

Essentiële-informatiedocument

Doel

Dit document geeft u belangrijke informatie over dit beleggingsproduct. Het is geen marketingmateriaal. Deze informatie is wettelijk voorgeschreven om u te helpen de aard, de risico's, de kosten, de mogelijke winsten en verliezen van dit product te begrijpen en u te helpen het met andere producten te vergelijken.

Product

Het beleggingsfonds **S5 Vitae Fonds** wordt beheerd door Sectie5 Beheer BV. Nadere informatie over S5 Vitae Fonds is beschikbaar op www.sectie5.nl. Bel 020 6701 265 voor meer informatie. De bevoegde toezichthouder met betrekking tot dit essentiële-informatiedocument is de Autoriteit Financiële Markten. Dit essentiële-informatiedocument is opgesteld op 13 juni 2019.

Waarschuwing: U staat op het punt een product te kopen dat niet eenvoudig en misschien moeilijk te begrijpen is.

Wat is dit voor een product?

Soort: S5 Vitae Fonds is een beleggingsfonds, een transparant fonds voor gemene rekening, dat zich richt op beleggingen in levensloopbestendige woningen en wonen met zorg. Het Fonds belegt al in objecten in Zwolle, Dordrecht, Rotterdam en Gorinchem. Onderhavige derde emissie heeft als doel het zorgcomplex in Almere Haven te verwerven, alsmede de acquisitie in Rotterdam te herfinancieren. Het fonds heeft als doel om in de periode tot 2023 meerdere emissies te doen en door te groeien tot een omvang van circa € 200 miljoen.

Doelstellingen: Het doel van S5 Vitae Fonds is voor rekening en risico van de beleggers zorgvastgoed te verwerven, exploiteren en - op een nog onbekend moment - te verkopen om daarmee rendement voor de beleggers te behalen. De locaties Boomgaardstraat in Rotterdam en Kerkstraat 98-100 in Almere Haven worden voor € 7.170.949 met de inleggeden van beleggers en voor € 8.064.000 hypothecair gefinancierd. Het fonds is opgericht voor onbepaalde tijd en eindigt niet eerder dan nadat alle Objecten zijn verkocht en vervreemd. Het rendement is afhankelijk van de huurinkomsten uit het zorgvastgoed, de winst die bij verkoop van het zorgvastgoed wordt behaald en de kosten die voor rekening van het fonds komen. De kosten bestaan onder meer uit kosten voor emissies door het fonds, kosten voor het beheer van het fonds en de kosten voor aan- en verkoop van zorgvastgoed, onder meer bestaande uit vergoedingen voor Sectie5 Beheer BV. Omdat in de zorgsector de huurovereenkomsten gebruikelijk lang zijn (15 tot 20 jaar), zijn de huurinkomsten relatief voorspelbaar en naar verwachting stabiel. Omdat de waardeontwikkeling van zorgvastgoed minder goed voorspelbaar is, is het voor het te behalen van het rendement van belang dat het fonds het zorgvastgoed op een gunstig moment kan verkopen. De kans dat zo'n gunstig moment zich voordoet is op een lange termijn groter dan op een korte termijn. Hoewel het Fonds geen vastgesteld beleid kent dat het zorgvastgoed na een bepaalde tijd wordt verkocht - de looptijd van het fonds is onbepaald en in theorie eeuwigdurend - verwacht Sectie5 Beheer BV dat op een termijn van tien jaar na de aankoop van een object zich een gunstig moment voor verkoop van dat object zal voordoen. De aanbevolen periode van bezit van een belegging in S5 Vitae Fonds is de gehele looptijd van het fonds.

Retailbelegger op wie de belegging in S5 Vitae Fonds wordt gericht: het fonds richt zich op natuurlijke personen, rechtspersonen, fiscaal niet-transparante personenvennootschappen en fiscaal niet-transparante fondsen voor gemene rekening die wensen te beleggen in die wensen te beleggen in zorgvastgoed. Het fonds heeft een onbepaalde looptijd. Beleggers dienen een langjarige beleggingshorizon voor ogen te hebben en voldoende financiële reserves om tegenvallende rendementen of zelfs verliezen - tot maximaal het belegde bedrag inclusief emissievergoeding - te kunnen dragen.

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

Wat zijn de risico's en wat kan ik er voor terugkrijgen?

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



We hebben dit product ingedeeld in klasse 6 uit 7; dat is de op één na hoogste risicoklasse. Dat betekent dat de potentiële verliezen op toekomstige prestaties worden geschat als hoog, en dat de kans dat het fonds u geen of lagere uitkeringen kan doen wegens een slechte markt heel groot is. Dit kan worden veroorzaakt door risico's zoals leegstand of andere tegenvallers in de exploitatie van het zorgvastgoed. Kijk in het prospectus voor de materiële risico's. Omdat dit product niet is beschermd tegen toekomstige marktprestaties, kunt u uw belegging geheel of gedeeltelijk verliezen. De indeling van het risico als hoog is verplicht voor beleggingsfondsen waarvan de bezittingen in de afgelopen vijf jaar minder regelmatig dan maandelijks zijn gewaardeerd.

Beleggingsscenario's	Bij een inleg van € 10.000	Einde looptijd fonds (verondersteld op 10 jaar)
Ongunstig scenario	Wat u kunt terugkrijgen na kosten	€ 16.104
	Gemiddeld rendement per jaar	6,1%
Gematigd scenario	Wat u kunt terugkrijgen na kosten	€ 16.744
	Gemiddeld rendement per jaar	6,7%
Gunstig scenario	Wat u kunt terugkrijgen na kosten	€ 17.409
	Gemiddeld rendement per jaar	7,4%

Deze tabel laat zien hoeveel geld u zou kunnen terugkrijgen tot het einde van de looptijd van het fonds als de looptijd 10 jaar is, in verschillende scenario's, als u € 10.000 inlegt (LET OP: de minimale deelname bedraagt € 10.932 per belegger). De weergegeven scenario's illustreren het mogelijke rendement op uw belegging. U kunt ze vergelijken met de scenario's van andere producten. De weergegeven scenario's zijn een schatting van de toekomstige prestatie op basis van gegevens uit het verleden over hoe de waarde van deze belegging varieert, en geven geen exacte indicatie. Wat u ontvangt, hangt af van hoe de markt presteert en hoe lang u de belegging aanhoudt. Dit product kan niet eenvoudig worden verkocht. Dat betekent dat het lastig is in te schatten hoeveel u zou terugkrijgen als u besluit tot verkoop vóór het einde van de aanbevolen periode van bezit, oftewel vóór het eindigen van de looptijd van het fonds. Eerder verkopen is mogelijk niet of alleen met een groot verlies mogelijk. De weergegeven bedragen zijn inclusief alle kosten van het product zelf en inclusief de kosten van uw distributeur, maar mogelijk niet inclusief alle kosten die u betaalt aan uw adviseur. In de bedragen is geen rekening gehouden met uw persoonlijke fiscale situatie, die eveneens van invloed kan zijn op hoeveel u terugkrijgt.

Wat gebeurt er als Sectie5 Beheer BV niet kan uitbetalen?

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

Wat zijn de kosten?

De verlaging van de opbrengst laat zien welk effect de totale door u te betalen kosten hebben op uw mogelijke beleggingsrendement. De totale kosten omvatten eenmalige, vaste en incidentele kosten. De bedragen die hier zijn weergegeven, zijn de cumulatieve kosten van het product zelf voor de aanbevolen periode van bezit. Potentiële sancties wegens vroegtijdige uitstap zijn inbegrepen. De bedragen zijn gebaseerd op de veronderstelling dat u € 10.000 inlegt (LET OP: de minimale deelname bedraagt € 10.932 per belegger) en dat de looptijd van het fonds 10 jaar is. De getallen zijn schattingen en kunnen in de toekomst veranderen.

Bij een inleg van € 10.000

Indien u verkoopt na 10 jaar

Totale kosten	€ 8.793
Effect op rendement (RIY) per jaar	8.79%

Onderstaande tabel geeft het volgende weer:

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

Deze tabel toont het effect op het rendement per jaar

Enmalige kosten	Instapkosten	n.v.t.	Het effect op de kosten wanneer u uw inleg doet.
	Uitstapkosten	n.v.t.	Het effect van de uitstapkosten wanneer uw belegging vervalt.
Lopende kosten	Aankoopkosten	0,75%	Het effect van de kosten van aankoop van het zorgvastgoed bij de aanvang van het fonds.
	Initiatiekosten	1,40%	Het effect van de kosten van de opzet en marketing van het fonds bij de aanvang van het fonds.
	Kosten hypothecaire financiering	3,72%	Het effect van de afsluitprovisie en de jaarlijkse rente die het fonds betaalt voor de hypothecaire financiering.
	Exploitatiekosten	2,67%	Het effect van de exploitatiekosten die jaarlijks ten laste van het fonds komen.
Incidentele kosten	Prestatievergoeding beheerder	0,25%	Het effect van de prestatievergoeding voor Sectie5 Beheer BV. Sectie5 Beheer BV ontvangt een prestatievergoeding indien het gerealiseerde exploitatieresultaat in enig boekjaar ten minste gelijk is aan het geprognosticeerde exploitatieresultaat. Zie het prospectus voor de prestatievergoeding (Performance fee).

Hoe lang moet ik het houden en kan ik er eerder geld uit halen?

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

Hoe kan ik een klacht indienen?

Voor klachten kunt u contact opnemen met Sectie5 Beheer BV (John M. Keynesplein 5, (1066 EP) Amsterdam, info@sectie5.nl). Het reglement interne klachtenprocedure is te vinden op onze website (www.sectie5.nl). Sectie5 Beheer BV is aangesloten bij het klachteninstituut KiFiD (Klachteninstituut Financiële Dienstverlening, www.kifid.nl).

Andere nuttige informatie

Voor andere nuttige informatie over S5 Vitae Fonds en Sectie5 Beheer BV kijkt u op onze website www.sectie5.nl. Het prospectus van het fonds bevat historische financiële informatie over de periode van het aangaan van het fonds (1 december 2017) tot en met 31 december 2018.