de Participanten. Omdat niet wordt afgelost op de hypothecaire financiering, kan een hogere rente of hogere (liquiditeits)opslag een relatief grote, negatieve impact hebben op het rendement. De impact van een gemiddelde financieringsrente die gedurende een termijn van tien jaar een procentpunt hoger is dan geprognosticeerd is als volgt:

Financieringsrente

	Financierings- rente	Geprognosticeerd Gemiddeld direct rendement
volgens prognose	2,80%	7,0%
1% hoger dan prognose	3,78%	5,8%

Bovendien kan een stijging van de rente het risico van dalende onroerendgoedprijzen vergroten. Een daling van de onroerendgoedprijzen kan leiden tot een neerwaartse druk op het rendement. Een stijgende marktrente kan aldus een negatief effect hebben op de beleggingsresultaten van het Fonds hetgeen een negatief effect zal hebben op het rendement voor de Participanten.

Het Fonds streeft naar een optimale rentemix met een langdurige rentevastperiode. Hierdoor zou bij vervroegde aflossing van een hypothecaire financiering, bijvoorbeeld bij verkoop van de Objecten eerder dan de afloop van de rentevaste periode, een boete verschuldigd worden aan de hypotheccair financier. In dat geval is een vergoeding verschuldigd die bestaat uit de gederfde inkomsten voor de hypotheccair financier over de periode dat eerder dan de afloop van de rentevaste periode wordt afgelost, met een minimum van 1% over het vervroegd afgeloste bedrag. Verder wordt een boete gerekend voor vervroegd aflossen van 0,25% (van het vervroegd af te lossen deel) van de hoofdsom. Een dergelijke vergoeding en boete zal ten koste gaan van het rendement voor de Participanten.

2.11 Herfinancieringsrisico

Voor de hypothecaire financieringen, die voor rekening en risico van het Fonds zijn en waarmee de Objecten deels zijn gefinancierd, is voor de Objecten Zwolle en Dordrecht een looptijd vastgelegd die eindigt op 1 december 2027. Voor Object Dordrecht wordt gestreefd naar een looptijd van minimaal vijf jaar. Het Fonds kent geen vastgesteld beleid dat de Objecten na een bepaalde tijd dienen te worden verkocht. De looptijd is onbepaald en in theorie eeuwigdurend. Er is dan ook een risico dat na afloop van de looptijd van de hypothecaire financiering de Objecten nog niet zijn verkocht én geen nieuwe financiering(en) met een hypotheccair financier kan (kunnen) worden afgesloten of alleen tegen minder gunstige voorwaarden. Indien geen nieuwe financiering met een hypotheccair financier kan worden afgesloten ontstaat het risico dat een of meerdere van de Objecten gedwongen verkocht moeten worden. De Verkoopopbrengst bij een gedwongen verkoop is doorgaans aanzienlijk lager dan bij een vrijwillige verkoop. Dat zal een negatieve invloed hebben op het rendement voor de Participanten. Indien een nieuwe hypothecaire financiering alleen kan worden afgesloten tegen minder gunstige voorwaarden, heeft dat eveneens een negatieve invloed op het rendement voor de Participanten.

2.12 Risico van beperkte verhandelbaarheid

De Participaties zijn slechts beperkt verhandelbaar. In de eerste plaats is verhandeling niet mogelijk zonder toestemming van de Beheerder. Bovendien zijn de Participaties uitsluitend verhandelbaar door middel van inkoop door het Fonds tegen gelijktijdige of volgtijdelijke uitgifte van diezelfde Participaties aan een ander. Er is geen verplichting om ten laste van het vermogen van het Fonds Participaties op verzoek van een Participant in te kopen; het Fonds is closed-end.

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

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

2.13 Risico van onbepaalde looptijd

De looptijd van het Fonds is voor onbepaalde duur. Het Fonds eindigt niet eerder dan nadat alle Objecten zijn verkocht en vervreemd. Als door marktomstandigheden de verkoop van de Objecten tegen acceptabele voorwaarden niet mogelijk is, kan dat tot gevolg hebben dat het Fonds nooit eindigt. Er is dan ook een risico dat een Participant langer aan zijn belegging is gebonden dan wordt verwacht of gewenst en in theorie zelfs eeuwigdurend aan de belegging is gebonden. In combinatie met het risico van de beperkte verhandelbaarheid betekent dit dat de Participant voor de situatie kan komen te staan dat die zijn Participaties niet, niet op het gewenste of verwachte – maar pas op een later – moment kan omzetten in liquiditeiten.

2.14 Onderhoudsrisico

De kosten van onderhoud van de Objecten kunnen hoger of lager uitvallen dan begroot. Indien de Objecten niet goed worden onderhouden, kan dat een negatief effect hebben op de waarde ervan. De kosten van onderhoud en/of de negatieve effecten op de waarde van de Objecten bij het niet goed onderhouden van de Objecten komen ten laste van het vermogen van het Fonds en hebben een negatief effect op het rendement voor de Participanten.

2.15 Milieurisico

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.

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

2.16 Fiscaal risico

Door het meerjarige karakter van het Fonds is de invloed van de belastingheffing op het totale rendement van de Participaties onzeker. De fiscale behandeling van een Participatie, een Participant of (de dienstverlening aan) het Fonds kan in de loop der jaren door wijziging van fiscale wetgeving en/of nieuwe jurisprudentie negatief worden beïnvloed. Dit kan ten nadele komen van het rendement voor de Participanten.

2.17 Risico van latere Emissie Datum

Naar verwachting worden de in dit Prospectus aangeboden Participaties op 28 september 2018 uitgegeven. Het is echter niet uit te sluiten dat op die datum nog niet ten minste 25.750 beschikbare Participaties zijn geplaatst. Voor die situatie heeft de Beheerder zich het recht voorbehouden de Emissie Datum uit te stellen tot uiterlijk 31 december 2018.

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

In het geval de Emissie Datum wordt uitgesteld, worden de bedragen die voor de toegewezen Participaties zijn ontvangen, aangehouden op de bankrekening van de Houdster tot dat de aangeboden Participaties worden uitgegeven, uiterlijk op 31 december 2018, of de Beheerder uiterlijk op die datum besluit de Tweede Emissie niet te laten doorgaan als niet ten minste 25.750 Participaties kunnen worden uitgegeven. In de tussentijd is het niet mogelijk de betaalde bedragen terug te vorderen en ontvangt u geen (rente)vergoeding over uw gelden. Dit levert het risico op dat personen die hebben ingeschreven voor deelname aan het Fonds, Participaties toegewezen hebben gekregen en de uitgifteprijs daarvoor alsook de Emissievergoeding hebben betaald, tot 31 december 2018 in onzekerheid verkeren of de Tweede Emissie doorgang zal vinden zonder dat zij, in de tussentijd over hun gelden kunnen beschikken en over de door hen betaalde bedragen geen rendement ontvangen.

2.18 Risico uitbreiding beleggingsportefeuille

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

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

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

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

2.19 Verwateringsrisico

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

Een deelname van 100 Participaties voorafgaand aan de Tweede Emissie vertegenwoordigt een belang van 0,1667% in het Fonds. Dit belang verwaterd tot een belang van 0,1166% bij uitgifte van 25.750 Participaties en tot een belang van 0,1053% bij uitgifte van 35.000 Participaties indien niet wordt deelgenomen aan de Tweede Emissie.

2.20 Wet- en regelgevingsrisico

Het Prospectus en de structuur van het Fonds zijn gebaseerd op de wet- en regelgeving per de datum van het Prospectus, maar er kunnen in de toekomst wijzigingen in wet- en regelgeving worden doorgevoerd die kunnen leiden tot onvoorziene kosten voor het Fonds, hetgeen ten nadele kan komen van het rendement voor de Participanten.

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

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

2.21 Onvoorziene kosten

Dit Prospectus geeft in Sectie 7 prognoses weer van de rendementen van het Fonds. Die prognoses zijn gebaseerd op de veronderstellingen zoals weergegeven in Sectie 7. Die veronderstellingen houden geen rekening met alle mogelijke situaties waarmee het Fonds kan worden geconfronteerd. De situaties waarmee het Fonds kan worden geconfronteerd en waarmee in de rendementsprognoses geen rekening is gehouden, omvatten onder meer de situaties waarin onvoorziene kosten (moeten) worden gemaakt die de post onvoorziene kosten (de post 'overig' in tabel 8 in Sectie 7.3) overstijgen. Hoewel er op dit moment geen concreet voornemen is de Participaties te noteren aan een gereguleerde markt (effectenbeurs) of een ander type handelsplatform, heeft de Beheerder wel de bevoegdheid te beslissen daartoe over te gaan. De kosten die daaraan zijn verbonden, komen ten laste van het Fonds.

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

Sectie 3 | Inleiding

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

Het Fonds is een groeifonds dat beoogt in de periode tot 2023 te groeien naar een belegd vermogen van € 200 miljoen. Het Fonds richt zich op beleggingen in levensloopbestendige woningen en wonen met zorg. Het Fonds zal voor rekening en risico van de Participanten zorgvastgoed verwerven, exploiteren en – op een onbepaald moment – verkopen. Het zorgvastgoed wordt voor een deel met de inleggelden van de Participanten en voor het overige hypothecair gefinancierd. S5 Vitae Fonds is opgericht op 1 december 2017 en belegt in Objecten in Zwolle en Gorinchem. Met dit Prospectus wordt de Tweede Emissie van het Fonds geïnitieerd om de nieuwbouwontwikkeling van een complex dat bestaat uit 44 zorgwoningen in Dordrecht te kunnen verwerven.

In Dordrecht zal de ontwikkeling van zorgwoningcomplex De Meteoriet worden verworven met 44 nieuwbouw zorgwoningen in de wijk Sterrenburg. Met zorginstelling Syndion wordt een 20-jarige huurovereenkomst gesloten op de datum van oplevering, welke heden is gesteld op 1 juli 2019.

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

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

S5 Vitae Fonds is het eerste zorggerelateerde vastgoedfonds dat Sectie5 Investments introduceert. Hiervoor initieerde Sectie5 Investments 29 vastgoedbeleggingsfondsen met beleggingen in met name wijkwinkelcentra en supermarkten.

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

Uitgangspunten Emissie II van S5 Vitae Fonds

→ Deelname vanaf	€ 10.000 (exclusief Emissievergoeding) per belegger
→ Minimaal 25.750 en maximaal 35.000 Participaties beschikbaar van elk € 100 (exclusief Emissievergoeding)	
→ Verwachte Emissie Datum:	28 september 2018 (uiterlijk 31 december 2018)
→ Verwacht Gemiddeld exploitatierendement (voor Afschrijvingen)	6,9% per jaar
→ Verwacht Gemiddeld direct rendement	7,0% per jaar
→ Rendementsuitkering per kwartaal achteraf	
→ Totale Financieringsbehoefte	€ 5.874.879
→ Beleggerskapitaal	€ 2.575.000 (minimaal, € 3.500.000 maximaal)
→ Hypothecaire financiering	€ 3.293.000

Sectie 4 | Groeidoelstelling en Beleggingsbeleid

Het Fonds is een groeifonds dat belegt in zorgvastgoed. Het Fonds heeft een actuele omvang van circa € 14.367.500 en heeft als doelstelling om in de periode tot 2023 door te groeien tot een omvang van circa € 200 miljoen. Om haar doelstelling te realiseren en toekomstige aankopen te kunnen financieren, zullen nieuwe Emissies worden gedaan. Participanten hebben bij een Emissie geen voorkeursrecht, maar kunnen wel bij elke Emissie inschrijven voor deelname.

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

- Objecten dienen in Nederland te zijn gelegen;
- Type Objecten waarin zal worden belegd:
 - zorgvastgoed voor Extramurale zorg
 - zorgvastgoed voor Intramurale zorg
 - levensloopbestendige woningen
- Huurdersprofiel: solvabele zorginstellingen en/of rechtstreekse verhuur aan particulieren
- Hypothecaire financiering tot maximaal 70% van de totale Financieringsbehoefte, waarbij zoveel mogelijk tegen een vaste rente zal worden gefinancierd teneinde een optimale rentemix te bewerkstelligen
- Objecten worden voorafgaand aan de belegging onafhankelijk getaxeerd
- Het Fonds zal uitsluitend een Object als belegging verwerven indien het verwachte Gemiddeld exploitatierendement op de belegging daarin ten minste 5% bedraagt. Dit verwachte Gemiddeld exploitatierendement wordt vastgesteld op basis van het rekenmodel dat ten grondslag ligt aan de rendementsprognose die is opgenomen in Sectie 7 van het Prospectus
- Indien de opbrengst van een Emissie, waaronder de Tweede Emissie, hoger is dan de Financieringsbehoefte, kan de Beheerder die hogere opbrengst tijdelijk liquide aanhouden als reservering voor de aankoop van een of meerdere additionele Objecten, aanwenden voor de aankoop van een of meerdere Objecten, kunnen Participaties door het Fonds worden ingekocht en/of die hogere opbrengst aanwenden als 'extra' betaling op de koopsom voor de Objecten waarvoor het Fonds de verplichting tot koop is aangegaan om zodoende tijdelijk een lagere hypothecaire financiering voor die Objecten te realiseren. Het aanhouden van liquiditeiten vindt plaats in euro, op een bank- of spaarrekening.

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

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

Het Beleggingsbeleid kan op initiatief van de Beheerder worden gewijzigd indien het belang van het Fonds daarmee wordt gediend. Wijzigingen zijn slechts mogelijk nadat de Beleggingscommissie een advies heeft uitgebracht over het voorstel van de Beheerder. Indien de Beheerder in afwijking van het advies van de Beleggingscommissie besluit het Beleggingsbeleid te wijzigen, zal de Beheerder dat schriftelijk aan de Participanten toelichten. Een voorstel tot wijziging van het Beleggingsbeleid wordt tezamen met een toelichting daarop gepubliceerd op de website van de Beheerder en toegezonden aan de Autoriteit Financiële Markten. De Beheerder publiceert elke wijziging van het Beleggingsbeleid tezamen met een toelichting op zijn website en zendt deze aan de Autoriteit Financiële Markten. Een wijziging in het Beleggingsbeleid wordt van kracht na het verstrijken van één (1) maand na de bekendmaking van de wijziging. Binnen deze periode van één (1) maand kunnen de Participanten onder de gebruikelijke (beperkende) voorwaarden uit het Fonds treden (zie ook Sectie 9.3.3).

Beleggingscommissie

De Beleggingscommissie adviseert de Beheerder bij voorgenomen nieuwe aankopen en verkopen van Objecten. Zij zal daarbij het Beleggingsbeleid als uitgangspunt hanteren. Het advies van de Beleggingscommissie op een voorgenomen aan- of verkoop van een Object is niet bindend. Indien de Beheerder in afwijking van het advies van de Beleggingscommissie besluit een Object aan te kopen of te verkopen, zal de Beheerder dat schriftelijk bij de eerstvolgende rapportage aan de Participanten toelichten.

De Beleggingscommissie bestaat uit drie leden en is als volgt samengesteld (zie voor nadere gegevens bijlage 7):

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

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

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

Acquisitie Dordrecht

De Beleggingscommissie heeft positief geadviseerd over de aankoop van Object Dordrecht.

Sectie 5 | Vastgoedmarkt

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

5.1.1 Type zorg in Nederland¹

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

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

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

Bij intramurale zorg wordt zorg verleend aan mensen die zijn opgenomen in een instelling en daar langer dan 24 uur verblijven. Intramurale voorzieningen zijn verpleeg- of verzorgingshuizen, ziekenhuizen en instellingen voor mensen met een verstandelijke handicap².

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

Van semimuraal is sprake als er zorg wordt verleend die verder gaat dan het extramurale aanbod, maar wanneer er onvoldoende aanleiding is voor opname. Voorbeelden hiervan zijn: deeltijdbehandeling in een ziekenhuis of instelling voor geestelijke gezondheidszorg en dagverpleging in een verpleeghuis³.

5.1.2 Levensverwachting

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

verder stijgt. Het hogere aantal personen tussen de 20 en 65 jaar zorgt ervoor dat de grijze druk (de verhouding tussen het aantal personen van 65 jaar of ouder en het aantal personen van 20 tot 65 jaar) op termijn lager blijft dan in de vorige prognose uit 2014. Het maximum, dat wordt bereikt in 2040, komt uit op 50,1 procent. In de Bevolkingsprognose van 2014 kwam het maximum uit op 50,9 procent⁴.

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.

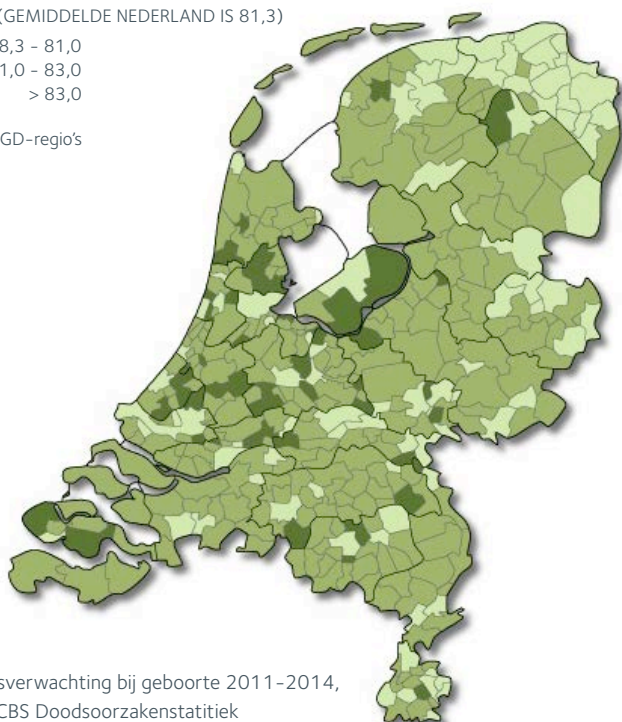
Na de oorlog nam de bevolkingsomvang toe en daarmee geleidelijk aan ook de vergrijzing. Er ontstond een behoefte aan gezamenlijke opvang van ouderen: als logisch gevolg ontstonden er bejaardentehuizen. Bij deze gezamenlijke opvang van ouderen werd ook medische zorg geïntegreerd, resulterend in opvanglocaties 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 naasten⁵.

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

JAREN (GEMIDDELTE 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

¹ Bron: <https://www.volksgezondheidenzorg.info/zorg-verschillende-indelingen#node-zorg-ingedeeld-naar-plaats-van-behandeling>.

² Stimulansz, 2015.

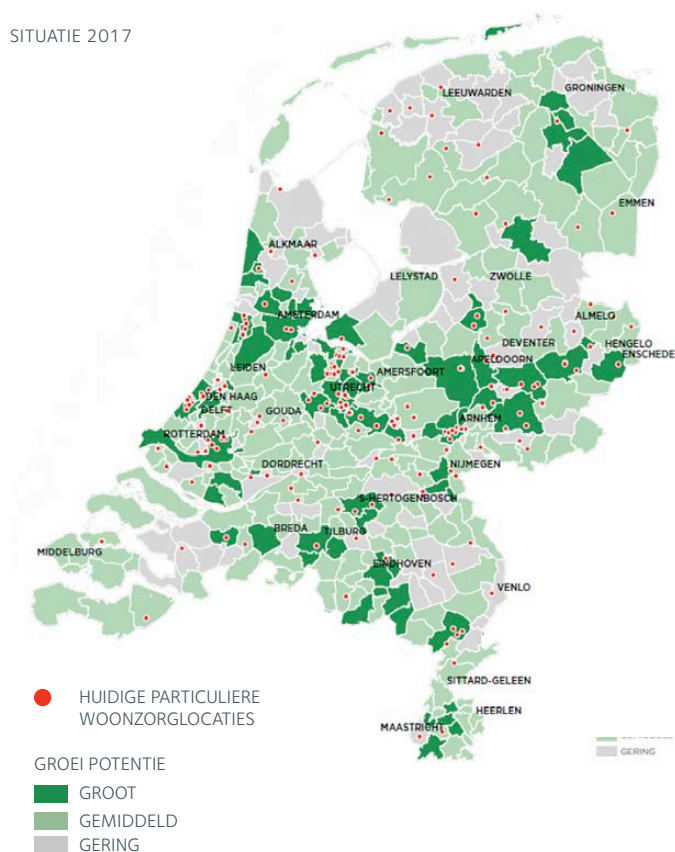
³ Stimulansz, 2015.

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

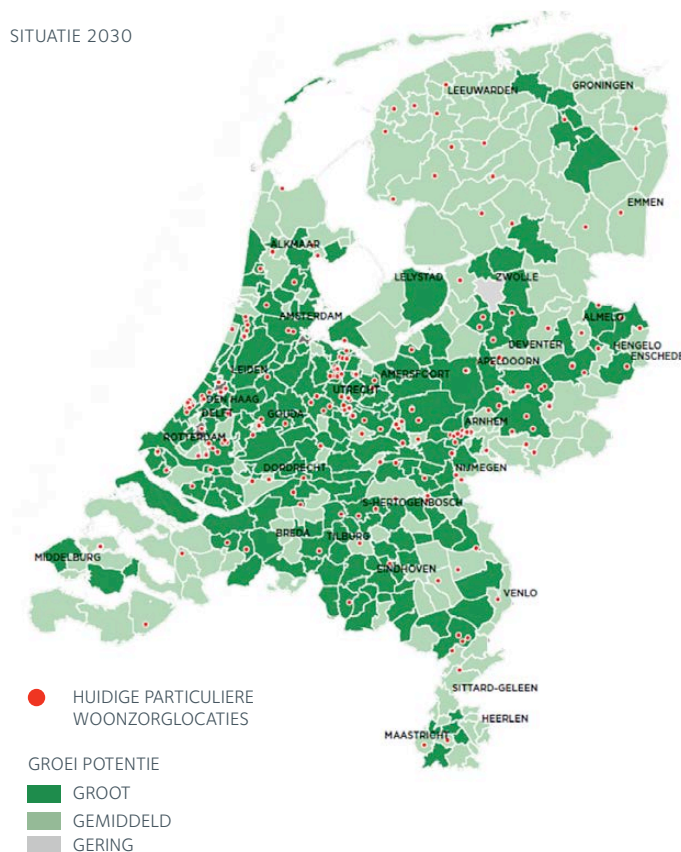
⁵ <https://www.service-studievereniging.nl/magazine/artikel/zorgvastgoed-ontwikkelingen-in-de-care-sector/>.

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

SITUATIE 2017



SITUATIE 2030



maar toe. In onderstaande tabellen en afbeeldingen is de prognose tussen 2017 en 2030 weergegeven⁶.

5.1.5 Economische omstandigheden⁷

In zowel 2018 als 2019 groeit de wereldeconomie met 3,9% en trekt de wereldhandel aan met 4,4% per jaar. De groei is stevig en breed gedragen. Het Verenigd Koninkrijk blijft achter bij de eurozone. Het lage pond tast de koopkracht van Britse huishoudens aan en de onzekerheid over de Brexit ontmoedigt investeerders.

De Nederlandse economie ligt op koers met een economische groei van 2,9% in 2018 en 2,7% in 2019. De hoogconjunctuur is het gevolg van de gunstige internationale conjunctuur, lage rentes, expansief begrotingsbeleid en een nog steeds krachtige woningmarkt - waarbij de laatste twee factoren onderscheidend zijn ten opzichte van het buitenland.

De werkloosheid daalt in 2019 naar het laagste niveau sinds 2001: 3,4%. De krachtige werkgelegenheidsgroei absorbeert met gemak het stijgende arbeidsaanbod. Bedrijven bieden vaker een vast arbeidscontract en gaan hogere lonen betalen om mensen te kunnen aantrekken of te behouden. Door de stijgende arbeidskosten en de verhoging van het lage btw-tarief zal de inflatie in 2019 naar 2,3% stijgen. De mediane statische koopkracht stijgt in 2018 met 0,6%. Het koopkrachtbeeld voor 2019 is met 1,6% mediane koopkrachtstijging betrekkelijk gunstig, mede door de lastenverlichtende maatregelen uit het regeerakkoord. Het begrotingssaldo verbetert niet ondanks de hoogconjunctuur. Eerder ingezet beleid, hogere zorguitgaven en intensiveringen in onderwijs en defensie doen de overheidsbestedingen groeien met 3,5% in 2018 en met 2,4% in 2019. De belastingopbrengsten stijgen weliswaar, maar per saldo wordt de economie verder gestimuleerd. Na 1,1% bbp in 2017 bedragen de begrotingsoverschotten in 2018 en 2019 respectievelijk 0,6% bbp en 0,9% bbp. Toekomstige besluitvorming rondom de gaswinning uit het Groningerveld heeft ongunstige gevolgen voor de overheidsfinanciën en de economische groei - gezien de onzekerheden is dit nog niet in deze raming verwerkt.

⁶ Bron: Particuliere zorgkaart Cushman en Wakefield 2017.

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



5.2 Aantrekkelijkheid van beleggen in zorgvastgoed

5.2.1 Verschillende segmenten zorgvastgoedsector⁸

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

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

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

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

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

Particuliere woonzorg: Extramurale woonlocatie voor mensen met hogere zorgindicaties.

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

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

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

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

5.2.2 De zorgvastgoedbeleggingsmarkt⁹

De Nederlandse markt voor beleggingen in zorgvastgoed groeit. Mede gedreven door de lage rentestand en de goede perspectieven is al een

aantal jaren sprake van een groeiende toestroom van investeringskapitaal van institutionele, beursgenoteerde en private beleggers. Waar het jaarlijkse investeringsvolume tot 2013 niet boven de € 100 miljoen uitkwam, nam dit sinds 2014 sterk toe. In 2014 werd door commerciële vastgoedbeleggers circa € 286 miljoen in zorgvastgoed geïnvesteerd. De investeringen in het jaar 2015 lieten een nog groter totaal beleggingsvolume zien en kwamen uit boven de € 300 miljoen. In 2016 bedroeg het beleggingsvolume ruim € 450 miljoen, het totaalvolume in 2017 bereikte de recordhoogte van € 630 miljoen.

De zorgvastgoedbranche, met name voor wonen met zorg en voor levensloopbestendige woningen, is een solide, conjunctuur-ongevoelige branche. De vraag naar betaalbaar, kwalitatief goed onroerend goed op aantrekkelijke locaties zal de komende jaren alleen maar toenemen. Dit levert een stabiele kasstroom op. In onderstaand overzicht zijn de 'prime' bruto-aanvangsrendementen die van toepassing waren in december 2017, opgenomen. Hierbij is uitgegaan van een 15-jarige marktconforme huurovereenkomst met een solvabele huurder, in een nieuw gebouw dat volledig geschikt is voor de betreffende zorgexploitant en gelegen is op een goede locatie.

Eerstelijns gezondheidscentra	5,90 %
Tweedelijns centra	7,00%
Intramuraal Vastgoed	5,30%
Extramuraal (woon) zorgvastgoed	4,45%
Particulier (woon) zorgvastgoed	5,65%

5.2.3 Sectie5 en Zorgvastgoed

Met de opkomst van de particuliere zorgcentra gaat er langzaam een verdeling ontstaan tussen het zorgvastgoed dat in de wijk is gesitueerd en het zorgvastgoed in de buitengebieden of aan de rand van de wijken. Omdat zorg een belangrijk deel uitmaakt van de samenleving, is de Beheerder van mening dat ook de locatie van het zorgvastgoed zich midden in de samenleving dient te bevinden. Korte afstanden tot voorzieningen, faciliteiten en sociale aspecten van de wijk zijn daarbij van doorslaggevend belang. Bewoners en familie van de bewoners moeten het idee hebben dat zij onderdeel uit blijven maken van de wijk en van de dynamiek van de wijk.

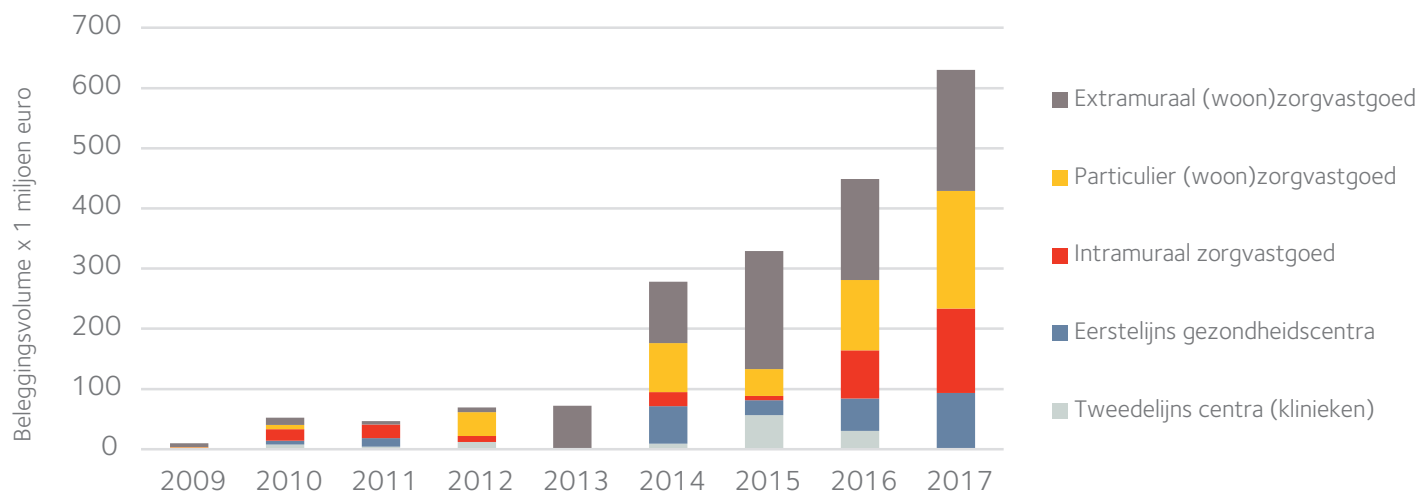
Het verschil in de periode dat bewoners in een zorginstelling wonen is een van de kenmerkende verschillen tussen gehandicaptenzorg en ouderenzorg. Waar gehandicapten veelal langdurig op dezelfde locatie wonen (er zijn voorbeelden bekend van bewoners die al 40 jaar of langer op dezelfde plek wonen), wonen de bewoners van ouderenzorglocaties vaak korter op de

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

⁹ Bron: CBRE, Trends Nederlands zorgvastgoed H2-2017, 2018.

BELEGGINGSVOLUME ZORGVASTGOED DOOR COMMERCIËLE VASTGOEDBELEGGERS

Bron: CBRE research 2018



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 uitgebreid wordt ingegaan op de belegging(en).

Sectie 6 | Onroerendgoedportefeuille

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

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

De Objecten Zwolle en Gorinchem zijn op 1 december 2017 voor rekening en risico van het Fonds verworven. De Objecten worden voor rekening en risico van de Participanten geëxploiteerd door middel van verhuur en, waar van toepassing, door middel van de exploitatie van de gebouwgebonden energieinstallaties van de Objecten.

S5 Vitae Fonds belegt reeds in Objecten in Zwolle (Ossenweiderhof) en Gorinchem (Haarstraat). Het Fonds zal worden uitgebreid met zorgcomplex De Meteoriet in Dordrecht.

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

Deze investering heeft de volgende kenmerken:

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

6.1.1 Beschrijving investering

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

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

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

Zwolle is de hoofdstad van de Nederlandse provincie Overijssel en tevens Hanzestad. Zwolle ligt aan het Zwarte Water en de Overijsselse Vecht en is via het Zwolle-IJsselkanaal verbonden met de IJssel. De stad ligt in de regio IJsseldelta. De gemeente telt 125.709 inwoners (30 april 2017, bron: CBS) en is qua inwonertal de tweede stad van Overijssel, na de stad Enschede¹⁰.

Alternatieve aanwendbaarheid

Het appartementencomplex heeft de bestemming wonen. Bij het gereed komen van de ontwikkeling zijn 67 zelfstandige woonappartementen opgeleverd, elk met een eigen elektrameter en eigen huisnummer. In het geval dat de huurovereenkomst met Omega Groep BV zou eindigen, kan een huurovereenkomst worden gesloten met een alternatieve zorginstelling. Ook kunnen de appartementen als zelfstandige woonruimte worden verhuurd, kan het volledige appartementencomplex, dat reeds is gesplitst, worden verkocht

(aan bijvoorbeeld een woningcorporatie) en kunnen de appartementen onder voorwaarden (onder meer goedkeuring college van B&W) volgens een uitpondscenario individueel worden verkocht.

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

Kadastraal is het volgende verworven:

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

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

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

6.1.2 Huurder

Omega Groep BV¹¹

Aan huurder Omega Groep wordt verhuurd het appartementencomplex aan de Ossenweiderhof 1-5 te Zwolle, bestaande uit 67 zorgappartementen ten behoeve van begeleid wonen, twee ondersteunende gezamenlijke huiskamers en dienst- en verkeersruimten. De huurovereenkomst is ingegaan op 1 januari 2015 voor de duur van vijftien jaar. Na het verstrijken van de huurtermijn zal de overeenkomst – behoudens opzegging – voor telkens tien jaar worden verlengd. De jaarlijkse huursom bedraagt € 498.109. Er zijn servicekosten van toepassing. Separaat gelden vergoedingen voor geproduceerde energie uit wko- en zonnepaneelinstallaties van respectievelijk € 43.811 en € 15.765 per jaar. De totale jaarlijkse huuropbrengst bedraagt derhalve € 557.685. Deze installaties 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 € 126 per vierkante meter per jaar. De huur wordt jaarlijks geïndexeerd.

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

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

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

¹⁰ Bron: Wikipedia – juli 2017.

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

Solvabiliteit

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

Hiertoe zijn de destijds meest recente gegevens uit de Kamer van Koophandel en de jaarrekening van de huurder opgevraagd. Aan de hand daarvan is onderzocht of de solvabiliteit (percentage van het eigen vermogen ten opzichte van het totaal vermogen) en de liquiditeit (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 BV in Zwolle. Het door Bentacera Registeraccountants BV goedgekeurde jaarverslag over 2016 bevat geen bijzonderheden met betrekking tot de kredietwaardigheid van Omega: de vennootschap heeft een solvabiliteit van 43% en een liquiditeitsratio van 1 op 31 december 2016.

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

Deze investering heeft de volgende kenmerken:

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

6.2.1 Beschrijving investering¹²

Binnen de oude stadskern van Gorinchem, aan de Haarstraat 59-63, ligt het voormalig postkantoor van TNT post. Het pand is zeer recent herontwikkeld. Op 16 februari 2018 zijn in totaal 29 zelfstandige zorgappartementen opgeleverd. De appartementen, waarvan er twee zijn ingericht als huiskamer, zijn voor 20 jaar verhuurd aan Stichting Syndion. Deze zorgverlener zal het Object gebruiken voor de uitoefening van een zorginstelling waarbij aan personen met een verstandelijke en lichamelijke beperking de mogelijkheid wordt geboden om onder 24-uurs begeleiding zelfstandig te wonen, een en ander in combinatie met de hiervoor benodigde gezamenlijke huiskamers. De locatie ligt op loopafstand van alle voorzieningen die de binnenstad te bieden heeft. De hoofdwinkelstraat, de Gasthuisstraat, ligt op twee minuten lopen. Direct achter het complex ligt parkeergarage Kweeklust met 246 parkeerplaatsen.

Gorinchem is een stad en gemeente in de Nederlandse provincie Zuid-Holland. Op een oppervlakte van 22,01 km² (waarvan 3,23 km² water) wonen 36.003 mensen (30 april 2017, bron: CBS). In het centrum van Gorinchem ligt de goed bewaarde vestingstad¹³.

Gorinchem ligt aan de rivieren de Linge en de Boven Merwede, met aan de overkant Sleenwijk 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.

6.2.2 Huurder

Stichting Syndion¹⁴

Aan huurder Stichting Syndion wordt verhuurd het zorgcomplex aan de Haarstraat 59-63 te Gorinchem, bestaande uit 27 zorgappartementen ten behoeve van begeleid wonen, twee ondersteunende gezamenlijke huiskamers en dienst- en verkeersruimten. De huurovereenkomst is ingegaan bij de oplevering van het verhuurde op 16 februari 2018 voor de duur van 20 jaar. Na het verstrijken van de huurtermijn zal de overeenkomst – behoudens opzegging – voor telkens vijf jaar worden verlengd. De jaarlijkse huursom bedraagt € 226.200. Er zijn geen servicekosten van toepassing en er wordt geen BTW betaald. Gemiddeld bedraagt de huur € 120 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.

¹² Bron: Marktrapport Knowledge in Store, januari 2017.

Dit marktrapport is op verzoek van de Initiatiefnemer opgesteld.

¹³ Bron: Wikipedia – juni 2017.

¹⁴ Bron: www.syndion.nl.

Solvabiliteit

Alvorens het Fonds is overgegaan tot acquisitie van het Object Gorinchem, is de kredietwaardigheid van de huurder Stichting Syndion beoordeeld. Hiertoe zijn de destijds meest recente gegevens uit de Kamer van Koophandel en de jaarrekening van de huurder opgevraagd. Aan de hand daarvan is onderzocht of de solvabiliteit (percentage van het eigen vermogen ten opzichte van het totaal vermogen) en de liquiditeit (vlottende activa ten opzichte van de kortlopende schulden) voldoende zijn, onder meer door deze te vergelijken met de gemiddelden in de branche van de huurder. Bij twijfel of bij zeer significante huurders wordt een kredietrapport bij een gerenommeerd kredietbeoordelingsbureau opgevraagd. Tevens wordt onderzoek gedaan op internet en wordt gecontroleerd of de huurder vermeld wordt in de integriteitsdatabase World-Check One van Thomson Reuters.

Deze procedures hebben geen bevindingen opgeleverd voor de huurder Stichting Syndion in Gorinchem. Het door PricewaterhouseCoopers Accountants NV goedgekeurde jaarverslag over 2016 bevat geen bijzonderheden met betrekking tot de kredietwaardigheid van Syndion: de stichting heeft een solvabiliteit van 50% en een liquiditeitsratio van 2 op 31 december 2016.

6.3 Zorgcomplex De Meteoriet (Dordrecht, De Jagerweg 54)

Deze investering heeft de volgende kenmerken:

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

6.3.1 Beschrijving investering

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

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

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

Alternatieve aanwendbaarheid

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

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

Met zorginstelling Stichting Syndion is een 20-jarige huurovereenkomst overeengekomen, ingaande per datum oplevering (naar verwachting 1 juli 2019). Syndion heeft de bewoners van het voormalige gebouw tijdelijk gehuisvest in andere locaties van Stichting Syndion. Deze bewoners zullen terugkeren naar hun appartement wanneer het geheel is opgeleverd. Naast de 44 appartementen die als wooneenheden gebruikt zullen worden, zijn er verschillende algemene en ondersteunende ruimtes. Deze ruimtes kunnen met een beperkte ingreep geschikt worden gemaakt als zelfstandige woning. Voorts zijn de appartementen zodanig ontwikkeld dat moderne woningen ontstaan met alle faciliteiten en indelingsvereisten die gesteld mogen worden aan hedendaagse zorgappartementen. Syndion heeft alle appartementen reeds op voorhand (onder)verhuurd.

Kadastraal wordt het volgende verworven:

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

Het totale vloeroppervlak bedraagt ca. 3.132 m² verhuurbaar vloeroppervlak verdeeld over vier verdiepingen.

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

6.3.2 Huurder

Stichting Syndion

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

6.3 Huuroverzicht

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

Tabel 1 Huuroverzicht

Huurder	Branche	Adres	Ingangsdatum contract	Expiratiedatum contract	Jaarlijkse opbrengst (in €, excl. btw)
Stichting Syndion	Woonzorg	Gorinchem, Haarstraat 59-63	01-02-2018	31-01-2038	€ 226.200
Omega Groep BV	Woonzorg	Zwolle, Ossenweiderhof 1-5	01-01-2015	31-12-2029	€ 557.685
Stichting Syndion	Woonzorg	Dordrecht, De Jagerweg 54	01-07-2019	30-06-2039	€ 350.407
Totaal					€ 1.134.292

¹⁵ Bron: CBS 30 april 2017

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 juli 2018 is opgenomen in bijlage 3 bij het Prospectus.

De Objecten Zwolle en Gorinchem zijn op 1 december 2017 voor rekening en risico van het Fonds verworven. Naast een hypothecaire financiering zijn de Objecten op die datum door het Fonds gefinancierd door één interim belegger, Mackinac BV, die als enige Participant was toegetreden tot het Fonds.

Deze interim belegger is een aan de Initiatiefnemer en de Beheerder gelieerde partij, die zich voor het verwerven van 60.000 Participaties op 1 december 2017 heeft gefinancierd met vreemd vermogen. Daartoe heeft de interim belegger voor € 6.000.000 aan obligaties uitgegeven aan derden die niet gelieerd zijn aan de interim belegger, de Initiatiefnemer of de Beheerder.

Op 15 maart 2018 is deze interim belegger uit het Fonds getreden door diens Participaties in te kopen. Tegelijkertijd heeft de interim belegger de door haar uitgegeven obligaties afgelost met de inkoopprijs (€ 6.000.000) die zij voor de 60.000 ingekochte Participaties ontving, zijn de Fondsvoorwaarden aangepast (conform bijlage 1) en zijn 60.000 Participaties aan Participanten uitgegeven (de eerste Emissie). Met de opbrengst van de onderhavige Tweede Emissie zal op de Emissie Datum het Object Dordrecht worden toegevoegd.

Naast een hypothecaire financiering en een beperkt bedrag uit de liquiditeitsreserve zal het Object op die datum worden gefinancierd door Participaties uit de Tweede Emissie van het Fonds.

Financieel overzicht Fonds per 31 juli 2018

De onderstaande tabellen 2 tot en met 4 bevatten de financiële positie van het Fonds per 31 juli 2018. Het Fonds is op 1 december 2017 aangegaan waardoor er sprake is van een tussentijdskwartaalresultaat en balanspositie.

Balans

In tabel 2 is de balanspositie weergegeven na de eerste Emissie, per 31 juli 2018. De totale balanspositie bedraagt € 14.220.641.

Aan de activa zijde is dit opgebouwd uit de waardering van de Objecten Gorinchem en Zwolle ad € 13.110.000 aangevuld met de reeds gemaakte kosten voor Object Dordrecht alsmede met huidige vorderingen en geactiveerde Financierings- en Initiatiekosten. De liquiditeitsreserve bedraagt € 252.278. Gecorrigeerd met kortlopende schulden van € 65.638 (€ 133.580 minus de vooruitgefactureerde huur van € 67.942 die niet leidt tot een kasuitgave) bedraagt de liquiditeitsreserve derhalve thans € 186.640.

Het eigen vermogen is opgebouwd uit de inleg op de Participaties die bij de eerste Emissie zijn uitgegeven, gecorrigeerd met overige reserves en de wettelijke reserve met betrekking tot de Initiatiekosten. De langlopende schulden bestaan uit een hypothecaire lening van Syntus Achmea ad € 8.367.500. Deze lening is verstrekt voor een looptijd van 10 jaar en expireert derhalve per 1 december 2027. Er wordt op deze lening niet afgelost. De rente bedraagt 2,60% per jaar. De overige posten betreffen een onderhoudsvoorziening, waarborgsom en overige schulden.

Winst- en verlies & Kasstroomoverzicht

Het Exploitatieresultaat betreft de periode 1 december 2017 tot en met 31 juli 2018. Het Exploitatieresultaat tot en met 31 juli, voor Afschrijvingen (- € 105.059) en voor niet gerealiseerde waardeveranderingen (- € 230.312), bedraagt € 238.957 (positief). De realisatie van de onderhoudskosten is tot op heden lager uitgevallen. Dit betekent een rendement over de periode 1 december 2017 tot en met 31 juli 2018 van 6,5% op jaarbasis over de inleg van de Participanten. Het Object Gorinchem is inmiddels naar tevredenheid van de Beheerder en de huurder opgeleverd en in gebruik genomen. Het totaal van de opbrengsten bedraagt € 474.003. De Exploitatiekosten bedragen € 235.046. Gedurende deze periode bedroeg de netto kasstroom € 252.278, die is toegevoegd aan de liquiditeitsreserve.

Tabel 2 Balans per 31-juli-2018

ACTIVA		PASSIVA	
Beleggingen		Eigen vermogen	
Terreinen en Gebouwen		Inbreng participanten	6.000.000
Vastgoed	13.110.000	Overige reserves	-336.989
Vastgoed in ontwikkeling	36.132		5.663.011
Vorderingen		Langlopende schulden	
Overige vorderingen		Schulden aan kredietinstelling	8.367.500
Debiteuren	31.684	Waarborgsommen	56.550
			8.424.050
Overige activa		Kortlopende schulden (< 1 jaar)	
Financiële vaste activa			
Geactiveerde financieringskosten	39.290		
Geactiveerde initiatiekosten	751.257	Overige schulden en overlopende passiva	133.580
	790.547		
Liquide middelen	252.278		
Totaal activa	14.220.641	Totaal passiva	14.220.641

Tabel 3 Winst- en verliesrekening 01-dec-2017 t/m 31-jul-2018

<i>alle bedragen in €</i>	
Opbrengst uit beleggingen	
Huuropbrengsten	447.203
Overige opbrengsten	26.800
Ongerealiseerde waardemutaties	-230.312
Som der bedrijfsopbrengsten	243.691
Lasten in verband met het beheer van de beleggingen	31.545
Onderhoud	726
Eigenaarslasten	23.957
Afschrijvingslasten	105.059
Overig	32.409
Rentelasten	146.407
Totale exploitatiekosten	340.105
Bedrijfsresultaat (exploitatieresultaat)	-96.414

Intrinsieke waarde uitstaande Participaties

In tabel 5, in de kolom 'Actual', is de Intrinsieke waarde van de uitstaande Participaties per 31 juli 2018 weergegeven alsmede het Exploitatierendement zonder waardeveranderingen en het rendement dat op de Participaties is uitgekeerd over deze periode.

De Intrinsieke waarde is bepaald tegen de oorspronkelijke Verkrijgingsprijs (aankoopprijs en Aankoopkosten) van de Objecten Zwolle en Gorinchem en de Initiatiekosten van de eerste Emissie, minus de Afschrijvingen over een periode van vijf jaar. De Intrinsieke waarde per Participatie bedraagt hiermee per 31 juli 2018 ad € 94,38. In de prognose in tabel 5 ('Forecast') is de Tweede Emissie toegevoegd.

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

De Beheerder verklaart dat tussen 1 december 2017 en de datum waarop het Prospectus is goedgekeurd, zich geen gebeurtenis heeft voorgedaan die zou leiden tot een materiële wijziging van de historische financiële informatie.

7.1 Tweede Emissie, investering en kosten

Indien de opbrengst van een Emissie, waaronder de Tweede Emissie, hoger is dan de Financieringsbehoefte, heeft de Beheerder het recht om te bepalen hoe die hogere opbrengst wordt aangewend. De Beheerder kan die hogere opbrengst tijdelijk liquide aanhouden als reservering voor de aankoop van een of meerdere additionele Objecten, aanwenden voor de aankoop van een of meerdere Objecten, kunnen Participaties door het Fonds worden ingekocht en/of die hogere opbrengst aanwenden als 'extra' betaling op de koopsom voor de Objecten waarvoor het Fonds de verplichting tot koop is aangegaan om zodoende tijdelijk een lagere hypothecaire financiering voor die Objecten te realiseren. Liquiditeiten worden aangehouden in euro, op een bank- of spaarrekening.

Tabel 4 Kasstroomoverzicht 1-dec-2017 tm 31-jul-2018

<i>alle bedragen in €</i>	
Bedrijfsresultaat (exploitatieresultaat)	-96.414
Aanpassingen voor:	
- Ongerealiseerde waardemutaties	230.312
- Afschrijvingen financieringskosten	2.548
- Afschrijvingen initiatiekosten	102.511
- Mutatie voorzieningen	-
Veranderingen in werkkapitaal:	
- Mutatie vorderingen	-31.685
- Mutatie kortlopende schulden	133.579
	437.266
Kasstroom uit bedrijfsoperaties	340.853
Kasstroom uit beleggingsactiviteiten	340.853
Investerings in materiële vaste activa	-13.340.312
Investerings in vastgoed in ontwikkeling	-36.132
Mutatie initiatiekosten	-853.868
Kasstroom uit investeringsactiviteiten	-14.230.212
Ontvangsten uitgifte participaties	6.000.000
Mutatie langlopende bankschulden	8.367.500
Aflossing langlopende bankschulden	-
Mutatie financieringskosten	-41.838
Mutatie waarborgsommen	56.550
Betaalde uitkeringen	-240.575
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	14.141.637
Mutatie geldmiddelen	252.278
Liquide middelen begin periode	-
Nettokasstroom	252.278
Liquide middelen einde periode	252.278

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

Er is in de rendementsprognose evenmin rekening gehouden met de (tussentijdse) verkoop van Objecten, omdat het Fonds is aangegaan voor onbepaalde tijd en geen vastgesteld beleid kent dat de Objecten na een bepaalde tijd worden verkocht of dat het Fonds na een bepaalde tijd wordt beëindigd. Zou wel rekening worden gehouden met de (tussentijdse) verkoop van Objecten dan valt het rendement waarschijnlijk hoger uit.

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

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

Voor de rendementsprognose is uitgegaan van een beleggingsperiode van tien jaar met als Emissie Datum 28 september 2018. De reden voor het hanteren van een veronderstelde beleggingsperiode van tien jaar voor de rendementsprognose is de vergelijkbaarheid met andere vastgoedfondsen mogelijk te maken.

Tabel 5 Kengetallen

	Actual	Forecast			
	31 juli 2018	2019	2020	2021	2022
Uitstaande Participaties per 31 juli 2018	60.000	85.750	85.750	85.750	85.750
Uitgifteprijs	100				
Intrinsieke waarde per Participatie per 31 juli 2018	94,38	96,07	96,07	96,07	96,07
Inleg Participanten	6.000.000	8.575.000	8.575.000	8.575.000	8.575.000
Exploitatieresultaat	-96.414	519.804	560.848	568.297	604.608
Ongerealiseerde waardeveranderingen	-230.312	-	-	-	-
Exploitatieresultaat zonder waardeveranderingen	133.898	519.804	560.848	568.297	604.608
Voor uitkering beschikbaar	133.898	549.804	560.848	568.297	604.608
Totaal resultaat per Participatie					
Exploitatie rendement (zonder waardeverandering) per Participatie	2,23	6,06	6,54	6,63	7,05
Voor uitkering beschikbaar per Participatie	2,23	6,41	6,54	6,63	7,05
Exploitatierendement (zonder waardeveranderingen)	2,36%	6,31%	6,81%	6,90%	7,34%
Uitkeringsrendement	2,36%	6,67%	6,81%	6,90%	7,34%

De Fondsinvestering (exclusief liquiditeitsreserve) op de Emissie Datum bedraagt € 5.805.363 en dient ter dekking van de Verkrijgingsprijs van het in Sectie 6 beschreven Object Dordrecht, de Initiatiekosten en de Financieringskosten. Deze kosten komen ten laste van het vermogen van het Fonds en zijn als volgt nader gespecificeerd in tabel 6.

De totale kosten voor de aanbidding en uitgifte van de Participaties (Aankoopkosten, Initiatiekosten en Financieringskosten) bedragen naar verwachting € 565.363 (exclusief Emissievergoeding). De na aftrek van deze kosten resterende opbrengst bedraagt naar verwachting minimaal € 2.009.637 (inclusief liquiditeitsreserve).

7.1.1 Verkrijgingsprijs

De Verkrijgingsprijs bestaat uit de aankoopprijs voor het Object Dordrecht (€ 5.240.000) en de Aankoopkosten. De Aankoopkosten bestaan uit de volgende posten:

Overdrachtsbelasting

Het Object Dordrecht betreft een nieuwbouwontwikkeling. Er is derhalve geen overdrachtsbelasting verschuldigd.

Makelaarskosten

In verband met de verwerving van het Object zijn makelaarskosten verschuldigd. Voor de verwerving van het Object in Dordrecht is aan Makelaarskantoor Colliers

Tabel 6 Fondsinvestering

alle bedragen in €

Verkrijgingsprijs

	aankoopprijs	5.240.000
Aankoopkosten		
	overdrachtsbelasting	-
	makelaarskosten	63.404
	adviseurskosten voor juridische en technische due diligence	24.613
	taxatiekosten	4.767
	notariskosten	14.897
totaal Aankoopkosten		107.681
totaal		5.347.681
Initiatiekosten		
	adviseurskosten	68.970
	selectie- en structureringsvergoeding	190.212
	marketing- en informatiememorandumkosten	90.750
	onderzoeks- en begeleidingsvergoeding	90.750
totaal		440.682
Financieringskosten	financieringskosten	17.000
Fondsinvestering		5.805.363

International Capital Markets BV een courtage verschuldigd van 1,0% van de aankoopssom van het Object, te vermeerderen met BTW.

Adviseurskosten voor juridische en technische due diligence

Lexence NV is opgetreden als adviseur bij de juridische due diligence ten aanzien van het Object. Een aan Lexence NV verbonden notaris treedt tevens op als notaris voor de levering van het Object. K3H Advies BV heeft een technische due diligence verricht en stelt tevens een meerjarenonderhoudsbegroting op. Wanneer dat noodzakelijk wordt geacht, zullen aanvullende technische, bouwkundige en milieukundige advieswerkzaamheden worden uitgevoerd. Rechtstaete vastgoedadvocaten & belastingadviseurs B.V. verricht een fiscale due diligence. De verwachte adviseurskosten bedragen € 24.613, inclusief BTW.

Taxatiekosten

Cushman & Wakefield heeft het Object getaxeerd en brengt hiervoor € 4.767 in rekening, inclusief BTW.

Notariskosten

De notariskosten hebben betrekking op het opstellen en passeren van de koop- en leveringsakten en de hypotheekakten. Deze kosten zijn vastgelegd in een offerte van de notaris. De verwachte notariskosten bedragen € 14.897, inclusief BTW.

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

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

Adviseurskosten

Rechtstaete vastgoedadvocaten & belastingadviseurs BV adviseert op het gebied van fiscaliteit. Op het gebied van toezichtrechtelijke aspecten treedt Brands Advocaten als adviseur op. Deloitte Accountants BV heeft de rendementsprognoses onderzocht. De verwachte adviseurskosten voor de Tweede Emissie bedragen € 68.970, inclusief BTW.

Selectie- en transactievergoeding

De Selectie- en transactievergoeding bedraagt 3% (exclusief BTW) van de aankoopprijs van het Object (d.i. de Verkrijgingsprijs van het Object exclusief BTW verminderd met de Aankoopkosten). De Initiatiefnemer ontvangt deze vergoeding voor haar werkzaamheden en risico's in verband met het (laten) doen van marktonderzoek, selectie en onderhandelingen over de verwerving van het Object, begeleiding van due diligence processen, het aanvragen en beoordelen van de hypothecaire financiering en verzekeringen en het

voorbereiden van de documentatie die verband houdt met de Tweede Emissie en compliance werkzaamheden. De Selectie- en transactievergoeding in verband met de Tweede Emissie bedraagt € 190.212, inclusief BTW.

Marketingkosten en kosten Prospectus

Deze kosten houden verband met het schrijven, ontwerpen, produceren en distribueren van het Prospectus en de goedkeuring van het Prospectus door de AFM, alsmede voor alle marketingactiviteiten en overige ondersteunende activiteiten om het benodigde Beleggerskapitaal op de Emissie Datum te verzamelen. De verwachte kosten voor de marketing en dit Prospectus bedragen in totaal € 90.750, inclusief BTW. Hiervan wordt maximaal € 30.250, inclusief BTW vergoed aan financiële intermediairs ter dekking van uitgaven voor door hen verrichte marketingactiviteiten.

Onderzoeks- en begeleidingsvergoeding

Connect Invest BV zal van het Fonds een Onderzoeks- en begeleidingsvergoeding van 3,0% (exclusief BTW) ontvangen over het op de Emissie Datum bijeengebrachte Beleggerskapitaal voor het onderzoeken, beoordelen en becommentariëren van de beleggingspropositie, alsmede voor de begeleiding van de structurering van de Tweede Emissie. De Onderzoeks- en begeleidingsvergoeding bedraagt € 90.750, inclusief BTW.

Niet-verrekenbare BTW

Over de Aankoopkosten en de Initiatiekosten wordt naar verwachting in totaal € 95.170 aan BTW aan het Fonds in rekening gebracht. Omdat de inkomsten van het Fonds uit de in Sectie 6 beschreven Objecten niet met BTW zijn belast, kan de BTW over de kosten van het Fonds, waaronder de bovenstaande kosten, niet worden verrekend met of worden teruggevraagd van de belastingdienst.

7.1.3 Financieringskosten

De geschatte Financieringskosten betreffen de afsluitprovisie van 0,5% over het vreemd vermogen die door de hypothecaire financier van Object Dordrecht in rekening zal worden gebracht. De verwachte Financieringskosten bedragen € 17.000.

7.2 Vermogensstructuur

De vermogensstructuur van het Fonds wordt op de Emissie Datum aangevuld met Beleggerskapitaal (eigen vermogen) en vreemd vermogen (hypothecaire financiering). De effecten van de Tweede Emissie op de vermogensstructuur van het Fonds zijn weergegeven in tabel 7.

7.2.1 Beleggerskapitaal

De Participanten in S5 Vitae Fonds leggen voor hun deelname aan de Tweede Emissie in totaal minimaal € 2.575.000 en maximaal € 3.500.000 (exclusief Emissievergoeding) in, verdeeld over minimaal 25.750 Participaties en maximaal 35.000 Participaties van € 100 per Participatie.

Tabel 7 Vermogensstructuur	Emissie II		Emissie I		Totaal	
<i>alle bedragen in €</i>						
Verkrijgingsprijs	5.347.681		13.365.727		18.713.409	
Initiatiekosten	440.682		835.202		1.275.884	
Kostprijs	5.788.363		14.200.930		19.989.293	
Financieringskosten	17.000		41.838		58.838	
Bouwrente Object Dordrecht	69.515		-		69.515	
Liquiditeitsreserve	-		124.733		124.733	
Financieringsbehoefte	5.874.879		14.367.500		20.242.379	
Hypothecaire lening	3.293.000	56,1%	8.367.500	58,2%	11.660.500	57,6%
Liquiditeitsreserve	6.879	0,1%	-	0,0%	6.879	0,0%
Beleggerskapitaal	2.575.000	43,8%	6.000.000	41,8%	8.575.000	42,4%

Tabel 8 Geprognosticeerd Exploitatieresultaat, Direct rendement en verloop Liquiditeitsreserve

	30-sep.-19	30-sep.-20	30-sep.-21	30-sep.-22
<i>alle bedragen in €</i>	Jaar 1	Jaar 2	Jaar 3	Jaar 4
	1	2	3	4
huuropbrengsten	890.136	1.194.308	1.227.803	1.262.256
bouwvergoeding Syndion Dordrecht	130.864	-	-	-
huurvrij en huurdersincentives	12.988-	53.119-	54.712-	56.354-
Totale opbrengsten	1.008.012	1.141.189	1.173.091	1.205.903
Exploitatiekosten:				
bouwmanagementvergoeding Dordrecht	35.000-	-	-	-
beheervergoeding	59.239-	79.481-	81.710-	84.003-
eigenaarslasten	30.802-	40.514-	41.325-	42.151-
onderhoud	39.644-	52.520-	56.119-	53.064-
exploitatiekosten WKO installatie en zonnecellen	24.670-	25.164-	25.667-	26.180-
adviseurs	15.250-	15.500-	30.000-	16.000-
overig	42.082-	47.462-	48.411-	49.256-
rente	240.194-	308.113-	308.113-	308.113-
Exploitatieresultaat voor performance fee	521.130	572.435	581.747	627.135
performance fee beheerder	1.326-	11.587-	13.449-	22.527-
Exploitatieresultaat na performance fee	519.804	560.848	568.297	604.608
Exploitatierendement	6,1%	6,5%	6,6%	7,1%
Gemiddeld exploitatierendement	6,9%			
Afschrijvingen:				
afschrijvingen geactiveerde Initiatiekosten	255.177-	255.177-	255.177-	255.177-
afschrijving geactiveerde Financieringskosten	11.768-	11.768-	11.768-	11.768-
Ongerealiseerde herwaarderingen	-	-	-	-
Totale Exploitatiekosten	755.153-	847.285-	871.738-	868.239-
Exploitatieresultaat na Afschrijvingen en Ongerealiseerde Herwaarderingen (Bedrijfsresultaat)	252.859	293.904	301.353	337.664
correctie afschrijvingen geactiveerde Initiatiekosten	255.177	255.177	255.177	255.177
correctie afschrijving geactiveerde Financieringskosten	11.768	11.768	11.768	11.768
correctie ongerealiseerde herwaarderingen	-	-	-	-
aflossing op Hypothecaire lening	-	-	-	-
uitkering uit Liquiditeitsreserve	30.000	-	-	-
voor uitkering beschikbaar	549.804	560.848	568.297	604.608
uitkering per Participatie	6,41	6,54	6,63	7,05
Direct rendement	6,4%	6,5%	6,6%	7,1%
Gemiddeld direct rendement	7,0%			
Liquiditeitsreserve bij aanvang periode	179.761	149.761	149.761	149.761
onttrekking ten behoeve van uitkeringen	30.000-	-	-	-
Liquiditeitsreserve bij einde periode	149.761	149.761	149.761	149.761

7.2.2 Vreemd vermogen

Naast het Beleggerskapitaal wordt voor de financiering van Object Dordrecht een 'non recourse' hypothecaire financiering verschaft door Syntrus Achmea ter hoogte van € 3.293.000 in totaal. Met 'non recourse' is bedoeld dat de hypothecaire financier zich uitsluitend kan verhalen op de Objecten en de huuropbrengsten uit de Objecten. Dit is 56,1% van de Financieringsbehoefte op de Emissie Datum en 61% van de waarde (v.o.n.) van het Object zoals getaxeerd door Cushman & Wakefield. Voornoemd bedrag is een additionele hypothecaire financiering die door het Fonds wordt aangegaan, naast de

hypothecaire financiering van € 8.367.500 die reeds rust op de Objecten Gorinchem en Zwolle en waarvoor een rentevastperiode geldt van 10 jaar (met ingang van 1 december 2017).

De hypothecaire financiering voor het Object Dordrecht zal op de Emissie Datum worden aangegaan voor een periode van minimaal vijf jaar. Na deze periode dient voor het Object Dordrecht een nieuwe financiering te worden aangegaan tegen de dan geldende marktcondities, eventueel bij een andere financier.

30-sep.-23	30-sep.-24	30-sep.-25	30-sep.-26	30-sep.-27	30-sep.-28
Jaar 5	Jaar 6	Jaar 7	Jaar 8	Jaar 9	Jaar 10
5	6	7	8	9	10
1.297.696	1.334.149	1.371.647	1.410.220	1.449.898	1.490.713
-	-	-	-	-	-
58.044-	59.786-	61.579-	63.427-	65.330-	67.289-
1.239.651	1.274.364	1.310.068	1.346.793	1.384.568	1.423.424
-	-	-	-	-	-
86.362-	88.788-	91.283-	93.850-	96.491-	99.207-
42.994-	43.854-	44.731-	45.626-	46.538-	47.469-
95.586-	113.532-	55.916-	61.469-	73.519-	196.562-
26.704-	27.238-	27.783-	28.338-	28.905-	29.483-
16.250-	31.000-	17.000-	15.750-	33.000-	18.000-
50.118-	50.997-	51.893-	52.808-	53.740-	54.692-
310.857-	341.043-	341.043-	341.043-	341.043-	429.250-
610.781	577.913	680.420	707.909	711.333	548.761
19.256-	12.683-	33.184-	38.682-	39.367-	6.852-
591.525	565.230	647.236	669.227	671.966	541.909
6,9%	6,6%	7,5%	7,8%	7,8%	6,3%
115.976-	-	-	-	-	-
11.768-	8.368-	8.368-	8.368-	8.368-	1.395-
-	-	-	-	-	-
775.870-	717.501-	671.200-	685.933-	720.970-	882.910-
463.781	556.863	638.868	660.860	663.598	540.514
115.976	-	-	-	-	-
11.768	8.368	8.368	8.368	8.368	1.395
-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-
591.525	565.230	647.236	669.227	671.966	541.909
6,90	6,59	7,55	7,80	7,84	6,32
6,9%	6,6%	7,5%	7,8%	7,8%	6,3%
149.761	149.761	149.761	149.761	149.761	149.761
-	-	-	-	-	-
149.761	149.761	149.761	149.761	149.761	149.761

7.2.2.1 Vreemd vermogen vóór ingebruikname Object Dordrecht

Object Dordrecht wordt nieuw vervaardigd. Naar gelang de voortgang van de bouw brengt de aannemer hiervoor bouwtermijnen in rekening. De bouwtermijnen zullen worden voldaan uit het Beleggerskapitaal en de hypothecaire financiering. De hypothecaire financiering wordt in de bouwfase verstrekt middels het zogenoemde sluitstukprincipe. Dit houdt in dat de bouwtermijnen eerst worden voldaan uit het Beleggerskapitaal waarna de resterende termijnen uit de hypothecaire financiering worden voldaan.

Tijdens de bouwfase zal de hypothecaire financiering zijn opgebouwd uit een bouwdepot en een rentedepot. Uit het bouwdepot zullen de resterende bouwtermijnen, na voldoening van eerdere bouwtermijnen uit het Beleggerskapitaal, worden voldaan. Er wordt gedurende de looptijd van het bouwdepot niet tussentijds afgelost. Uit het rentedepot zal de aan de hypotheccair financier verschuldigde rente tijdens de bouwfase worden vergoed. Over het deel van het bouwdepot dat nog niet aan de aannemer is betaald, dient aan de hypotheccair financier een bereidstellingsprovisie te worden vergoed.

Tabel 9 Indexeringen huuropbrengst wettelijk maximale huurverhoging

	30-sep.-19	30-sep.-20	30-sep.-21	30-sep.-22
	Jaar 1	Jaar 2	Jaar 3	Jaar 4
	3,90%	3,00%	3,00%	3,00%

Tabel 10 Indexeringen huuropbrengst CPI

	30-sep.-19	30-sep.-20	30-sep.-21	30-sep.-22
	Jaar 1	Jaar 2	Jaar 3	Jaar 4
	1,50%	2,00%	2,00%	2,00%

De rente voor het bouwdepot is een vaste rente en bestaat uit een basisrente met een commerciële opslag en een liquiditeitsopslag. De commerciële opslag bedraagt 2,25%. Daarnaast is er tijdens de bouw een bouwrisico opslag van 0,5% van toepassing tot het moment van ingebruikname van het Object. De bereidstellingsprovisie bedraagt voornoemd percentage minus 1,5%. Dit betekent dat de rente voor het bouwdepot 3,25% bedraagt en de bereidstellingsprovisie 1,75%. Het rentedepot heeft als voordeel dat er gedurende de bouw geen rente hoeft te worden voldaan door het Fonds over dit deel van de hypothecaire financiering. Hierdoor kan er door het Fonds een hoger rendement uitgekeerd worden.

De hoogte van het rentedepot heeft invloed op de hoogte van de hypothecaire financiering. De verstrekte hypothecaire financiering is inclusief rentedepot. Op basis van voornoemde rentepercentages bedraagt de hoogte van het rentedepot circa € 69.500. De hoofdsom van de hypothecaire financiering bedraagt derhalve € 3.293.000 minus het rentedepot.

7.2.2.2 Vreemd vermogen na ingebruikname Object Dordrecht

Het bouwdepot wordt na ingebruikname van het Object Dordrecht omgezet in een reguliere (hypothecaire) financiering met een resterende looptijd van circa vier jaar. Bij ingebruikname van het Object Dordrecht vervalt de voornoemde opslag tijdens de bouw van 0,5% en bedraagt de rente voor de resterende looptijd 2,75% per jaar. Hoewel het rentetarief vast is, heeft de hypotheccair financier zich het recht voorbehouden om de opslagen te herzien, wanneer de marktomstandigheden dan wel een verzuimsituatie hiertoe aanleiding geven.

7.2.2.3 Hypothecaire financieringen van alle Objecten van het Fonds (inclusief Object Dordrecht)

In geval er onder een hypothecaire financiering van een Object een verzuimsituatie ontstaat dan wel in geval een Object verkocht wordt binnen de rentevastperiode voor de betreffende financiering, kan er sprake zijn van een afkoopverlies. Dit afkoopverlies bestaat uit de contante waarde van het verschil tussen het rentetarief van de betreffende hypothecaire financiering en het op het moment van verkoop geldende rentetarief voor vergelijkbare hypothecaire financieringen voor het restant van de looptijd. Wanneer dit tarief voor vergelijkbare hypothecaire financieringen voor de resterende looptijd hoger is dan het rentetarief van de betreffende hypothecaire financiering, wordt de contante waarde op nul gesteld.

Indexeringen huuropbrengst wettelijk maximale huurverhoging

Wanneer het tarief voor de resterende looptijd lager is dan het rentetarief van de betreffende hypothecaire financiering, zal de contante waarde van dit verschil ten laste van het vermogen van het Fonds aan de hypothecaire financier moeten worden betaald. Dit levert liquiditeitsbeslag op voor het Fonds. Daarbovenop wordt een boete gerekend voor vervroegd aflossen van 0,25% van (het vervroegd af te lossen deel van) de hoofdsom.

Er wordt gedurende de looptijd van de hypothecaire financieringen niet tussentijds afgelost.

Voorts is een loan to value-clausule van toepassing op de hypothecaire financieringen. Met deze loan to value-clausule wordt echter geen rekening gehouden in de prognoses en rendementsberekeningen. In verband met een loan to value-clausule is overeengekomen dat elk Object jaarlijks wordt gewaardeerd door de hypothecaire financier. Op basis van die waardering wordt vastgesteld of wordt voldaan aan de maximaal toegestane verhouding tussen de hoofdsom van de hypothecaire financiering en de waarde van het corresponderende Object. De maximaal toegestane LTV is 65%. Indien niet wordt voldaan aan de LTV kan de hypothecaire financier verlangen dat een (hogere) aflossing op de betreffende financiering wordt gedaan of een zogenoemde cash sweep zal plaatsvinden. Er vindt dan een lagere of – bij een cash sweep – geen uitkering plaats aan de Participanten totdat de LTV weer voldoet aan het maximaal toegestane percentage. Indien en zolang niet wordt voldaan aan de loan to value-clausule kan dat leiden tot een (hogere) aflossingsverplichting dan wel tot het stopzetten van uitkeringen aan de Participanten, hetgeen zal leiden tot een lager dan verwacht (uitkerings- of Direct) rendement.

Het niet voldoen aan de LTV kan ook tot gevolg hebben dat de betreffende financiering ineens opeisbaar wordt. Dan ontstaat het aanzienlijke risico dat een of meerdere 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.

De hypothecaire financieringen kennen een zogenoemde non recourse-clausule, wat betekent dat de hypothecaire financier zich uitsluitend kan verhalen op de Objecten en de huuropbrengsten uit de Objecten.

Tabel 11 Geprognosticeerd Gemiddeld direct rendement

alle bedragen in €

	30-sep.-19	30-sep.-20	30-sep.-21	30-sep.-22
	Jaar 1	Jaar 2	Jaar 3	Jaar 4
Uitkering per Participatie	6,41	6,54	6,63	7,05
Direct rendement per Participatie	6,4%	6,5%	6,6%	7,1%

Gemiddeld direct rendement 7,0%

30-sep.-23	30-sep.-24	30-sep.-25	30-sep.-26	30-sep.-27	30-sep.-28
Jaar 5	Jaar 6	Jaar 7	Jaar 8	Jaar 9	Jaar 10
3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%

30-sep.-23	30-sep.-24	30-sep.-25	30-sep.-26	30-sep.-27	30-sep.-28
Jaar 5	Jaar 6	Jaar 7	Jaar 8	Jaar 9	Jaar 10
2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%

7.2.3 Liquiditeitsreserve

De liquiditeitsreserve van het Fonds per 31 juli 2018 bedraagt € 252.278. Er wordt circa € 6.879 onttrokken uit deze reserve ten behoeve van de vermogensstructuur voor onderhavige Tweede Emissie. In verband met de onderhavige Tweede Emissie worden er geen middelen toegevoegd aan de liquiditeitsreserve (uitgaande van de uitgifte van 25.750 Participaties). De resterende liquiditeitsreserve na onderhavige Emissie bedraagt € 179.761.

In jaar 1 zal € 30.000 aan de liquiditeitsreserve worden onttrokken ten behoeve van een uitkering aan de Participanten.

7.3 Rendementsprognoses

Bij het opstellen en presenteren van de rendementsprognoses van het Fonds wordt het (Gemiddeld) Direct rendement en het (Gemiddeld) Exploitatierendement gepresenteerd.

Daarnaast wordt een Internal Rate of Return (IRR) gehanteerd. Dit is een calculatiemethode waarbij het geprognosticeerde rendement wordt berekend, rekening houdend met de hoogte en het tijdstip van alle uitgaven voor en opbrengsten van de belegging (tijds waarde van geld), uitgaande van de veronderstelling dat op de uitgekeerde som een vergelijkbaar rendement kan worden behaald gedurende de looptijd van de belegging. Bij een vergelijking tussen verschillende projecten op basis van het te behalen rendement is het derhalve beter dat te doen op basis van het IRR-rendement. Bij vastgoedbeleggingen is het IRR-rendement in beginsel lager dan het enkelvoudig rendement.

Tenzij anders vermeld zijn alle in het Prospectus opgenomen prognoses gemaakt op basis van geschatte cijfers, 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. In jaar 1 is de geprognosticeerde kostenindexvoet 1,5% en in de verdere jaren 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-afrekbare BTW die bij het Fonds in rekening is of wordt gebracht.

7.3.1 Prognose Exploitatierendement en Direct rendement

Het geprognosticeerde Gemiddeld exploitatierendement voor Afschrijvingen over een beleggingsperiode van tien jaar bedraagt 6,9% per jaar. Zie tabel 8.

Het geprognosticeerde Gemiddeld direct rendement over een beleggingsperiode van tien jaar bedraagt 7,0% per jaar. Zie tabel 8.

De volgende factoren zijn van invloed op het Exploitatieresultaat:

Huuropbrengsten

In de huurovereenkomsten voor de Objecten Zwolle en Dordrecht is vastgelegd dat de huur jaarlijks wordt geïndexeerd volgens de door de Rijksoverheid voorgeschreven maximum huurverhoging¹⁶. Deze bedroeg in 2016 maximaal 2,1%, in 2017 maximaal 2,8% en voor 2018 maximaal 3,9%. In de prognose is voor de Objecten Zwolle en Dordrecht gerekend met de jaarlijkse indexeringen zoals weergegeven in tabel 9. De werkelijke indexering kan hiervan afwijken.

In Gorinchem worden de huren jaarlijks geïndexeerd volgens de consumentenprijsindex (CPI) van het Centraal Bureau voor de Statistiek. Voor de prognose van de huuropbrengsten uit 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%¹⁷. In de prognose wordt gerekend met de jaarlijkse indexeringen zoals weergegeven in tabel 10. De werkelijke indexering kan hiervan afwijken.

Financieringsrente

In de rendementsprognose is voor de Objecten Zwolle en Gorinchem gerekend met een hypotheekrente (inclusief commerciële - en liquiditeitsopslag) van 2,6% per jaar gedurende de rentevast periode tot en met 30 november 2027. Voor het Object Dordrecht is gerekend met een hypotheekrente (inclusief commerciële - en liquiditeitsopslag) van 2,75% per jaar gedurende de rentevast periode tot 28 september 2023, na oplevering. Voor de periode na de rentevast periode is gerekend met een rente van 3,75%.

30-sep.-23	30-sep.-24	30-sep.-25	30-sep.-26	30-sep.-27	30-sep.-28
Jaar 5	Jaar 6	Jaar 7	Jaar 8	Jaar 9	Jaar 10
6,90	6,59	7,55	7,80	7,84	6,32
6,9%	6,6%	7,5%	7,8%	7,8%	6,3%

¹⁶ Zie: <https://www.rijksoverheid.nl/onderwerpen/huurverhoging/vraag-en-antwoord/wat-is-de-maximale-huurverhoging-in-2018>.

¹⁷ Bron: [http://statline.cbs.nl/StatWeb/publication/?VW=T&D-M=SLNL&PA=70936NED&D1=0&D2=\(I-34\)-I&HD=081020-1258&HDR=T&STB=G1](http://statline.cbs.nl/StatWeb/publication/?VW=T&D-M=SLNL&PA=70936NED&D1=0&D2=(I-34)-I&HD=081020-1258&HDR=T&STB=G1).

In tabel 11 is het geprognoseerd Gemiddeld direct rendement per Participatie van € 100,- weergegeven.

Rentebaten

In verband met de zeer lage rentestand wordt in de prognose geen rekening gehouden met eventuele rentebaten vanuit de cashposities in het Fonds.

Beheervergoeding

Conform de Fondsvoorwaarden ontvangt de Beheerder jaarlijks een beheervergoeding van 5,5% exclusief BTW (6,6% inclusief BTW) over de jaarlijks totaal gefactureerde netto-huursom en netto-energieopbrengsten van de Objecten. Dit is de per jaar 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 8) is onder de posten 'adviseurs' en 'overig' een schatting van de eventuele onvoorziene vergoedingen inbegrepen voor de begeleiding van deze werkzaamheden door de Beheerder.

Voorts kunnen zich mogelijkheden voordoen waarbij de Beheerder door extra inspanningen substantiële (rendements)verbeteringen kan realiseren die niet zijn geprognoseerd, 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.

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.

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 betreft dit een bijdrage van € 4.500 per jaar in de kosten voor een bestuurdersaansprakelijkheidsverzekering van de Beheerder. Onroerendezaakbelasting wordt door de gemeente berekend over de door haar getaxeerde waarde van de Objecten.

Onderhoud

Door middel van een gedetailleerde meerjarenonderhoudsbegroting maakt K3H Advies een inschatting van de jaarlijkse onderhoudskosten.

Geprognoseerde onderhoudsbedragen zullen door middel van een dotatie onderhoudsvoorziening ten laste van het jaarresultaat van het Fonds worden gebracht. De dotatie onderhoud in tabel 8 is gebaseerd op ervaringsgegevens van de Beheerder in eerdere fondsen en bedraagt in jaar 1 voor de gezamenlijke Objecten € 39.644 inclusief BTW en in jaar 2, wanneer het Object in Dordrecht in gebruik is genomen, € 52.520 inclusief BTW. De feitelijke kosten voor het onderhoud zullen jaarlijks voldaan worden uit deze voorziening.

Exploitatiekosten WKO installatie en zonnecellen

Deze post heeft alleen betrekking op het Object Zwolle en bestaat uit variabele lasten voor het verbruik en het vastrecht voor elektra en gas en uit kosten voor onderhoud en vervanging van onderdelen van de WKO installatie en zonnecellen. De inschatting is gemaakt op basis van historische cijfers over het afgelopen jaar.

Adviseurs

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

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

Overig

Overige kosten hebben betrekking op onvoorziene lasten (waaronder additionele vergoedingen voor de Beheerder, zie onder 'beheervergoeding' hierboven), alsmede de jaarlijkse kosten van de Houdster (€ 6.050 inclusief BTW) en van de Bewaarder (€ 11.495 inclusief BTW) en een jaarlijkse bijdrage aan de AFM en DNB in verband met de kosten van permanent toezicht op het Fonds en de Beheerder en de uit dit toezicht voortvloeiende kosten voor compliance. Ter zake 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 € 2.060 per jaar) en een vast bedrag van € 3.025 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 op te nemen hypothecaire financiering is rente verschuldigd. De rente van de hypothecaire financiering voor de Objecten Zwolle en Gorinchem (eerste Emissie) bedraagt 2,60% per jaar. In de prognose is gerekend met een hypotheekrente (inclusief commerciële - en liquiditeitsopslag) van 2,75% per jaar voor Object Dordrecht (Tweede Emissie). Zoals uiteengezet is in Sectie 7.2.2 is bij het aangaan van de hypothecaire financiering van de eerste Emissie een rentevastperiode van tien jaar vastgelegd en voor de Tweede Emissie een rentevastperiode van minimaal vijf jaar.

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

Aflossingen

De veronderstelling is dat gedurende de looptijd van het Fonds niet wordt afgelost op de hypothecaire financiering en dat tegen het einde van de looptijd daarvan die wordt geherfinancierd.

Wanneer een loan to value-clausule zou worden geschonden (omdat de waarde van een Object onvoldoende is om aan de overeengekomen verhoudingen te voldoen), 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.

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 er van uitgegaan dat de reële waarde gelijk blijft aan de aankoopprijs van het betreffende Object. Derhalve zijn er geen waardemutaties opgenomen in de prognose.

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.

Herwaardering vastgoed

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 verwervingskosten van € 107.681 (2,1% van de aankoopprijs) te compenseren, maar aangezien het wettelijke huurverhogingspercentage dit jaar op 3,9% 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 uitkeringsrendement en de verwachting is dan 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.

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.

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).

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) en bestaan uit twee componenten:

- Ten eerste brengt de Beheerder bij verkoop en levering een Verkoopvergoeding van 1,25% over de verkoopprijs van het Object (exclusief BTW) in rekening die ten laste komt van het vermogen van het Fonds. Deze Verkoopvergoeding is ook verschuldigd indien het Object wordt vervreemd door middel van de overdracht van Participaties. Ook is de Verkoopvergoeding verschuldigd in geval van de verkoop en levering van een deel van een Object. De Verkoopvergoeding wordt verhoogd met BTW dan wel met Compensatie voor niet-aftrekbare BTW.
- Ten tweede komen naast de Verkoopvergoeding eventuele additionele advieskosten, zoals makelaarskosten, in verband met de verkoop en levering (van een deel) van een Object en/of boetes bij vervroegde aflossing van de hypothecaire financiering ten laste van het vermogen van het Fonds. Deze zijn begroot op 0,75% van de verkoopprijs (exclusief BTW), maar kunnen afhankelijk van de omstandigheden hoger of lager uitvallen. Deze vergoeding zal worden verhoogd met omzetbelasting (BTW) dan wel met Compensatie voor niet-aftrekbare BTW.

7.3.2 Uitkeringen

Periodieke rendementsuitkering

Het streven is dat eens per kwartaal het Direct rendement wordt uitgekeerd. Naar verwachting bedraagt de rendementsuitkering in jaar 1 6,4%.

7.3.3 Prognose beschikbare uitkeringen

In tabel 12 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) geprognosticeerd van 6,5%.

Tabel 12 Prognose beschikbare uitkeringen

		30-sep.-19 Jaar 1	30-sep.-20 Jaar 2	30-sep.-21 Jaar 3	30-sep.-22 Jaar 4
1 participe = € 100					
herwaarderingen (bedrijfsresultaat)					
Exploitatieresultaat na Afschrijvingen en ongerealiseerde		252.859	293.904	301.353	337.664
correctie afschrijvingen geactiveerde Initiatiekosten		255.177	255.177	255.177	255.177
correctie afschrijving geactiveerde Financieringskosten		11.768	11.768	11.768	11.768
terugbetaling op Beleggerskapitaal		-	-	-	-
aflossing op Hypothecaire lening		-	-	-	-
beschikbaar voor uitkering		549.804	560.848	568.297	604.608
kasstroom per Participatie	100-	6,41	6,54	6,63	7,05
cumulatieve kasstroom per Participatie	100-	94-	87-	80-	73-
IRR	6,5%				

Tabel 13 Samenvatting geprognosticeerde rendementen

verwacht jaarlijks Gemiddeld exploitatierendement voor afschrijvingen*	6,9%
verwacht jaarlijks Gemiddeld direct rendement*	7,0%
verwachte IRR (zonder verkopen)**	6,5%
uitkeringsniveau jaar 1	6,4%

* Enkelvoudige rendementen op basis van een beschouwingsperiode van tien jaar, gebaseerd op de veronderstellingen als weergegeven in het prospectus van S5 Vitae Vastgoedfonds. De emissievergoedingen zijn niet in de berekening van bovenstaande prognoses betrokken. 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 op verkopen; uitgegaan is van een storting van 100 aan het begin en terugstorting van 100 aan het einde van het 10e jaar

7.3.5 Samenvatting geprognosticeerde rendementen

In tabel 13 zijn de geprognosticeerde rendementen samengevat weergegeven.

7.4 Scenarioanalyse

De rendementsprognoses zijn met de grootst mogelijke zorgvuldigheid opgesteld en zijn gebaseerd op de aannames zoals die hiervoor zijn toegelicht en die bij het schrijven van het Prospectus reëel werden verondersteld.

De Beheerder of zijn bestuurders kunnen op een aantal factoren betreffende deze aannames in enige mate invloed uitoefenen. Dat betreffen, met betrekking tot de verkrijging van de Objecten, de aankoopprijs, makelaarskosten, adviseurskosten, taxatiekosten en de notariskosten, met betrekking tot de Initiatiekosten, de adviseurskosten, Selectie- en transactievergoeding, marketingkosten en kosten voor het Prospectus, de Onderzoeks- en begeleidingsvergoeding, de Financieringskosten, met betrekking tot de exploitatie van de Objecten, de huuropbrengst, de kosten van leegstand, de beheervergoeding, eigenaarslasten (voor zover dat betreft de bijdragen aan een vereniging van eigenaren en verzekeringspremies), kosten van onderhoud, adviseurskosten, de hypothecaire rente en de overige kosten en de Performance fee, met betrekking tot de eventuele verkoop van de Objecten, de Verkoopopbrengsten en de Verkoopkosten en, tot slot, het al dan niet liquide aanhouden van gelden of het tijdelijk beleggen met een lagere hypothecaire financiering.

Daartegenover staan factoren waarop de Beheerder of zijn bestuurders geen enkele invloed kunnen uitoefenen. Dat betreffen de factoren die van overheidswege worden bepaald of anderszins buiten de invloedssfeer van de Beheerder of zijn bestuurders liggen, zoals wijzigingen in de wet- en regelgeving, de solvabiliteit van huurders (die tot 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 riolrechten)).

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

Financieringsrente

In tabel 14 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 Emissiedatum.

Tabel 14 Financieringsrente

	Financierings- rente	Geprognosticeerd Gemiddeld direct rendement
1% lager dan prognose	1,82%	8,0%
volgens prognose	2,80%	7,0%
1% hoger dan prognose	3,78%	5,8%

30-sep.-23 Jaar 5	30-sep.-24 Jaar 6	30-sep.-25 Jaar 7	30-sep.-26 Jaar 8	30-sep.-27 Jaar 9	30-sep.-28 Jaar 10
463.781	556.863	638.868	660.860	663.598	540.514
115.976	-	-	-	-	-
11.768	8.368	8.368	8.368	8.368	1.395
-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-
591.525	565.230	647.236	669.227	671.966	541.909
6,90	6,59	7,55	7,80	7,84	6,32
66-	60-	52-	45-	37-	30-

Huurindexering en inflatie

In tabel 15 staat een overzicht van de geprognoseerde rendementen bij verschillende huurindexeringen en inflatiepercentages gedurende de eerste tien jaar na de Emissie Datum.

Hetgeen hiervoor is gemeld over de invloed van de Beheerder of zijn bestuurders op de factoren met betrekking tot de aannames van de rendementsprognose, geldt evenzeer voor de bovenstaande alternatieve aannames met betrekking tot de huurindexering en inflatie alsmede de financieringsrente.

Tabel 15 Huurindexering en Inflatie

	Gemiddelde Huurmutatie	Gemiddelde Kostenmutatie	Geprognoseerd Gemiddeld direct rendement
1% lager dan prognose	1,83%	1,0%	6,4%
volgens prognose	2,80%	2,0%	7,0%
1% hoger dan prognose	3,77%	3,0%	7,5%

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 1 september 2018 en geldt daarom onder voorbehoud van latere wijzigingen.

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

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

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

8.1 Belastingpositie van S5 Vitae Fonds

Vennootschapsbelasting

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

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

Omzetbelasting

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

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

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

8.2 Fiscale behandeling van de Participanten

8.2.1 Participanten / natuurlijke personen

In de inkomstenbelasting vindt belastingheffing van natuurlijke personen plaats door toepassing van het zogeheten 'boxenstelsel'. Box 1 bevat het Inkomen uit werk en woning, Box 2 bevat het Inkomen uit aanmerkelijk belang en Box 3 bevat het Inkomen uit sparen en beleggen.

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

8.2.1.1 Box 3 inkomen

In Box 3 geldt het principe van de forfaitaire rendementsheffing. Een Participant wordt jaarlijks, ongeacht het werkelijk behaalde rendement, belast voor een forfaitair rendement dat tussen de 2,87% en 5,39% (2017) bedraagt van het aan Box 3 toerekenbare vermogen¹⁸.

Over het forfaitaire rendement wordt vervolgens 30% inkomstenbelasting geheven. Over het totale vermogen dat in Box 3 valt, wordt derhalve effectief tussen 0,86% en 1,62% inkomstenbelasting geheven (2017, in 2018 tussen 0,80% en 1,61%). Het vermogen waarover de forfaitaire rendementsheffing is verschuldigd, is de waarde in het economische verkeer van de bezittingen minus de aan Box 3 toerekenbare schulden aan het begin van het kalenderjaar (bijvoorbeeld financieringsschuld van de Participant). Schulden komen slechts in mindering op de waarde van de bezittingen voor zover deze meer bedragen dan EUR 3.000 (2017 en 2018). Bij fiscale partners geldt onder voorwaarden een verhoogde drempel van EUR 6.000 (2017 en 2018) voor de belastingplichtige en zijn fiscale partner gezamenlijk. Van de aldus berekende grondslag wordt EUR 25.000 (2017) per belastingplichtige vrijgesteld (dit wordt verhoogd tot EUR 30.000 per 2018). 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 2018 toetreedt tot het Fonds, zal eerst bij het opstellen van de aangifte inkomstenbelasting voor het jaar 2019 met een Participatie in het Fonds rekening gehouden dienen te worden (de peildatum is immers het begin van het kalenderjaar).

8.2.1.2 Box 1 inkomen

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

- 1) de Participatie dient te worden toegerekend aan een reeds bestaande onderneming dan wel werkzaamheid, namelijk in het geval de Participatie een rechtstreeks verband houdt met een reeds bestaande onderneming dan wel werkzaamheid van de Participant. Deze toerekening vindt uitsluitend plaats in het geval de activiteiten van de reeds bestaande onderneming/ werkzaamheid van de Participant in dezelfde lijn liggen als de activiteiten in het Fonds. Het inkomen uit de Participaties zal tevens als Box 1 inkomen worden belast indien één of meer vermogensbestanddelen van het Fonds op enigerlei wijze ter beschikking worden gesteld aan:
 - i een onderneming of overige werkzaamheid van een met de Participant verbonden natuurlijk persoon¹⁹; 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.

¹⁸ Sinds 1 januari 2017 wordt het fictieve rendement als volgt bepaald: voor vermogen van EUR 0 – EUR 100.000: 2,87%; van EUR 100.001 – EUR 1.000.000: 4,60%; en vanaf 1.000.001: 5,39%. Deze percentages worden jaarlijks opnieuw berekend. Voor 2018 zijn deze percentages respectievelijk 2,65%, 4,52% en 5,38%.

¹⁹ Verbonden persoon als bedoeld in artikel 3.91, lid 2, onderdeel b van de Wet inkomstenbelasting 2001.

- 2) de Participatie dient te worden toegerekend aan het Box 1-vermogen, omdat de activiteiten van het Fonds als zodanig kwalificeren als een onderneming dan wel een werkzaamheid. Wanneer de activiteiten van het Fonds normaal vermogensbeheer te boven gaan, bijvoorbeeld wanneer het Fonds vastgoed gaat ontwikkelen of herontwikkelen of gaat uitponden, geldt dat sprake kan zijn van het drijven van een onderneming of van het realiseren van resultaat uit overige werkzaamheden door het Fonds. In dat geval worden de ondernemingswijze 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 52% in 2017, 51,95% voor 2018). 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 20% over de eerste € 200.000 belastbare winst en 25% over het meerdere (2017)²⁰.

Het aandeel van de Participant in een positief resultaat van het Fonds, waaronder begrepen eventuele vermogenswinsten bij vervreemding van het vastgoed, wordt begrepen in zijn belastbare winst en belast tegen maximaal 25% vennootschapsbelasting, tenzij voor de met de vervreemding behaalde fiscale winst een herinvesteringsreserve wordt gevormd. Een eventueel verlies uit de Participatie in enig boekjaar is aftrekbaar tot maximaal het saldo van het in de Participaties geïnvesteerde vermogen inclusief latere stortingen en verminderd met door de Participant voor de financiering van de Participatie opgenomen leningen. Aftrekbare verliezen kunnen, indien nodig, als hoofdregel worden verrekend met de winsten over het boekjaar voorafgaande aan het verliesjaar en de winst van de negen boekjaren volgend op het verliesjaar.

8.2.2.1 Bepaling van het resultaat bij ondernemers/resultaatgenieters en rechtspersonen

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

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

Fiscale afschrijving

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

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

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

Renteaftrekbeperkingen

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

Herinvesteringsreserve

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

Onder bedrijfsmiddelen worden verstaan 'de tot het bedrijfsvermogen behorende zaken, die - in tegenstelling tot de zaken die voor de omzet zijn bestemd - behoren tot het vaste kapitaal en bestemd zijn om voor de uitoefening van het bedrijf te worden gebruikt'. Vermogensrechten die ter belegging worden gehouden - zoals effecten - worden expliciet niet aangemerkt als bedrijfsmiddelen en vallen buiten de regeling. Ook voor winst bij de verkoop van voorraden kan geen herinvesteringsreserve worden gevormd.

De Hoge Raad besliste op 30 september 2005 voor een vastgoedbeleggings-vennootschap die voor de vennootschapsbelasting een herinvesteringsreserve had gevormd voor de behaalde boekwinst bij de verkoop van het voorheen door haar in volle eigendom gehouden en verhuurde bedrijfspand met ondergrond, dat zij deze herinvesteringsreserve mocht afboeken op een investering in een vastgoed-CV. In casu verkreeg de BV een significant belang en bemoeienis in een CV. Gezien het specifieke karakter van deze casus is terughoudendheid bij toepassing van deze uitspraak naar 'algemene situaties' geboden. Deze uitspraak ondersteunt de stelling dat een vastgoedbeleggings-vennootschap 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.

²⁰ Beide tarieven worden naar verwachting verlaagd met 1% in 2019 en met 1,5% in 2020 en 2021 wat per 2021 resulteert in tarieven van respectievelijk 21% over winst boven EUR 200.000 en 16% over winst tot EUR 200.000.

Herinvesteringsvoornemen

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

Boekwaarde-eis

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

Vervangingseis

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

Termijn

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

Voorbeeld

Een beleggings-BV verkocht een beleggingspand voor € 350.000. De fiscale boekwaarde van het verkochte beleggingspand bedroeg € 100.000. De

herinvesteringsreserve bedraagt alsdan € 250.000. Vanwege de boekwaarde-eis is voor een volledige benutting van de herinvesteringsreserve de herinvesteringsverplichting gelijk aan de verkoopprijs ad € 350.000.

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

Door de gedeeltelijke financiering met vreemd vermogen staat tegenover de uitgifteprijs van één Participatie (€ 100) een grotere waarde aan vastgoed (€ 211).

Als de Participant een herinvesteringsverplichting heeft ter grootte van € 350.000 en één Participatie recht geeft op € 211 vastgoed en € 7 aanwijsbare vastgoedgerelateerde Aankoopkosten, heeft de Participant in beginsel € 350.000 / € 218 = 1.605,50 Participaties nodig om zijn HIR volledig te benutten. Gelet op de Participatiegrootte is in dit voorbeeld de optimale investeringsomvang 1.606 Participaties.

De Participant verkrijgt dan $1.606 \times 218 = € 350.108$ belang in het beleggingsvastgoed. Indien zijn HIR van € 250.000 hierop volledig in mindering mag worden geboekt, bedraagt zijn fiscale verkrijgingsprijs € 100.108. Dit is niet minder dan de fiscale boekwaarde van het verkochte beleggingsvastgoed, die € 100.000 bedroeg.

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

8.2.3 Vrijgestelde Beleggingsinstelling

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

8.3 Invulinstructie

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

Bron: cijfers op basis van tabel 5 (Fondsinvestering in Sectie 7.1).

Tabel 16 Voorbeeldberekening

	Fonds	per Participatie
aankoopprijs	18.115.000	211
Aankoopkosten:		
overdrachtsbelasting	257.500	
makelaarskosten	219.192	
adviseurskosten voor juridische en technische due diligence	62.123	
taxatiekosten	14.447	
notariskosten	45.147	
totaal Aankoopkosten	598.409	7
Vastgoedgerelateerde kosten	18.713.409	218
Overige kosten (Initiatiekosten, Financieringskosten en Bouwrente Object Dordrecht)	1.404.237	16
Liquideitsreserve	124.733	1
Totaal investering (Financieringsbehoefte)	20.242.379	236
Hypothecaire lening	11.660.500	136
Liquideitsreserve	6.879	0
Beleggerskapitaal	8.575.000	100

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%, 2017 en 2018), 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 waardeverhoging. Bij nieuw vervaardigd onroerend goed, zoals bij Object Dordrecht het geval is, is er sprake van een koopsom vrij op naam (v.o.n.). Hierbij is er geen overdrachtsbelasting verschuldigd.

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

8.7 Dividendbelasting

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

8.8 Voorbehoud

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

Amsterdam, 19 september 2018

Rechtstaete vastgoedadvocaten & belastingadviseurs

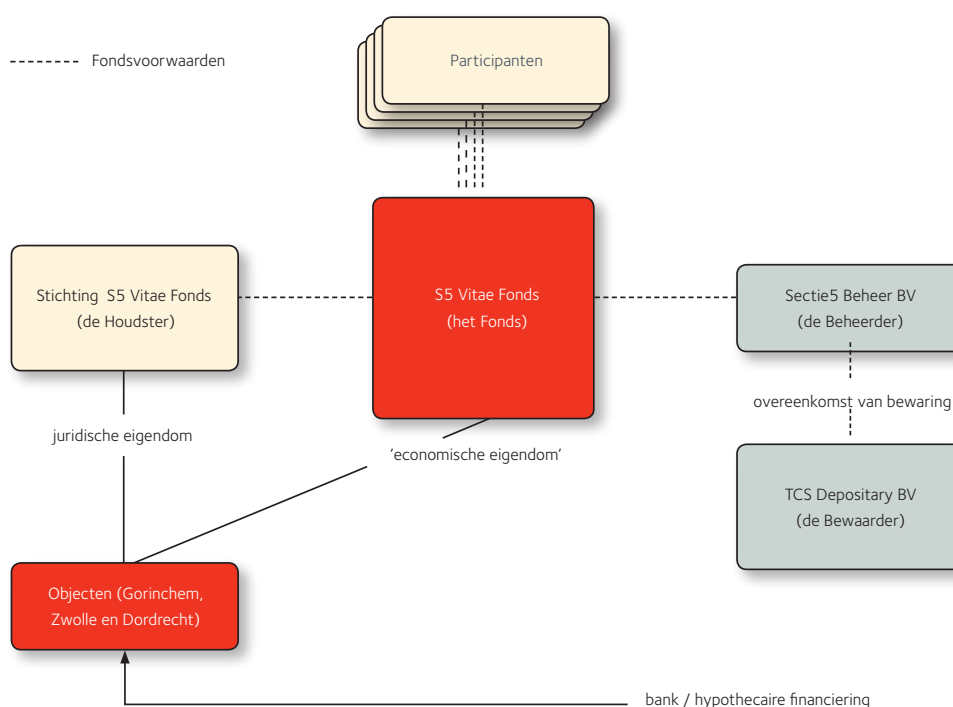
mr L.A. van Dijk

mr L.M.T. Borkes MRE

Sectie 9 | Structuur Fonds en rechten van Participanten

9.1 Structuur

De vereenvoudigde structuur van het Fonds is onderstaand weergegeven.



9.2 Het fonds voor gemene rekening als rechtsvorm van het Fonds

Het Fonds is op 1 december 2017 aangegaan als een beleggingsinstelling in de vorm van een transparant fonds voor gemene rekening onder het Nederlands recht, voor onbepaalde tijd. Het Fonds kent geen vastgesteld beleid dat de Objecten na een bepaalde tijd dienen te worden verkocht of dat het Fonds na een bepaalde tijd wordt beëindigd.

De rechten en plichten van de bij het Fonds betrokken partijen, waaronder de Participanten, zijn vastgelegd in de Fondsvoorwaarden (tevens bevattende de voorwaarden van beheer van het Fonds en eigendom van de Objecten, zie bijlage 1 bij het Prospectus).

De Participaties in het Fonds kunnen worden gehouden door natuurlijke personen, rechtspersonen, fiscaal niet-transparante personenvennootschappen en fiscaal niet-transparante fondsen voor gemene rekening. De Participaties vertegenwoordigen een (niet nominale) vordering op de Houdster ter grootte van het vermogen van het Fonds, gedeeld door het totaal aantal uitgegeven en uitstaande Participaties. Deze (niet nominale) vordering op de Houdster is uitsluitend opeisbaar in verband met de vereffening (na ontbinding) van het Fonds. Aan de Participaties zijn voorts de rechten op tussentijdse uitkeringen alsmede de zeggenschapsrechten verbonden als bepaald in de Fondsvoorwaarden.

De Objecten worden geëxploiteerd, voor rekening en risico van de Participanten, ten gunste (ten laste) van het vermogen van het Fonds. De Participanten hebben geen actieve rol in het beheer of de exploitatie van de Objecten. De Beheerder zal deze taak op basis van de Fondsvoorwaarden vervullen.

9.3 Participaties

9.3.1 Gelijke rechten

Alle Participaties vertegenwoordigen gelijke rechten, zoals het stemrecht en de aanspraak op het resultaat dat met het vermogen van het Fonds wordt gerealiseerd. Een Participatie (tegen een uitgifteprijs van € 100 op de Emissie Datum, exclusief Emissievergoeding) vertegenwoordigt één stem in de vergadering van Participanten.

9.3.2 Register van Participaties

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

9.3.3 Verhandelbaarheid en overdraagbaarheid Participaties

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

Het Fonds is voor fiscale doeleinden een 'besloten fonds', hetgeen meebrengt dat de overdracht van Participaties uitsluitend aan het Fonds, ten titel van inkoop, kan plaatsvinden (zie ook Sectie 8.1 – Belastingpositie van S5 Vitae Fonds).

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

Uit voorwaarde (a) volgt dat een inkoop en gelijktijdige of volgtijdelijke uitgifte van Participaties uitsluitend mogelijk is indien de verzoeker of de Beheerder een of meerdere partijen aanwijst waaraan de aldus in te kopen Participaties gelijktijdig of volgtijdelijk (kunnen) worden uitgegeven, of indien

de verzoeker of de Beheerder een of meerdere partijen aanwijst waarvan de uit te geven Participaties kunnen worden ingekocht. Een verzoek tot inkoop of uitgifte wordt schriftelijk gedaan aan de Beheerder. De verzoeker dient daarbij de identiteit van zichzelf en, indien van toepassing, van de betrokken wederpartij(en) op te geven en het aantal van de in te kopen en/of uit te geven Participaties.

De Participaties worden verhandeld tegen de Intrinsieke waarde. De Intrinsieke waarde wordt vastgesteld en gepubliceerd door de Beheerder op elke Waarderingsdatum (per 31 december, 30 juni of de datum waarop een Emissie plaatsvindt). De Intrinsieke waarde wordt bepaald door het eigen vermogen per de Waarderingsdatum te delen door het aantal uitstaande Participaties op die datum. Het bedoelde eigen vermogen wordt bepaald volgens de in 14.11 opgenomen algemene grondslagen voor de opstelling van de jaarrekening van het Fonds met uitzondering van de vastgoedbeleggingen die gewaardeerd worden tegen de reële waarde op basis van het meest recente taxatierapport opgesteld door een externe taxateur. Het taxatierapport wordt ten minste eenmaal per jaar per 31 december opgesteld alsook op elke dag dat een Emissie plaatsvindt. De externe taxateur dient onder toezicht te staan van RICS en ingeschreven te zijn in het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs, en de taxatie dient te voldoen aan de richtlijnen van de RICS Taxatiestandaarden inclusief de "International Valuation Standards" (het zogenoemde "Red Book") en van het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

De Beheerder heeft de bevoegdheid te beslissen dat de Participaties worden genoteerd 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 (huidige) Participanten. Er staan thans 60.000 Participaties uit. Bij de Tweede Emissie worden 25.750 tot 35.000 Participaties uitgegeven, waarna 85.750 tot 95.000 Participaties zullen uitstaan.

9.4 (Jaar)vergadering van Participanten

De vergaderingen van Participanten worden gehouden zo vaak als de Beheerder dat wenselijk vindt, en ook als de Houdster, de Bewaarder of een of meer Participanten, die gezamenlijk ten minste twintig procent (20%) van het totaal aantal uitstaande Participaties houden, daar schriftelijk en onder vermelding van de te behandelen onderwerpen aan de Beheerder om verzoeken. Indien de Beheerder de verzochte vergadering niet bijeenroep, zodanig, dat die vergadering binnen dertig (30) dagen na het verzoek wordt gehouden, is de Houdster, de Bewaarder of zijn de verzoekende Participanten zelf tot bijeenroeping bevoegd met inachtneming van hetgeen is bepaald in de Fondsvoorwaarden.

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

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

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

Alle besluiten van de vergadering van Participanten worden genomen met volstrekte meerderheid van de geldig uitgebrachte stemmen, tenzij (a) de vergadering niet is opgeroepen conform het bepaalde in de Fondsvoorwaarden of het voorstel van het desbetreffende besluit niet tijdig op de agenda van die vergadering is geplaatst (zie artikel 16 van de Fondsvoorwaarden), (b) het een voorstel betreft tot het doen van extra betalingen door de Participanten om verliezen van het Fonds te verwerken (zie de artikelen 4 lid 5 en 12 lid 5 van de Fondsvoorwaarden), in welke gevallen slechts geldige besluiten worden genomen met algemene stemmen (unanimiteit) in een vergadering waarin alle Participanten aanwezig of vertegenwoordigd zijn, of (c) het een besluit betreft tot opzegging van de Beheerder of de Houdster waarvoor een meerderheid van ten minste 2/3e van de geldig uitgebrachte stemmen is vereist (naast het quorumvereiste dat voor dit besluit geldt).

De vergadering van Participanten is bevoegd te besluiten tot:

- (a) wijziging van de Fondsvoorwaarden;
- (b) benoeming en ontslag van leden van de Beleggingscommissie (met uitzondering van de benoeming van de leden van de Beleggingscommissie op de Aanvangsdatum waartoe de Beheerder bevoegd was);
- (c) opzegging van de Beheerder in zijn functie van beheerder van het Fonds met inachtneming van een opzegtermijn van drie (3) maanden;
- (d) opzegging van de Houdster in haar functie van houdster van de activa van het Fonds of ontslag van de bestuurder(s) van de Houdster, met inachtneming van een opzegtermijn van drie (3) maanden;
- (e) het verlenen van toestemming voor het aangaan van een verplichting of verrichten van een transactie in het geval de Beheerder of de Houdster of hun bestuurs-, leidinggevende en toezichhoudende organen en bedrijfsleiding, daarbij direct of indirect een belang heeft dat tegenstrijdig is of kan zijn aan het belang van het Fonds;
- (f) het aangaan van een financiering anders dan:
 - i een hypothecaire financiering waarmee een of meerdere Objecten (voor een deel) worden gefinancierd op of voor de Aanvangsdatum of een datum waarop een Emissie plaatsvindt;
 - ii de hypothecaire herfinanciering van een hiervoor bedoeld Object; of
 - iii een financiering die als doel heeft om vooruitlopend op een Emissie een Object te verwerven, mits die financiering een maximale looptijd heeft van twaalf maanden, het te lenen bedrag de Aankoopkosten van het betreffende Object én 50% van het Beleggerskapitaal niet overschrijdt en de Houdster toestemming voor de financiering verleent; en
- (g) het verlenen van toestemming aan de Beheerder tot het verrichten van werkzaamheden of diensten waarmee substantiële (rendements-) verbeteringen – die niet zijn geprognosticeerd – voor het Fonds kunnen worden gerealiseerd (zoals herontwikkeling of uitbreiding van de Objecten) en het voor bedoelde werkzaamheden of diensten betalen van een vergoeding aan de Beheerder.

Besluiten tot wijziging van de Fondsvoorwaarden, besluiten tot het aangaan van andere financieringen dan die bedoeld onder (f)(i) tot en met (f)(iii) hierboven en besluiten tot het verlenen van toestemming aan de Beheerder tot het verrichten van werkzaamheden waarmee substantiële (rendements-) verbeteringen – die niet zijn geprognosticeerd – voor het Fonds kunnen worden gerealiseerd, kunnen slechts worden genomen op gezamenlijk voorstel van de Beheerder en de Houdster.

Indien echter de Fondsvoorwaarden moeten worden gewijzigd om te (blijven) voldoen aan het bepaalde bij of krachtens de Wft, kan die wijziging worden doorgevoerd zonder besluit van de vergadering van Participanten indien dat noodzakelijk is om tijdig te voldoen aan het bepaalde bij of krachtens de Wft. In dat geval is de Beheerder gehouden om die wijzigingen binnen een maand na het besluit daartoe ter goedkeuring voor te leggen aan de vergadering van Participanten.

Besluiten tot opzegging van de Beheerder of de Houdster in hun functie van beheerder van het Fonds respectievelijk houdster van het vermogen van

het Fonds of ontslag van de bestuurder(s) van de Houdster, kunnen door de vergadering van Participanten slechts worden genomen (a) indien de Beheerder respectievelijk de Houdster toerekenbaar is tekortgeschoten in de nakoming van zijn/haar verplichtingen, (b) met een meerderheid van ten minste 2/3e 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 6 bij het Prospectus.

9.9 Billijke behandeling van de Participanten

De Beheerder waarborgt de billijke behandeling van de Participanten, onder meer door te hebben zorggedragen voor het volgende:

- alle Participaties vertegenwoordigen gelijke rechten, zoals het stemrecht en de aanspraak op het resultaat dat met het vermogen van het Fonds wordt gerealiseerd;
- in de Fondsvoorwaarden is vastgelegd dat de juridische eigendom met betrekking tot de activa van het Fonds wordt gehouden door de Houdster en dat de Houdster bij het houden van het vermogen optreedt in het belang van de Participanten. Beschikkingshandelingen die zien op de overdracht en verwerving van - en het vestigen van een beperkt recht op - de Objecten kunnen slechts worden verricht door de Beheerder en de Houdster gezamenlijk. Voor de verkoop en vervreemding van de Objecten dient de Houdster toestemming te verlenen en het betalingsverkeer van het Fonds verloopt via de Houdster.
- de Participanten kunnen invloed uitoefenen op de Beheerder en de Houdster, waaronder de opzegging van hen in hun functie (zie voor verdere details over deze invloed Sectie 9.4). Ook in het geval zich met betrekking tot een transactie of het aangaan van verplichtingen ten laste van het vermogen van het Fonds een tegenstrijdig belang voordoet tussen enerzijds het Fonds en anderzijds de Beheerder, de Houdster of hun bestuurs-, leidinggevende en toezichthoudende organen en bedrijfsleiding, is daarvoor de voorafgaande toestemming van de vergadering van Participanten vereist (zie ook Sectie 14.18 van het Prospectus).

9.10 Beschikbare informatie

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

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

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

- de gegevens omtrent het Fonds, de Beheerder, de Houdster en de Bewaarder die ingevolge enig wettelijk voorschrift in het handelsregister moeten worden opgenomen;
- de Fondsvoorwaarden;

- de vergunning van de Beheerder, op grond waarvan het de Beheerder is toegestaan op te treden als beheerder van beleggingsinstellingen; en
- voor zover van toepassing, elk door de AFM genomen geldend besluit tot ontheffing van het ingevolge de Wft bepaalde met betrekking tot het Fonds, de Beheerder en de Bewaarder.

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

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

- maandelijks een opgave met toelichting, ondertekend door de Beheerder en de Bewaarder, van de totale waarde van de beleggingen van het Fonds, een overzicht van de samenstelling van de beleggingen, het aantal uitstaande Participaties en de meest recent bepaalde Intrinsieke waarde per Participatie onder vermelding van het moment waarop de bepaling van de Intrinsieke waarde plaatsvond;
- de jaarrekening, het jaarverslag en – voor zover wettelijk vereist – de accountantsverklaring van zowel de Beheerder, de Houdster, de Bewaarder als het Fonds; en
- de halfjaarcijfers van het Fonds.

Op verzoek wordt een afschrift hiervan kosteloos verstrekt aan de Participanten. De Beheerder houdt bedoelde jaarrekeningen, jaarverslagen, accountantsverklaringen en halfjaarcijfers gedurende ten minste drie jaar beschikbaar op zijn website.

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

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

Sectie 10 | Initiatiefnemer en Beheerder

De Initiatiefnemer (Sectie5 Investments NV) is opgericht in 2007 en structureert vastgoedbeleggingsfondsen. Sectie5 richt zich met name op beleggingen in zorgvastgoed en in winkels en winkelcentra met minimaal een supermarkt. Bij de selectie van objecten in de zorgsector wordt vooral gefocust op de kwaliteit van de locatie met voldoende verzorgingsgebied voor de bestemming.

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

Voor eerdere door de Initiatiefnemer geïnitieerde fondsen wordt verwezen naar bijlage 5 bij het Prospectus.

10.1 Beleggers

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

10.2 Waarde

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

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

10.3 Directie

Sectie5 Investments NV

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

drs. Jeroen H. van Valen

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

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

De heer Van Valen is bestuurder en enig aandeelhouder van Palladian Bridge Investment & Management BV. Daarnaast is hij middellijk bestuurder en aandeelhouder van de Beheerder (Sectie5 Beheer BV), de Initiatiefnemer (Sectie5 Investments NV), Sectie5 Management BV, Kensington Capital BV en Mackinac BV. Voorts is hij middellijk bestuurder van Oirstede Vastgoed BV, Floorstede Vastgoed BV, Mauritsstede Vastgoed BV, Rijnstede Vastgoed BV, Meerstede Vastgoed BV, Raadstede Vastgoed BV, Annastede Vastgoed BV, Merwestede Vastgoed BV, Volkerstede Vastgoed BV, Forumstede Vastgoed BV, Bergstede Vastgoed BV, Roelofstede Vastgoed BV, Warnsstede Vastgoed BV, Zilverstede Bestuur BV, Zilverstede Vastgoed BV, Elzenstede Vastgoed BV, Poortstede Vastgoed BV en Beekstede Vastgoed BV, allen gevestigd te

Amsterdam. Tot slot is hij bestuurder van de Vereniging van Eigenaars van het gebouw aan de Egelantiersgracht 76 te Amsterdam.

drs. Bart U. Bearda Bakker

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

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

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

Sectie5 Beheer BV

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

drs. Wibo H.E. van Ommeren RA MBA

De heer Van Ommeren studeerde bedrijfseconomie en postdoctoraal accountancy aan de Universiteit Tilburg en behaalde een executive MBA aan de Warwick University (UK). Hij werkte als registeraccountant bij Arthur Andersen en Deloitte in Rotterdam, Parijs en Amsterdam, waar hij in 2011 partner werd en verantwoordelijk was voor de afdeling audit - investment management en real estate. Vanaf 2014 vervulde hij (interim) CFO functies bij de vastgoedorganisaties Geneba, Meijer Realty Partners en CBRE Global Investors Nordics in Stockholm. Daarnaast is hij docent externe verslaggeving aan de Amsterdam School of Real Estate en penningmeester en bestuurder van de Stichting A One Huisvesting. Sinds mei 2017 is Wibo bestuurder en CFRO bij Sectie5 Beheer BV en middellijk bestuurder bij Sectie5 Management BV.

Sectie 11 | Deelname

11.1 Inschrijving

Belangstellenden kunnen zich door middel van het bijgevoegde inschrijvingsformulier 'Verklaring van Deelname in S5 Vitae Fonds – Emissie II' aanmelden voor deelname in S5 Vitae Fonds. Inschrijving staat open voor natuurlijke personen, rechtspersonen, fiscaal niet-transparante personenvennootschappen en fiscaal niet-transparante fondsen voor gemene rekening. Het Fonds richt zich op natuurlijke personen en rechtspersonen die wensen te beleggen in zorgvastgoed voor Extramurale en Intramurale zorg en levensloop bestendige woningen. Het is af te raden een substantieel gedeelte van het vermogen in het Fonds te beleggen. Beleggen in het Fonds moet plaatsvinden als onderdeel van een gespreid belegde portefeuille.

Er zijn in totaal minimaal 25.750 Participaties beschikbaar voor de Tweede Emissie. De Beheerder kan besluiten de uitgifte te verhogen tot maximaal 35.000 Participaties. Met de opbrengst van de extra uit te geven Participaties boven de 25.750 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 € 100 (te vermeerderen met Emissievergoeding) met een minimale afname van 100 Participaties.

De Emissievergoeding wordt berekend volgens de volgende staffel:

- bij deelname tot € 50.000 wordt 3,0% over het bedrag van deelname aan Emissievergoeding in rekening gebracht;
- bij deelname van € 50.000 of meer doch minder dan € 100.000 wordt 2,0% over het bedrag van deelname aan Emissievergoeding in rekening gebracht;
- bij deelname van € 100.000 of meer wordt geen Emissievergoeding in rekening gebracht.

De Emissievergoeding komt ten goede aan de financiële intermediairs die het Beleggerskapitaal bijeenbrengen of, indien en voor zover de Beheerder Beleggerskapitaal bijeenbrengt, de Beheerder.

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

De inschrijving voor de Tweede Emissie start op het moment van uitbrengen van het Prospectus en sluit op 28 september 2018 of, indien eerder, op het moment dat alle Participaties zijn toegewezen. De Beheerder behoudt zich echter het recht voor om, indien op 28 september 2018 het minimum aantal beschikbare Participaties niet allemaal zijn geplaatst de periode voor inschrijving te verlengen tot uiterlijk 31 december 2018. De Beheerder zal besluiten de Tweede Emissie niet te laten doorgaan indien op 31 december 2018 niet ten minste 25.750 Participaties zijn geplaatst. Eventuele ontvangen bedragen (inclusief Emissievergoeding) worden dan onverwijld teruggestort. Over die bedragen wordt geen rente vergoed.

Door ondertekening van het inschrijvingsformulier verleent u als belegger onherroepelijk – behoudens het zich voordoen van de situatie als beschreven in sectie 11.3 – volmacht aan de Beheerder om namens u de Fondsvoorwaarden te aanvaarden en u tot het Fonds te laten toetreden als Participant. Voorts verplicht u zich tot betaling van het bedrag dat op grond van het aantal Participaties waarop is ingeschreven, verschuldigd is. Er geldt een volledige inleg, hetgeen inhoudt dat de inschrijver alvorens hij/zij toetreedt tot het Fonds het volledig verschuldigde bedrag ineens, onvoorwaardelijk en onherroepelijk moet hebben voldaan op de hierna vermelde wijze.

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

persoon of personen, een recent uittreksel uit het handelsregister van de Kamer van Koophandel te worden bijgevoegd.

11.2 Toewijzing

De toewijzing op de inschrijving vindt plaats op volgorde van binnenkomst. Na ontvangst van het volledig ingevulde inschrijvingsformulier met bijlagen en toewijzing van deelname door de Beheerder ontvangt u een bevestiging met hierin het aantal toegewezen Participaties. 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 met het bericht van toewijzing van Participaties en het betalingsverzoek dan wel op een latere datum, wordt u tevens geïnformeerd over de datum van uitgifte en hoeveel Participaties in totaal op de Emissie Datum zijn uitgegeven. De uiterste datum waarop de Participaties worden uitgegeven is 31 december 2018 (in het geval de beoogde Emissie Datum van 28 september 2018 wordt uitgesteld).

De Beheerder houdt zicht het recht voor inschrijvingen zonder opgaaf van redenen geheel of gedeeltelijk niet in aanmerking te nemen of te honoreren. Voorts zal de Beheerder, uiterlijk op 31 december 2018, besluiten de Tweede Emissie geen doorgang te laten vinden indien op 31 december 2018 niet ten minste 25.750 Participaties zijn geplaatst. Eventuele ontvangen bedragen (inclusief Emissievergoeding) worden alsdan – en niet eerder – onverwijld teruggestort. Over die bedragen wordt geen rente vergoed.

11.3 Het herroepelijk worden van een inschrijving

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

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

Bij het herroepen van een inschrijving worden eventuele ontvangen bedragen (inclusief Emissievergoeding) 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
Fax: 020 – 670 1266
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 waarop de eerste Emissie van het Fonds plaats had: 15 maart 2018.

AFM

De stichting Autoriteit Financiële Markten.

Afschrijvingen

Afschrijvingen van de geactiveerde Initiatiekosten en Financieringskosten.

Beheerder

Sectie5 Beheer BV, de beheerder van het Fonds in de zin van artikel 1:1 van de Wft. De Beheerder is een besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid naar Nederlands recht, statutair gevestigd te Amsterdam en kantoorhoudend aan het John M. Keynesplein 5, (1066 EP) Amsterdam. De Beheerder is in Nederland opgericht op 6 september 2011 en ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 53488253.

Beleggerskapitaal

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

Beleggingsbeleid

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

Beleggingscommissie

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

Bewaarder

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

Bruto-vloeroppervlakte (B.V.O.)

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

Compensatie voor niet-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 de Tweede Emissie, waarmee additioneel Beleggerskapitaal is of wordt bijeengebracht voor de aankoop van en belegging in (additionele) Objecten.

Emissie Datum

De datum waarop de Tweede Emissie plaatsvindt, naar verwachting 28 september 2018 en uiterlijk 31 december 2018.

Emissievergoeding

De vergoeding voor het bijeen brengen van het Beleggerskapitaal op de Aanvangsdatum of, nadien, op elke datum waarop een Emissie plaatsvindt. De Emissievergoeding maakt geen onderdeel uit van de prognoses en komt derhalve niet ten laste van het Beleggerskapitaal of vermogen van het Fonds. De in het Prospectus opgenomen deelnamebedragen zijn exclusief Emissievergoeding. De Emissievergoeding komt ten goede aan de partijen die bijdragen aan het bijeenbrengen van (een deel van) het Beleggerskapitaal, en bedraagt een percentage van dat bijeen gebrachte Beleggerskapitaal.

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 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 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 de Aanvangsdatum of, nadien, 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 Tweede Emissie, zijn of worden gemaakt, zijnde: oprichtingskosten (alleen bij de eerste Emissie), adviseurskosten, Selectie- en transactievergoeding, kosten voor het opstellen en goedkeuren door de AFM van het Prospectus alsmede marketingkosten, de Onderzoeks- en begeleidingsvergoeding en niet-verrekenbare BTW. Deze kosten zijn nader beschreven in Sectie 7.1.2.

Intramurale zorg

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

Intrinsieke waarde

De Intrinsieke waarde wordt bepaald door het eigen vermogen per een Waarderingsdatum te delen door het aantal uitstaande Participaties op die datum. Het bedoelde eigen vermogen wordt bepaald volgens de in

Sectie 14.11 opgenomen algemene grondslagen voor de opstelling van de jaarrekening van het Fonds waaronder van de vastgoedbeleggingen die gewaardeerd worden tegen de reële waarde op basis van het meest recente taxatierapport opgesteld door een externe taxateur. Het taxatierapport wordt ten minste eenmaal per jaar per 31 december opgesteld alsook op elke dag dat een Emissie plaatsvindt. De externe taxateur dient onder toezicht te staan van RICS en ingeschreven te zijn in het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs, en de taxatie dient te voldoen aan de richtlijnen van de RICS Taxatiestandaarden inclusief de "International Valuation Standards" (het zogenoemde "Red Book") en van het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs.

Objecten

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

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

Onderzoeks- en begeleidingsvergoeding

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

Participant

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

Participatie

Het recht van deelname in het Fonds, uit te geven op de Aanvangsdatum of, nadien, op elke datum waarop een Emissie plaatsvindt tegen een uitgifteprijs van € 100 elk, 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 Tweede 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 de

Aanvangsdatum of, nadien, op elke datum waarop een Emissie plaatsvindt, worden verworven. Deze vergoeding wordt verhoogd met BTW dan wel met Compensatie voor niet-aftrekbare BTW.

Tweede Emissie

De uitgifte van Participaties op de Emissie Datum.

Verkoopkosten

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

Verkoopopbrengsten

De opbrengst uit de verkoop van een of meerdere Objecten.

Verkoopresultaat

De Verkoopopbrengsten verminderd met de Verkoopkosten.

Verkoopvergoeding

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

Verkrijgingsprijs

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

Waarderingsdatum

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

Wft

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

Sectie 13 | Mededeling Beheerder

De Beheerder is verantwoordelijk voor de in het Prospectus verstrekte informatie. Rechtstaete vastgoedadvocaten & belastingadviseurs BV te Amsterdam (met statutaire zetel te Amsterdam) heeft de inhoud en inkleiding van Sectie 8 van het Prospectus bepaald en Cushman & Wakefield VOF (met hoofdvesting te Amsterdam) heeft de inhoud en inkleiding van het in bijlage 4 bij het Prospectus opgenomen taxatierapport bepaald. Rechtstaete vastgoedadvocaten & belastingadviseurs BV en Cushman & Wakefield VOF hebben ingestemd met opname in de huidige vorm en context van respectievelijk Sectie 8 en bijlage 4, in welke Sectie en bijlage hun respectievelijke verklaringen of verslagen zijn opgenomen.

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

Na het treffen van alle redelijke maatregelen om zulks te garanderen en voor zover de Beheerder bekend is, verklaart zij dat de gegevens in het Prospectus in overeenstemming zijn met de werkelijkheid en dat geen gegevens zijn weggelaten waarvan vermelding de strekking van het Prospectus zou wijzigen.

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

De Beheerder verleent toestemming aan financiële intermediairs voor het gebruik van het Prospectus bij hun activiteiten in de plaatsing van de Participaties in Nederland en aanvaardt in dat verband de verantwoordelijkheid voor de inhoud van het Prospectus. Deze toestemming geldt voor de periode die start op het moment van uitbrengen van het Prospectus en eindigt uiterlijk op 31 december 2018 of, indien eerder, op het moment dat alle Participaties zijn toegewezen dan wel op het moment waarop de Beheerder op zijn website (www.sectie5.nl) kenbaar heeft gemaakt af te zien van de Tweede Emissie. Gedurende de voormelde periode kunnen financiële intermediairs de Participaties plaatsen. **De financiële intermediairs zijn verplicht aan potentiële beleggers informatie over de voorwaarden van de aanbidding te verstrekken. Elke financiële intermediair die het Prospectus gebruikt, dient op zijn website te vermelden dat het Prospectus wordt gebruikt overeenkomstig de toestemming tot gebruik van de Beheerder en de daaraan verbonden voorwaarden.**

Amsterdam, 19 september 2018

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

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

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

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

14.3 Toepasselijk recht en geschillen

De Fondsvoorwaarden – en daarmee het Fonds – worden beheerst door Nederlands recht.

Alle geschillen die ontstaan naar aanleiding van de Fondsvoorwaarden of overeenkomsten die daarvan het gevolg zijn, worden beslecht door het Klachteninstituut Financiële Dienstverlening te Den Haag (KiFiD) of, indien het KiFiD niet bevoegd is, overeenkomstig het Reglement van het Nederlands Arbitrage Instituut (NAI). Indien een geschil wordt beslecht overeenkomstig het Reglement van het NAI zal het scheidsrecht bestaan uit drie (3) arbiters tenzij alle partijen na het ontstaan van het geschil besluiten dat het scheidsrecht zal bestaan uit één (1) arbiter, en zal het scheidsrecht beslissen naar de regelen des rechts. Dit alles laat onverlet de bevoegdheid van de gewone rechterlijke macht ten aanzien van een kort geding en het leggen van conservatoir beslag.

Op de huurovereenkomsten voor de Objecten en de overeenkomst van bewaring met de Bewaarder is het Nederlands recht van toepassing, en geschillen in verband met die overeenkomsten worden voorgelegd aan de Nederlandse bevoegde rechter.

Een vonnis van een rechter in een andere lidstaat van de Europese Unie wordt in het algemeen in Nederland erkend en kan in Nederland ten uitvoer worden gelegd²¹.

²¹ Mits het vonnis een eindvonnis betreft in een burgerlijke – of handelszaak en het eindvonnis valt binnen de reik-wijde van de Europese verordening betreffende de rechterlijke bevoegdheid, de erkenning en de tenuitvoerlegging van beslissingen in burgerlijke en handelszaken.

14.4 Aansprakelijkheid Participanten

De Participanten zijn niet aansprakelijk voor de verplichtingen van het Fonds. De Participanten kunnen niet meer verliezen dan het bedrag dat zij bij de uitgifte van hun Participaties daarvoor moeten betalen (inclusief Emissievergoeding).

14.5 Looptijd Fonds

De looptijd van het Fonds is onbepaald, maar zal eindigen indien en zodra alle (belangen in de) Objecten zijn vervreemd en voor het Fonds aan alle verplichtingen volledig, onvoorwaardelijk en onherroepelijk is voldaan, waaronder het doen van de einduitkering aan de Participanten. Het Fonds kent geen vastgesteld beleid dat de Objecten na een bepaalde tijd dienen te worden verkocht of dat het Fonds na een bepaalde tijd wordt beëindigd.

14.6 Doel van het Fonds

Het doel van het Fonds is het beleggen van gelden van de Participanten conform het Beleggingsbeleid – in zorgvastgoed – om hen in de opbrengst daarvan te laten delen (zie artikel 2 van de Fondsvoorwaarden).

Indien de opbrengst van een Emissie, waaronder de Tweede Emissie, hoger is dan de Financieringsbehoefte kan de Beheerder die hogere opbrengst tijdelijk liquide aanhouden als reservering voor de aankoop van een of meerdere additionele Objecten, aanwenden voor de aankoop van een of meerdere Objecten, kunnen Participaties door het Fonds worden ingekocht en/of die hogere opbrengst aanwenden als 'extra' betaling op de koopsom voor de Objecten waarvoor het Fonds de verplichting tot koop is aangegaan om zodoende tijdelijk een lagere hypothecaire financiering voor die Objecten te realiseren. Het aanhouden van liquiditeiten vindt plaats in euro, op een bank- of spaarrekening.

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

14.7 Adres van het Fonds

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

14.8 Participaties en deelname

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

Een Participant kan op de Emissie Datum in het Fonds participeren door in te schrijven op een of meer Participaties tegen een uitgifteprijs van € 100 elk (exclusief Emissievergoeding). De minimale afname bedraagt 100 Participaties per Participant. Het aantal bij de Tweede Emissie beschikbare Participaties bedraagt minimaal 25.750 en maximaal 35.000.

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 eindigt op 31 december 2018. De balans en de winst- en verliesrekening van

het Fonds worden jaarlijks door een accountant gecontroleerd, tezamen met het jaarverslag met de oproep voor de jaarvergadering aan de Participanten toegestuurd en binnen zes maanden na het einde van het boekjaar ter vaststelling aan de vergadering van Participanten voorgelegd. De opgemaakte jaarrekening, het jaarverslag en de accountantsverklaring van het Fonds worden vanaf de dag van de oproeping tot de jaarlijkse vergadering van Participanten waarin deze worden behandeld, gepubliceerd op de website van de Beheerder. Indien de jaarstukken gewijzigd worden vastgesteld, wordt de gewijzigde jaarrekening, jaarverslag en de accountantsverklaring gepubliceerd op de website van de Beheerder.

In het verslag van de Beheerder (onderdeel van het jaarverslag van het Fonds) wordt verslag gedaan van de Intrinsieke waarde. Na de Aanvangsdatum wordt telkens wanneer Participaties worden uitgegeven, verkocht, ingekocht of daarop wordt terugbetaald (voor zover de Fondsvoorwaarden dat toestaan), de Intrinsieke waarde per Participatie onverwijld op de website van de Beheerder (www.sectie5.nl) geplaatst. Daarbij wordt vermeld op welk moment de bepaling van de Intrinsieke waarde plaats vond.

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

De controlerende accountant is Deloitte Accountants BV. De tekenend accountant die werkzaam is bij Deloitte Accountants BV is lid van de Koninklijke Nederlandse Beroepsorganisatie van Accountants.

14.11 Algemene grondslagen voor de opstelling van de jaarrekening van het Fonds

De jaarrekening van het Fonds zal worden opgesteld in overeenstemming met de grondslagen voor financiële verslaggeving van Titel 9 Boek 2 van het in Nederland geldende Burgerlijk Wetboek (BW). De jaarrekening is opgesteld in euro's.

De belangrijkste grondslagen voor waardering en resultaatbepaling worden hierna weergegeven.

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

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

Financiële instrumenten

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

Materiële vaste activa

Objecten

De Objecten (in het tussentijds financieel verslag in bijlage 3 aangeduid als Vastgoedbeleggingen) worden bij eerste verwerking tegen de Verkrijgingsprijs (inclusief Aankoopkosten) gewaardeerd en daarna tegen actuele (reële) waarde. De invulling hiervan wordt onder meer gebaseerd op beschikbare marktgegevens en samengesteld door externe taxateurs. Waardeveranderingen van vastgoedbeleggingen worden verwerkt in de winst-en-verliesrekening. Daarnaast wordt ten laste van de overige reserves een herwaarderingsreserve gevormd. De herwaarderingsreserve wordt bepaald als het positieve verschil tussen de reële waarde en de initiële verkrijgings- of vervaardigingsprijs (zonder rekening te houden met enige Afschrijving of waardevermindering) en onder aftrek van relevante (latente) belastingverplichtingen. Op de Objecten

wordt niet afgeschreven. Objecten in ontwikkeling waarvan de reële waarde niet betrouwbaar te bepalen is, worden tegen kostprijs gewaardeerd tot het moment dat de reële waarde wel betrouwbaar is te bepalen.

Immateriële vaste activa

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

Langlopende schulden

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

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

Resultaatbepaling

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

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

Belastingen

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

14.12 De Houdster

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

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

In de Fondsvoorwaarden wordt onder meer vastgelegd dat de juridische eigendom met betrekking tot de Objecten wordt gehouden door de Houdster,

dat de Houdster bij het houden van het vermogen optreedt in het belang van de Participanten en dat beschikkingshandelingen die zien op de overdracht en verwerving van – en het vestigen van een beperkt recht op – de Objecten slechts kunnen worden verricht door de Beheerder en de Houdster gezamenlijk (zie ook hierna Sectie 14.13). Voor de verkoop en vervreemding van de Objecten dient de Houdster toestemming te verlenen. Daarnaast verloopt het betalingsverkeer van het Fonds via de Houdster.

De Houdster is een stichting naar Nederlands recht, met de (statutaire) naam Stichting S5 Vitae Fonds. De Houdster is bij notariële akte opgericht op 14 juli 2017. De statuten van de Houdster zijn vanaf de datum van dit Prospectus kosteloos verkrijgbaar bij de Beheerder.

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

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

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

De Houdster zal jegens het Fonds en de Participanten volgens het Nederlands recht uitsluitend aansprakelijk zijn voor de door hen geleden schade, voor zover die schade het gevolg is van opzet of grove schuld van de Houdster.

14.13 De Beheerder

Sectie5 Beheer BV treedt sinds het aangaan van het Fonds op 1 december 2017 op als beheerder van het Fonds. Sectie5 Beheer BV is een besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid naar Nederlands recht, statutair gevestigd te Amsterdam, met adres John M. Keynesplein 5, 1066 EP Amsterdam. De statuten van de Beheerder zijn kosteloos verkrijgbaar bij de Beheerder.

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

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

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

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

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

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

14.14 De Bewaarder

TCS Depositary BV treedt op als Bewaarder van het Fonds. TCS Depositary BV is een besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid naar Nederlands recht, statutair gevestigd te Amsterdam, met adres Woudenbergseweg 13, 3953 ME Maarsbergen, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 59654546.

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

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

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

en meer in het algemeen:

- verifiëren dat de Beheerder handelt in overeenstemming met de Fondsvoorwaarden en de toepasselijke wettelijke bepalingen. Indien dat

naar het oordeel van de Bewaarder niet het geval mocht zijn, start de Bewaarder een zogenoemde escalatieprocedure op waarin eerst overleg met de Beheerder plaatsvindt waarna, als dat overleg naar het oordeel van de Bewaarder niet leidt tot een bevredigende maatregel of oplossing, de Bewaarder de AFM en/of de Participanten informeert.

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

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

14.15 Vervanging van de Beheerder of de Houdster

Indien de Beheerder of de Houdster te kennen geeft zijn/haar functie te willen neerleggen (waarvoor een opzegtermijn van drie maanden in acht dient te worden genomen), niet meer in staat is zijn/haar functie te vervullen of zijn/haar functie als beheerder van het Fonds respectievelijk houdster van het vermogen van het Fonds wordt opgezegd, heeft dat in geen geval tot gevolg dat het Fonds eindigt en wordt binnen een termijn van vier weken een vergadering van Participanten bijeen geroepen en gehouden om in de benoeming van een vervanger te voorzien.

Met inachtneming van een opzegtermijn van drie maanden kunnen de Beheerder en/of de Houdster in hun functie worden opgezegd bij besluit van de vergadering van Participanten. Voor dat besluit is een meerderheid van ten minste 2/3e 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 (5:2 Wft)

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

14.18 Belangenconflicten en gelieerde ondernemingen

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

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

14.19 Corporate Governance Code

Het Fonds valt niet onder de reikwijdte van de Nederlandse corporate governance code. Het Fonds past de Nederlands corporate governance code dan ook niet toe.

14.20 Geen compensatie bij onjuiste berekening Intrinsieke waarde

In het geval de Intrinsieke waarde onjuist berekend blijkt worden de Participanten daarvoor niet gecompenseerd, behoudens de situatie waarin de onjuiste berekening is te wijten aan de opzet of grove schuld van de Beheerder.

14.21 Belangrijke mededelingen

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

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

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

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

Sectie 15 | Risicobeheer, hefboomfinanciering, liquiditeitsbeheer en werkkapitaal

15.1 Risicobeheer

In Sectie 2 van het Prospectus zijn de materiële risico's weergegeven van het beleggen in het Fonds. De Beheerder heeft maatregelen getroffen om deze risico's te monitoren en te beheersen. In of tegelijkertijd met de jaarrekening doet de Beheerder verslag van:

- de wijze waarop is beoordeeld hoe gevoelig de activa van het Fonds zijn voor de meest relevante risico's waaraan het Fonds is of kan worden blootgesteld;
- of de vastgestelde risicolimieten zijn – of waarschijnlijk zullen – worden overschreden en, in geval van overschrijding, een omschrijving daarvan en de maatregelen die naar aanleiding van die overschrijding zijn getroffen; en
- de hoofdkenmerken van de risicobeheersystemen en, in geval van een wijziging daarin, informatie over die wijziging en de verwachte gevolgen daarvan voor het Fonds en de Participanten.

15.2 Hefboomfinanciering

De Objecten waarin het Fonds belegt, zijn of worden bij verwerving voor een deel gefinancierd met een hypothecaire financiering, voor maximaal 70% van de Financieringsbehoefte. Verder zal het Fonds additionele hypothecaire financieringen aangaan voor Objecten die in een latere fase, na de Aanvangsdatum in het kader van een Emissie, door het Fonds ter belegging worden aangekocht, eveneens voor maximaal 70% van de Financieringsbehoefte in verband met de desbetreffende Emissie. Verder kan de Beheerder besluiten tot het hypothecair herfinancieren van een of meerdere Objecten, bij het eindigen van de looptijd van een hypothecaire financiering of indien het belang van de Participanten is gediend bij het vroegtijdig beëindigen van de bestaande financiering en het aangaan van (een) nieuwe hypothecaire financiering(en). Bij een hypothecaire herfinanciering mag de financiering niet meer bedragen dan 70% van de meest recente getaxeerde waarde (kosten koper) van het betreffende Object.

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

- indien de financiering als doel heeft om vooruitlopend op een Emissie een Object te verwerven, mits de looptijd van de financiering maximaal twaalf maanden bedraagt, de hoofdsom van de financiering niet meer bedraagt dan de Aankoopkosten van het betreffende Object én niet meer bedraagt dan 50% van het Beleggerskapitaal en de Houdster voor de financiering toestemming verleent; of
- op gezamenlijk voorstel van de Beheerder en de Houdster, en uitsluitend na de goedkeuring door de vergadering van Participanten met volstrekte meerderheid van de stemmen. Voor dergelijke leningen gelden geen beperkingen voor maximaal te lenen bedragen (anders dan een beperking waartoe de vergadering van Participanten kan besluiten).

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

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

15.3 Liquiditeitsbeheer

De omvang van de liquiditeitsreserve (zie ook Sectie 7.2.3 van het Prospectus) is bepaald voor een periode van 10 jaar op basis van de voor en/of op de Emissie Datum verworven en/of te verwerven Objecten, mede aan de hand van de uitkomsten van het due diligenceonderzoek en (de exploitatieprognose in combinatie met) de liquiditeitsprognose, en houdt rekening met een zekere marge. Bij volgende Emissies zal de Beheerder telkens opnieuw een verantwoorde omvang van de liquiditeitsreserve vaststellen.

Aangezien het Fonds closed-end is, hoeft in het liquiditeitsbeheer geen rekening te worden gehouden met (periodieke) tussentijdse inkoop- of terugbetalingsverplichtingen jegens de Participanten. Uitsluitend de (overige) verplichtingen op korte termijn, die verband houden met de financiering en exploitatie van de Objecten en het beheer van het Fonds, zijn in dit verband relevant. Behoudens uitzonderlijke omstandigheden zijn de uitgaven en inkomsten van het Fonds voorspelbaar.

De liquiditeitspositie van het Fonds wordt per week gemonitord. Indien wordt vastgesteld dat de liquiditeit minder dan 60% ten opzichte van de liquiditeitsprognose is of zal gaan bedragen, bepaalt de Beheerder of en welke maatregelen worden genomen om het risico op een tekort aan liquiditeiten af te wenden. Die maatregelen kunnen onder meer zijn het raadplegen van de hypothecair financier over de mogelijkheden tot het opschorten van aflossingsverplichtingen (indien er aflossingsverplichtingen zijn) of het aangaan van een (tijdelijke) aanvullende financiering.

Indien:

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

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

15.4 Werkkapitaal

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

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 Tweede 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 19 september 2018.
- Het begrip 'Tweede 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 definitie van Informatiememorandum.

DEFINITIES

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Exploitatiekosten:
Het totaal aan kosten samenhangend met de exploitatie van het Fonds en de Objecten (als bedoeld in Sectie 7.3 van het Informatiememorandum zoals (maar niet beperkt tot) de beheervergoeding en de Performance fee (als bedoeld in artikel 13 lid 1), de eigenaarslasten (zoals kosten van verzekeringen, onroerende zaak belasting), onderhoudskosten, advies- en accountantskosten, overige kosten (zoals kosten van toezicht door de Autoriteit Financiële Markten en

De Nederlandsche Bank NV, de kosten van de Bewaarder en de Houdster) en hypotheekrente).

Exploitatierendement:

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

Exploitatieresultaat:

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

Financieringsbehoefte:

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

Financieringskosten:

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

Fonds:

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

Fondsactiva:

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

Fondsinvestering:

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

Fondspassiva:

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

Fondsvermogen:

De gezamenlijke Fondsactiva en Fondspassiva.

Fondsvoorwaarden:

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

Houdster:

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

Informatiememorandum:

Het informatiememorandum van het Fonds op de Aanvangsdatum.

Initiatiefnemer:

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

Initiatiekosten:

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

Intrinsieke waarde:

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

Objecten:

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

- op de Aanvangsdatum verworven en te verwerven registergoederen die zijn beschreven in Sectie 6 van het Informatiememorandum; en
- nadien te verwerven registergoederen die op het moment van verwerving passen in het Beleggingsbeleid van het Fonds, een en ander zo lang als het registergoed niet is vervreemd.

Participant:

De natuurlijke persoon, rechtspersoon, fiscaal niet-transparante personenvennootschap of een fiscaal niet-transparant fonds voor gemene rekening, die deelneemt in het Fonds met een of meer Participaties (of die daaraan voorafgaand Participaties toegekend heeft gekregen als beschreven in Sectie 11 van het Informatiememorandum).

Participatie:

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

Performance fee:

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

Verkoopkosten:

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

Verkoopopbrengsten:

De opbrengst uit de verkoop van een of meerdere Objecten.

Verkoopresultaat:

De Verkoopopbrengsten verminderd met de Verkoopkosten.

Verkrijgingsprijs:

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

Wft:

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

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

NAAM, ZETEL EN RECHTVORM**ARTIKEL 1**

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

DOEL**ARTIKEL 2**

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

DUUR**ARTIKEL 3**

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

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

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

VERTEGENWOORDIGING EN BEHEERSTAAK**ARTIKEL 5**

1. Met uitzondering van de vertegenwoordiging als bedoeld in artikel 17 lid 2 is de Beheerder noch de Houdster bevoegd om (een of meerdere van) de Participanten te vertegenwoordigen.
2. Onverminderd het bepaalde in artikel 4 lid 5 wordt het Fonds voor rekening en risico van de Participanten beheerd door de Beheerder.
3. Onder verwijzing naar het bepaalde in artikel 10 is de Beheerder bevoegd om de Houdster te vertegenwoordigen, zulks met het recht van substitutie, bij het aangaan van verplichtingen ten laste van en verbintenissen met betrekking tot het Fondsvermogen alsmede bij het verrichten van beschikkings- en rechtshandelingen ter zake, waaronder mede begrepen het (doen) verrichten van (girale) betalingen ten laste van het Fondsvermogen. De Beheerder treedt in die gevallen uitsluitend op 'namens de Houdster inzake het Fonds'. De Beheerder zal alleen tezamen met de Houdster beschikkingshandelingen verrichten die zien op de overdracht en verwerving van en het vestigen van een beperkt recht op een Object.

BEHEERDER EN BEHEER**ARTIKEL 6**

1. De Beheerder treedt op als beheerder (in de zin van de Wft) van het Fonds en is belast met het beheer van het Fondsvermogen, zulks voor rekening en risico van de Participanten. De Beheerder is gerechtigd zelfstandig derden in te schakelen voor het door hem te voeren beheer, tegeende de verantwoordelijkheid van de Beheerder voor het beheer onverlet laat.
2. Met inachtneming van het bepaalde in de Fondsvoorwaarden draagt de Beheerder zorg voor onder andere het volgende:
 - (i) het beleggen of herbeleggen van de Fondsactiva conform het Beleggingsbeleid, door de aan- en verkoop van Objecten echter, voor wat betreft de aan- en verkoop van een Object, niet eerder dan nadat de Beleggingscommissie daarover heeft geadviseerd. Indien de Beheerder in afwijking van het advies van de Beleggingscommissie besluit een Object aan te kopen of te verkopen, zal de Beheerder dat schriftelijk bij de eerstvolgende rapportage aan de Participanten toelichten (zoals onder meer bedoeld in onderdeel (viii) van dit artikelid);
 - (ii) het beheer over en een verantwoorde exploitatie van de Objecten;
 - (iii) het organiseren van Emissies en het vaststellen van het minimale deelnamebedrag als bedoeld in de laatste volzin van artikel 4 lid 2;
 - (iv) beslissen omtrent een notering van de Participaties aan een gereguleerde markt of een ander type handelsplatform
 - (v) het in overeenstemming met het ter zake bepaalde in de artikelen 5 lid 3 en 7 lid 5 samen met de Houdster beschikken over de Objecten alsmede het zorg dragen voor een hypothecaire financiering van de Objecten voor maximaal 70% (zeventig procent) van de Financieringsbehoefte en het (zo nodig) hypothecair herfinancieren van de Objecten voor maximaal 70% van de meest recente getaxeerde waarde (kosten koper) van het betreffende Object;
 - (vi) het verrichten van administratieve en secretariaatswerkzaamheden;
 - (vii) het opstellen van de Begroting en ten laatste in de maand december voorafgaand aan het jaar waarop de Begroting betrekking heeft, het ter goedkeuring voorleggen van de Begroting aan de Participanten door middel van een kennisgeving. In de Begroting is onder meer opgenomen:
 - de te verwachten inkomsten uit de Fondsactiva alsmede de te verwachten 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.
 - (viii) Indien de Beheerder niet binnen de termijn van één (1) maand na het kennis geven van de Begroting aan de Participanten een mededeling, van ten minste een zodanig aantal Participanten als recht heeft op het uitbrengen van ten minste de helft van het aantal door alle Participanten uit te brengen stemmen in een vergadering van Participanten, heeft ontvangen de betreffende Begroting niet goed te keuren, wordt de Begroting geacht te zijn goedgekeurd;
 - (viii) het aan de Participanten, de Houdster en de Bewaarder verstrekken van informatie over de gang van zaken bij het Fonds;
 - (ix) het jaarlijks opmaken van de jaarrekening van het Fonds, welke de winst of het verlies aanwijst, voorzien van een toelichting. De jaarrekening wordt gecontroleerd door een registeraccountant die daartoe door de Beheerder wordt aangewezen;
 - (x) binnen zes (6) maanden na het einde van het boekjaar, de opgemaakte jaarrekening tezamen met de accountantsverklaring presenteren aan de Houdster, Bewaarder en de Participanten;
 - (xi) het aanhouden van het register van Participanten als bedoeld in artikel 4 lid 6;
 - (xii) het verstrekken van inlichtingen omtrent het Fonds aan derden. Hieronder worden begrepen inlichtingen als bedoeld in artikel 4 lid 7;
 - (xiii) in overeenstemming met het bepaalde in het Informatiememorandum, het vaststellen en publiceren van de Intrinsieke waarde; en
 - (xiv) het optreden als vereffenaar van het Fondsvermogen.
3. De Beheerder zal steeds, met inachtneming van het bepaalde in de Fondsvoorwaarden, het beheer over de Objecten zelfstandig voeren. In verband met de taak van de Beheerder om het beheer zelfstandig te voeren en de Houdster te vertegenwoordigen als bepaald in artikel 10, is de Beheerder onder meer verantwoordelijk voor en bevoegd tot:
 - (i) teneinde leegstand te voorkomen of te beëindigen, het namens de Houdster sluiten van nieuwe huurovereenkomsten met betrekking tot de Objecten dan wel, indien zulks gewenst mocht zijn, het wijzigen of beëindigen van bestaande huurovereenkomsten;

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

HOUDSTER EN EIGENDOM OBJECTEN**ARTIKEL 7**

1. De Houdster treedt op als een entiteit met als enig statutair doel het houden van de juridische eigendom van de activa van het Fonds (in de zin van artikel 4:37j lid 1 Wft).
2. Het Fondsvermogen wordt goederenrechtelijk verkregen en ten titel van beheer gehouden door de Houdster; de Houdster houdt (op eigen naam) de juridische eigendom van alle zaken en is de juridische rechthebbende tot de vermogensrechten die tot de Fondsactiva behoren en de verplichtingen die tot de Fondspassiva behoren worden op naam van de Houdster inzake het Fonds aangegaan, dit alles - onverminderd het bepaalde in artikel 4 lid 5 - voor rekening en risico van de Participanten.
3. Met inachtneming van het bepaalde in de Fondsvoorwaarden draagt de Houdster zorg voor onder andere het volgende:
 - (i) het op eigen naam openen en aanhouden van één of meerdere geldrekeningen ten behoeve van het Fonds(vermogen) waarop alle ten gunste van het Fondsvermogen (te) ontvangen bedragen worden gestort en worden aangehouden en het op aanwijzing van de Beheerder aanwenden van die bedragen ter verwezenlijking van het doel van het Fonds;

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

BEWAARDER EN BEWARING

ARTIKEL 8

1. De Bewaarder treedt op als bewaarder van de activa van het Fonds (in de zin van artikel 4:62m lid 1 Wft).
2. De Bewaarder draagt zorg voor onder andere het volgende:
 - (i) verifiëren dat de door de Participanten betaalde uitgifteprijs voor de aan hen uitgegeven Participaties zijn ontvangen op een bankrekening als bedoeld in artikel 7 lid 3 onder (i);
 - (ii) verifiëren dat alle gelden die behoren tot de Fondsactiva worden aangehouden op een rekening als bedoeld in artikel 7 lid 3 onder (i);
 - (iii) monitoren van de betalingen en ontvangsten van gelden die behoren tot de Fondsactiva en de aansluiting van die betalingen en ontvangsten op de boekhouding die voor het Fonds wordt gevoerd;
 - (iv) verifiëren dat de ontvangsten als hiervoor bedoeld tijdig plaatsvinden;
 - (v) verifiëren dat uitkeringen aan de Participanten in overeenstemming zijn met de Fondsvoorwaarden;
 - (vi) verifiëren dat de Fondsactiva op naam staan van de Houdster;
 - (vii) toezien dat de waardering van het Fondsvermogen plaatsvindt volgens de juiste procedure; en

meer in het algemeen:

- (viii) verifiëren dat de Beheerder handelt in overeenstemming met de Fondsvoorwaarden en de toepasselijke wettelijke bepalingen en, indien dat naar het oordeel van de Bewaarder niet het geval mocht zijn, het opstarten van een zogenoemde escalatieprocedure waarin eerst overleg met de Beheerder plaatsvindt waarna, als dat overleg naar het oordeel van de Bewaarder niet leidt tot een bevredigende maatregel of oplossing, de Bewaarder de Autoriteit Financiële Markten en/of de Participanten kan informeren.
3. Het bepaalde in het voorgaande leden van dit artikel is een beknopte weergave van de overeenkomst inzake bewaring die de Beheerder mede ten behoeve van het Fonds en de Participanten met de Bewaarder is aangegaan. Aan de voorgaande leden van dit artikel kunnen dan ook geen rechten worden ontleend; uitsluitend het bepaalde in bedoelde overeenkomst inzake bewaring is bindend. De Bewaarder is geen partij bij de Fondsvoorwaarden.
 4. In de overeenkomst van bewaring is ten behoeve van het Fonds en de Participanten een beding opgenomen op grond waarvan het Fonds, in geval van aansprakelijkheid van de Bewaarder jegens het Fonds, de Bewaarder rechtstreeks kan aanspreken.

TAAKVERVULLING BEHEERDER EN HOUDSTER, VRIJWARING BEHEERDER

ARTIKEL 9

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

VOLMACHT VAN DE HOUDSTER AAN DE BEHEERDER

ARTIKEL 10

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

BOEKJAAR, JAARVERSLAG EN JAARREKENING

ARTIKEL 11

1. Het boekjaar is gelijk aan het kalenderjaar. Het eerste boekjaar van het Fonds eindigt op eenendertig december tweeduizend achtthien.
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 Fondsaactiva 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 INITIATIEFNER

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-afrekbare 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-afrekbare 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-afrekbare BTW
3. De Beheerder zal voorts voor de navolgende inspanningen c.q. werkzaamheden ten behoeve van het Fonds(vermogen), die niet tot haar standaard beheeractiviteiten behoren, de navolgende vergoedingen ten laste van het Fondsvermogen ontvangen (onvoorziene lasten als bedoeld in Sectie 7.3 van het Informatiememorandum):
 - (i) een vergoeding voor diens inspanningen van zes procent (6%) (met een minimum van € 500 (vijfhonderd euro)), over alle externe kosten die ten laste van het Fondsvermogen moeten worden gemaakt in verband met de uitvoering van grootschalig onderhoud, mutatie onderhoud, achterstallig onderhoud, renovaties, verbouwingen en isolatieprojecten met betrekking tot de Objecten, doch uitsluitend indien deze kosten het bedrag van € 5.000 (vijfduizend euro) te vermeerderen met omzetbelasting (BTW), overschrijden;
 - (ii) bij het (doen) afhandelen van schadegevallen met betrekking tot de Objecten, een vergoeding voor diens inspanningen van zeven procent (7%) over het totale schadebedrag (met een minimumbedrag van € 200 (tweehonderd euro) per schadegeval), doch uitsluitend indien deze kosten per schadegeval het bedrag van € 500 (vijfhonderd euro) te vermeerderen met omzetbelasting (BTW), overschrijden;
 - (iii) een vergoeding voor diens inspanningen van zes procent (6%), over alle externe kosten die ten laste van het Fondsvermogen moeten worden gemaakt in verband met werkzaamheden die niet tot de standaard beheeractiviteiten behoren, zoals het (doen) uitvoeren van marktonderzoek of passantenstellingen, doch uitsluitend indien deze kosten het bedrag van € 500 (vijfhonderd euro) te vermeerderen met omzetbelasting (BTW), overschrijden;
 - (iv) een vergoeding voor diens inspanningen van zes procent (6%), over alle externe kosten die ten laste van het Fondsvermogen moeten worden gemaakt in verband met juridische procedures tegen derden, doch uitsluitend indien deze kosten het bedrag van € 500 (vijfhonderd euro) te vermeerderen met omzetbelasting (BTW), overschrijden;
 - (v) in geval van een voortijdige beëindiging van een huurovereenkomst waarbij van de vertrekkende huurder wordt bedongen dat deze een afkoopsom dient te betalen, zal de Beheerder – bij wijze van compensatie voor de (gedeeltelijk) gederfde beheervergoeding als bedoeld in lid 1 onder (i) van dit artikel – gerechtigd zijn tot een vergoeding van tien procent (10%) van die afkoopsom;
 - (vi) in geval van indeplaatsstelling van een huurder, (weder)verhuur en huurverlengingstrajecten een vergoeding voor diens inspanningen van € 1.000 (duizend euro) per overeenkomst van indeplaatsstelling, (weder) verhuur of verlenging; en
 - (vii) in geval van een herfinanciering of verlenging van de financiering van de Objecten, een vergoeding voor diens inspanningen van vijfentwintig/honderdste procent (0,25%) van het te (her)financieren bedrag.

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

4. De Exploatiekosten, anders dan de beheervergoeding en de Performance fee als bedoeld in lid 1 van dit artikel, die worden gemaakt in verband met het beheer en de exploitatie van het Fonds en de Objecten komen rechtstreeks ten laste van het Fondsvermogen of, indien en voor zover de Beheerder of de Houdster die kosten heeft voorgeschoten, worden zij op eerste verzoek van de Beheerder dan wel de Houdster ten laste van het Fondsvermogen aan hem vergoed. Ter zake de kosten van het toezicht dat de Autoriteit Financiële Markten en De Nederlandsche Bank NV houden op het Fonds en de Beheerder, komen jaarlijks de werkelijke door deze toezichthouders in rekening gebrachte kosten (geschat op € 2.060 (tweeduizend zestig euro) per jaar) en een vast bedrag van € 3.025 (drieduizend vijftientig euro) als bijdrage aan kosten van compliance (inclusief omzetbelasting (BTW)) ten laste van het Fondsvermogen.
5. De Verkoopkosten (zoals nader omschreven in Sectie 7.3 van het Informatiememorandum, te weten de verkoopvergoeding waartoe de Beheerder bij de verkoop van een of meerdere Objecten is gerechtigd van één en vijfentwintig/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 structureren 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 structureren van die Emissie.
11. Elk lid van de Beleggingscommissie ontvangt ten laste van het Fondsvermogen een vergoeding van € 605 (inclusief BTW) per bijgewoonde vergadering van de Beleggingscommissie en daarnaast een vaste vergoeding van € 1.815 (inclusief BTW) per jaar.
12. In verband met de groei doelstelling van het Fonds kan de omvang van het Fonds en daarmee de omvang van de werkzaamheden en diensten van de Houdster, de Bewaarder en de Beleggingscommissie toenemen. De Beheerder heeft de bevoegdheid om de vergoedingen voor de Houdster, de Bewaarder en de Beleggingscommissie (als bedoeld in leden 6, 7 en 11 van dit artikel) opnieuw vast te stellen (op basis van marktconformiteit), indien de toegenomen omvang van de werkzaamheden en diensten dat naar het uitsluitende oordeel van de Beheerder rechtvaardigt.
13. Alle kosten en vergoedingen die ten laste van het Fondsvermogen komen worden voldaan zonder dat daarbij enig beroep op korting en/of verrekening kan worden gedaan.

VERWERVING PARTICIPATIES; AANVAARDING FONDSVOORWAARDEN ARTIKEL 14

1. Participaties kunnen worden gehouden door zowel natuurlijke personen, rechtspersonen, fiscaal niet-transparante personenvennootschappen en fiscaal niet-transparante fondsen voor gemene rekening. Samenwerkingsverbanden die voor fiscale doeleinden als transparant worden beschouwd, kunnen geen Participaties verwerven of houden of als Participant deelnemen, zulks ter beoordeling van de Beheerder.
2. Vervreemding en overdracht van Participaties door een Participant kan niet plaatsvinden anders dan door de inkoop van een of meerdere Participaties ten laste van het Fondsvermogen tegen gelijktijdige of volgtijdelijke uitgifte van een gelijk aantal Participaties; het voorgaande is een beding als bedoeld in artikel 3:83 lid 2 Burgerlijk Wetboek. Een inkoop en gelijktijdige of volgtijdelijke uitgifte is uitsluitend mogelijk indien (i) degene die verzoekt tot inkoop of uitgifte of de Beheerder een of meerdere partijen aanwijst waaraan de aldus in te kopen Participaties gelijktijdig of volgtijdelijk (kunnen) worden uitgegeven of indien de verzoeker of de Beheerder een of meerdere partijen aanwijst waarvan de aldus uit te geven Participaties kunnen worden ingekocht en (ii) de inkoop en uitgifte niet tot gevolg zou hebben dat de verkrijgende belegger Participaties verwerft tegen een tegenwaarde van minder dan € 100.000 per belegger of het door

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

3. Zodra de Beheerder bevoegd gebruik heeft gemaakt van zijn bevoegdheid vast te stellen dat bij een Emissie een lager aantal Participaties dan 1.000 (duizend) als minimale afname per Participant geldt (zoals bedoeld in de laatste volzin van artikel 4 lid 2), zijn de beperkingen op de verhandelbaarheid van de Participaties als bedoeld in lid 2 van dit artikel 14 onder (ii) en (e) niet langer van toepassing.
4. Slechts gehele Participaties kunnen worden ingekocht en uitgegeven.
5. Na ontvangst door de Beheerder van de mededeling betreffende het verzoek tot inkoop en/of uitgifte als bedoeld in lid 2 van dit artikel, beslist de Beheerder binnen vier (4) weken omtrent het verzoek en deelt het besluit mede aan de Participant van wie de Participaties zijn beoogd in te kopen met opgave, indien van toepassing, van de datum waarop de inkoop en uitgifte plaatsvinden. In geval toestemming is verleend of (gedeeltelijk) geweigerd, geldt die toestemming respectievelijk (gedeeltelijke) weigering 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 familiërelatie of vennootschappelijke relatie tot elkaar staan, geschiedt betaling en ontvangst van de Intrinsieke waarde in onderling overleg tussen hen, nadat de vordering die de Houdster – in verband met de uitgifte van de Participaties (d.i. de uitgifteprijs) – verkrijgt op bedoelde partij(en) door de Houdster aan bedoelde Participant – ter voldoening van de Intrinsieke waarde van de in te kopen Participaties – is overgedragen; de verbintenis tot betaling van de Intrinsieke waarde van de uit te geven Participaties is een verbintenis jegens (en uitsluitend jegens) de Houdster. Uitgifte en inkoop van de hier bedoelde Participaties vindt niet plaats indien de in de twee respectievelijke voorgaande volzinnen bedoelde vordering niet deugdelijk is overgedragen. Het bepaalde onder a van dit lid omtrent de identificatie is van overeenkomstige toepassing.

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

belastingen die in verband met de in dit artikel bedoelde uitgifte van Participaties ten laste van het Fondsvermogen mochten komen.

8. Door verkrijging van een Participatie, ongeacht de titel daarvan, onderwerpt de verkrijger van die Participatie zich onvoorwaardelijk en onherroepelijk aan het bepaalde in de Fondsvoorwaarden.
9. Participanten hebben geen recht van voorkeur met betrekking tot in te kopen (ingekochte) en/of uit te geven (uitgegeven) Participaties.
10. De Participant kan (de rechten uit hoofde van) zijn Participatie niet verpanden of anderszins bezwaren.
11. Voor een inkoop en gelijktijdige of volgtijdige 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 de degene die door de voorzitter van de vergadering worden toegelaten.
4. De vergadering van Participanten wordt voorgezeten door de Beheerder. Bij afwezigheid van de Beheerder zit de Houdster de vergadering voor. Bij afwezigheid van de Beheerder en de Houdster wijst de vergadering de voorzitter aan. Tot dat moment wordt de vergadering voorgezeten door de oudste aanwezige Participant (waarbij, voor Participanten die geen natuurlijke persoon zijn, de leeftijd van de oudste directeur, bestuurder of vennoot daarvan in acht wordt genomen). De voorzitter wijst een secretaris aan.
5. In de jaarlijkse vergadering van Participanten:
 - a. brengt de Beheerder schriftelijk of mondeling verslag uit omtrent het gevoerde beleid alsmede omtrent overige zaken van het Fonds;
 - b. wordt de balans en de winst- en verliesrekening ter vaststelling voorgelegd;
 - c. worden overige agendapunten behandeld.
6. Van het verhandelde in elke vergadering van Participanten worden notulen bijgehouden door de secretaris, tenzij een notarieel proces verbaal wordt opgemaakt van het ter vergadering verhandelde op verzoek van de Beheerder, de Houdster of de Bewaarder of op verzoek van een of meer van de Participanten. De notulen worden vastgesteld door de voorzitter en de secretaris en ten blijk daarvan door hen getekend, dan wel vastgesteld door een volgende vergadering van Participanten.
7. Overige (anders dan de jaarlijkse) vergaderingen van Participanten worden gehouden zo dikwijls de Beheerder dat wenselijk acht, alsook in het geval de Houdster, de Bewaarder of een of meer Participanten, ten minste vertegenwoordigende twintig procent (20%) van het totaal aantal uitstaande Participaties, daar schriftelijk en onder vermelding van de te behandelen onderwerpen aan de Beheerder om verzoeken. Indien de Beheerder alsdan de verzochte vergadering niet bijeenroept, zodanig, dat zij binnen dertig (30) dagen na het verzoek wordt gehouden, is de Houdster, de Bewaarder of zijn de verzochende Participanten zelf tot bijeenroeping bevoegd met inachtneming van het bepaalde in de Fondsvoorwaarden.

OPROEPING, AGENDA

ARTIKEL 16

1. De vergadering van Participanten wordt bijeengeroepen door de Beheerder, door middel van oproeping van de Participanten, de Houdster, de Bewaarder en de leden van de Beleggingscommissie. De oproeping wordt tevens gepubliceerd op de website van de Beheerder.
2. De oproeping geschiedt niet later dan op de vijftiende (15e) dag vóór die van de vergadering. Bij de oproeping worden de te behandelen onderwerpen vermeld alsmede het tijdstip waarop en de plaats waar de vergadering van Participanten wordt gehouden. Onderwerpen die niet bij de oproeping zijn vermeld, kunnen nader worden aangekondigd met inachtneming van de in dit artikel gestelde vereisten.
3. Omtrent onderwerpen waarvan de behandeling niet conform het bepaalde in de leden 1 en 2 van dit artikel is aangekondigd, kunnen slechts geldige besluiten worden genomen met algemene stemmen in een vergadering waarin alle Participanten aanwezig of vertegenwoordigd zijn.
4. In het geval als bedoeld in de laatste volzin van artikel 15 lid 7 waarin de verzoeker(s) zelf overgaat (overgaan) tot bijeenroeping van de vergadering van Participanten, is die (zijn zij) gehouden (ook) de Beheerder, de Houdster, de Bewaarder en de leden van de Beleggingscommissie op te roepen.

BESLUITVORMING

ARTIKEL 17

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

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

ARTIKEL 18

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

Beleggingscommissie na de Aanvangsdatum, kunnen slechts worden genomen met inachtneming van een (niet-bindende) voordracht van de Beheerder die als eerste in stemming wordt gebracht. Indien de Beheerder geen voordracht heeft gedaan of de voordracht van de Beheerder niet met de vereiste (gewone) meerderheid van stemmen wordt aangenomen, wordt gestemd over de voordracht van een of meerdere Participanten, welke voordracht een bevestiging dient te bevatten van de voorgedragen persoon dat hij of zij een eventuele benoeming zal aanvaarden. Indien geen van de voorgedragen personen met de vereiste (gewone) meerderheid van stemmen wordt aangenomen zal een herstemming plaatsvinden tussen de personen die het hoogste aantal en het daarop volgende aantal stemmen verwerven.;

- (ii) b van lid 2, voor zover het betreft het ontslag van leden van de Beleggingscommissie, kunnen slechts worden genomen (a) met een meerderheid van ten minste twee/derden (2/3e) van de geldig uitgebrachte stemmen) (b) in een vergadering van Participanten waarin ten minste een zodanig aantal Participanten aanwezig of vertegenwoordigd is als recht heeft op het uitbrengen van ten minste de helft van het aantal door alle Participanten uit te brengen stemmen. Zijn in een vergadering van Participanten, waarin een voorstel tot ontslag van een of meerdere leden van de Beleggingscommissie aan de orde is, niet ten minste een zodanig aantal Participanten aanwezig of vertegenwoordigd als recht heeft op het uitbrengen van ten minste de helft van het aantal door alle Participanten uit te brengen stemmen, dan zal een tweede (2e) vergadering worden bijeengeroepen, te houden uiterlijk vier (4) weken na de eerste (1ste) vergadering, waarin alsdan, ongeacht het aantal aanwezige en/of vertegenwoordigde Participanten, het desbetreffende besluit met een meerderheid van ten minste twee/derden (2/3e) van de geldig uitgebrachte stemmen kan worden genomen. Bij de oproeping tot de tweede (2e) vergadering moet worden vermeld dat en waarom een besluit kan worden genomen onafhankelijk van de ter vergadering aanwezige en/of vertegenwoordigde Participanten;
 - (iii) c en d van lid 2 kunnen slechts worden genomen (a) indien de Beheerder respectievelijk de Houdster toerekenbaar is tekortgeschoten in de nakoming van zijn/haar verplichtingen, (b) met een meerderheid van ten minste twee/derden (2/3e) van de geldig uitgebrachte stemmen (c) in een vergadering van Participanten waarin ten minste een zodanig aantal Participanten aanwezig of vertegenwoordigd is als recht heeft op het uitbrengen van ten minste twee/derden (2/3e) van het aantal door alle Participanten uit te brengen stemmen. Zijn in een vergadering van Participanten, waarin een voorstel tot opzegging van de Beheerder of de Houdster of ontslag van de bestuurders van de Houdster aan de orde is, niet ten minste een zodanig aantal Participanten aanwezig of vertegenwoordigd als recht heeft op het uitbrengen van ten minste twee/derden (2/3e) van het aantal door alle Participanten uit te brengen stemmen, dan zal een tweede (2e) vergadering worden bijeengeroepen, te houden uiterlijk vier (4) weken na de eerste (1ste) vergadering, waarin alsdan, ongeacht het aantal aanwezige en/of vertegenwoordigde Participanten, het desbetreffende besluit met een meerderheid van ten minste twee/derden (2/3e) van de geldig uitgebrachte stemmen kan worden genomen. Bij de oproeping tot de tweede (2e) vergadering moet worden vermeld dat en waarom een besluit kan worden genomen onafhankelijk van de ter vergadering aanwezige en/of vertegenwoordigde Participanten.
6. Wijzigingen in de Fondsvoorwaarden waarbij de rechten of zekerheden van de Participanten worden vermindert 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 redenen daarvan, heeft dat tot gevolg dat de bepalingen van de Fondsvoorwaarden jegens de Beheerder respectievelijk de Houdster zijn beëindigd. Niettemin is de Beheerder respectievelijk de Houdster in dat geval verplicht zich te onthouden van handelingen die kunnen leiden tot schade voor het Fonds alsmede op verzoek van de (vervangende) Houdster respectievelijk (vervangende) Beheerder (rechts) handelingen te verrichten die noodzakelijk zijn ter voorkoming van schade voor het Fonds.
6. Het bepaalde in lid 5 van dit artikel laat onverlet dat de Beheerder respectievelijk de Houdster gebonden blijft aan artikel 6 lid 10 respectievelijk 7 lid 9.

EINDE VAN HET FONDS

ARTIKEL 20

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

OPROEPINGEN EN MEDEDELINGEN

ARTIKEL 21

1. Oproepingen, bekendmakingen, kennisgevingen en mededelingen worden per elektronische post of bij (al dan niet aangetekende) brief of deurwaardersexploit gedaan. Oproepingen, bekendmakingen, kennisgevingen en mededelingen aan Participanten worden gedaan aan de in het register van Participanten opgenomen adressen. Aan de Beheerder of de Houdster worden deze gedaan aan hun kantooradres en aan de leden van de Beleggingscommissie aan hun adressen zoals bekend zijn bij de Beheerder. Indien een ander dan de Beheerder een oproeping, bekendmaking, kennisgeving of mededeling doet aan de leden van de Beleggingscommissie, wordt die gedaan aan het adres van de Beheerder.
2. Als datum van een oproeping, bekendmaking, kennisgeving of mededeling geldt de datum als vermeld op de ontvangstbevestiging van de e-mail, de datum van de stempel van het bewijs van terpostbezorging van de aangetekende brief respectievelijk van verzending daarvan respectievelijk van de dag van betekening van het deurwaardersexploit.

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

TOEPASSELIJK RECHT EN GESCHILLEN

ARTIKEL 22

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

Bijlage 2 | Onderzoeksrapport accountant



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

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

Onderzoeksrapport

Aan: De beheerder van S5 Vitae Fonds

Opdracht en verantwoordelijkheden

Wij hebben de rendementsprognoses, zoals opgenomen in Sectie 7.3 “rendementsprognoses” en de scenarioanalyse zoals opgenomen in Sectie 7.4 “scenarioanalyse” in het bijgevoegde Prospectus van S5 Vitae Fonds te Amsterdam, over de periode 30 september 2018 tot en met 30 september 2028 onderzocht.

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

Werkzaamheden

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

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

Conclusie en oordeel

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

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

Overige aspecten

1. Beperking in gebruik en verspreidingskring

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

2. Realiseerbaarheid toekomstige uitkomsten

Wij benadrukken het feit dat de rendementsprognose, zoals opgenomen in Sectie 7.3 “rendementsprognoses” betrekking heeft op de periode 30 september 2018 tot en met 30 september 2028.

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

Amsterdam, 19 september 2018

Deloitte Accountants BV

Was getekend: drs. J. van den Akker RA

Bijlage 3

Gecontroleerde historische
financiële informatie

**Tussentijds
Financieel Verslag**

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

S5 Vitae Fonds

Amsterdam

Inhoudsopgave

Verslag van de beheerder

Tussentijdse financiële overzichten

Balans per 31 juli 2018

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

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

Toelichting

Algemeen

Grondslagen

Toelichting op de balans

Toelichting op de winst- en verliesrekening

Overige informatie

Overige gegevens

Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

Statutaire regeling betreffende de bestemming van het resultaat

Gebeurtenissen na balansdatum

Verslag van de beheerder

Algemeen

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

Doelstelling

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

- het appartementsrecht, kadastraal bekend gemeente Zwolle, sectie S, complexaanduiding 7475-A, appartementsindex 1 tot en met 67, plaatselijk bekend Ossenweiderhof 11 tot en met 83, met het recht op het uitsluitend gebruik van de woning met toebehoren;
- het appartementsrecht, kadastraal bekend gemeente Zwolle, sectie S, complexaanduiding 7475-A, appartementindices 68 tot en met 112, plaatselijk bekend als Ossenweiderhof (ongenummerd), met het recht op uitsluitend gebruik van een berging gelegen op de begane grond;
- het appartementsrecht, kadastraal bekend gemeente Zwolle, sectie S, complexaanduiding 7475-A, appartementindices 113 tot en met 154, plaatselijk bekend als Ossenweiderhof (ongenummerd), met het recht op uitsluitend gebruik van een parkeerplaats gelegen op de begane grond van het buitenterrein gelegen naast het gebouw;
- het perceel grond te Zwolle met opstallen, parkeerplaatsen, tuin en verder toebehoren, kadastraal bekend gemeente Zwolle sectie S, indexnummer 6195, plaatselijk bekend als Ossenweiderhof 1 tot en met 129 (oneven nummers);

hierna te noemen zorgwoningencomplex Zwolle.

- het appartementsrecht, kadastraal bekend gemeente Gorinchem, sectie D, complexnummer 4619-A, appartementsindex 1 tot en met 38, plaatselijk bekend als Haarstraat 61A tot en met 61N en 63A tot en met 63D, met het recht op het uitsluitend gebruik van de woning met toebehoren;
- het perceel grond te Gorinchem met opstallen, parkeerplaatsen, tuin en verder toebehoren, kadastraal bekend gemeente Gorinchem, sectie D, indexnummer 3716, plaatselijk bekend als Haarstraat 59A tot en met H en J tot en met L, 61A tot en met H, 63 en 63A tot en met D en Nieuwe Walsteeg 11;

hierna te noemen zorgwoningencomplex Gorinchem.

Houdster en Beheerder

Het Fonds is geen rechtspersoon en kan daarom zelf geen overeenkomsten aangaan, activa verkrijgen of onder zich houden, of verplichtingen aangaan onder eigen naam.

Het Fonds is een contractuele regeling tussen Sectie5 Beheer BV ("de Beheerder") en Stichting S5 Vitae Fonds ("de Houdster") en elk van de participanten. De Beheer-

der en de Houdster zijn rechtspersonen en kunnen als zodanig wel overeenkomsten aangaan, activa verkrijgen of onder zich houden, en schulden aangaan onder eigen naam. Het vastgoed wordt in eigendom gehouden en alle verplichtingen met betrekking tot het Fonds worden aangegaan door de Houdster. Het bestuur van de Houdster is Teslin.

AIFMD

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

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

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

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

Accountant

Het tussentijds financieel verslag is gecontroleerd door een registeraccountant van Deloitte Accountants BV.

Huidige stand van zaken

Economische situatie

De Nederlandse economie zet de periode van sterke groei voort. Volgens het CPB bedroeg de groei van de Nederlandse economie in 2017 circa 3,2%.

De groei van de economie wordt breed gedragen. Zowel de hogere consumptie door gezinnen als de export en investeringen leverden een bijdrage aan de economische groei in 2017 en de verwachting is dat dit in 2018 zal worden voortgezet. De consumptiegroei is in lijn met het aantrekken van de werkgelegenheid en de verdere groei op de woningmarkt. Tevens leidden de lage inflatie, een stabiele salarisontwikkeling en de daling van de werkloosheid tot een groeiende koopkracht.

Eind 2017 is het consumentenvertrouwen weer verder gestegen ten opzichte van 2016.

Het CPB voorziet voor 2018 een groei van de economie van 2,9%. De Nederlandse economie zit duidelijk in een hoogconjunctuur. De groei wordt gedragen door zowel de stijging van de consumptie van huishoudens door loonstijgingen en meer werkgelegenheid als door stijging van de overheidsbestedingen.

De inflatie bedroeg in 2017 1,3%. De inflatie blijft volgens het CBP in 2018 gelijk op 1,5%. Dit komt door stijgende vaste lasten, hogere invoerprijzen en hogere arbeidskosten.

De toename van de werkgelegenheid zet zich ook in 2018 voort met 2%. Het arbeidsaanbod stijgt beperkt, voornamelijk door demografische ontwikkelingen. Per

saldo daalt de werkloosheid hierdoor naar 3,8% in 2018, onder het evenwichtsniveau, waardoor krapte op de arbeidsmarkt gaat ontstaan.

Beleggingsportefeuille

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

Zorgwoningencomplex Ossenweiderhof 1-5, Zwolle:

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

Zorgwoningencomplex – Haarstraat 63, Gorinchem:

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

De marktwaarde van het vastgoed is per 30 april 2018, conditie kosten koper, bepaald door een externe, onafhankelijke waarderingsspecialist (Cushman & Wakefield) en bedraagt:

- Zwolle - Ossenweiderhof EUR 9.180.000
- Gorinchem - Haarstraat EUR 3.930.000

Voor de waardering is uitgegaan van de volgende uitgangspunten:

Zorgwoningencomplex Ossenweiderhof 1-5, Zwolle:

Huurwaarde	EUR	496.800
Exploitatielasten		21,40%
Netto-aanvangsrendement		4,27%

Zorgwoningencomplex Haarstraat 63, Gorinchem:

Huurwaarde	EUR	210.000
Exploitatielasten		20,60%
Netto-aanvangsrendement		4,35%

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

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

Duurzaamheid

De Beheerder streeft ernaar de duurzaamheid van de door haar beheerde vastgoedobjecten continu te verbeteren en houdt hiermee ook rekening bij de opstelling van de meerjarenonderhoudsprognose en de investeringsplanning. Dit is niet alleen goed voor het milieu en de omgeving, maar het heeft ook een positieve invloed op de verhuurbaarheid (huurders stellen steeds vaker eisen aan het duurzame karakter van

hun winkels en streven naar lagere energiekosten) en de financiering van het object (financiers offeren steeds vaker lagere rentevoeten bij betere energielabels).

Zowel het vastgoed in Zwolle als in Gorinchem hebben energielabel A en voldoet daarmee ruimschoots aan de landelijke norm (energielabel C in 2023). Derhalve zijn op dit moment geen aanvullende duurzaamheidsinvesteringen noodzakelijk.

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

Financieel

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

Het exploitatieresultaat tot en met 31 juli, voor afschrijvingen (- EUR 105.059) en voor niet- gerealiseerde waardeveranderingen (- EUR 230.312), bedraagt EUR 238.957 positief. De realisatie van de onderhoudskosten is tot op heden lager uitgevallen. Dit betekent een rendement van 6,5% over de inleg van de participanten (prospectus 6,0%). Het object in Gorinchem is inmiddels naar tevredenheid van Beheerder en huurder opgeleverd en in gebruik genomen.

Het totaal van de opbrengsten bedraagt EUR 474.003.

De exploitatiekosten bedragen EUR 235.046.

De exploitatiekosten bestaan uit de volgende posten:

	1 december 2017 - 31 juli 2018
	EUR
Beheervergoeding	31.545
Onderhoud	726
Eigenaarslasten	18.620
Adviseurs	13.679
Exploitatiekosten WKO-installatie en zonnecellen	
Overig	24.069
Rente	146.407
	235.046

De intrinsieke waarde per 31 juli 2018 bedraagt:

	2018
	<u>EUR</u>
Inleg participanten	6.000.000
Wettelijke reserve	751.257
Overige reserves	<u>-1.088.256</u>
Totaal vermogen	5.663.011
Aantal geplaatste participaties	60.000
Vermogen (intrinsieke waarde) per participatie	94,38

De solvabiliteit van het Fonds bedraagt per 31 juli 2018 39,8%, de Loan-to-Value ('LTV') 63,8%. Het Fonds voldoet daarmee aan de LTV-convenant van de financier. De liquiditeitspositie is positief en voldoende om de voorgestelde uitkeringen te laten plaatsvinden. In lijn met de doelstelling van het groeifonds zijn er nieuwe investeringen in zorgwoningcomplexen gepland voor het huidig jaar ten behoeve waarvan nieuwe emissies van participaties zullen worden gepleegd.

De uitgifteprijs op 31 juli 2018 is bepaald op basis van de intrinsieke waarde waarbij de objecten minimaal gewaardeerd worden tegen de oorspronkelijke Aanschafwaarde plus aanschafkosten minus afschrijvingen over 5 jaar:

		2018
		<u>EUR</u>
Intrinsieke waarde		5.663.011
Aanschafwaarde Zwolle	8.975.000	
Aankoopkosten vastgoed	315.026	
Afschrijvingen aankoopkosten Zwolle	-42.003	
Reële waarde Zwolle	<u>-9.180.000</u>	
		68.023
Aanschafwaarde Gorinchem	3.900.000	
Aankoopkosten vastgoed	150.286	
Afschrijvingen aankoopkosten Zwolle	-20.038	
Reële waarde Gorinchem	<u>-3.930.000</u>	
		<u>100.248</u>
Handelswaarde		5.831.282
Handelswaarde per participatie		97,19
Uitgifteprijs		100,00

Gezien het korte tijdsbestek tussen de oprichting van het Fonds en de eerste en tweede emissie is ervoor gekozen om de uitgifteprijs gelijk te houden aan de uitgifteprijs van EUR 100 per participatie bij oprichting en bij de eerste emissie.

Het beleggingsresultaat per participatie is als volgt:

**1 december 2017
- 31 juli 2018**

EUR

Inkomsten	474.003
Kosten	-340.105
Niet-gerealiseerde waardeverandering	<u>230.312</u>
Saldo resultaat	-96.414

Aantal geplaatste participaties	60.000
---------------------------------	--------

Inkomsten per participatie	7,90
Kosten per participatie	-5,67
Niet-gerealiseerde waardeverandering per participatie	<u>-3,84</u>
Saldo resultaat per participatie	-1,61

Zonder de niet-gerealiseerde waardeverandering zou het resultaat per participatie EUR 2,23 positief zijn geweest.

Kapitalisatie en schuldenoverzicht

Het kapitalisatie en schuldenoverzicht per 31 juli 2018 is als volgt:

	31 juli 2018
	EUR
Totaal kortlopende schulden	133.580
Gegarandeerd	-
Met onderpand	-
Niet gegarandeerd/zonder onderpand	133.580
Totaal langlopende schulden	8.424.050
Gegarandeerd	-
Met onderpand	8.367.500
Niet gegarandeerd/zonder onderpand	56.550
Eigen vermogen van de participanten	5.663.011
Inleg participanten	6.000.000
Wettelijke reserve	751.257
Overige reserves	-1.088.256
Totaal	14.220.641

Netto schuldenpositie op de korte en lange termijn

	31 juli 2018
	EUR
A. Liquide middelen	252.278
B. Overige liquide equivalenten	-
C. Liquide effecten	-
D. Liquiditeit (A+B+C)	252.278
E. Kortlopende financiële vorderingen	31.684
F. Kortlopende bankschulden	-
G. Kortlopend deel langlopende schulden	-
H. Overige kortlopende schulden	133.580
I. Kortlopende financiële schulden	133.580
J. Netto kortlopende schuldpositie (I) - (E) - (D)	-150.382
K. Langlopende bankleningen	8.367.500
L. Uitgegeven obligaties	-
M. Overige langlopende schulden	56.550
N. Langlopende financiële schuldpositie (K) + (L) + (M)	8.424.050
O. Netto financiële schuldpositie (J) + (N)	8.273.668

De Beheerder verklaart dat tussen 1 december 2017 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.

Beloning Beheerder

Conform artikel 13 van de Fondsvoorwaarden is door de Beheerder, Sectie5 Beheer BV, 5,5% exclusief btw van de jaarlijks totaal gefactureerde huursom als beheervergoeding bij het Fonds in rekening gebracht.

Beloning personeel

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

Fiscale positie

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

Risico's

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

Meer details inzake de risico's zijn opgenomen in noot 3.10 van het tussentijds financieel verslag alsmede in 'Sectie 2 Risicofactoren' van het prospectus S5 Vitae Fonds.

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

<i>Strategie- Risico op waardedaling</i> Dit is het risico dat waardedaling van het vastgoed zorgt voor het niet na kunnen komen van aflossingsafspraken, het niet kunnen voldoen aan de afgesproken verhouding van lening en waarde van het vastgoed of dat de geprognosticeerde exitwaarde bij verkoop niet gehaald wordt.	De beheerder streeft ernaar dit risico zoveel mogelijk te mitigeren middels zorgvuldige selectie van het vastgoed, adequaat beheer en onderhoud, regelmatige monitoring van de markt-omstandigheden en veelvuldig in contact blijven met de huurders.
<i>Operationeel – Leegstand</i> Dit is het risico dat leegstand leidt tot inkomstenderving, waardedaling van het vastgoed (en daardoor problemen met leningsconvenanten of het niet halen van de geprognosticeerde exitwaarde) en mogelijk additionele kosten.	De beheerder streeft ernaar dit risico zoveel mogelijk te mitigeren middels afsluiten van langlopende contracten met solvabele huurders, vooraf goed onderzoek naar courantheid en opbouwen en onderhouden van een goede relatie met de huurders en tijdig signaleren of er veranderingen plaatsvinden.
<i>Financiële positie- Renterisico</i> Dit is het risico dat bij een renteherziening of herfinanciering de rente is gestegen met negatieve impact op het geprognosticeerde rendement en haalbaarheid van de herfinanciering als de huuropbrengsten minder hard zijn meegestegen.	De beheerder streeft ernaar dit risico zoveel mogelijk te mitigeren middels periodieke monitoring van de aflooptkalender van de leningen, zorgvuldige afstemming van de fixatie periode met de verkoop- en liquiditeitsplanning en prudente inschatting van de rentevoet op moment van herziening in prognoses.

<i>Liquiditeitsrisico</i> Dit is het risico dat bij tegenvallers in de exploitatie niet langer aan de verplichtingen voldaan kan worden.	De beheerder streeft ernaar dit risico zoveel mogelijk te mitigeren middels de opstelling ieder kwartaal van een liquiditeitsprognose die ook de basis vormt van de dividenduitkeringen.
<i>Financiële verslaggeving</i> Dit is het risico op fouten of onvolledigheden in de verschillende externe rapportages waardoor beleggers beslissingen o.b.v. verkeerde informatie nemen of de beheerder of het Fonds in overtreding is. Het voornaamste risico dat hieronder valt, betreft de waardering van het vastgoed.	De beheerder streeft ernaar dit risico zoveel mogelijk te mitigeren middels het vier-ogenprincipe bij rapportages en inschakelen van externe accountants bij jaarverslagen en m.b.t. waardering inschakeling van externe deskundige taxateurs die voldoende expertise hebben in het soort vastgoed en locatie en taxeren conform de richtlijnen van de NRVt.
<i>Wet- en regelgeving</i> Dit betreft het risico dat wijzigingen in wet- en regelgeving een negatief effect hebben op de exploitatie van het Fonds. Dit betreffen zowel wet- en regelgeving voor financiële instellingen als voor de zorgsector waarin de huurders van de panden mee te maken hebben.	De beheerder streeft ernaar dit risico zoveel mogelijk te mitigeren middels het zorgvuldig monitoren van veranderingen in wet- en regelgeving en raadpleging van de interne legal officer, deskundige externe juridisch adviseurs, de externe compliance officer, accountants en depositaries.

Administratieve organisatie/ interne beheersing

Verklaring omtrent de bedrijfsvoering

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

Uitgevoerde activiteiten

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

Rapportage over de bedrijfsvoering

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

Amsterdam, 16 augustus 2018

Sectie5 Beheer BV

Was getekend.

drs. B.U. Bearda Bakker

drs. J.H. van Valen

drs. W.H.E. van Ommeren RA

Tussentijdse financiële overzichten

Balans per 31 juli 2018

(na resultaatbestemming)

ACTIVA		31 juli 2018	
		EUR	EUR
<i>Beleggingen</i>			
Terreinen en gebouwen			
Vastgoed	[3.1]		13.110.000
Vastgoed in ontwikkeling	[3.2]		36.132
<i>Vorderingen</i>			
Overige vorderingen			
Debiteuren	[3.3]		31.684
<i>Overige activa</i>			
Financiële vaste activa			
Geactiveerde financieringskosten	[3.4]	39.290	
Geactiveerde initiatiekosten		<u>751.257</u>	
			790.547
Liquide middelen	[3.5]		<u>252.278</u>
Totaal activa			<u>14.220.641</u>
PASSIVA		31 juli 2018	
		EUR	EUR
Eigen vermogen			
Inleg participanten	[3.6]	6.000.000	
Wettelijke reserve		751.257	
Overige reserves		<u>-1.088.256</u>	
			5.663.011
Langlopende schulden			
Schulden aan kredietinstelling	[3.7]	8.367.500	
Waarborgsommen	[3.8]	<u>56.550</u>	
			8.424.050
Kortlopende schulden (< 1 jaar)			
Overige schulden en overlopende passiva	[3.9]		<u>133.580</u>
Totaal passiva			<u>14.220.641</u>

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

		1 dec 2017 – 31 juli 2018	
		EUR	EUR
Opbrengsten uit beleggingen			
Huuropbrengsten	[4.1]	447.203	
Overige opbrengsten	[4.2]	26.800	
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen	[3.1]	<u>-230.312</u>	
Som der bedrijfsopbrengsten			243.691
Lasten in verband met het beheer van de beleggingen			
Onderhoud	[4.3]	31.545	
Eigenaarslasten	[4.4]	726	
Afschrijvingen	[4.5]	23.957	
Overige bedrijfskosten	[4.6]	105.059	
Rente	[4.7]	32.411	
	[4.8]	<u>146.407</u>	
Som der bedrijfslasten			<u>340.105</u>
Bedrijfsresultaat			<u>-96.414</u>

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

		1 dec 2017 – 31 juli 2018
	EUR	EUR
Bedrijfsresultaat		-96.414
Aanpassingen voor:		
- Niet gerealiseerde waardeveranderingen	230.312	
- Afschrijvingen financieringskosten	2.548	
- Afschrijvingen initiatiekosten	102.511	
- Mutatie voorzieningen	-	
Veranderingen in werkkapitaal:		
- Mutatie vorderingen	-31.685	
- Mutatie kortlopende schulden	133.580	
		<u>437.267</u>
Kasstroom uit bedrijfsoperaties		340.853
Kasstroom uit beleggingsactiviteiten		340.853
Investeringen in vastgoed	-13.340.312	
Investeringen in vastgoed in ontwikkeling	-36.132	
Mutatie initiatiekosten	-853.868	
Kasstroom uit investeringsactiviteiten		-14.230.212
Ontvangsten uitgifte participaties	6.000.000	
Mutatie langlopende bankschulden	8.367.500	
Aflossing langlopende bankschulden	-	
Mutatie financieringskosten	-41.838	
Mutatie waarborgsommen	56.550	
Betaalde uitkeringen	-240.575	
Kasstroom uit financieringsactiviteiten		14.141.637
Mutatie geldmiddelen		252.278
Liquide middelen begin van het jaar		-
Nettokasstroom		<u>252.278</u>
Liquide middelen einde van het jaar		<u>252.278</u>

Toelichting

1 Algemeen

1.1 Algemeen

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

Dit tussentijds financieel verslag over de periode 1 december 2017 tot en met 31 juli 2018 is opgemaakt om te worden opgenomen in het prospectus ten behoeve van de tweede emissie van het Fonds.

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

1.2 Activiteiten

Het Fonds belegt het vermogen voor gemeenschappelijke rekening in goed gesitueerd Nederlands zorgvastgoed en heeft als doel het belegd vermogen de komende jaren als groeiFonds uit te breiden naar EUR 200 miljoen. Per 1 december 2017 heeft het Fonds het volgende vastgoed verworven:

- het appartementsrecht, kadastraal bekend gemeente Zwolle, sectie S, complexaanduiding 7475-A, appartementsindex 1 tot en met 67, plaatselijk bekend Ossenweiderhof 11 tot en met 83, met het recht op het uitsluitend gebruik van de woning met toebehoren;
- het appartementsrecht, kadastraal bekend gemeente Zwolle, sectie S, complexaanduiding 7475-A, appartementindices 68 tot en met 112, plaatselijk bekend als Ossenweiderhof (ongenummerd), met het recht op uitsluitend gebruik van een berging gelegen op de begane grond;
- het appartementsrecht, kadastraal bekend gemeente Zwolle, sectie S, complexaanduiding 7475-A, appartementindices 113 tot en met 154, plaatselijk bekend als Ossenweiderhof (ongenummerd), met het recht op uitsluitend gebruik van een parkeerplaats gelegen op de begane grond van het buitenterrein gelegen naast het gebouw;
- het perceel grond te Zwolle met opstallen, parkeerplaatsen, tuin en verder toebehoren, kadastraal bekend gemeente Zwolle sectie S, indexnummer 6195, plaatselijk bekend als Ossenweiderhof 1 tot en met 129 (oneven nummers);

hierna te noemen zorgwoningcomplex Zwolle.

- het appartementsrecht, kadastraal bekend gemeente Gorinchem, sectie D, complexnummer 4619-A, appartementsindex 1 tot en met 38, plaatselijk bekend als Haarstraat 61A tot en met 61N en 63A tot en met 63D, met het recht op het uitsluitend gebruik van de woning met toebehoren;

- het perceel grond te Gorinchem met opstallen, parkeerplaatsen, tuin en verder toebehoren, kadastraal bekend gemeente Gorinchem, sectie D, indexnummer 3716, plaatselijk bekend als Haarstraat 59A tot en met H en J tot en met L, 61A tot en met H, 63 en 63A tot en met D en Nieuwe Walsteeg 11;

hierna te noemen zorgwoningencomplex Gorinchem.

1.3 *Verbonden partijen*

Het Fonds kent de volgende verbonden partijen:

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

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

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

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

De Houdster zal alleen tezamen met de Beheerder beschikken over het Fondsvermogen.

2 Grondslagen

2.1 *Algemene grondslagen voor de opstelling van de tussentijdse financiële overzichten*

De tussentijdse financiële overzichten zijn opgesteld volgens de financiële grondslagen van Titel 9 Boek 2 BW.

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

Financiële instrumenten

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

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

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

2.2 *Grondslagen voor de waardering van activa en passiva*

Vastgoedbeleggingen

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

Vorderingen

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

Geactiveerde initiatiekosten

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

Geactiveerde financieringskosten

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

Liquide middelen

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

Overige voorzieningen

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

Voorziening groot onderhoud

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

Langlopende en kortlopende schulden

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

2.3 Grondslagen voor de bepaling van het resultaat

Opbrengsten en kosten

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

Belastingen

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

2.4 Grondslagen voor de opstelling van het kasstroomoverzicht

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

3 Toelichting op de balans

3.1 Beleggingen – Terreinen en gebouwen

Vastgoed

	Zorgwoningen Zwolle	Zorgwoningen Gorinchem	Totaal
	EUR	EUR	EUR
Aankoop vastgoed per 1 december 2017	8.975.000	3.900.000	12.875.000
<i>Verwervingskosten:</i>			
Overdrachtsbelasting	179.500	78.000	257.500
Notariskosten	10.750	7.500	18.250
Adviseurskosten	16.179	17.596	33.775
Makelaarskosten	108.597	47.190	155.787
Aankoop- en verwervingskosten	9.290.026	4.050.286	13.340.312
Niet-gerealiseerde waardeverandering per 31 juli 2018	-110.026	-120.286	-230.312
Boekwaarde per 31 juli 2018	9.180.000	3.930.000	13.110.000

De marktwaarde van het vastgoed is per 30 april 2018, conditie kosten koper, bepaald door een externe, onafhankelijke waarderingsspecialist (Cushman & Wakefield) en bedraagt:

- Zwolle - Ossenweiderhof EUR 9.180.000
- Gorinchem - Haarstraat EUR 3.930.000

Voor de waardering is uitgegaan van de volgende uitgangspunten:

Zorgwoningencomplex Ossenweiderhof 1-5, Zwolle:

Huurwaarde	EUR	496.800
Exploitatielasten		21,40%
Netto-aanvangsrendement		4,27%

Zorgwoningencomplex – Haarstraat 63, Gorinchem:

Huurwaarde	EUR	210.000
Exploitatielasten		20,60%
Netto-aanvangsrendement		4,35%

Verondersteld is dat er geen materiële waarderingsmutatie heeft plaatsgevonden tussen 30 april 2018 en 31 juli 2018.

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

3.2 Vastgoed in ontwikkeling

<i>Vastgoed</i>	Zorgwoningen Dordrecht
	EUR
<i>Verwervingskosten:</i>	
Adviseurskosten	4.273
<i>Initiatiekosten:</i>	
Adviseurskosten	31.859
Stand per 31 juli 2018	36.132

De verwervings- en initiatiekosten hebben betrekking op de aankoop van het zorgvastgoed te Dordrecht. Dit financieel verslag heeft als doel om de aankoop van dit vastgoed te realiseren. Het zorgvastgoed is in ontwikkeling en wordt naar verwachting medio 2019 in gebruik genomen; derhalve worden de gemaakte kosten geactiveerd. Bij oplevering van het zorgvastgoed worden de initiatiekosten over een looptijd van 5 jaar afgeschreven.

3.3 Vorderingen – Overige vorderingen

<i>Overige vorderingen en overlopende activa</i>	2018
	EUR
Vooruitbetaalde kosten	31.684
Stand per 31 juli	31.684

3.4 Overige activa – Financiële vaste activa

Geactiveerde financieringskosten

	31 juli 2018
	EUR
Financieringskosten	41.838
Afschrijving	-2.548
Stand per 31 juli	39.290

De financieringskosten bestaan uit een aan de bank betaalde afsluitvergoeding op de hypothecaire lening per 1 december 2017. De financieringskosten worden afgeschreven over de 10-jarige looptijd van de hypothecaire lening.

Geactiveerde initiatiekosten

	31 juli 2018
	EUR
Adviseurskosten	126.900
Selectie- en structureringsvergoeding	467.363
Marketing- en prospectuskosten	30.250
Plaatsingskosten	196.020
Oprichtingskosten	33.235
Totaal geactiveerde initiatiekosten	853.768
	2018
	EUR
Afschrijvingen:	
Stand per 1 december 2017	853.768
Afschrijvingen boekjaar	-102.511
Stand per 31 juli	751.257

De initiatiekosten bestaan uit het bij aanvang van het Fonds diverse eenmalige gemaakte kosten. De initiatiekosten worden afgeschreven over een looptijd van vijf jaar.

3.5 Overige activa – Liquide middelen

	31 juli 2018
	EUR
ING rekening-courant	252.278

De liquide middelen staan ter vrije beschikking van het Fonds.

3.6 Eigen vermogen

Het door de Participanten ingelegde vermogen van EUR 6.000.000 bestaat uit 60.000 participaties van EUR 100 elk.

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

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

	Inleg participanten	Wettelijke reserve	Herwaarde- ringsreserve	Overige reserves	Totaal
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
Stand per 1 december 2017	-	-	-	-	-
Inleg Participanten	6.000.000				6.000.000
Geactiveerde initiatiekosten		853.868		- 853.868	
Mutatie wettelijke reserve	-	- 102.511	-	102.511	-
Mutatie herwaarderingsreserve	-	-	-	-	-
Uitkeringen boekjaar aan Participanten	-	-	-	- 210.575	- 210.575
Nog uit te keren aan Participanten	-	-	-	- 30.000	- 30.000
Uit voorstel resultaatbestemming	-	-	-	- 96.414	- 96.414
Stand per 31 juli	6.000.000	751.357	-	- 1.088.346	5.663.011

Verdeling winst en verlies

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

1. Het positieve exploitatieresultaat dat in een boekjaar wordt behaald, vermindert met de (eventuele) aflossingen op de (hypothecaire) financiering in dat boekjaar en voor zover de liquiditeitspositie van het Fonds dit - naar het uitsluitende oordeel van de Beheerder - toelaat, wordt aan de participanten uitgekeerd tenzij de vergadering van participanten overeenkomstig lid 7 van dit artikel besluit het exploitatieresultaat geheel of gedeeltelijk te reserveren.
2. Uitkeringen als bedoeld in het voorgaande lid en eventuele uitkeringen ten laste van de reserves, worden uitgekeerd aan de participanten naar rato van het aantal participaties dat ieder van hen houdt op de dag waarop de uitkering plaatsvindt.
3. De Beheerder kan besluiten een tussentijdse uitkering uit het exploitatieresultaat verminderd met de aflossingen op de (hypothecaire) financiering aan de participanten te doen, waarbij het streven erop is gericht elk kalenderkwartaal een uitkering te doen.
4. De Verkoopopbrengsten, na aftrek van de Verkoopkosten en aflossing van de (hypothecaire) financiering, worden uitgekeerd aan de Participanten, tenzij en voor zover de Beheerder besluit (een deel van) de Verkoopopbrengsten te (her)beleggen of, indien naar het oordeel van de Beheerder de liquiditeitspositie van het Fonds in gevaar komt, besluit geen of een lagere uitkering uit de Verkoopopbrengsten te doen.
5. Verliezen komen ten laste van de reserves. In het geval een verlies niet ten laste kan worden gebracht van een reserve, kan een verlies uitsluitend ten laste van de Participanten komen krachtens een besluit tot bijbetaling door de

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

Het lopend resultaat is in het tussentijds financieel verslag verwerkt in de overige reserves.

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

3.7 *Langlopende schulden – Schulden aan kredietinstelling*

De langlopende schuld betreft een door Syntrus Achmea op 1 december 2017 verstrekte hypothecaire lening met een looptijd van tien jaar.

De rente op deze lening is voor tien jaar vastgelegd op 2,6%.

Vanaf aanvang van de hypothecaire lening bedraagt de aflossing nihil.

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

Op basis van de laatste taxatie bedraagt de LTV 63,8% per 31 juli 2018.

	Looptijd (tot)	%		EUR
<u>Hypothecaire lening</u>	<u>1 december 2027</u>	<u>2,60%</u>	Hoofdsom per 31 juli 2018	<u>8.367.500</u>

3.8 Waarborgsommen

	31 juli 2018
	EUR
Waarborgsommen	56.550

Over de ontvangen bedragen wordt geen rente vergoed.

3.9 Kortlopende schulden (< 1 jaar)

<i>Overige schulden en overlopende passiva</i>	31 juli 2018
	EUR
Vooruitgefactureerde huur	36.081
Rente hypothecaire lening	18.130
Nog uit te keren aan Participanten	30.000
Te betalen kosten	49.369
Stand per 31 juli 2018	133.580

3.10 Financiële instrumenten

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

Risicomanagement

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

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

Markt- en renterisico

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

Krediet- en liquiditeitsrisico

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

4 Toelichting op de winst- en verliesrekening

4.1 Huuropbrengsten

	1 december 2017 – 31 juli 2018
	EUR
Zorgwoningen Zwolle	344.201
Zorgwoningen Gorinchem	103.002
Totaal	447.203

De totale brutohuuropbrengst bedraagt per 1 augustus 2018 circa EUR 761.182 op jaarbasis.

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

	1 december 2017 – 31 juli 2018
	EUR
Minder dan 1 jaar (aug 2018 – jul 2019)	761.182
Tussen 1 en 5 jaar (aug 2019 – juli 2023)	3.255.273
Meer dan 5 jaar (vanaf augustus 2023)	7.879.148
Totaal	11.895.603

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

4.2 Overige opbrengsten

	1 december 2017 – 31 juli 2018
	EUR
Zorgwoningen Zwolle - energielevering	26.800

4.3 Lasten in verband met het beheer van de beleggingen

**1 december 2017
– 31 juli 2018**

EUR

Beheervergoeding **31.545**

Conform artikel 13 van de Fondsvoorwaarden is door de Beheerder, Sectie5 Beheer BV 5,5% exclusief btw van de jaarlijks totaal gefactureerde huursom als beheervergoeding bij het Fonds in rekening gebracht.

4.4 Onderhoud

**1 december 2017
– 31 juli 2018**

EUR

Onderhoud elektrische installatie **726**

4.5 Eigenaarslasten

**1 december 2017
– 31 juli 2018**

EUR

Onroerendezaakbelasting	13.728
Verzekeringen	2.558
Waterschapslasten	2.334
Overige kosten	5.337

Totaal **23.957**

4.6 Afschrijvingen

**1 december 2017
– 31 juli 2018**

EUR

Afschrijvingen financieringskosten	2.548
Afschrijvingen initiatiekosten	102.511

Totaal **105.059**

De afschrijvingen op de financieringskosten hebben betrekking op de aan Syntrus Achmea betaalde afsluitvergoeding van EUR 41.838 in verband met het aangaan van de hypothecaire lening per 1 december 2017.

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

4.7 Overige bedrijfskosten

	1 december 2017 – 31 juli 2018
	EUR
Accountantskosten	4.840
Fiscale advieskosten	1.120
Juridische advieskosten	1.204
Kosten toezicht AFM, DNB en compliance	3.295
Kosten Stichting Bewaarder	5.472
Kosten Depositary	9.191
Kosten taxatie	2.732
Kosten beleggingscommissie	3.783
Overige kosten	774
Totaal	32.411

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

4.8 Rente

	1 december 2017 – 31 juli 2018
	EUR
Rentelasten hypotheek	146.407

4.9 Transacties met verbonden partijen

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

Sectie5 Investments NV

	1 december 2017 – 31 juli 2018
	EUR
Selectie- en structureringsvergoeding	467.363
Doorbelaste aankoop- en initiatiekosten	68.135

*Sectie5 Beheer BV***1 december 2017
– 31 juli 2018**

EUR

Beheervergoeding	31.545
Doorbelaste aankoop- en initiatiekosten	48.948

5 Overige informatie

5.1 Lopende kosten factor

De Lopende Kosten Factor (LKF) bedraagt 3,32%.

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

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

**1 december 2017
– 31 juli 2018**

	EUR
Lasten in verband met het beheer van de beleggingen	31.545
Onderhoud	726
Eigenaarslasten	23.957
Afschrijvingskosten	105.059
Overige bedrijfskosten	32.411
Totaal	193.698

Intrinsieke waarde 1 december 2017	6.000.000
Intrinsieke waarde 31 juli 2018	5.663.011
Gemiddeld	5.831.506

Lopende Kosten Factor **3,32%**

5.2 Werknemers

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

Amsterdam, 16 augustus 2018

Sectie5 Beheer BV

Namens deze:

Was getekend

drs. B.U. Bearda Bakker

drs. J.H. van Valen

drs. W.H.E. van Ommeren RA

Overige gegevens

Overige gegevens

Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

Hiervoor wordt verwezen naar de hierna opgenomen verklaring.

Statutaire regeling betreffende de bestemming van het resultaat

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

Gebeurtenissen na balansdatum

Het Fonds zal een nieuwe Emissie en Financiering plegen teneinde zorgvastgoed in Dordrecht te acquireren.



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

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

Aan de beheerder en de participanten van het S5 Vitae Fonds

VERKLARING OVER DE IN HET TUSSENTIJDSE FINANCIËEL VERSLAG OPGENOMEN TUSSENTIJDSE FINANCIËLE OVERZICHTEN OVER DE PERIODE 1 DECEMBER 2017 TOT EN MET 31 JULI 2018

Ons oordeel

Wij hebben de tussentijdse financiële overzichten over de periode 1 december 2017 tot en met 31 juli van het S5 Vitae Fonds te Amsterdam gecontroleerd.

Naar ons oordeel geeft de in het tussentijds financieel verslag opgenomen tussentijdse financiële overzichten een getrouw beeld van de grootte en de samenstelling van het vermogen van het S5 Vitae Fonds op 31 juli 2018 en van het resultaat over de periode van 1 december 2017 tot en met 31 juli 2018 in overeenstemming met de financiële grondslagen van Titel 9 Boek 2 BW.

De tussentijdse financiële overzichten bestaat uit:

1. De balans per 31 juli 2018.
2. De winst-en-verliesrekening over de periode van 1 december 2017 tot en met 31 juli 2018.
3. De toelichting met een overzicht van de gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving en andere toelichtingen.

De basis voor ons oordeel

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

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

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

VERKLARING OVER DE IN HET TUSSENTIJDSE FINANCIËEL VERSLAG OPGENOMEN ANDERE INFORMATIE

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

- Verslag van de beheerder
- De overige gegevens

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

- Met de tussentijdse financiële overzichten verenigbaar is en geen materiële afwijkingen bevat.

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

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

De beheerder is verantwoordelijk voor het opstellen van de andere informatie, waaronder verslag van de beheerder.

BESCHRIJVING VAN VERANTWOORDELIJKHEDEN MET BETREKKING TOT DE TUSSENTIJDSE FINANCIËLE OVERZICHTEN

Verantwoordelijkheden van de beheerder voor de tussentijdse financiële overzichten

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

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

De beheerder moet gebeurtenissen en omstandigheden waardoor gerede twijfel zou kunnen bestaan of de entiteit haar bedrijfsactiviteiten in continuïteit kan voortzetten, toelichten in de tussentijdse financiële overzichten. Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de tussentijdse financiële overzichten

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

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

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

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

- Het identificeren en inschatten van de risico's dat de tussentijdse financiële overzichten afwijkingen van materieel belang bevat als gevolg van fouten of fraude, het in reactie op deze risico's bepalen en uitvoeren van controlewerkzaamheden en het verkrijgen van controle-informatie die voldoende en geschikt is als basis voor ons oordeel. Bij fraude is het risico dat een afwijking van materieel belang niet ontdekt wordt groter dan bij fouten. Bij fraude kan sprake zijn van samenspanning, valsheid in geschrifte, het opzettelijk nalaten transacties vast te leggen, het opzettelijk verkeerd voorstellen van zaken of het doorbreken van de interne beheersing.
- Het verkrijgen van inzicht in de interne beheersing die relevant is voor de controle met als doel controlewerkzaamheden te selecteren die passend zijn in de omstandigheden. Deze werkzaamheden hebben niet als doel om een oordeel uit te spreken over de effectiviteit van de interne beheersing van de entiteit.
- Het evalueren van de geschiktheid van de gebruikte grondslagen voor financiële verslaggeving en het evalueren van de redelijkheid van schattingen door de beheerder en de toelichtingen die daarover in de tussentijdse financiële overzichten staan.
- Het vaststellen dat de door de beheerder gehanteerde continuïteitsveronderstelling aanvaardbaar is. Tevens het op basis van de verkregen controle-informatie vaststellen of er gebeurtenissen en omstandigheden zijn waardoor gerede twijfel zou kunnen bestaan of de entiteit haar bedrijfsactiviteiten in continuïteit kan voortzetten. Als wij concluderen dat er een onzekerheid van materieel belang bestaat, zijn wij verplicht om aandacht in onze controleverklaring te vestigen op de relevante gerelateerde toelichtingen in de tussentijdse financiële overzichten. Als de toelichtingen inadequaat zijn, moeten wij onze verklaring aanpassen. Onze conclusies zijn gebaseerd op de controle-informatie die verkregen is tot de datum van onze controleverklaring. Toekomstige gebeurtenissen of omstandigheden kunnen er echter toe leiden dat een entiteit haar continuïteit niet langer kan handhaven.
- Het evalueren van de presentatie, structuur en inhoud van de tussentijdse financiële overzichten en de daarin opgenomen toelichtingen.
- Het evalueren of de tussentijdse financiële overzichten een getrouw beeld geeft van de onderliggende transacties en gebeurtenissen.

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

Amsterdam, 16 augustus 2018

Deloitte Accountants B.V.

Paraaf voor identificatiedoeleinden:
drs. J. van den Akker RA

Bijlage 4 | Nadere informatie omtrent taxateur en taxatierapport Objecten

Cushman & Wakefield VOF 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 is opgericht in 1917 en 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 veertien kantoren telt met circa 400 medewerkers. Cushman & Wakefield VOF 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 VOF zijn ontwikkelaars, beleggers, eigenaren, financiële instellingen, retailers en huurders van vastgoed.

Cushman & Wakefield VOF 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 VOF 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 advies over aankoop- en verkoopstrategieën, portfolio-analyses, huurherzieningen en WOZ-procedures.

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

De samenvatting van de door Cushman & Wakefield VOF opgestelde taxatierapporten met betrekking tot de Objecten zijn opgenomen in de hiernavolgende pagina's van deze bijlage 4.

De Objecten kwalificeert Cushman & Wakefield V.O.F. als gangbare vastgoedobjecten binnen één van de standaard bedrijfsmatige vastgoed categorieën (winkels, kantoren, bedrijfsruimten, winkel-/woonhuizen of verhuurde woningen) en niet als bijzondere objecten of bedrijfsgelateerde objecten. Voor dergelijke gangbare objecten is het volgens Cushman & Wakefield V.O.F. in de markt gangbaar om te waarderen op basis van de inkomstenbenadering en de kapitalisatiemethode. Derhalve is de waardering door Cushman & Wakefield V.O.F. 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 kasstromen²².

De Beheerder verklaart dat sinds de datum van de taxaties zich geen materiële wijziging met betrekking tot het Object heeft voorgedaan.

²² Bron: (volledige) taxatierapporten van de Objecten, opgesteld door Cushman & Wakefield V.O.F.



Taxatierapport

Ossenweiderhof 1-5, Zwolle

Stichting S5 Vitae Fonds

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

30 april 2018



Zwolle
Ossenweiderhof 1-5

Getaxeerde waarden

Ondertekening

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

Marktwaarde

EUR 9.180.000,- k.k.

zegge: negen miljoen honderdtachtigduizend euro kosten koper

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

Zwolle / Amsterdam, 30 april 2018.

P.J.J. Smolenaers MSc MRICS RT
Register-Taxateur van onroerende zaken
ingeschreven bij het NRVt te Rotterdam onder nummer RT609801691

De inhoud van dit rapport wordt uitsluitend door Cushman & Wakefield gewaarborgd indien deze is voorzien van een digitale ondertekening door een daartoe bevoegde taxateur van Cushman & Wakefield. Om vast te stellen of dit een geldig document is, kan de ondertekening worden geverifieerd door een muisklik op de digitale handtekening waarna de certificaatdetails zichtbaar worden. In het certificaat staat welke functionaris van Cushman & Wakefield ondertekend heeft.



Plausibiliteitsverklaring

Ondergetekende,

Cushman & Wakefield v.o.f.

De heer F.J.J. Pouwelse MSc RT

Gustav Mahlerlaan 362-364, 1082 ME Amsterdam

Register-Taxateur van onroerende zaken ingeschreven bij het NRVt te Rotterdam onder nummer RT545407745

verder te noemen 'taxateur'

verklaart dat:

- Taxateur op 30 april 2018 het taxatierapport (Ossenweiderhof 1-5 te Zwolle, dossiernummer T125544 met waardepeildatum 23 april 2018, kadastraal bekend Zwolle S 6195), getaxeerd door P.J.J. Smolenaers MSc MRICS RT, heeft beoordeeld op plausibiliteit van de waarde en de onderbouwing van de waarde;
- Taxateur geen interne en/of externe inspectie van het object heeft gedaan;
- Taxateur alle bijlagen in relatie tot de inhoud van het taxatierapport heeft bekeken;
- Taxateur geen garantie geeft op de compleetheid van het taxatierapport en de bijlagen;
- Op basis van de beoordeelde stukken taxateur van mening is dat de waarde in het taxatierapport plausibel is.

Aldus door taxateur,

Amsterdam, 30 april 2018

F.J.J. Pouwelse MSc RT



Zwolle Ossenweiderhof 1-5



Kerngegevens

Opdrachtgever	Stichting S5 Vitae Fonds
Type object	woon(zorg)complex
Classificatie object	belegging
Status object	verhuurd
Reglement	grootzakelijk vastgoed
Doel	financiering
Schattingonzekerheid	gemiddeld
Waardepeildatum	23 april 2018
Vloeroppervlakte	circa 2.867 m ² v.v.o.
Erfpacht/eigen grond	eigen grond
Bestemming	Gemengd - 4
Stand en ligging	goed
Bereikbaarheid	redelijk
Parkeren	redelijk
Courantheid	goed
Huurder	Omega Groep B.V.
Looptijd huurovereenkomst	11,69 jaar
Leegstand	-
Bruto huurinkomsten	EUR 496.655,- per jaar (BTW-onbelast)
Exploitatielasten	EUR 106.146,- per jaar (incl. BTW)
Markthuur	EUR 496.800,- per jaar (BTW-onbelast)
Netto aanvangsrendement	5,27% (Markthuur – exploitatielasten / Marktwaaarde v.o.n.)
Bruto aanvangsrendement	5,41% (Theoretische huurinkomsten / Marktwaaarde k.k.)
Bijzondere uitgangspunten	Er zijn geen Bijzondere Uitgangspunten.



Zwolle
Ossenweiderhof 1-5

Inhoudsopgave

	pagina
Getaxeerde waarden	2
Plausibiliteitsverklaring	3
Kerngegevens	4
Algemeen	7

Bijlagen:

- Rekenmodel
- Algemene Voorwaarden Cushman & Wakefield



Zwolle
Ossenweiderhof 1-5

Algemeen

Opdracht Stichting S5 Vitae Fonds gevestigd te Amsterdam, te dezen vertegenwoordigd door de heer J.H. van Valen, heeft opdracht gegeven aan:

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

Ossenweiderhof 1-5, Zwolle

Het object wordt door opdrachtgever gehouden als belegging. De status van het object is verhuurd.

De opdracht is verstrekt per getekende offerte op 23 april 2018.

Als waardepeildatum is bepaald 23 april 2018. De marktsituatie op die datum is maatgevend voor de taxatie.

Code of conduct

De taxatie is tevens opgesteld in lijn met:

- Reglement Bedrijfsmatig Vastgoed en het Addendum Grootzakelijk Vastgoed van het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT), geldig per 1 juli 2017;
- RICS-taxatiestandaarden (The "Red Book") van de Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS), 10e editie, geldig per 1 juli 2017;
- International Valuation Standards (IVS) van de International Valuation Standards Council (IVSC) 2017, geldig per 1 juli 2017;
- European Valuation Standards (EVS) van The European Group of Valuers Associations (TEGoVA), 8e editie, geldig per 1 juni 2016;
- C&W Global Code of Business Conduct, de interne gedragscode van Cushman & Wakefield, geldig per 1 januari 2015.

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

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

Binnen de geaccepteerde ethische codes (IVS/RICS) en onze interne gedragsregels zijn voldoende maatregelen genomen die moeten borgen dat er afdoende scheiding is tussen taxatieactiviteiten en makelaarsactiviteiten. Cushman & Wakefield hanteert een strikte scheiding tussen makelaars en taxateurs en werkt met fysiek en digitaal gescheiden afdelingen. Verdere uitleg over de organisatorische borging is opgenomen op onze website.



Zwolle Ossenweiderhof 1-5

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

Waarderingsdefinities

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

- Marktwaaarde

Waaardebegrip

Voor het genoemde waaardebegrip wordt de volgende definitie gehanteerd:

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

Waaarderingsmethoden

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

Comparatieve methode

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

Markthuurkapitalisatie methode

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

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

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

Overdrachtsbelasting, notariskosten en kadastraal recht zijn in mindering gebracht.

Discounted Cash Flow methode (DCF)

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

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

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

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

Uitgangspunten

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

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

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

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

Daarnaast worden bij deze taxatie de navolgende algemene uitgangspunten gehanteerd.

Technische staat

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

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

Bestemming en gebruik

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

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

Duurzaamheid

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

Milieuaspecten

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

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

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

Huursituatie

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

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

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



Zwolle Ossenweiderhof 1-5

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

Omzetbelasting

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

Informatie

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

Onafhankelijkheid

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

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

Educatie en roulatie

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

Plausibiliteitsverklaring

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

Taxatieproces

Soort taxatie

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

Schattingonzekerheid

De mate van subjectiviteit in de taxatie is van invloed op de mate van schattingonzekerheid en daardoor op de inschatting door de taxateur van de risico's van een afwijking van materieel belang voor een bepaalde schatting. De schattingonzekerheid voor deze taxatie is gemiddeld.

Back-testing

Back-testing is een term die wordt gebruikt om de waardeontwikkeling aan te geven van een object ten opzichte van een eerder uitgevoerde taxatie minder dan drie jaar voor de waardepeildatum en voor dezelfde opdrachtgever. De voorgaande taxatie van dit object betreft een update met



Zwolle Ossenweiderhof 1-5

dossiernummer T125544, d.d. 30 oktober 2017 met waardepeildatum 1 augustus 2017. Voor de back-testing wordt verwezen naar het rekenmodel in de bijlagen.

Conceptbeheer

Conceptbeheer is een term die wordt gebruikt om de ontwikkeling aan te geven van de getaxeerde waarde(n) binnen één en dezelfde taxatie opdracht. Tevens wordt hierbij een verklaring gegeven voor geconstateerde veranderingen in de waarde(n). Voor het conceptbeheer wordt verwezen naar het rekenmodel in de bijlagen.

Validatie rekenmodel

Deze taxatie is tot stand gekomen met behulp van een BOG rekenmodel van Cushman & Wakefield, versie RM_BOG_VAL3.0_05042018. Het rekenmodel is gevalideerd d.d. 5 april 2018 door de Rekenmodellen Validatie Commissie van Cushman & Wakefield. Dit rekenmodel is beveiligd tegen aanpassingen door ongeautoriseerde personen.

Disclaimers

De (bijzondere) uitgangspunten vormen een onlosmakelijk deel van deze taxatie. Aan de getaxeerde waarde(n) kan/kunnen geen rechten worden ontleend zonder de bijbehorende (bijzondere) uitgangspunten zoals onder andere vermeld op het blad 'Bijzondere Uitgangspunten / Uitgangspunten' in het rekenmodel en op het kerngegevensblad. Indien de rapportage en/of het rekenmodel een waarde met bijzondere uitgangspunten presenteert dan komt deze waarde wellicht niet onvoorwaardelijk overeen met de doelstelling van de opdracht. Om die reden dienen deze bijzondere uitgangspunten bij 'iedere gepubliceerde verwijzing naar' of bij 'iedere commerciële aanwending van' de genoemde waarde uitdrukkelijk door de opdrachtgever te worden vermeld. Dit geldt evenzeer voor een derde die na voorafgaande schriftelijke toestemming van Cushman & Wakefield gebruik maakt van dit rapport.

- Indien voor delen van het getaxeerde apart waarden zijn vermeld of berekend, dan kunnen deze niet als afzonderlijke eenheden worden beschouwd. De in de rekenmodellen vermelde parameters kunnen uitdrukkelijk niet als zelfstandig gegeven worden gebruikt.
- Een eventueel in de toelichting opgenomen rekenkundige specificatie dient te worden beschouwd als slechts één van de indicaties van de getaxeerde waarde en kan hiervan nadrukkelijk afwijken. Indien meerdere scenario's zijn doorgerekend, behoeven deze niet alle te zijn vermeld.
- Het taxatierapport is uitsluitend bestemd voor de opdrachtgever. Ten aanzien van de inhoud wordt geen verantwoordelijkheid tegenover anderen dan de opdrachtgever aanvaard en slechts voor het doel van de opdracht. Het rapport en/of het rekenmodel mag niet ter beschikking van derden worden gesteld (waaronder begrepen financieel adviseurs van opdrachtgever), tenzij met voorafgaande schriftelijke toestemming.
- Van de door de opdrachtgever en/of derden ter beschikking gestelde informatie is kennis genomen. Indien mocht blijken dat de informatie onjuist en/of onvolledig is geweest, wordt hiervoor geen aansprakelijkheid aanvaard.
- Indien er sprake is van een concept rapport houdt dit een voorlopige vaststelling van de waarde(n) van het object in, welke vooruitlopend wordt verschaft op de definitief vast te stellen waarde(n). Aan het concept rapport en de daarin vermelde voorlopige waarde(n) kunnen geen rechten worden ontleend. Cushman & Wakefield v.o.f. behoudt zich het recht voor om het concept rapport op grond van veranderingen die de waarde(n) van het object beïnvloeden aan



Zwolle Ossenweiderhof 1-5

te passen alvorens overgegaan wordt tot afgifte c.q. terbeschikkingstelling van het definitieve taxatierapport.

- Indien de waardepeildatum in de tijd later ligt dan
 - de datum van opname van het object, en/of
 - de datum van verzending van een concept rekenmodel met een voorlopige vaststelling van de waarde van het object,wordt ervan uitgegaan dat er gedurende de periode tussen deze data geen veranderingen zijn opgetreden, die de waarde van het object kunnen beïnvloeden. Bedoelde veranderingen kunnen onder meer zijn: significante ontwikkelingen in de markt, ontwikkelingen in wet- of regelgeving en/of feitelijke wijzigingen in, aan of rondom het object.
- Cushman & Wakefield v.o.f. heeft geen rekening gehouden met eventuele ontwikkelingen in de markt, ontwikkelingen in wet- of regelgeving en/of feitelijke wijzigingen in, aan of rondom het object die zich na de waardepeildatum en/of datum waarop het rekenmodel definitief gemaakt is, hebben voorgedaan en die van invloed zouden kunnen zijn op de waarde(n), tenzij anders vermeld in de rapportage.
- In de vorm van een vennootschap onder firma (v.o.f.) wordt Cushman & Wakefield als bedrijf uitgeoefend. Iedere aansprakelijkheid van de v.o.f., de partners en allen die daar werkzaam zijn, is beperkt tot het bedrag dat in het desbetreffende geval onder de beroepsaansprakelijkheidsverzekering wordt uitgekeerd.
- De taxatie is uitgevoerd op basis van de Algemene Voorwaarden Cushman & Wakefield v.o.f. Deze zijn als bijlage van het rapport opgenomen. Deze en andere bijlagen vormen een onlosmakelijk deel van dit taxatierapport.



Taxatierapport

Haarstraat 63, Gorinchem

Stichting S5 Vitae Fonds

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

30 april 2018



Gorinchem
Haarstraat 63

Getaxeerde waarden

Ondertekening

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

Marktwaaarde

EUR 3.930.000,- k.k.

zegge: drie miljoen negenhonderddertigduizend euro kosten koper

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

Gorinchem / Amsterdam, 30 april 2018.

P.J.J. Smolenaers MSc MRICS RT
Register-Taxateur van onroerende zaken
ingeschreven bij het NRVt te Rotterdam onder nummer RT609801691

De inhoud van dit rapport wordt uitsluitend door Cushman & Wakefield gewaarborgd indien deze is voorzien van een digitale ondertekening door een daartoe bevoegde taxateur van Cushman & Wakefield. Om vast te stellen of dit een geldig document is, kan de ondertekening worden geverifieerd door een muisklik op de digitale handtekening waarna de certificaatdetails zichtbaar worden. In het certificaat staat welke functionaris van Cushman & Wakefield ondertekend heeft.



Plausibiliteitsverklaring

Ondergetekende,

Cushman & Wakefield v.o.f.

De heer F.J.J. Pouwelse MSc RT

Gustav Mahlerlaan 362-364, 1082 ME Amsterdam

Register-Taxateur van onroerende zaken ingeschreven bij het NRVt te Rotterdam onder nummer RT545407745

verder te noemen 'taxateur'

verklaart dat:

- Taxateur op 30 april 2018 het taxatierapport (Haarstraat 63 te Gorinchem, dossiernummer T125545 met waardepeildatum 23 april 2018, kadastraal bekend Gorinchem D 3716), getaxeerd door P.J.J. Smolenaers MSc MRICS RT, heeft beoordeeld op plausibiliteit van de waarde en de onderbouwing van de waarde;
- Taxateur geen interne en/of externe inspectie van het object heeft gedaan;
- Taxateur alle bijlagen in relatie tot de inhoud van het taxatierapport heeft bekeken;
- Taxateur geen garantie geeft op de compleetheid van het taxatierapport en de bijlagen;
- Op basis van de beoordeelde stukken taxateur van mening is dat de waarde in het taxatierapport plausibel is.

Aldus door taxateur,

Amsterdam, 30 april 2018

F.J.J. Pouwelse MSc RT



Gorinchem Haarstraat 63



Kerngegevens

Opdrachtgever	Stichting S5 Vitae Fonds
Type object	woon(zorg)complex
Classificatie object	belegging
Status object	verhuurd
Reglement	grootzakelijk vastgoed
Doel	financiering
Schattingsonzekerheid	gemiddeld
Waardepeildatum	23 april 2018
Vloeroppervlakte	circa 1.599 m ² v.v.o.
Erfpacht/eigen grond	eigen grond
Bestemming	Gemengd - 2
Stand en ligging	goed
Bereikbaarheid	redelijk
Parkeren	redelijk
Courantheid	goed
Huurder	Stichting Syndion
Looptijd huurovereenkomst	19,27
Leegstand	-
Bruto huurinkomsten	EUR 226.200,- per jaar (BTW-onbelast)
Exploitatielasten	EUR 43.220,- per jaar (incl. BTW)
Markthuur	EUR 210.000,- per jaar (BTW-onbelast)
Netto aanvangsrendement	5,35% (Markthuur – exploitatielasten / Marktwaaarde v.o.n.)
Bruto aanvangsrendement	5,76% (Theoretische huurinkomsten / Marktwaaarde k.k.)
Bijzondere uitgangspunten	Er zijn geen Bijzondere Uitgangspunten.



Gorinchem
Haarstraat 63

Inhoudsopgave

	pagina
Getaxeerde waarden	2
Plausibiliteitsverklaring	3
Kerngegevens	4
Algemeen	7

Bijlagen:

- Rekenmodel
- Algemene Voorwaarden Cushman & Wakefield



Gorinchem
Haarstraat 63

Algemeen

Opdracht Stichting S5 Vitae Fonds gevestigd te Amsterdam, te dezen vertegenwoordigd door de heer J.H. van Valen, heeft opdracht gegeven aan:

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

Haarstraat 63, Gorinchem

Het object wordt door opdrachtgever gehouden als belegging. De status van het object is verhuurd.

De opdracht is verstrekt per getekende offerte op 23 april 2018.

Als waardepeildatum is bepaald 23 april 2018. De marktsituatie op die datum is maatgevend voor de taxatie.

Code of conduct

De taxatie is tevens opgesteld in lijn met:

- Reglement Bedrijfsmatig Vastgoed en het Addendum Grootzakelijk Vastgoed van het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT), geldig per 1 juli 2017;
- RICS-taxatiestandaarden (The "Red Book") van de Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS), 10e editie, geldig per 1 juli 2017;
- International Valuation Standards (IVS) van de International Valuation Standards Council (IVSC) 2017, geldig per 1 juli 2017;
- European Valuation Standards (EVS) van The European Group of Valuers Associations (TEGoVA), 8e editie, geldig per 1 juni 2016;
- C&W Global Code of Business Conduct, de interne gedragscode van Cushman & Wakefield, geldig per 1 januari 2015.

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

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

Binnen de geaccepteerde ethische codes (IVS/RICS) en onze interne gedragsregels zijn voldoende maatregelen genomen die moeten borgen dat er afdoende scheiding is tussen taxatieactiviteiten en makelaarsactiviteiten. Cushman & Wakefield hanteert een strikte scheiding tussen makelaars en taxateurs en werkt met fysiek en digitaal gescheiden afdelingen. Verdere uitleg over de organisatorische borging is opgenomen op onze website.



Gorinchem
Haarstraat 63

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

Waarderingsdefinities

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

- Marktwaaarde

Waardebegrip

Voor het genoemde waardebegrip wordt de volgende definitie gehanteerd:

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

Waarderingsmethoden

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

Comparatieve methode

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

Markthuurkapitalisatie methode

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

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

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

Overdrachtsbelasting, notariskosten en kadastraal recht zijn in mindering gebracht.

Discounted Cash Flow methode (DCF)

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

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

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

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

Uitgangspunten

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

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

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

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

Daarnaast worden bij deze taxatie de navolgende algemene uitgangspunten gehanteerd.

Technische staat

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

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

Bestemming en gebruik

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

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

Duurzaamheid

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

Milieuaspecten

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

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

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

Huursituatie

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

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

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



Gorinchem
Haarstraat 63

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

Omzetbelasting

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

Informatie

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

Onafhankelijkheid

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

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

Educatie en roulatie

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

Plausibiliteitsverklaring

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

Taxatieproces

Soort taxatie

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

Schattingonzekerheid

De mate van subjectiviteit in de taxatie is van invloed op de mate van schattingonzekerheid en daardoor op de inschatting door de taxateur van de risico's van een afwijking van materieel belang voor een bepaalde schatting. De schattingonzekerheid voor deze taxatie is gemiddeld.

Back-testing

Back-testing is een term die wordt gebruikt om de waardeontwikkeling aan te geven van een object ten opzichte van een eerder uitgevoerde taxatie minder dan drie jaar voor de waardepeildatum en voor dezelfde opdrachtgever. De voorgaande taxatie van dit object betreft een update met



Gorinchem
Haarstraat 63

dossiernummer T125545, d.d. 30 oktober 2017 met waardepeildatum 1 augustus 2017. Voor de back-testing wordt verwezen naar het rekenmodel in de bijlagen.

Conceptbeheer

Conceptbeheer is een term die wordt gebruikt om de ontwikkeling aan te geven van de getaxeerde waarde(n) binnen één en dezelfde taxatie opdracht. Tevens wordt hierbij een verklaring gegeven voor geconstateerde veranderingen in de waarde(n). Voor het conceptbeheer wordt verwezen naar het rekenmodel in de bijlagen.

Validatie rekenmodel

Deze taxatie is tot stand gekomen met behulp van een BOG rekenmodel van Cushman & Wakefield, versie RM_BOG_VAL3.0_05042018. Het rekenmodel is gevalideerd d.d. 5 april 2018 door de Rekenmodellen Validatie Commissie van Cushman & Wakefield. Dit rekenmodel is beveiligd tegen aanpassingen door ongeautoriseerde personen.

Disclaimers

De (bijzondere) uitgangspunten vormen een onlosmakelijk deel van deze taxatie. Aan de getaxeerde waarde(n) kan/kunnen geen rechten worden ontleend zonder de bijbehorende (bijzondere) uitgangspunten zoals onder andere vermeld op het blad 'Bijzondere Uitgangspunten / Uitgangspunten' in het rekenmodel en op het kerngegevensblad. Indien de rapportage en/of het rekenmodel een waarde met bijzondere uitgangspunten presenteert dan komt deze waarde wellicht niet onvoorwaardelijk overeen met de doelstelling van de opdracht. Om die reden dienen deze bijzondere uitgangspunten bij 'iedere gepubliceerde verwijzing naar' of bij 'iedere commerciële aanwending van' de genoemde waarde uitdrukkelijk door de opdrachtgever te worden vermeld. Dit geldt evenzeer voor een derde die na voorafgaande schriftelijke toestemming van Cushman & Wakefield gebruik maakt van dit rapport.

- Indien voor delen van het getaxeerde apart waarden zijn vermeld of berekend, dan kunnen deze niet als afzonderlijke eenheden worden beschouwd. De in de rekenmodellen vermelde parameters kunnen uitdrukkelijk niet als zelfstandig gegeven worden gebruikt.
- Een eventueel in de toelichting opgenomen rekenkundige specificatie dient te worden beschouwd als slechts één van de indicaties van de getaxeerde waarde en kan hiervan nadrukkelijk afwijken. Indien meerdere scenario's zijn doorgerekend, behoeven deze niet alle te zijn vermeld.
- Het taxatierapport is uitsluitend bestemd voor de opdrachtgever. Ten aanzien van de inhoud wordt geen verantwoordelijkheid tegenover anderen dan de opdrachtgever aanvaard en slechts voor het doel van de opdracht. Het rapport en/of het rekenmodel mag niet ter beschikking van derden worden gesteld (waaronder begrepen financieel adviseurs van opdrachtgever), tenzij met voorafgaande schriftelijke toestemming.
- Van de door de opdrachtgever en/of derden ter beschikking gestelde informatie is kennis genomen. Indien mocht blijken dat de informatie onjuist en/of onvolledig is geweest, wordt hiervoor geen aansprakelijkheid aanvaard.
- Indien er sprake is van een concept rapport houdt dit een voorlopige vaststelling van de waarde(n) van het object in, welke vooruitlopend wordt verschaft op de definitief vast te stellen waarde(n). Aan het concept rapport en de daarin vermelde voorlopige waarde(n) kunnen geen rechten worden ontleend. Cushman & Wakefield v.o.f. behoudt zich het recht voor om het concept rapport op grond van veranderingen die de waarde(n) van het object beïnvloeden aan



Gorinchem
Haarstraat 63

te passen alvorens overgegaan wordt tot afgifte c.q. terbeschikkingstelling van het definitieve taxatierapport.

- Indien de waardepeildatum in de tijd later ligt dan
 - de datum van opname van het object, en/of
 - de datum van verzending van een concept rekenmodel met een voorlopige vaststelling van de waarde van het object,wordt ervan uitgegaan dat er gedurende de periode tussen deze data geen veranderingen zijn opgetreden, die de waarde van het object kunnen beïnvloeden. Bedoelde veranderingen kunnen onder meer zijn: significante ontwikkelingen in de markt, ontwikkelingen in wet- of regelgeving en/of feitelijke wijzigingen in, aan of rondom het object.
- Cushman & Wakefield v.o.f. heeft geen rekening gehouden met eventuele ontwikkelingen in de markt, ontwikkelingen in wet- of regelgeving en/of feitelijke wijzigingen in, aan of rondom het object die zich na de waardepeildatum en/of datum waarop het rekenmodel definitief gemaakt is, hebben voorgedaan en die van invloed zouden kunnen zijn op de waarde(n), tenzij anders vermeld in de rapportage.
- In de vorm van een vennootschap onder firma (v.o.f.) wordt Cushman & Wakefield als bedrijf uitgeoefend. Iedere aansprakelijkheid van de v.o.f., de partners en allen die daar werkzaam zijn, is beperkt tot het bedrag dat in het desbetreffende geval onder de beroepsaansprakelijkheidsverzekering wordt uitgekeerd.
- De taxatie is uitgevoerd op basis van de Algemene Voorwaarden Cushman & Wakefield v.o.f. Deze zijn als bijlage van het rapport opgenomen. Deze en andere bijlagen vormen een onlosmakelijk deel van dit taxatierapport.



Taxatierapport

De Jagerweg 54, Dordrecht

Sectie5 Investments NV

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

14 augustus 2018



Dordrecht
De Jagerweg 54

Getaxeerde waarden

Ondertekening

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

Marktwaarde

EUR 5.400.000,- v.o.n.

zegge: vijf miljoen vierhonderdduizend euro vrij op naam

Onder de fictie dat op peildatum met overdrachtsbelasting belaste levering van toepassing zou zijn:

Marktwaarde

EUR 5.080.000,- k.k.

zegge: vijf miljoen tachtigduizend euro kosten koper

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

Dordrecht / Amsterdam, 14 augustus 2018.

A handwritten signature in blue ink, appearing to be 'P.J.J. Smolenaers', written over a horizontal line.

P.J.J. Smolenaers MSc MRICS RT

RICS Registered Valuer en Register-Taxateur van onroerende zaken

ingeschreven bij het NRVt te Rotterdam onder nummer RT609801691



Plausibiliteitsverklaring

Ondergetekende,

Cushman & Wakefield v.o.f.

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

Gustav Mahlerlaan 362-364, 1082 ME Amsterdam

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

verder te noemen 'taxateur'

verklaart dat:

- Taxateur op 14 augustus 2018 het taxatierapport (De Jagerweg 54 te Dordrecht, dossiernummer T125054 met waardepeildatum 8 augustus 2018), getaxeerd door P.J.J. Smolenaers MSc MRICS RT, heeft beoordeeld op plausibiliteit van de waarde en de onderbouwing van de waarde;
- Taxateur geen interne en/of externe inspectie van het object heeft gedaan;
- Taxateur alle bijlagen in relatie tot de inhoud van het taxatierapport heeft bekeken;
- Taxateur geen garantie geeft op de compleetheid van het taxatierapport en de bijlagen;
- Op basis van de beoordeelde stukken taxateur van mening is dat de waarde in het taxatierapport plausibel is.

Aldus door taxateur,

Amsterdam, 14 augustus 2018

A handwritten signature in blue ink, appearing to be 'G.J.H. Boeve', written over a faint circular stamp.

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



Kerngegevens

Opdrachtgever	Stichting S5 Vitae Fonds
Type object	woon(zorg)complex
Classificatie object	belegging
Status object	verhuurd
Reglement	grootzakelijk vastgoed
Doel	aankoop
Schattingsonzekerheid	gemiddeld
Waardepeildatum	8 augustus 2018
Vloeroppervlakte	circa 3.132 m² b.v.o.
Kadastrale oppervlakte	35 are, 55 centiare
Bouwjaar	2019
Erfpacht/eigen grond	eigen grond
Bestemming	maatschappelijk
Stand en ligging	goed
Bereikbaarheid	redelijk
Parkeren	goed
Courantheid	goed
Huurder	Stichting Syndion
Looptijd huurovereenkomst	20,00 jaar
Bruto huurinkomsten	EUR 350.400 per jaar (BTW-onbelast)
Huurskorting	EUR 50.000,- per jaar (BTW-onbelast, tot einde huidige looptijd HOVK)
Exploitatielasten	EUR 45.132,- per jaar (incl. BTW)
Markthuur	EUR 430.000,- per jaar (BTW-onbelast)
Netto aanvangsrendement	5,45% (Markthuur – exploitatielasten / Marktwaaarde v.o.n.)
Bruto aanvangsrendement	6,90% (Theoretische huurinkomsten / Marktwaaarde k.k.)
Bijzondere uitgangspunten	Bij deze taxatie is ervan uitgegaan dat het object op peildatum volledig is gerealiseerd en opgeleverd conform de ter beschikking gestelde informatie en specificaties. Dit bijzondere uitgangspunt is redelijk, omdat de benodigde vergunningen verkregen zijn en de bouw van het zorgcomplex is gestart.



Dordrecht
De Jagerweg 54

Getaxeerde waarden

Marktwaaarde

EUR 5.400.000,- v.o.n.

Onder de fictie dat op peildatum met overdrachtsbelasting belaste levering van toepassing zou zijn:

Marktwaaarde

EUR 5.080.000,- k.k.



Dordrecht
De Jagerweg 54

Inhoudsopgave

	pagina
Getaxeerde waarden	2
Plausibiliteitsverklaring	3
Kerngegevens	4
Algemeen	7
Object	14
Huursituatie	17
Marktsituatie	18
Referenties	24
Beoordeling	26

Bijlagen:

- Rekenmodel
- Kadastrale gegevens
- Uittreksel bestemmingsplan
- Milieugegevens
- Huurovereenkomsten
- Plattegronden
- Stadsplattegrond
- Foto's
- Algemene Voorwaarden Cushman & Wakefield

Algemeen

Opdracht Sectie5 Investments NV gevestigd te Amsterdam, te dezen vertegenwoordigd door de heer J. van Valen, heeft opdracht gegeven aan:

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

De Jagerweg 54, Dordrecht

Het object wordt door opdrachtgever gehouden als hypothecaire zekerheid. De eigenaar houdt het object als belegging. De status van het object is verhuurd.

De opdracht is verstrekt per getekende offerte op 3 april 2018.

Als waardepeildatum is bepaald 8 augustus 2018. De marktsituatie op die datum is maatgevend voor de taxatie.

Code of conduct

De taxatie is tevens opgesteld in lijn met:

- Reglement Bedrijfsmatig Vastgoed en het Addendum Grootzakelijk Vastgoed van het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT), geldig per 1 juli 2018;
- RICS-taxatiestandaarden (The "Red Book") van de Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS), 10e editie, geldig per 1 juli 2017;
- International Valuation Standards (IVS) van de International Valuation Standards Council (IVSC) 2017, geldig per 1 juli 2017;
- European Valuation Standards (EVS) van The European Group of Valuers Associations (TEGoVA), 8e editie, geldig per 1 juni 2016;
- C&W Global Code of Business Conduct, de interne gedragscode van Cushman & Wakefield, geldig per 1 januari 2015.

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

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

Binnen de geaccepteerde ethische codes (IVS/RICS) en onze interne gedragsregels zijn voldoende maatregelen genomen die moeten borgen dat er afdoende scheiding is tussen taxatieactiviteiten en makelaarsactiviteiten. Cushman & Wakefield hanteert een strikte scheiding tussen makelaars en taxateurs en werkt met fysiek en digitaal gescheiden afdelingen en dossiers. Verdere uitleg over de organisatorische borging is opgenomen op onze website.

Voor iedere taxatie die wordt uitgevoerd door Cushman & Wakefield wordt een interne toets gedaan op mogelijke conflicts of interest. Mocht de taxateur enige twijfel hebben over het kunnen voldoen aan de gedrags- en beroepsregels van het NRVt dan zal de taxatie-opdracht per omgaande worden geweigerd, danwel worden teruggegeven aan de opdrachtgever.

Cushman & Wakefield heeft deze taxatie uitgevoerd als geregistreerde taxateur en heeft daarbij een potentieel conflict of interest waargenomen met betrekking tot transacties en/of taxaties die nu spelen dan wel tot een periode van 1 jaar voor de datum van dit rapport hebben gespeeld. Cushman & Wakefield heeft als taxateur tevens een taxatie uitgevoerd ten behoeve van de verkoop van het object. Het voorgaande is expliciet met betrokken partijen besproken en door partijen niet als conflict of interest beoordeeld. Cushman & Wakefield acht zich derhalve gekwalificeerd om deze taxatie volledig onafhankelijk uit te voeren voor het doel van deze taxatie.

Waarderingsdefinities

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

- Marktwaaarde

Waardebegrip

Voor het genoemde waardebegrip wordt de volgende definitie gehanteerd:

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

Waarderingsmethoden

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

Comparatieve methode

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

Markthuurkapitalisatie methode

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

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

De getaxeerde waarde kan enerzijds tot stand komen door het kapitaliseren van de bruto theoretisch huurinkomsten met het bruto aanvangsrendement (BAR), of anderzijds door het kapitaliseren van de netto theoretische huurinkomsten met het netto aanvangsrendement (NAR).

Het BAR is de theoretische huurinkomsten (op de peildatum) gedeeld door de marktwaarde (v.o.n.), en wordt als percentage uitgedrukt. Het NAR is de theoretische huurinkomsten minus exploitatiekosten gedeeld door de marktwaarde (v.o.n.), en wordt eveneens als percentage uitgedrukt.

Overdrachtsbelasting, notariskosten en kadastraal recht zijn in mindering gebracht.

Discounted Cash Flow methode (DCF)

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

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

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

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

Uitgangspunten

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

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

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

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

Daarnaast worden bij deze taxatie de navolgende algemene uitgangspunten gehanteerd.

Technische staat

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

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

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

Bestemming en gebruik

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

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

Duurzaamheid

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

Milieuaspecten

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

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

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

Huursituatie

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

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

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

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

Omzetbelasting

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

Informatie

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

Onafhankelijkheid

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

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

Educatie en roulatie

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

Plausibiliteitsverklaring

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

Taxatieproces
Soort taxatie

De taxaties kunnen verschillen in diepgang (volledige taxatie, hertaxatie, markttechnische update). Per rekenmodel is de diepgang van de taxatie aangegeven. Het kan hierbij gaan om een eerste taxatie of een vervolg-taxatie.

Bij een eerste taxatie wordt gewoonlijk een inspectie uitgevoerd, tenzij anders aangegeven in de rapportage. Bij een vervolgtaxatie hoeft niet altijd een inspectie te zijn uitgevoerd. Deze taxatie betreft een volledige taxatie.

Schattingsonzekerheid

De mate van subjectiviteit in de taxatie is van invloed op de mate van schattingsonzekerheid en daardoor op de inschatting door de taxateur van de risico's van een afwijking van materieel belang voor een bepaalde schatting. De schattingsonzekerheid van deze taxatie is gemiddeld.

Back-testing

Back-testing is een term die wordt gebruikt om de waardeontwikkeling aan te geven van een object ten opzichte van een eerder uitgevoerde taxatie minder dan drie jaar voor de waardepeildatum en voor dezelfde opdrachtgever.

Conceptbeheer

Conceptbeheer is een term die wordt gebruikt om de ontwikkeling aan te geven van de getaxeerde waarde(n) binnen één en dezelfde taxatie opdracht. Tevens wordt hierbij een verklaring gegeven voor geconstateerde veranderingen in de waarde(n). Voor het conceptbeheer wordt verwezen naar het rekenmodel in de bijlagen.

Validatie rekenmodel

Deze taxatie is tot stand gekomen met behulp van een BOG rekenmodel van Cushman & Wakefield, versie RM_BOG_VAL3.0_07022018. Het rekenmodel is gevalideerd d.d. 6 maart 2017 door de Rekenmodellen Validatie Commissie van Cushman & Wakefield. Dit rekenmodel is beveiligd tegen aanpassingen door ongeautoriseerde personen.

Disclaimers

De (bijzondere) uitgangspunten vormen een onlosmakelijk deel van deze taxatie. Aan de getaxeerde waarde(n) kan/kunnen geen rechten worden ontleend zonder de bijbehorende (bijzondere) uitgangspunten zoals onder andere vermeld op het blad 'Bijzondere Uitgangspunten / Uitgangspunten' in het rekenmodel en op het kerngegevensblad. Indien de rapportage en/of het rekenmodel een waarde met bijzondere uitgangspunten presenteert dan komt deze waarde wellicht niet onvoorwaardelijk overeen met de doelstelling van de opdracht. Om die reden dienen deze bijzondere uitgangspunten bij 'iedere gepubliceerde verwijzing naar' of bij 'iedere commerciële aanwending van' de genoemde waarde uitdrukkelijk door de opdrachtgever te worden vermeld. Dit geldt evenzeer voor een derde die na voorafgaande schriftelijke toestemming van Cushman & Wakefield gebruik maakt van dit rapport.

- Indien voor delen van het getaxeerde apart waarden zijn vermeld of berekend, dan kunnen deze niet als afzonderlijke eenheden worden beschouwd. De in de rekenmodellen vermelde parameters kunnen uitdrukkelijk niet als zelfstandig gegeven worden gebruikt.
- Een eventueel in de toelichting opgenomen rekenkundige specificatie dient te worden beschouwd als slechts één van de indicaties van de getaxeerde waarde en kan hiervan nadrukkelijk afwijken. Indien meerdere scenario's zijn doorgerekend, behoeven deze niet alle te zijn vermeld.

- Het taxatierapport is uitsluitend bestemd voor de opdrachtgever. Ten aanzien van de inhoud wordt geen verantwoordelijkheid tegenover anderen dan de opdrachtgever aanvaard en slechts voor het doel van de opdracht. Het rapport en/of het rekenmodel mag niet ter beschikking van derden worden gesteld (waaronder begrepen financieel adviseurs van opdrachtgever), tenzij met voorafgaande schriftelijke toestemming.
- Van de door de opdrachtgever en/of derden ter beschikking gestelde informatie is kennis genomen. Indien mocht blijken dat de informatie onjuist en/of onvolledig is geweest, wordt hiervoor geen aansprakelijkheid aanvaard.
- Indien er sprake is van een concept rapport houdt dit een voorlopige vaststelling van de waarde(n) van het object in, welke vooruitlopend wordt verschaft op de definitief vast te stellen waarde(n). Aan het concept rapport en de daarin vermelde voorlopige waarde(n) kunnen geen rechten worden ontleend. Cushman & Wakefield v.o.f. behoudt zich het recht voor om het concept rapport op grond van veranderingen die de waarde(n) van het object beïnvloeden aan te passen alvorens overgegaan wordt tot afgifte c.q. terbeschikkingstelling van het definitieve taxatierapport.
- Indien de waardepeildatum in de tijd later ligt dan
 - de datum van opname van het object, en/of
 - de datum van verzending van een concept rekenmodel met een voorlopige vaststelling van de waarde van het object,
 wordt ervan uitgegaan dat er gedurende de periode tussen deze data geen veranderingen zijn opgetreden, die de waarde van het object kunnen beïnvloeden. Bedoelde veranderingen kunnen onder meer zijn: significante ontwikkelingen in de markt, ontwikkelingen in wet- of regelgeving en/of feitelijke wijzigingen in, aan of rondom het object.
- Cushman & Wakefield v.o.f. heeft geen rekening gehouden met eventuele ontwikkelingen in de markt, ontwikkelingen in wet- of regelgeving en/of feitelijke wijzigingen in, aan of rondom het object die zich na de waardepeildatum en/of datum waarop het rekenmodel definitief gemaakt is, hebben voorgedaan en die van invloed zouden kunnen zijn op de waarde(n), tenzij anders vermeld in de rapportage.
- In de vorm van een vennootschap onder firma (v.o.f.) wordt Cushman & Wakefield als bedrijf uitgeoefend. Iedere aansprakelijkheid van de v.o.f., de partners en allen die daar werkzaam zijn, is beperkt tot het bedrag dat in het desbetreffende geval onder de beroepsaansprakelijkheidsverzekering wordt uitgekeerd.
- De taxatie is uitgevoerd op basis van de Algemene Voorwaarden Cushman & Wakefield v.o.f. Deze zijn als bijlage van het rapport opgenomen. Deze en andere bijlagen vormen een onlosmakelijk deel van dit taxatierapport.

Object

Omschrijving

Het getaxeerde object betreft een perceel grond met de daarop gevestigde woonzorgvoorziening, plaatselijk bekend als De Jagerweg 54 te Dordrecht, inclusief ondergrond, erf en overige onroerende aanhorigheden.

Kadastrale informatie

Gemeente:	Dordrecht
Sectie:	Q
Nummer:	4878
Groot:	35 are 55 centiare

Het volledig eigendom behoort toe aan:

Stichting Syndion
gevestigd te Amsterdam.

Er is beperkte titelrecherche gepleegd (HYP4 15715/12 d.d. 2 juli 1996), waaruit geen significante waardebeperkende omstandigheden zijn gebleken. Voor meer informatie wordt verwezen naar de als bijlage opgenomen kopie van de betreffende titel.

Beschrijving / indeling

Het getaxeerde object betreft een woonzorgvoorziening voor mensen met een verstandelijke beperking. Op dit moment wordt de woonzorgvoorziening gebouwd. Bij deze taxatie is het navolgende bijzondere uitgangspunt gehanteerd:

Bijzonder uitgangspunt

- Bij deze taxatie is ervan uitgegaan dat het object op peildatum volledig is gerealiseerd en opgeleverd conform de ter beschikking gestelde informatie en specificaties.

Het object heeft een L-vormige plattegrond en beslaat 4 bouwlagen. In totaal omvat het object 44 zelfstandige zorgappartementen met eigen keuken/pantry en sanitair. Daarnaast beschikt het object over de nodige algemene- en ondersteunende en gemeenschappelijke voorzieningen. Per appartement is 71 m² b.v.o. beschikbaar

De nieuwbouw is uitgevoerd in moderne architectuur en bouwwijze, met hoogwaardige materialen en een hoog afwerkingsniveau. Het gebouw is specifiek ontwikkeld ten behoeve van de exploitatie van een zorgconcept bestemd voor bewoning voor bewoners met vormen van dementie of somatische aandoeningen.

	Aantal m ² b.v.o.	
De Jagerweg 54	circa	3.132 m ²
Bron: opdrachtgever		
b.v.o.: bruto vloeroppervlakte		

De voor de waardebeoordeling gehanteerde oppervlakten zijn gebaseerd op de ter beschikking gestelde informatie. Ten tijde van de opname van het object zijn de ruimten ter plaatse niet nagemeten.

Bij deze taxatie is ervan uitgegaan dat bij oplevering van de nieuwbouw de staat van onderhoud en het afwerkingsniveau in relatie tot de ouderdom goed te noemen zijn.

Er zijn de taxateur geen gebreken bekend (zowel extern als intern en/of ten aanzien van het functioneren van de gebouwgebonden technische installaties) welke een negatieve invloed hebben op de courantheid en/of de resterende levensduur van het object.

Technische inspectie

Op 4 juni 2018 is het object geïnspecteerd door P.J.J. Smolenaers MSc MRICS RT werkzaam bij Cushman & Wakefield v.o.f.

Ten tijde van de inspectie waren onderstaande onderdelen van het object niet toegankelijk:

- Intern

Stand en ligging

Het object ligt ten zuiden van het centrum van Dordrecht, in de wijk Sterrenburg. De omliggende bebouwing van het getaxeerde bestaat voornamelijk uit onderwijsvoorziening Het Spectrum, grondgebonden en meergezinswoningen, sportcomplex De Dijk en op loopafstand Winkelcentrum Sterrenburg.

De stand en ligging van het object worden als goed beoordeeld.

Bereikbaarheid

Het object ligt op circa 3 kilometer afstand van de dichtstbijzijnde rijksweg, de A16, ofwel circa 5 minuten reistijd met de auto. De afstand tot spoorwegstation Station Dordrecht Zuid is circa 2 kilometer, ofwel circa 5 minuten met de auto. Daarnaast kan men gebruik maken van het openbaar vervoer. Bushalte Dordrecht, Sterrenlanden ligt voor de deur. Van hier rijdt buslijn 5. De bussen rijden met een frequente dienstregeling.

De bereikbaarheid wordt als redelijk beoordeeld.

Parkeren

Bij het object worden voldoende parkeerplaatsen, gerealiseerd buiten op eigen terrein. Parkeren is beperkt mogelijk aan de openbare weg. Dit betreft gratis parkeergelegenheid.

De parkeergelegenheid wordt als goed beoordeeld.

Bestemming

Er is informatie ingewonnen bij Ruimtelijke plannen omtrent de bestemming van de onroerende zaak. Het object valt onder de bepalingen van het bestemmingsplan 2^o herziening Sterrenburg, locatie De Jagerweg 54, vastgesteld bij raadsbesluit op 27 juni 2017, met als bestemming Maatschappelijk.

De voor Maatschappelijk aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- maatschappelijke voorzieningen;
- bedrijf;
- bij de bestemming behorende voorzieningen, zoals nutsvoorzieningen, parkeren, groen, water,
- een en ander met inachtneming van het bepaalde in lid 9.4.

Uitbreiding/herontwikkeling

Gelet op de bepalingen in het vigerende bestemmingsplan en de fysieke situatie ter plaatse is er geen mogelijkheid tot uitbreiding.

Gebruiksmogelijkheden

Het huidige gebruik van het getaxeerde is gelet op de aard en inrichting van het getaxeerde tevens het meest optimale gebruik.

Milieuaspecten

Er is informatie ingewonnen bij Bodemloket omtrent eventuele aanwezigheid van bodemverontreiniging en (ondergrondse) tank(s).

Bij het bodemloket zijn geen registraties van milieuonderzoek bekend. Bij deze taxatie is ervan uitgegaan dat er geen stoffen aanwezig zijn die het gebruik conform de bestemming belemmeren dan wel naar huidige inzichten en maatstaven gevaar zouden kunnen opleveren voor het milieu en/of de gezondheid.

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

Duurzaamheid

Bij bestaande gebouwen met een verleende bouwvergunning / omgevingsvergunning voor 1 januari 1998 dient bij verkoop of verhuur aan de koper of huurder een energielabel te worden overhandigd. Bij nieuwbouw of bestaande gebouwen met bouwvergunning verleend na 1 januari 1998 kan worden volstaan met het overleggen van de bij de bouwaanvraag / aanvraag omgevingsvergunning berekende en ingediende energieprestatiecoëfficiënt (EPC).

Bij deze taxatie kon niet worden beschikt over een energielabel en/of energieprestatie-coëfficiënt. Aangenomen is dat de mate van duurzaamheid van het object geen significante waardebeperkende omstandigheid vormt.

Om meer inzicht te krijgen in de mate van duurzaamheid van het onderhavige object wordt in overweging gegeven een (pre)assessment te laten uitvoeren conform de richtlijnen van de Dutch Green Building Council.



Dordrecht De Jagerweg 54

Huursituatie

Huurgegevens

Op 8 augustus 2018 heeft de huidige gebruiker het object in gebruik op grond van de huurovereenkomst met de navolgende belangrijke kenmerken.

Huurder	Aantal m ² v.v.o.	Expiratiedatum	HI (EUR/jaar)	HI/THI (%)
Stichting Syndion	3.132	7-8-2018	350.400	100%
Totaal HI			350.400	
Totaal THI			350.400	

b.v.o.: bruto vloeroppervlakte

HI: actuele huurinkomsten

THI: theoretische huurinkomsten (HI + MH leegstand)

Bron: opdrachtgever

De theoretische huurinkomsten zijn BTW-onbelast.

Benadering

Op basis van de objectkenmerken en de marktanalyse is de markthuur bepaald op EUR 430.000,- BTW onbelast. De huurinkomsten bedragen EUR 350.400,- BTW onbelast. Het verschil tussen de huurinkomsten en de markthuur is contant gemaakt voor de looptijd van de huurovereenkomst en bedraagt EUR -946.925,- v.o.n.

Tevens is door verhuurder een incentive verleend aan huurder ter grootte van EUR 50.000,- BTW onbelast voor de gehele 20-jarige huurperiode. Deze incentive indexeert, net als de huurinkomsten, met de maximale huurverhoging voor sociale huurwoningen, zoals jaarlijks door ministerie vastgesteld. De contante waarde van deze incentive bedraagt EUR -719.257,- v.o.n.

Marktsituatie

Economie

In de decemberraming van het Centraal Planbureau wordt voor het eerst sinds 2007 weer gesproken over hoogconjunctuur. Dit als gevolg van de aanhoudend hoge groei die bovendien breed gedragen is. Zowel de bedrijfsinvesteringen, consumptie door huishoudens, investeringen in woningen en de export dragen allemaal bij aan de groei van het bruto binnenlands product. De meest recente ramingen die zijn uitgegeven door het Centraal Planbureau zijn optimistisch voor 2018.

De economische groei zal in 2018 naar verwachting opnieuw meer dan drie procent bedragen, waardoor onder andere de werkloosheid zal dalen naar het laagste niveau in tien jaar tijd (3,9% van de beroepsbevolking). Ondanks stijgende zorguitgaven, extra uitgaven voor onderwijs en defensie, blijft de ontwikkeling van de koopkracht licht positief. Dit zou nog verder kunnen toenemen als de lonen sneller stijgen dan geraamd als gevolg van de steeds krappere wordende arbeidsmarkt.

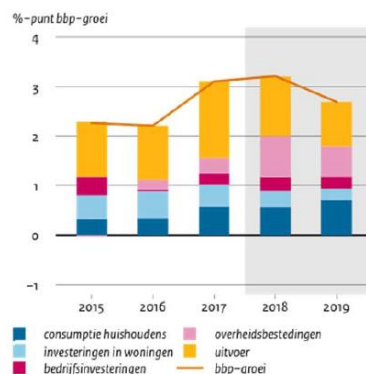
(Verwachte) economische ontwikkeling Nederland

	2016	2017	2018	2019
Groei BBP	2,2%	3,1%	3,2%	2,7%
Werkloosheid	6,0%	4,9%	3,9%	3,5%
Inflatie (hicp)	0,1%	1,3%	1,6%	2,3%
EMU saldo (% BBP)	0,4%	1,1%	0,7%	0,9%
Koopkracht	2,6%	0,3%	0,6%	1,6%

Bron: CPB maart 2018

De hierboven geschetste groeiraming kent ook enkele neerwaartse risico's die samenhangen met de ruime beschikbaarheid van kapitaal als gevolg van het verruimingsbeleid van de Europese Centrale Bank, waardoor overwaardering van activa op de loer ligt. Vooralsnog blijft onduidelijk wanneer de ECB terugkeert naar normaal monetair beleid. Andere neerwaartse risico's die door het CPB zijn benoemd zijn de politieke onzekerheden en de Brexit.

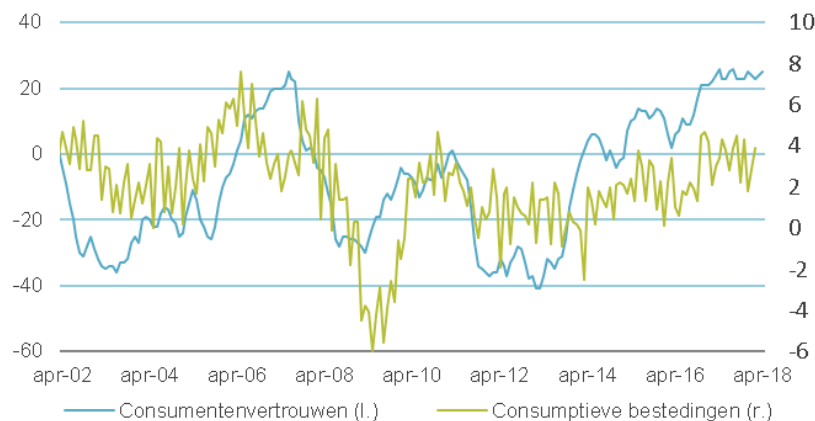
Nadat de economische groei van Nederland jarenlang heeft geleund op de exportkracht van bedrijven, nam het BBP vanaf 2015 weer toe als gevolg van toenemende consumptie door huishoudens. Dit heeft zich in 2017 geëffectueerd in toenemende detailhandelsomzetten. Opvallend voor 2018 zijn de hierboven reeds genoemde verhoging van de overheidsuitgaven.



Figuur: opbouw van BBP

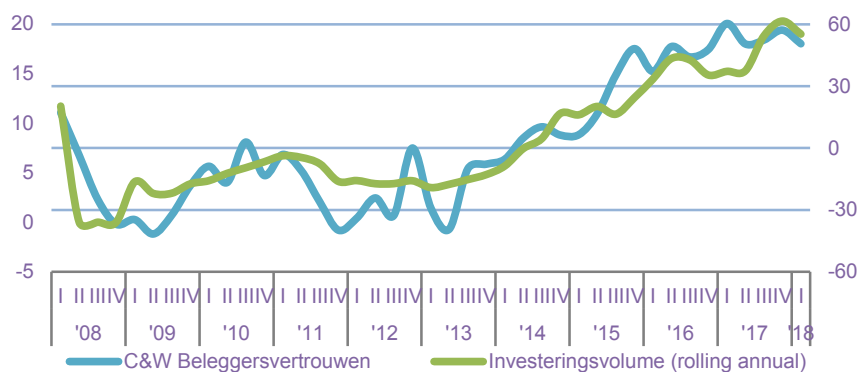
Consumentenvertrouwen en bestedingen

ontwikkeling per maand ten opzichte van dezelfde maand vorig jaar



Bron: CPB, 2018

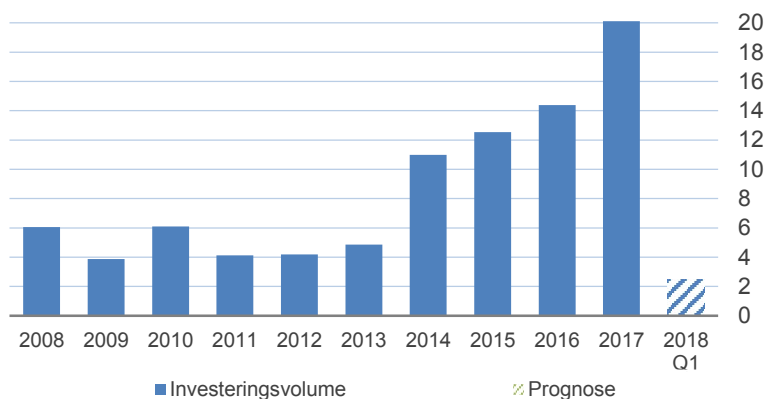
Na enkele jaren van zeer hoge groeicijfers, vlakt de groei van investeringen in woningen af, maar blijft deze met bijna 9% in 2018 en 6% in 2019 nog steeds boven de trend (CPB). Deze afvlakking komt gedeeltelijk tot uitdrukking in het aantal verkochte woningen. In het eerste kwartaal van 2018 werden er volgens de NVM circa 48.000 woningen verkocht en dat is 13% minder dan het aantal woningverkoop in het eerste kwartaal van 2017. Door de sterke afname van het aanbod (-35%), steeg de gemiddelde woningprijs in hetzelfde kwartaal met 10% ten opzichte van een jaar geleden. Daarmee is voor een groot deel de stagnatie op de woningmarkt verklaard.



Bron: CBS, april 2018

Net zoals het vertrouwen van consumenten, is ook het vertrouwen onder vastgoedbeleggers tot grote hoogte gestegen. Aanjagers zijn een lage rentestand en hoge investeringsdruk. Het heeft in 2017 geleid tot een nieuw record bereikt en is uitgekomen op EUR 20,3 miljard. Het eerste kwartaal van 2018 wijst op weinig verandering getuige de omvang van het beleggingsvolume. Deze kwam uit op EUR 2,45 miljard en is daarmee precies zo hoog als het volume een jaar eerder.

Nederlandse vastgoedbeleggingsmarkt
Totaal investeringsvolume per jaar (x mld. euro)



Bron: Cushman & Wakefield, 2018

Marktsituatie gezondheidszorg

Nederlandse gezondheidszorg

De zorgvraag in Nederland is in de afgelopen 40 jaar onafgebroken gestegen en zal naar verwachting ook in de komende jaren blijven doorstijgen. De drie voornaamste oorzaken voor deze stijging zijn:

1. de stijging van de gemiddelde bevolkingsleeftijd (vergrijzing);
2. technologische ontwikkelingen die ertoe leiden dat zorgbehoefte eerder gesignaleerd wordt;
3. intensievere zorg per persoon.

In lijn met de ontwikkeling van de zorgvraag zijn ook de Nederlandse zorguitgaven de afgelopen jaren gestegen. In 2017 bedroegen de zorguitgaven circa 97,5 miljard euro, ofwel EUR 5.691,- per hoofd van de bevolking, circa 13,3% van het bruto binnenlands product (CBS, 2018).

Opvallend is dat de stijging van de zorguitgaven de laatste jaren is afgevlakt, terwijl de zorgvraag over dezelfde periode onverminderd doorgestegen is. Voor deze trendbreuk zijn drie belangrijke oorzaken aan te wijzen:

1. beperkte groei van zorgactiviteiten als gevolg van het zorgakkoord;
2. scherpere prijs- en volumeafspraken tussen zorgaanbieders en zorgverzekeraars;
3. verhoging van het eigen risico.

Nederlands zorgvastgoed

Nederlands zorgvastgoed omvat in totaal circa 54 miljoen vierkante meter. Ongeveer de helft van het zorgvastgoed heeft een bouwjaar van voor 1980. Dit oudere vastgoed raakt de komende jaren aan het einde van de levensduur. Eigenaren van dit vastgoed worden geconfronteerd met complexe herontwikkelings- en revitalisatieopgaven. Daarnaast heeft ruim driekwart van het zorgvastgoed een bouwjaar van voor 2000. Dit maakt dit vastgoed relatief onaantrekkelijk voor beleggers.

De toenemende zorgvraag en de veroudering van het bestaande zorgvastgoed leiden ertoe dat in de komende jaren meer in zorgvastgoed geïnvesteerd gaat worden. Onderstaand overzicht toont de aanzienlijke toename tussen het historisch en geprognoseerd investeringsvolume in zorgvastgoed.

	Nieuwbouw (in EUR miljoen)		Herstel & verbouw (in EUR miljoen)		Totale bouwproductie (in EUR miljoen)	
	2010	2030	2010	2030	2010	2030
Cure	500	1.275	200	175	700	1.450
Care (intramuraal)	325	1.300	100	100	425	1.400
Care (extramuraal)	325	725	75	100	450	825
Totaal	1.200	3.300	375	375	1.575	3.675

Bron: Economisch Instituut voor de Bouw, 2015

Zorgvastgoed als beleggingsproduct

Nederlands zorgvastgoed is van oudsher in bezit bij zorgorganisaties en corporaties. De laatste jaren tonen echter ook binnenlandse en buitenlandse beleggers interesse in Nederlands zorgvastgoed. Opvallend is dat deze beleggers specifiek zorgvastgoed op het oog hebben. Enkele kenmerken van dit vastgoed zijn:

- (ver)nieuwbouw, korter dan 2 jaar in exploitatie/belegging of met een nieuw huurcontract;
- langjarig huurcontract (minimaal 20 jaar);
- voorkeur voor triple-net huurovereenkomsten;
- bewezen (zorg)concept en exploitant;
- bruto aanvangsrendement tussen 5,0% en 7,0%.

Uit onderzoek door Cushman & Wakefield onder beleggers blijkt dat het investeringsvolume in zorgvastgoed naar verwachting verder zal toenemen in de komende jaren. Tegelijkertijd is de beperkte beschikbaarheid van courant aanbod een belemmerende factor voor het investeringsvolume.

Marktsituatie gehandicaptenzorg

Ontwikkeling vraag naar gehandicaptenzorg

De langdurige gehandicaptenzorg omvat de zorg voor mensen met een verstandelijke danwel lichamelijke beperking.

Uit onderzoek van TNO blijkt dat de komende jaren de vraag naar gehandicaptenzorg naar verwachting niet zal stijgen. Wat wel opvalt is dat de complexiteit en zwaarte van de zorgvraag naar verwachting zal toenemen door bijkomende functionele beperkingen, zoals blindheid, slechthorendheid en motorische beperkingen. Onder meer de vergrijzing van de doelgroep is hiervoor als belangrijke oorzaak aan te merken.

Daarnaast zijn er ongeveer 2,2 miljoen Nederlanders met zwakbegaafdheid (IQ tussen de 70 en 85). De groep kent in meer of mindere mate (ernstige) problemen met sociale redzaamheid ervaren. Deze bijkomende problematiek kan leiden tot een langdurige behoefte aan ondersteuning. Hoe complexer de samenleving is, hoe meer mensen met een beperking in het sociaal aanpassingsvermogen behoefte hebben aan zorgondersteuning.

Prestatiegerichte bekostiging

De Nederlandse overheid heeft het zorgstelsel afgelopen jaren gewijzigd om de zorg ook in de toekomst betaalbaar te houden. Een belangrijke maatregel is de invoering de prestatiegerichte bekostiging. Zorgaanbieders krijgen niet langer een vergoeding op basis van de beschikbare capaciteit, maar op basis van een integraal tarief voor de geleverde zorgdiensten.

Onderdeel van deze integrale tarieven is de normatieve huisvestingscomponent (NHC). Vanuit de NHC moeten alle kapitaallasten voor de huisvesting gedekt worden. Te grote of te dure huisvesting ten opzichte van de geleverde zorgproductie kan hierdoor leiden tot een lager of negatief bedrijfsresultaat.

Sinds 2018 is er werkelijk sprake van een integrale vergoeding. Vaste NHC-vergoedingen zijn verdwenen en maken nu onderdeel uit van de vergoeding per zorgzwaartepakket. Aangezien over de hoogte van de vergoeding per zorgzwaartepakket onderhandeld kan worden tussen zorgverzekeraar en zorgexploitant, is het mogelijk dat deze onderhandelingen van invloed zijn op het huisvestingsbudget.

Net als in 2018 hebben de gezamenlijke zorgkantoren ook voor 2019 besloten niet te onderhandelen over de hoogte van de NHC.

Financiële positie Nederlandse langdurige zorgorganisaties

De financiële positie van de Nederlandse zorgorganisaties die actief zijn in de langdurige zorg staat onder druk.

Doordat mensen met een beperking als gevolg van het overheidsbeleid langer thuis blijven wonen, wordt de doelgroep die wel voor intramuraal verblijft in aanmerking komt steeds zwaarder en complexer.

Een probleem hierbij is dat de zorgbekostiging voor de intensieve en complexe zorgverlening vaak ontoereikend is. Uit kostenonderzoek door KPNG in opdracht van de NZa over de tarieven van 2016 blijkt dat de zorgvergoeding voor veel, met name zware zorgprofielen niet toereikend is om de kosten te dekken.

Meer dan eens gebruiken zorginstellingen een deel van het huisvestingsbudget om het gat op de zorgbegroting te dichten. Op termijn gaat onderhoud achterlopen en blijven investeringen uit. Dit raakt uiteindelijk weer de zorgproductie en de zorgbekostiging, waardoor zorginstellingen in een negatieve spiraal terecht komen.

Het (genormaliseerde) nettoresultaat van de deelnemende VVT-zorgorganisaties is gedaald van 1,7% in 2015 naar 0,2% in 2016. Het aantal verlieslijdende organisaties is ruim verdubbeld tot 94. (ActiZ / Deloitte, 2017)

Scheiding tussen wonen en zorg

Een andere hervorming van het Nederlandse zorgstelsel is de invoering van een scheiding tussen wonen en zorg. Het streven van deze extramuralisatie is om minder kostbare, langdurige zorgplaatsen bekostigen.

Cliënten met een lichte zorgvraag dienen zelf hun woonruimte te regelen en te bekostigen, eventueel in een woonzorgvoorziening. De huur die zorginstellingen op basis van scheiden wonen/zorg voor een (zorg)appartement kunnen vragen, ligt in de regel lager dan de NHC-vergoeding voor cliënten met een zwaardere zorgvraag.

Vastgoed voor gehandicaptenzorg

Gehandicaptenzorg in Nederland vond in het verleden hoofdzakelijk plaats op grootschalige instellingsterreinen en later op kleinschalige woonzorglocaties in woonwijken. Een groot deel van deze woonzorgvoorzieningen zijn gebouwd in de jaren '60 tot '80 van de vorige eeuw en komen nu aan het einde van hun levensduur.

Deze gebouwen zijn gebouwd conform de gangbare normen van die tijd. Enkele veelvoorkomende kenmerken van deze gebouwen zijn:

- afgezonderde ligging (instellingsterreinen);
- beperkte schaalgrootte (woonzorgvoorzieningen in de wijk)
- kleine kamers;
- gedeelde voorzieningen.

Deze gebouwenkenmerken sluiten niet meer aan bij de veranderende eisen en maatschappelijke wensen. De hedendaagse norm is gericht op kleinschalige woongroepen, met gecombineerd voldoende schaalgrootte, waarbij bewoners beschikking hebben over ruim opgezette kamers en individuele voorzieningen, al dan niet in combinatie met dagbestedingsvoorzieningen.

Door de mismatch tussen het bestaande aanbod en de huidige en toekomstige vraag zien de eigenaren van zorgvastgoed zich in toenemende mate geconfronteerd met complexe herontwikkelings- en revitalisatieopgaven.

Referenties

Outputparameters

Voor het object Dordrecht, De Jagerweg 54 zijn de navolgende outputparameters (inclusief eventuele parkeerplaatsen, woningen, zendmasten en dergelijke) vastgesteld:

Aantal m ² b.v.o.	HI/m ² /jr. (in EUR)	MH/m ² /jr. (in EUR)	THI/m ² /jr. (in EUR)	Waarde/m ² /kk (in EUR)	BAR THI v.o.n.
3.132	112	137	112	1.620	6,49%

v.v.o.: verhuurbare vloeroppervlakte

HI: actuele huurinkomsten

MH: markthuur

THI: theoretische huurinkomsten (HI + MH leegstand)

Referenties

In de afgelopen periode hebben zich de navolgende transacties voorgedaan, welke onder meer als referentie voor deze taxatie hebben gediend. Onderstaande gegevens vormen een selectie en beogen geen volledigheid te bieden.

Beleggingsreferenties WLz-gefinancierd intramuraal zorgvastgoed

Plaats	Adres	Aantal eenheden	Transactieprijs (in EUR)	BAR HI v.o.n.	Datum
Meppel	Reestlaan 2	140	11.940.000	6,50%-6,75%	mei '17
Winschoten	Poststraat 4	84	2.400.000	*6,75%-7,00%	mei '17
Zwolle	Ossenweiderhof 1	67	8.995.000	5,50%-5,75%	aug. '17
Gorinchem	Haarstraat 5	26	3.900.000	5,75%-6,00%	jul. '17
Maarssen	Merenhoef 1	75	1.686.900	* 5,75%-6,00%	dec. '17
Zevenaar	Hunneveldweg 12	155	13.350.000	7,00%-7,25%	mrt. '18

*Rendement bij oplevering nieuwbouw

Toelichting referenties

De referentie te Meppel, Reestlaan 2 betreft een woonzorgvoorziening met naastgelegen seniorenappartementen welke voor ruim 17 jaar double-net is verhuurd aan een zorginstelling. Het object beschikt over 70 intramurale zorgplaatsen en 70 seniorenappartementen. De kale huur per seniorenappartement betreft gemiddeld circa EUR 800,- per maand.

De referentie te Winschoten, Poststraat 4 betreft een voormalige LTS die na aankoop getransformeerd wordt tot gezondheidscentrum, woonzorgvoorziening en seniorencomplex. De woonzorgvoorziening en seniorenwoningen zijn voor 15 jaar triple-net verhuurd. Het object beschikt over 32 intramurale zorgplaatsen, 52 seniorenappartementen en circa 2.400 m² v.v.o. gezondheidscentrum. De kale huur per zorgeenheid betreft gemiddeld circa EUR 550,- per maand. Dit referentieobject heeft een maatschappelijke bestemming.

De referentie te Zwolle, Ossenweiderhof 1 betreft een moderne woonzorgvoorziening, gunstig gelegen in een buitenwijk van Zwolle. Het object heeft 67, kleine zelfstandige appartementen die voor een zorgfunctie verhuurd worden aan een zorginstelling voor een resterende periode van ruim 12 jaar. Het object heeft echter een woonbestemming en kan als alternatief gebruik op termijn tot regulier woongebouw omgezet worden.



Dordrecht De Jagerweg 54

De referentie te Gorinchem, Haarstraat 5 betreft een voormalig kantoor dat getransformeerd is tot woonzorgvoorziening met 26 zelfstandige wooneenheden. Het object is langjarig aan een zorginstelling verhuurd ten behoeve van gehandicaptenzorg. Het betreft een standaard ROZ-overeenkomst. Het object is gelegen in de historische binnenstad van Gorinchem en heeft een woonbestemming, waardoor het gebouw voor alternatief gebruik op termijn omgezet kan worden tot een regulier woongebouw.

De referentie te Maarssen, Merenhoef 1 betreft een woonzorgvoorziening die getransformeerd wordt voor WLZ-zorg. De voorziening krijgt beschikking over 75 zorgeenheden (PG en SOM) en is voor 15 jaar verhuurd aan het Leger des Heils tegen een scherpe huur en een standaard ROZ-overeenkomst. Dit referentieobject heeft een maatschappelijke bestemming.

De referentie te Zevenaar, Hunneveldweg 12 betreft een bestaande woonzorgvoorziening met een verscheidenheid aan bouwjaren. De oudste bouwdelen dateren uit 1980 en in de loop der jaren gemoderniseerd. Meer recente bouw is in 2006 en 2012 gerealiseerd. In totaal omvat het complex 155 zorgeenheden voor psychogeriatric en somatiek. Het object is single-net verhuurd voor een resterende periode van circa 13 jaar. Bijzonder is dat het object verhuurd is op basis van een afnemende huursom. Dit referentieobject heeft een maatschappelijke bestemming.

Beoordeling

SWOT-analyse

Sterkten	Zwakten
▪ Volledig verhuurd; ▪ Nieuwbouw; ▪ Zelfstandige appartementen.	▪ Maatschappelijke bestemming; ▪ Relatief grote, negatieve CW huurverschil en incentives.
Kansen	Bedreigingen
▪ Inspelen op de veranderende zorgvraag; ▪ Inzetten op bestemmingswijziging.	▪ Veranderend zorgbeleid overheid.

Verhuur- en verkoopbaarheid

Verhuurbaarheid

In geval van leegstand van het gehele object kan de verhuurbaarheid worden aangemerkt als goed. Met name de bestemming en specifieke opzet beperken de verhuurbaarheid tot een specifieke groep huurders.

Verwacht wordt dat de markt ervan uitgaat dat rekening gehouden dient te worden met beperkte leegstandscorrecties en incentives en eventueel beperkte investering om het object weer langjarig te kunnen verhuren.

Verkoopbaarheid

De verkoopbaarheid van het gehele object, onder gestanddoening van de huidige huurovereenkomsten, wordt gekenmerkt als redelijk.

De verkoopbaarheid van het object bij volledige leegstand wordt gekenmerkt als redelijk tot goed. Hiervoor geldt eenzelfde toelichting als voor de verhuurbaarheid in geval van volledige leegstand.

Potentiële kopers voor dit object zijn zorgexploitanten, corporaties en beleggers.

Courantheid

Gelet op onder meer locatie, bereikbaarheid, kwaliteit van het gebouw, parkeervoorzieningen, voorzieningen in de omgeving, gebruiksmogelijkheden, functionaliteit, eventuele uitbreidingsmogelijkheden en de aspecten beschreven in de SWOT-analyse, kan het object in relatie tot de marktsituatie als goed courant worden aangemerkt.

Bijlage 5 | Door de Initiatiefnemer geïnitieerde fondsen

Naast **S5 Vitae Fonds** initieerde de Initiatiefnemer dertig andere fondsen. Dat zijn Molenstede Vastgoedfonds, Gelderstede Vastgoedfonds, Hovelstede Vastgoedfonds, Hofstede Vastgoedfonds, Heijdestede Vastgoedfonds, S5 Armando Vastgoed, S5 SPF Retailfonds, Vaartstede Vastgoedfonds, Emmastede Vastgoedfonds, S5 CRE Vastgoed CV, Willemstede Vastgoedfonds, Beekstede Vastgoed CV, Poortstede Vastgoed CV, Elzenstede Vastgoed CV, Zilverstede Vastgoed BV, Warnsstede Vastgoed CV, Roelofstede Vastgoed CV, Bergstede Vastgoed CV, Forumstede Vastgoed CV, Volkerstede Vastgoed CV, Merwestede Vastgoed CV, Annastede Vastgoed CV, Raadstede Vastgoed CV, Meerstede Vastgoed CV, Rijnstede Vastgoed CV, Mauritsstede Vastgoed CV, Laurensstede Vastgoed CV, Floorstede Vastgoed CV, Oirstede Vastgoed CV en Maatschap Schansstede met succes geïnitieerd.

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

Gelderstede Vastgoedfonds werd opgericht op 30 september 2017 met een fondsomvang van € 19.650.000 en een eigen vermogen van € 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 twee winkels in het stadscentrum van Geldrop.

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

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

Heijdestede Vastgoedfonds werd 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 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 werd 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 werd 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 Vastgoedfonds CV werd 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 tien winkelcomplexen in Nederland.

Willemstede Vastgoedfonds werd 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 vier dagwinkels in Tilburg en een Jumbo-supermarkt in Zwolle.

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

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

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.

Zilverstede Vastgoed BV werd 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 nieuwgebouwd, 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.

Roelofstede Vastgoed CV werd 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, Kruidvat en Zeeman, gecombineerd met lokale ondernemers die voorzien in de dagelijkse boodschappen.

Bergstede Vastgoed CV werd 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, een Kruidvat-drogisterij en een DA-drogisterij aangevuld met winkels voor de dagelijkse boodschappen en modewinkels. Onderdeel van het winkelcentrum is een ondergrondse parkeergarage met 160 parkeerplaatsen.

Forumstede Vastgoed CV werd 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 werd 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 negen 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, Super de Boer, Bart Smit, DA Drogisterijen, Eye Wish Groeneveld, HEMA en Landgraaf Mode.

Merwestede Vastgoed CV werd 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 Super de Boer, een Aldi, een Mitra en een kringloopwinkel.

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

Meerstede Vastgoed CV werd 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, C1000, Gall&Gall, Blokker, Dio en ABN AMRO.

Rijnstede Vastgoed CV werd 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 C1000, Gall&Gall, ABN AMRO en Trekleister.

Mauritsstede Vastgoed CV werd 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.

Laurensstede Vastgoed CV is gestart in juli 2008 en heeft 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.

Floorstede Vastgoed CV is gestart in juni 2008 en heeft 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.

Oirstede Vastgoed CV is gestart in november 2007 en heeft 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.

Maatschap Schansstede is gestart in juni 2007 en heeft een fondsomvang van circa € 20.500.000 en een eigen vermogen van € 6.000.000. Er is belegd in zes kantoorgebouwen in Almere, Doetinchem, Enschede en Winterswijk.

Bijlage 6 | Betrokken partijen

Initiatiefnemer

Sectie5 Investments NV
John M. Keynesplein 5
1066 EP Amsterdam
Telefoon: 020 – 670 1265
Fax: 020 – 670 1266
E-mail: info@sectie5.nl
Website: www.sectie5.nl

Beheerder

Sectie5 Beheer BV
John M. Keynesplein 5
1066 EP Amsterdam
Telefoon: 020 – 670 1265
Fax: 020 – 670 1266
E-mail: info@sectie5.nl
Website: www.sectie5.nl

Houdster

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

Bewaarder

TCS Depositary B.V.
Woudenbergseweg 13
3953 ME Maarsbergen
Telefoon: 03434 – 30303
Website: www.teslincs.nl

Accountant

Deloitte Accountants BV
Gustav Mahlerlaan 2970
1081 LA Amsterdam
Telefoon: 088 – 288 2888
Fax: 088 – 288 9747

Fiscaal Adviseur

Rechtstaete vastgoedadvocaten & belastingadviseurs BV
Emmaplein 5
1075 AW Amsterdam
Telefoon: 020 – 573 0360
Website: www.rechtstaete.nl

Juridisch Adviseur (toezichtrechtelijke aspecten)

Brands Advocaten
Velperweg 28
6824 BJ Arnhem
Telefoon: 026 – 445 2085
Website: www.brandsadvocaten.nl

Juridisch Adviseur (vastgoed)

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

Notaris

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

Technisch en bouwkundig adviseur

K3H Advies BV
Rollocate 67
Postbus 11
7710 AA Nieuwleusen
Telefoon: 0592 – 480 860
Fax: 0592 – 482 750

Taxateur

Cushman & Wakefield VOF
Strawinskylaan 3125
1077 ZX Amsterdam
Telefoon: 020 – 800 2000
Fax: 020 – 800 2100
Website: www.cushwake.com

Begeleiding van de structurering van de Tweede Emissie

Connect Invest BV
Straatweg 90
3621 BS Breukelen
Telefoon: 085 047 75 53
E-mail: info@connectinvest.nl
Website: www.connectinvest.nl

Bijlage 7 | 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 Stadsontwikkeling Gemeente Utrecht

De heer H. Lubbers

2011 – heden: Nederlands Taxatie- en Adviesbureau, Managing Partner

2007 – 2010: BVA Auctions, Financieel Directeur

1997 – 2006: Cees Lubbers Taxaties en Veilingen, Financieel Directeur

De heer A.F.M. van Klaren RA

2005 – heden: Diverse adviseurschappen en een commissariaat

bij Regout Group BV te Maastricht

1977 – 2011: Dubois & Co Registeraccountants te Amsterdam

(mede-initiatiefnemer bij oprichting).

Vanaf 1979 venoot 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.