

RECLAME

SECTIE 5

in samenwerking met



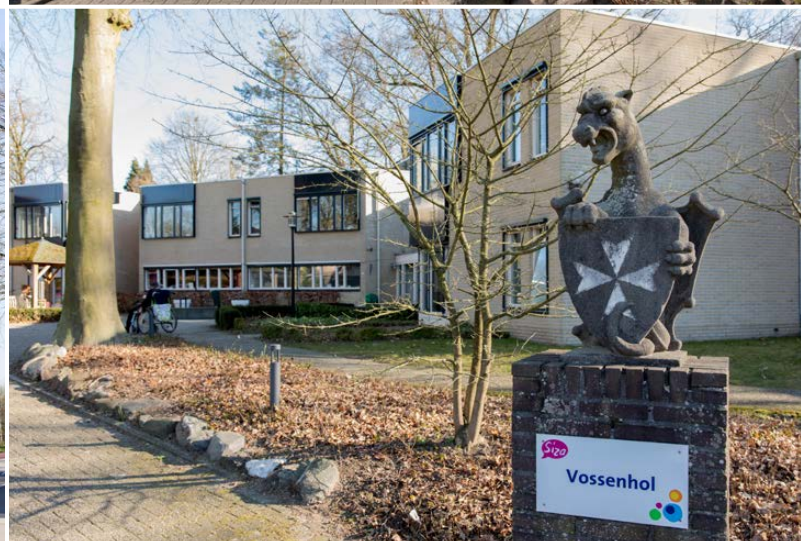
CONNECT INVEST
Connecting Real Estate Investments

Deelname vanaf
(naar verwachting)
€ 10.047
(geen emissievergoeding
van toepassing)

BELEGINGSBROCHURE

S5 Vitae Fonds Vijfde Emissie (eerste tranche)

BELEGGEN IN ZORGVASTGOED



BELANGRIJKE INFORMATIE

Geïnteresseerde beleggers worden er uitdrukkelijk op gewezen dat deze beleggingsbrochure een uiting van reclame is, niet volledig is en niet alle informatie bevat die van belang is om een afgewogen oordeel te vormen over het aanbod tot deelname aan S5 Vitae Fonds (het Fonds).

Men wordt nadrukkelijk geadviseerd het Prospectus en het essentiële informatiedocument zorgvuldig te lezen en kennis te nemen van de volledige inhoud daarvan voordat een beleggingsbeslissing wordt genomen. Het Prospectus en het essentiële informatiedocument worden gepubliceerd op de website van Sectie5 Beheer BV (voor het Prospectus: https://sectie5.nl/fondsen/fondsenfile/17531/Prospectus_S5_Vitae_Fonds_E5.pdf en het essentiële informatie-document: https://sectie5.nl/fondsen/fondsenfile/17533/EID_S5_Vitae_Fonds_E5.pdf).

Het Prospectus en het essentiële informatiedocument zijn tevens kosteloos verkrijgbaar via:

Connect Invest BV

Straatweg 90

3621 BS Breukelen

Telefoon: 085 – 047 75 53

E-mail: info@connectinvest.nl

Website: www.connectinvest.nl

Potentiële beleggers worden er nadrukkelijk op gewezen dat beleggen in het algemeen risico's met zich meebrengt. Dat geldt ook voor het beleggen in S5 Vitae Fonds. De waarde van de beleggingen kan zowel stijgen als dalen en beleggers dienen zich te realiseren dat zij mogelijk minder terugkrijgen dan zij hebben ingelegd. Het Prospectus bevat de gegevens die voor beleggers noodzakelijk zijn om zich een oordeel te vormen over S5 Vitae Fonds en de daaraan verbonden kosten en risico's.

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

Op deze beleggingsbrochure is het Nederlandse recht van toepassing. Potentiële beleggers kunnen generlei recht aan deze beleggingsbrochure ontleen. Slechts de inhoud van het Prospectus is bindend. Niemand is gemachtigd in verband met de deelname aan het Fonds of de Participaties informatie te verschaffen of verklaringen af te leggen die niet in het Prospectus zijn opgenomen. Deze beleggingsbrochure houdt 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.

Tenzij uit de context anders blijkt, hebben de in deze beleggingsbrochure gebruikte woorden en uitdrukkingen die met een hoofdletter zijn geschreven, de betekenis die daaraan in sectie 12 van het Prospectus is toegekend.

Bussum, 27 juni 2022

Sectie5 Investments NV

Inhoudsopgave

1 Inleiding	3
2 Groeidoelstelling en beleggingsbeleid	5
3 Onroerendgoedportefeuille	6
4 Financiële aspecten en rendementsberekeningen	15
5 Risicofactoren	18
6 Fiscale aspecten	20
7 Juridische aspecten en structuur	21
8 Initiatiefnemer	21
9 Deelname	22
10 Betrokken Partijen	23

1 | Inleiding

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

S5 Vitae Fonds is een groeifonds en richt zich op beleggingen in levensloopbestendige woningen en wonen met zorg. Beleggers in S5 Vitae Fonds genieten een verhuurrendement dat naar verwachting stabiel is.

Het Fonds belegt al in Objecten te Zwolle, Gorinchem, Dordrecht, Almere, Rotterdam (centrum), Den Bosch, Hengelo, Rotterdam (Prinsenland), Haarlem, Breda, Maassluis en Leeuwarden. De eerste tranche van de Vijfde Emissie heeft als doel om acht nieuwe locaties te financieren in Arnhem, Bennekom, Dieren, Renkum, Rheden, Velp (Kerkallee), Velp (Gasthuislaan) en Velp (Den Heuvel).

UITGANGSPUNTEN VIJFDE EMISSIE (EERSTE TRANCHE) S5 VITAE FONDS

→ Juridische structuur:	Fonds voor Gemene Rekening (FGR)
→ Fiscale status:	Transparant (belastingheffing bij de Participant)
→ Deelname:	naar verwachting vanaf € 10.047 (80 participaties van € 125,59)
→ Geen emissievergoeding verschuldigd	
→ Minimaal voor € 15.600.036 aan Participaties beschikbaar (naar verwachting 124.214 Participaties)	
→ Verwachte Emissie Datum:	1 september 2022 (uiterlijk 1 december 2022)
→ Verwachte looptijd:	onbepaald
→ Beleggerskapitaal (minimaal):	€ 15.600.036
→ Hypothecaire financiering:	€ 13.452.000
→ Totale Financieringsbehoefte:	€ 29.052.036

De weergegeven scenario's zijn een schatting van het toekomstige rendement op basis van gegevens uit het verleden, en geven geen exacte indicatie. Uw rendement hangt af van hoe de markt presteert en hoe lang u de belegging/het product aanhoudt. De prognoses vormen geen betrouwbare indicator voor toekomstige resultaten.

- Verwacht Gemiddeld exploitatierendement (voor Afschrijvingen)
 - 5,8 % per jaar voor de Participant die voor het eerst deelneemt in het Fonds vanaf de Vijfde Emissie*
 - 6,4 % per jaar voor de Participant die deelneemt aan de Vijfde Emissie voor een verhoudingsgewijs gelijk aantal Participaties als diezelfde Participant heeft deelgenomen aan de eerste, tweede, derde en vierde Emissie*
- Verwacht Gemiddeld direct rendement:
 - 5,1 % per jaar voor de Participant die voor het eerst deelneemt in het Fonds vanaf de Vijfde Emissie*
 - 5,6 % per jaar voor de Participant die deelneemt aan de Vijfde Emissie voor een verhoudingsgewijs gelijk aantal Participaties als diezelfde Participant heeft deelgenomen aan de eerste, tweede, derde en vierde Emissie*
- Rendementsuitkering per kwartaal achteraf

Aan het beleggen in S5 Vitae Fonds zijn risico's verbonden, zoals negatieve waardeontwikkelingen van de zorgwoningen, risico van dalende huurprijzen, risico van stijgende rente op hypothecaire financieringen, risico van stijgende (af)bouwkosten, liquiditeitsrisico, herfinancieringsrisico, risico dat huurders hun huur niet betalen, risico van het schenden van financieringsconvenanten, risico van beperkte handelbaarheid Participaties en het risico van langere looptijd van het Fonds. Beleggers dienen zich te realiseren dat zij mogelijk minder terugkrijgen dan zij hebben ingelegd en zelfs hun gehele inleg kunnen verliezen. Raadpleeg het prospectus voor meer informatie over de materiële risico's. De prognoses vormen geen betrouwbare indicator voor toekomstige resultaten.

S5 Vitae Fonds (het 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. Het Fonds is geregistreerd bij de AFM.

*Prognose gemiddeld enkelvoudig rendement op jaarbasis over een veronderstelde beleggingsperiode van tien jaar, gebaseerd op de veronderstellingen als weergegeven in het Prospectus van S5 Vitae Fonds. De prognoses voor het Gemiddeld exploitatierendement en Gemiddeld direct rendement voor een Participant die deelneemt aan de eerste tranche van de Vijfde Emissie voor een verhoudingsgewijs gelijk aantal Participaties als dezelfde Participant heeft deelgenomen aan de eerste, tweede, derde en vierde Emissie, zijn hoger dan de prognoses voor de rendementen voor de Participant die voor het eerst deelneemt in het Fonds vanaf de eerste tranche van de Vijfde Emissie. Dat komt omdat de rendementen worden berekend door de uitkeringen te delen door de Uitgifteprijs en de Uitgifteprijs bij de eerste tranche van de Vijfde Emissie hoger is dan die bij de eerste vier Emissies.

Highlights

SECTIE5 INVESTMENTS



TRACK RECORD

- > 37 vastgoedbeleggingsfondsen sinds 2007, totale waarde € 1,3 miljard
- > S5 Vitae Fonds Vijfde Emissie (eerste tranche) van een groeifonds



HOG EISEN

- > Kwalitatief hoogwaardig vastgoed
- > Solvabele huurders
- > Goede ligging en bereikbaarheid
- > Goede parkeerfaciliteiten



SECTIE5 BEHEER B.V.

S5 Vitae Fonds wordt beheerd door Sectie5 Beheer B.V. Het Fonds is geregistreerd bij de Autoriteit Financiële Markten.

ZORGSECTOR

Door vergrijzing neemt de vraag naar levensloopbestendige woningen en woonoplossingen met zorg sterk toe.



VERGRIJZING (CIJFERS: CBS)

- 65-plussers in NL (als % van bevolking)
- 1900: 0,3 miljoen 6%
 - 2000: 2,2 miljoen 14%
 - 2020: 3,4 miljoen 19%
 - 2040: 4,9 miljoen 26% (prognose)



ZORGVRAAG

- > 70% van de 65-plussers heeft een chronische ziekte
- > Stijging zorgvolume ca. 4% per jaar
- > Tekort zorgwoningen

FONDS



GROEIFONDS

Naar € 200 miljoen in 2026



HUURDERS

O.a. Stichting Syndion, Omega Groep, Humanitas DMH, RIBW, Stichting Surplus en Stichting Siza



VERMOGENSSTRUCTUUR

EERSTE TRANCHE VIJFDE EMISSIE

Totale financieringsbehoefte € 29.052.036
Beleggerskapitaal € 15.600.036
Hypothecaire financiering € 13.452.000



20 LOCATIES

Objecten te Zwolle, Gorinchem, Dordrecht, Almere, Rotterdam (2), Den Bosch, Hengelo, Haarlem, Breda, Maassluis, Leeuwarden, Arnhem, Bennekom, Dieren, Renkum, Rheden en Velp (3)



G R E S B®

DUURZAAMHEID

Voorzien van groene labels



PARTICIPATIES VIJFDE EMISSIE

Minimaal: 124.214



DEELNAME EERSTE TRANCHE VIJFDE EMISSIE

Vanaf (naar verwachting) € 10.047
(geen emissievergoeding)



RENDEMENTEN EERSTE TRANCHE VIJFDE EMISSIE

Verwacht gemiddeld exploitatierendement 5,8% per jaar*
Verwacht gemiddeld direct rendement 5,1% per jaar*
Uitkering per kwartaal achteraf

* De waarde van uw belegging kan fluctueren. In het verleden behaalde resultaten bieden geen garantie voor de toekomst.

2 | Groeidoelstelling en beleggingsbeleid

Het Fonds is een groeifonds dat belegt in zorgvastgoed. Het Fonds heeft een actuele omvang van € 66.000.000 en heeft als doelstelling om in de periode tot 2026 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. De belangrijkste uitgangspunten van het Beleggingsbeleid zijn de volgende:

- 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;
- 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.

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

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

Bij de beslissing om in het Fonds te beleggen, moet rekening worden gehouden met alle kenmerken of doelstellingen van het Fonds, zoals beschreven in het Prospectus.

Een belegging in het Fonds is geen duurzame belegging in de zin van de Verordening betreffende informatieverschaffing over duurzaamheid in de financiële dienstensector ((EU) 2019/2088).

BELEGGINGSCOMMISSIE

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

De Beleggingscommissie bestaat uit drie leden en is als volgt samengesteld (zie voor nadere gegevens bijlage 6 van het Prospectus):

- **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 unanimititeit.

Bovenstaande tekst is een samenvatting. Een uitgebreide beschrijving van de groeidoelstelling en het beleggingsbeleid van het Fonds vindt u in het Prospectus (Sectie 4 – Groeidoelstelling en Beleggingsbeleid).



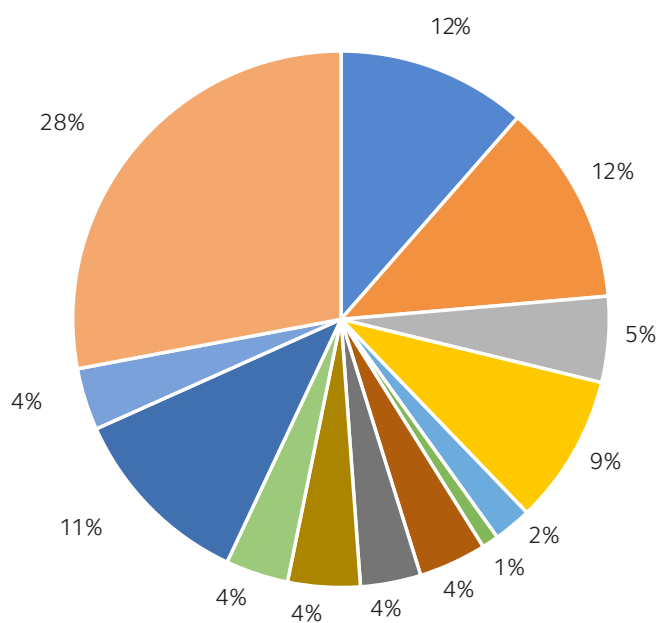
3 | Onroerendgoedportefeuille

De eerste tranche van de Vijfde Emissie heeft als doel om acht nieuwe Objecten te financieren in Arnhem, Bennekom, Dieren, Renkum, Rheden, Velp (Kerkallee), Velp (Gasthuislaan) en Velp (Den Heuvel). Het Fonds belegt reeds in twaalf Objecten te Zwolle, Gorinchem, Dordrecht, Almere, Rotterdam (centrum), Hengelo, Den Bosch, Rotterdam (Prinsenland), Haarlem, Breda, Maassluis en Leeuwarden.

LOCATIES



VERDELING HUURDERS



- Omega Groep
- Stichting Syndion
- MOB
- Saamborgh
- Stichting Woonzorg Flevoland
- Overig
- RIBW GO
- Humanitas DMH
- CareLess
- RIBW K/AM
- Stichting Surplus
- ICZ Cura
- Siza



Johanniterlaan, Bennekom



Vingerhoed, Dieren

TE VERWERVEN OBJECTEN

WOONZORGCOMPLEX IN ARNHEM, MR. P.S. GERBRANDYSINGEL 79-81

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



WOONZORGCOMPLEX IN BENNEKOM, JOHANNITERLAAN 6

- 27 woonappartementen van 27 m² tot 31 m² en twee gemeenschappelijke woon-/eetkamers en zorgondersteunende ruimten
- Huurovereenkomst voor vijf jaar met zorgverlener Stichting Siza met een verlengingsperiode voor onbepaalde tijd, met een opzegtermijn van één jaar
- Bestaande zorglocatie met bestemming wonen
- Bouwjaar 1981 met energielabel C
- Het Object wordt verduurzaamd naar energielabel AA
- Afgeschermd terrein voorzien van tuin, (fietsen)berging en parkeerruimte op eigen terrein
- Centrum Bennekom met voorzieningen en openbaar vervoer op loopafstand



WOONZORGCOMPLEX IN DIEREN, VINGERHOED 46

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



WOONZORGCOMPLEX IN RENKUM, DORPSSTRAAT 160

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



WOONZORGCOMPLEX IN RHEDEN, ARNHEMSEWEG 8K-01 T/M 8K-32

- 32 woonappartementen met een gemiddelde oppervlakte van 35 m² met eigen buitenruimte en drie gemeenschappelijke woon-/ eetkamers en zorgondersteunende ruimten
- Huurovereenkomst met Stichting Siza voor tien jaar. Na afloop gaat deze over in onbepaalde tijd, met een opzegtermijn van één jaar
- Bestaande zorglocatie met bestemming wonen
- Zeer energiezuinig (energietabel A++) en voorzien van zonnepanelen
- Bouwjaar 1993
- Semi-afgeschermd eigen terrein, terugliggend van de openbare weg met buitenruimte, tuin, (fietsen)berging en parkeerterrein
- Centrum Rheden met voorzieningen en winkels op korte afstand



WOONZORGCOMPLEX IN VELP, KERKALLEE 66

- 18 woonappartementen variërend van 15 m² tot 24 m² met eigen buitenruimte en twee gemeenschappelijke woon-/ eetkamers en zorgondersteunende ruimten
- Huurovereenkomst met Stichting Siza voor tien jaar. Na afloop hiervan gaat deze over in onbepaalde tijd, met een opzegtermijn van één jaar
- Bestaande zorglocatie met bestemming maatschappelijk
- Object heeft energielabel A+, bouwjaar 1992
- Semi-afgeschermd eigen terrein, terugliggend van de openbare weg met buitenruimte, tuin, (fietsen)berging en parkeerterrein
- Op korte afstand van het centrum van Velp met verschillende voorzieningen en winkels



WOONZORGCOMPLEX IN VELP, GASTHUISLAAN 40-40A

- 40 woonappartementen met een gemiddelde oppervlakte van 35 m², met eigen buitenruimte en vier gemeenschappelijke woon-/ eetkamers en zorgondersteunende ruimten
- Huurovereenkomst met Stichting Siza voor tien jaar. Na afloop hiervan gaat deze over in onbepaalde tijd, met een opzegtermijn van één jaar
- Bestaande zorglocatie met bestemming maatschappelijk
- Object heeft deels energielabel C en deels energielabel D, bouwjaar 1993
- Object wordt verduurzaamd naar energielabel A
- Semi-afgeschermd eigen terrein, terugliggend van de openbare weg met buitenruimte, tuin, (fietsen)berging en parkeerruimte
- Centrum Velp met verschillende voorzieningen en winkels op korte afstand



DAGBESTEDINGSRUIMTE IN VELP, DEN HEUVEL 72

- Appartementsrecht, rechtgevend op het gebruik van een bedrijfsruimte voor dagbesteding
- Huurovereenkomst voor drie jaar met zorgverlener Stichting Siza, na afloop te verlengen voor onbepaalde tijd en een opzegtermijn van één jaar
- Bestaande locatie op de eerste verdieping, onderdeel uitmakend van een appartementencomplex en overige commerciële ruimten



Ossenweiderhof, Zwolle



Herensingel, Haarlem

OBJECTEN WAARIN HET FONDS REEDS BELEGT

WOONCOMPLEX TE ZWOLLE, OSSENWEIDERHOF 1-5

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



ZORGCOMPLEX TE GORINCHEM, HAARSTRAAT 59-63

- 29 zelfstandige zorgappartementen variërend van 36 m² tot 71 m²
- 20-jarige huurovereenkomst met zorgverlener Stichting Syndion met ingangsdatum 16 februari 2018
- Volledig vernieuwd wooncomplex
- Binnentuin op eigen terrein
- In oude centrum van vestingstad Gorinchem
- Zeer duurzaam gebouw: energielabel A



ZORGCOMPLEX DE METEORIET TE DORDRECHT, DE JAGERWEG 54

- 44 zelfstandige zorgappartementen variërend van 40 m² tot 61 m²
- 20-jarige huurovereenkomst met zorgverlener Stichting Syndion met ingangsdatum 1 juni 2019
- Volledig nieuwbouw wooncomplex
- Binnentuin op eigen terrein
- Tegenover het Sterrenburgpark en op loopafstand van het winkelcentrum Sterrenburg
- Zeer duurzaam gebouw: energielabel A



WOONZORGCOMPLEX DEN BOOMGAARD TE ROTTERDAM, BOOMGAARDSSTRAAT 200-212

- 23 zelfstandige woonzorgappartementen variërend van 35 m² tot 50 m²
- Totale oppervlakte is 1.726 m² B.V.O.
- 15-jarige huurovereenkomst met zorgverlener MOB Nederland B.V. met ingangsdatum 14 december 2018
- Deels gerenoveerd, deels nieuw gebouwd complex, opgeleverd in 2014
- Binnentuin op eigen terrein
- In een zijstraat van de Witte de Withstraat
- Zeer duurzaam gebouw: energielabel A



WOONZORGCOMPLEX REEDEWAARD TE ALMERE, KERKSTRAAT 98-100

- 41 zelfstandige zorgappartementen variërend van 21 tot en met 105 m²
- Totale oppervlakte van 4.799 m² B.V.O, waarvan 3.897 m² verhuurd wordt. De andere 902 m² B.V.O betreffen algemene ruimtes
- 20-jarige huurovereenkomst met Saamborgh Wonen B.V. (v/h Lang Leve Thuis) (voornaamste huurder van het complex met een deel van de begane grond – zijnde 193 m² – en de 2e, 3e, 4e en 5e verdieping in zijn geheel, in totaal 2.596 m² B.V.O.) met ingangsdatum 1 mei 2019
- 5-jarige huurovereenkomst met Stichting Woonzorg Flevoland (voor een deel van de begane grond en de gehele 1e verdieping van 887 m² B.V.O.) met ingangsdatum 1 mei 2019
- Huurcontract met TM Topmaaltijd voor 52 m² B.V.O. op de begane grond
- Huurcontract met Top Fit Fysiotherapie voor 122 m² B.V.O op de begane grond
- Huurcontract met Annatommie voor 117 m² B.V.O op de begane grond
- Twee leegstaande units voor 123 m² B.V.O op de begane grond
- In 2015 getransformeerd van voormalig raadhuis naar zorginstelling met zelfstandige wooneenheden. In 2018 en 2019 heeft een grootschalige renovatie plaatsgevonden van de installaties en het dak
- Rondom het complex bevindt zich een eigen buitenruimte met een gemeenschappelijke tuin
- Ligging in het centrum van Almere Haven, naast een openbare parkeervoorziening met verschillende zorgfuncties er omheen
- Duurzaam gebouw: energielabel C



WOONZORGCOMPLEX TE HENGELO, STEENMEIJERSTRAAT 4

- 21 woonappartementen variërend van 23 m² tot 66 m², twee kantoorruimtes en een gemeenschappelijke ruimte
- 15-jarige huurovereenkomst met zorgverlener Stichting RIBW Groep Overijssel met ingangsdatum bij oplevering per mei 2022
- Afgeschermd terrein voorzien van tuin, fietsenberging en zeventien parkeerplaatsen
- Voorzieningen zoals supermarkt (Jumbo) en openbaar vervoer op loopafstand
- Duurzaam gebouw met minimaal energielabel B



WOONZORGCOMPLEX TE DEN BOSCH, EVERTSENSTRAAT 5

- 24 woonappartementen variërend van 30 m² tot 43 m²
- 15-jarige huurovereenkomst met zorgverlener Stichting Humanitas DMH tot 31 augustus 2036
- Veertien parkeerplaatsen op eigen terrein
- Recht tegenover het Beatrixpark en op 1 km van winkelcentrum de Helftheuvelpassage
- Duurzaam gebouw: energielabel B



WOONZORGCOMPLEX TE ROTTERDAM PRINSENLAND, LENINGRADPLAATS 13-25

- 24 woonappartementen variërend van 25 m² tot 47 m²
- 15-jarige huurovereenkomst met zorgverlener CareLess Real Estate B.V. met ingangsdatum bij oplevering transformatie per mei 2022
- Parkeren in directe omgeving
- Op circa 300 meter van verschillende voorzieningen en naast het IJsselland ziekenhuis
- Duurzaam gebouw met minimaal energielabel A



WOONZORGCOMPLEX TE HAARLEM, HERENSINGEL 73

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



WOONZORGCOMPLEX TE BREDA, SCHORSMOLENSTRAAT 6

- 49 woonappartementen variërend van 25 m² tot 55 m² en gemeenschappelijke ruimtes
- 9-jarige hoofdhuurovereenkomst met zorgverlener Stichting Surplus met expiratedatum 30 oktober 2030
- Afgeschermd buitenruimte, parkeervoorzieningen op eigen terrein en een grote algemene ruimte met restaurantvoorzieningen
- Dichtbij stadscentrum Breda met alle voorzieningen en winkels en openbaar vervoer op korte afstand.
- Duurzaam gebouw: energielabel A



WOONZORGCOMPLEX TE MAASSLUIS, SCHUBERTLAAN 2-4

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



BOUWLOCATIE TE LEEUWARDEN, DE JOKSE 17

- Grondpositie met bouwplannen voor 67 woonzorgappartementen variërend van 35 m² tot 66 m², alle voorzien van sanitair en kookgelegenheid, twee gemeenschappelijke woon-/ eetkamers en zorgondersteunende ruimten
- Huurovereenkomst met Omega Groep B.V. voor twintig jaar
- Nieuw te bouwen locatie met bestemming zorg/wonen
- Na renovatie minimaal energielabel A
- In de patio wordt een besloten tuin aangelegd voor de bewoners en terrassen bij de huiskamers. De buitenruimte zal semi-afgesloten worden door middel van beplanting
- Tegenover de locatie bevindt zich winkelcentrum Bilgaard
- Bouw voorwaardelijk aan flora- en faunaonderzoek, zie sectie 6.20 van het Prospectus



tabel 1 huuroverzicht

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

4 | Financiële aspecten en rendementsberekeningen

EERSTE TRANCHE VAN DE VIJFDE EMISSIE, INVESTERING EN KOSTEN

De beleggingshorizon (looptijd van het Fonds) is gesteld op onbepaalde tijd. De daadwerkelijke looptijd van het Fonds is afhankelijk van het optimale moment van verkoop van de Objecten. Voor de rendementsprognose is uitgegaan van een beleggingsperiode van tien jaar met als Emissie Datum 1 september 2022. De Fondsinvestering die het Fonds

doet voor de financiering van de acht nieuwe Objecten (exclusief liquiditeitsreserve), bedraagt € 28.907.036 en bestaat uit de Verkrijgingsprijs van de Objecten, de Initiatiekosten en de Financieringskosten. Deze kosten komen ten laste van het vermogen van het Fonds en zijn als volgt nader gespecificeerd in tabel 2.

tabel 2 Fondsinvestering

alle bedragen in €

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

VERMOGENSSTRUCTUUR

De vermogensstructuur van het Fonds wordt op de Emissie Datum aangevuld met het Beleggerskapitaal (eigen vermogen) en vreemd vermogen (hypothecaire financiering) van de eerste tranche van de Vijfde Emissie. Het effect van de Vijfde Emissie op de vermogensstructuur van het Fonds is weergegeven in tabel 3.

Beleggerskapitaal

De Participanten in S5 Vitae Fonds leggen voor hun deelname in totaal minimaal € 15.600.036 in, verdeeld over 124.214 Participaties van € 125,59 elk.

Vreemd vermogen

Naast het Beleggerskapitaal is voor de financiering van de acht nieuwe Objecten een 'non-recourse' hypothecaire financiering verschaft door een bank ter hoogte van in totaal € 13.452.000.¹ De rente op de hypothecaire financiering bedraagt 3,0% per jaar. De vermogensstructuur van het Fonds is weergegeven in tabel 3.

Rendementsprognoses

De samenvatting van de geprognosticeerde rendementen (tabel 4) gaat in de kolom 'Fonds' uit van een Participant die deelneemt aan de eerste tranche van de Vijfde Emissie voor een verhoudingsgewijs gelijk aantal Participaties als dezelfde Participant heeft deelgenomen aan de eerste vier Emissies. De rendementen voor de Participant die voor het eerst deelneemt in het Fonds vanaf de eerste tranche van de Vijfde Emissie, zijn weergegeven in de kolom 'eerste tranche Vijfde Emissie' en

¹ 'Non-recourse' houdt in dat de hypothecaire financier geen verhaal kan nemen op andere vermogensbestanddelen dan de Objecten, de huurinkomsten en de vorderingen van het Fonds op de huurders.

tabel 3 vermogensstructuur

alle bedragen in €	eerste Emissie	tweede Emissie	derde Emissie	eerste tranche vierde Emissie	tweede tranche vierde Emissie	eerste tranche Vijfde Emissie	totaal
Verkrijgingsprijs	13.343.606	5.344.768	14.399.099	14.454.074	16.255.658	27.006.558	90.803.763
Initiatiekosten	856.963	459.258	957.896	734.450	573.247	1.833.217	5.415.031
kostprijs	14.200.569	5.804.026	15.356.995	15.188.524	16.828.905	28.839.776	96.218.795
Financieringskosten	41.838	16.500	40.320	43.576	40.200	67.260	249.694
bouwrente Object Dordrecht	-	70.000	-	-	-	-	70.000
liquiditeitsreserve	125.094	304.474	640.001	140.000	822.323	145.000	2.176.892
Financieringsbehoefte	14.367.500	6.195.000	16.037.316	15.372.100	17.691.428	29.052.036	98.715.380
-							
hypothecaire lening	8.367.500	3.300.000	8.704.000	8.047.971	8.940.000	13.452.000	50.811.471
liquiditeitsreserve	-	-	162.367	270.949	256.412	-	689.728
additioneel Beleggerskapitaal derde Emissie				929.051			929.051
additioneel Beleggerskapitaal vierde Emissie					5.913.042		5.913.042
Beleggerskapitaal	6.000.000	2.895.000	7.170.949	6.124.129	2.838.386	15.600.036	40.628.500
totale Beleggerskapitaal							47.470.593

tabel 4 samenvatting geprognosticeerde rendementen

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

* Enkelvoudige rendementen op basis van een beschouwingsperiode van tien jaar, gebaseerd op de veronderstellingen als weergegeven in het Prospectus van S5 Vitae Fonds.

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

De 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.

tabel 5 geprognosticeerd Exploitatieresultaat, Direct rendement en verloop liquiditeitsreserve

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

zijn lager, omdat de rendementen worden berekend door de uitkeringen te delen door de Uitgifteprijs en de Uitgifteprijs bij de eerste tranche van de Vijfde Emissie hoger is dan de gemiddelde Uitgifteprijs van de eerste vier Emissies. Zie ook tabel 6 waar dit nader wordt toegelicht.

Periodieke uitkeringen

Het streven is dat het Fonds eens per kwartaal overtollige liquiditeiten uitkeert. Naar verwachting bedraagt deze uitkering in het eerste jaar 4,8% voor deelnemers aan de eerste tranche van de Vijfde Emissie, zie tabel 6. De einduitkering vindt plaats nadat alle Objecten en/of Participaties zijn verkocht en het Fonds is vereffend.

Alternatieve rendementsscenario's

Bij een belegging in S5 Vitae Fonds is er altijd een kans op tegenvallend of negatief rendement. In sectie 7.4 (Alternatieve rendements-scenario's) van het Prospectus worden diverse alternatieve scenario's gepresenteerd.

Voorgaande tekst is een samenvatting. Een uitgebreide beschrijving van de financiële aspecten en rendementsberekeningen vindt u in het Prospectus (Sectie 7 – Financiële aspecten en rendementsberekeningen).



Mr. P.S. Gerbrandysingel, Arnhem



Gasthuislaan, Velp

Jaar 5	Jaar 6	Jaar 7	Jaar 8	Jaar 9	Jaar 10
5.634.295	5.719.835	5.844.491	5.971.948	6.102.807	6.236.229
-	-	-	-	-	-
73.605	75.077	76.579	78.111	79.673	81.266
60.576-	61.788-	63.024-	64.284-	65.570-	66.881-
5.647.324	5.733.125	5.858.046	5.985.775	6.116.910	6.250.614
372.291-	380.369-	388.659-	397.135-	405.837-	414.709-
232.027-	236.667-	241.401-	246.229-	251.153-	256.176-
450.603-	459.615-	468.807-	478.183-	487.747-	497.502-
59.534-	60.724-	61.939-	63.178-	64.441-	65.730-
136.663-	161.484-	200.758-	167.488-	126.176-	193.013-
1.341.698-	1.385.799-	1.408.982-	1.399.446-	1.388.020-	1.376.594-
3.054.509	3.048.465	3.087.501	3.234.117	3.393.536	3.446.890
34.067-	40.046-	47.853-	77.176-	109.060-	119.731-
3.020.442	3.008.419	3.039.648	3.156.941	3.284.476	3.327.159
6,4%	6,3%	6,4%	6,7%	6,9%	7,0%
380.860-	380.860-	380.860-	380.860-	380.860-	380.860-
-	-	-	-	-	-
2.639.582	2.627.560	2.658.788	2.776.081	2.903.616	2.946.299
5,6%	5,5%	5,6%	5,8%	6,1%	6,2%

tabel 6 geprognosticeerd Gemiddeld Exploitatierendement en Direct rendement per Participatie

alle bedragen in €		Jaar 1	Jaar 2	Jaar 3	Jaar 4	Jaar 5	Jaar 6	Jaar 7	Jaar 8	Jaar 9	Jaar 10
aantal Participaties eerste vijf Emissies	413.540										
gemiddelde inleg per Participatie	114,79										
Exploitatieresultaat na Performance fee per Participatie		6,77	6,79	7,04	7,09	7,30	7,27	7,35	7,63	7,94	8,05
Exploitatierendement per Participatie		5,9%	5,9%	6,1%	6,2%	6,4%	6,3%	6,4%	6,7%	6,9%	7,0%
Gemiddeld exploitatierendement	6,4%										
uitkering per Participatie		6,02	6,05	6,12	6,17	6,38	6,35	6,43	6,71	7,02	7,12
Direct rendement per Participatie		5,2%	5,3%	5,3%	5,4%	5,6%	5,5%	5,6%	5,8%	6,1%	6,2%
Gemiddeld direct rendement	5,6%										
aantal Participaties eerste tranche Vijfde Emissie	124.214										
inleg per Participatie	125,59										
Exploitatieresultaat na Performance fee per Participatie		6,77	6,79	7,04	7,09	7,30	7,27	7,35	7,63	7,94	8,05
Exploitatierendement per Participatie		5,4%	5,4%	5,6%	5,6%	5,8%	5,8%	5,9%	6,1%	6,3%	6,4%
Gemiddeld exploitatierendement	5,8%										
uitkering per Participatie		6,02	6,05	6,12	6,17	6,38	6,35	6,43	6,71	7,02	7,12
Direct rendement per Participatie		4,8%	4,8%	4,9%	4,9%	5,1%	5,1%	5,1%	5,3%	5,6%	5,7%
Gemiddeld direct rendement	5,1%										

5 | Risicofactoren

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

RISICO VAN WAARDEDALING VAN DE OBJECTEN

Bij verkoop kunnen de Objecten minder waard blijken te zijn. De waarde is niet alleen afhankelijk van externe macro-economische factoren en de situatie op de Nederlandse onroerendgoedmarkt, maar ook van de lopende huurcontracten en de mogelijkheid om die voor langere periode te verlengen.

RISICO VAN DALENDE VERHUURPRIJZEN

Negatieve ontwikkelingen op de lokale of Nederlandse onroerendgoedmarkt of in de zorgsector kunnen ertoe leiden dat de verhuurwaarde van de Objecten daalt, hetgeen een negatief effect zal hebben op het rendement voor de Participanten. Het Fonds is immers voor de inkomsten en het rendement in zeer grote mate afhankelijk van de hoogte van de huurprijzen.

RISICO VAN EEN STIJGENDE RENTE

Hoewel het rentetarief van de hypothecaire financiering voor een bepaalde periode vast is, heeft de hypothecair financier zich het recht voorbehouden om de opslag te herzien. Na de rentevaste periode dient een (nieuw) rentepercentage overeengekomen te worden. Bij een hogere hypothecaire rente zullen de financieringslasten toenemen. Verder kan een stijging van de rente het risico van dalende onroerendgoedprijzen vergroten.

RISICO VAN HOGERE ONDERHOUDSKOSTEN

Elk vastgoed moet worden onderhouden. De kosten van onderhoud van de Objecten kunnen hoger uitvallen dan verwacht waardoor het rendement daalt. Indien de Objecten niet goed worden onderhouden, kan dat een negatief effect hebben op de waarde ervan.

RISICO VAN HOGERE (AF)BOUWKOSTEN

Het Fonds kan beleggen in zorgvastgoed dat nog niet is (af) gebouwd. Er is een risico dat nog niet (af)gebouwde zorgwoningen niet of niet tijdig worden opgeleverd, bijvoorbeeld door faillissement van de aannemer, problemen met of vertraging in de levering van bouwmaterialen, tekort aan beschikbare werklieden en dergelijke meer. Dat kan leiden tot hogere kosten voor het Fonds en daarmee tot lagere rendementen.

RISICO VAN EEN TEKORT AAN LIQUIDITEIT

Bij tegenvallers bijvoorbeeld in de exploitatie van de Objecten, verlate huurbetalingen, te betalen borgsommen, extra aflossingen bij herfinancieringen, onverwachte onderhoudsuitgaven, verlate uitbetalingen door verzekeraars of overheden etc 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 geen uitkering worden gedaan. Dat komt ten nadele van het rendement voor de Participanten.

RISICO VAN HERFINANCIERING

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. De hypothecaire financiering kent een vaste looptijd. Er is dan ook een risico dat na afloop van de looptijd van de hypothecaire financiering de Objecten niet zijn verkocht en geen nieuwe financiering met een hypotheccair financier kan worden afgesloten. Dan 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.

RISICO DAT HUURDERS HUN HUUR NIET BETALEN

Het risico dat een huurder niet aan zijn betalingsverplichting aan het Fonds kan of wil voldoen, kan zich bijvoorbeeld voordoen bij gewijzigde marktomstandigheden, werkloosheid, verslechterde solvabiliteit, faillissement of het eindigen van een kredietfaciliteit van de huurder.

RISICO DAT DE FINANCIERINGS-CONVENANTEN GESCHONDEN WORDEN

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

RISICO VAN BEPERKTE VERHANDELBAARHEID PARTICIPATIES

Hoewel de Participaties handelbaar zijn, kan het in de praktijk onmogelijk blijken Participaties tussentijds te verhandelen. Verhandeling vereist onder meer dat een andere belegger bereid is Participaties af te nemen. De beperkingen op de vrije handelbaarheid van Participaties gelden onder alle omstandigheden, ook als de Fondsvoorwaarden worden gewijzigd en de positie van de Participant daardoor verslechtert.

RISICO VAN ONBEPAALEDE LOOPTIJD VAN HET FONDS

In het verlengde van het risico van beperkte handelbaarheid van de Participaties wordt het risico genoemd dat de looptijd van het Fonds voor onbepaalde duur is. 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.

RISICO UITBREIDING BELEGGINGS-PORTEFEEUW

Het Fonds heeft als doelstelling om in de periode tot 2026 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.

Indien de opbrengst van een Emissie, waaronder de Vijfde Emissie, hoger is dan de Financieringsbehoefte, heeft de Beheerder het recht om te bepalen hoe die hogere opbrengst wordt aangewend. De Beheerder kan die 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 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.

Voorgaande tekst is een samenvatting. Een uitgebreide beschrijving van de risico's vindt u in het Prospectus (Sectie 2 – Risicofactoren)



Schorsmolenstraat, Breda

6 | Fiscale aspecten

FISCALE TRANSPARANTIE

Het Fonds zal niet zelf aan belastingheffing worden onderworpen. Alle opbrengsten en resultaten worden rechtstreeks toegerekend aan de Participanten. Deze 'fiscale transparantie' houdt tevens in dat het Fonds geen dividendbelasting hoeft in te houden op uitkeringen aan de Participanten.

INKOMSTENBELASTING (BOX 3)

Bij de in Nederland woonachtige particuliere beleggers valt de Participatie in Box 3 van de inkomstenbelasting. Vanaf 2017 wordt het forfaitaire rendement bepaald over drie schijven met een toenemend tarief (progressief). Het tarief per schijf is gebaseerd op het veronderstelde werkelijke rendement over een periode van vijf jaar. Over het forfaitaire rendement wordt vervolgens 31% (2022) inkomstenbelasting geheven, voor zover het saldo – tezamen met de overige bezittingen van de Participant – het heffingsvrije vermogen te boven gaat. Het heffingsvrije vermogen bedraagt € 50.650 per belastingplichtige ofwel voor partners € 101.300 (2022).

HERINVESTERINGSRESERVE

In Nederland gevestigde beleggers/ondernemers die hun Participatie tot hun ondernemingsvermogen rekenen, kunnen in beginsel hun bestaande herinvesteringsreserve aanwenden voor de aankoop van Participaties in het Fonds. Hiertoe is onder andere vereist dat de herinvesteringsreserve werd gevormd door boekwinsten op ter belegging gehouden verhuurd onroerend goed. Ondernemers met een herinvesteringsreserve wordt geadviseerd om van tevoren hierover een fiscaal adviseur te raadplegen.

VENNOOTSCHAPSBELASTING

Bij Nederlandse vennootschappen vormen de inkomsten en de kosten van het Fonds naar rato van het aandeel in het Fonds bestanddelen van de belastbare winst voor de heffing van vennootschapsbelasting. Eventuele verliezen zijn aftrekbaar. Met ingang van 1 januari 2022 is de mogelijkheid van het verrekenen van verliezen drastisch gewijzigd. De verrekening van verliezen is beperkt tot € 1.000.000,-. Daarboven kunnen verliezen worden verrekend met 50% van de winst die uitgaat boven de € 1.000.000,-. De tijdsbeperking van de voorwaartse verliesverrekening komt te vervallen, dit wordt onbeperkt.

OVERDRACHTSBELASTING

Bij de aankoop van de Objecten door het Fonds is overdrachtsbelasting verschuldigd. Ter zake van de uitgifte van Participaties voorafgaand aan de aankoop is geen overdrachtsbelasting verschuldigd, tenzij de verkrijger daarmee een belang van ten minste een derde in het Fonds zou verkrijgen. Dit geldt onder de huidige wetgeving ook bij een latere verkoop van Participaties.

De toekomstige resultaten van het Fonds zijn onderworpen aan belastingen. De fiscale behandeling van deelname aan het Fonds is afhankelijk van de individuele omstandigheden van de belegger en kan in de toekomst aan wijzigingen onderhevig zijn.

Voorgaande tekst is een samenvatting. Een uitgebreide beschrijving van de fiscale aspecten vindt u in het Prospectus (Sectie 8 – Fiscale aspecten).



7 | Juridische aspecten en structuur

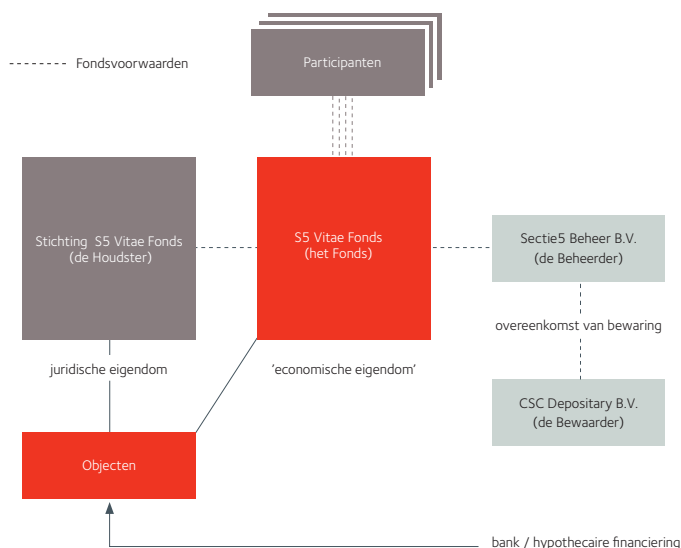
Het Fonds is een beleggingsinstelling dat op 1 december 2017 is aangegaan in de vorm van een transparant fonds voor gemene rekening (FGR). Het eigendom van het vastgoed is door Stichting S5 Vitae Fonds (de Houdster) verkregen, voor rekening en risico van het Fonds. Beleggers kunnen toetreden als Participanten van het Fonds. De aansprakelijkheid van de Participanten is beperkt tot het bedrag van hun deelname.

Als Beheerder van het Fonds treedt op Sectie5 Beheer BV, een 100%-dochtervennootschap van Sectie5 Investments NV. Sectie5 Beheer heeft een AFM-vergunning voor het beheren van beleggingsinstellingen. CSC Depositary BV treedt op als Bewaarder van het Fonds.

Het Fonds is aangegaan voor onbepaalde tijd. De Participaties zijn verhandelbaar, zij het zeer beperkt. Dit geheel van omstandigheden maakt dat de belegging in de Participaties als illiquide moet worden beschouwd.

Door verkrijging van een Participatie, ongeacht de titel daarvan, onderwerpt de verkrijger zich onvoorwaardelijk en onherroepelijk aan de bepalingen van de Fondsvoorwaarden. De Fondsvoorwaarden zijn opgenomen als bijlage 1 bij het Prospectus.

Voorgaande tekst is een samenvatting. Een uitgebreide beschrijving van de juridische aspecten en structuur vindt u in het Prospectus (Sectie 9 – Structuur Fonds en rechten Participanten en Sectie 14 – Juridische aspecten).



8 | Initiatiefnemer

De Initiatiefnemer (Sectie5 Investments NV) is opgericht in 2007 en structureert vastgoedbeleggingsfondsen voor particuliere en institutionele beleggers met een sterke focus op zorgvastgoed, supermarkten en wijkwinkelcentra. Bij de selectie van Objecten in de zorgsector wordt vooral gefocust op de kwaliteit van de locatie met voldoende verzorgingsgebied voor de bestemming.

Sinds haar oprichting structureerde Sectie5 meer dan vijfendertig vastgoedbeleggingsfondsen met een totale waarde van ruim € 1,3 miljard en een ingelegd vermogen van circa € 430 miljoen. De huidige beheerde portefeuille bedraagt circa € 480 miljoen, na enkele verkopen. Sectie5 heeft een uitgebreid trackrecord en netwerk. Het team bestaat momenteel uit 20 professionals.

De directie over Sectie5 Investments NV wordt middellijk gevoerd door de heer **drs. J.H. van Valen**, de heer **drs. B.U. Bearda Bakker** en de heer **drs. W.H.E. van Ommeren RA MBA**. Zij hebben de volledige zeggenschap over Sectie5 Investments NV.

De directie over de Beheerder wordt eveneens 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 BV is een 100%-dochter van Sectie5 Investments NV.

Bovenstaande tekst is een samenvatting. Een uitgebreide beschrijving over de Initiatiefnemers vindt u in het Prospectus (Sectie 10 – Initiatiefnemer en Beheerder).



V.l.n.r. Bart Bearda Bakker, Jeroen van Valen, Wibo van Ommeren

9 | Deelname

- Uitgifteprijs per Participatie naar verwachting € 125,59 (minimale afname naar verwachting € 10.047, 80 Participaties)
- Aantal beschikbare Participaties (minimaal) 124.214
- Geen emissievergoeding van toepassing

Belangstellenden kunnen zich door middel van het bij het Prospectus gevoegde inschrijvingsformulier 'Verklaring van Deelname in S5 Vitae Fonds' aanmelden voor deelname in S5 Vitae Fonds.

Het Inschrijvingsformulier wordt verstrekt tezamen met de beleggingsbrochure en het Prospectus. Het Prospectus is op te vragen bij Connect Invest BV en wordt gepubliceerd op de website van de Beheerder (www.sectie5.nl/fondsen/s5-vitae-fonds/150).

De inschrijving voor de eerste tranche van de Vijfde Emissie start op het moment van uitbrengen van het Prospectus en sluit naar verwachting op 1 september 2022 en uiterlijk op 1 december 2022 of, indien eerder, op het moment dat alle beschikbare Participaties zijn toegewezen.

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

Voor nadere informatie kunt u zich wenden tot:

Connect Invest B.V.

Straatweg 90

3621 BS Breukelen

Telefoon: 085 - 047 75 53

E-mail: info@connectinvest.nl

Website: www.connectinvest.nl

Scan de code



Voorgaande tekst is een samenvatting. Een uitgebreide beschrijving van de voorwaarden voor deelname vindt u in het Prospectus (Sectie 11 - Deelname).



Schorsmolenstraat, Breda

10 | Betrokken Partijen

Initiatiefnemer

Sectie5 Investments N.V.
Brinklaan 134
1404 GV Bussum
Telefoon: 088 – 204 1500
E-mail: info@sectie5.nl
Website: www.sectie5.nl

Beheerder

Sectie5 Beheer B.V.
Brinklaan 134
1404 GV Bussum
Telefoon: 088 – 204 1500
E-mail: info@sectie5.nl
Website: www.sectie5.nl

Houdster

Stichting S5 Vitae Fonds
Woudenbergseweg 11
3953 ME Maarsbergen
Telefoon: 0343 – 430 303
Website: www.teslincs.nl

Bewaarder

CSC Depositary B.V.
Woudenbergseweg 13
3953 ME Maarsbergen
Telefoon: 0343 – 430 303
Website: www.teslincs.nl

Accountant

Deloitte Accountants B.V.
Gustav Mahlerlaan 2970
1081 LA Amsterdam
Telefoon: 088 – 288 2888
Website: www.deloitte.nl

Fiscaal Adviseur

RechtStaete vastgoedadvocaten
& belastingadviseurs B.V.
Emmaplein 5
1075 AW Amsterdam
Telefoon: 020 – 573 03 60
Website: www.rechtstaete.nl

Juridisch Adviseur

(toezichtrechtelijke aspecten)

FMLaw
Tivolilaan 205
6824 BV Arnhem
Telefoon: 026 – 445 2085

Juridisch Adviseur (vastgoed)

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

CVS Management & Legal
Valeriusstraat 142hs
1075 GE Amsterdam

Notaris

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

Technisch en bouwkundig adviseur

StructureGroup B.V.
(voorheen K3H Advies BV)
Rollecate 67
Postbus 11
7710 AA Nieuwleusen
Telefoon: 0592 – 480 860

4Building B.V.

Lireweg 6
2153 PH Nieuw-Vennep
Telefoon: 023 303 59 85
Website: www.4building.nl/

Taxateurs

Colliers International Valuations B.V.
Stadionplein 14
1076 CM Amsterdam
Telefoon: 020 – 540 5555
Website: www.colliers.com

Cushman & Wakefield V.O.F.
Gustav Mahlerlaan 362
1082 ME Amsterdam
Telefoon: 020 – 800 2000
Website: www.cushmanwakefield.com

Capital Value Taxaties B.V.
Maliebaan 85
3581 CG Utrecht
Telefoon: 030 – 727 1700
Website: www.capitalvalue.nl

Begeleiding van de structurerings van de Vijfde Emissie en tevens financieel intermediair die het Prospectus mag gebruiken

Connect Invest B.V.
Straatweg 90
3621 BS Breukelen
Telefoon: 085 – 047 75 53
E-mail: info@connectinvest.nl
Website: www.connectinvest.nl

S5 Vitae Fonds is een initiatief van
Sectie5 Investments N.V.
Brinklaan 134 | 1404 GV Bussum
T +31 (0)88 204 1500
E info@sectie5.nl | www.sectie5.nl



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