

## Essentiële informatiedocument

### WAT IS DIT VOOR EEN PRODUCT?

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

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

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

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

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

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



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

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

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

#### **WAT GEBEURT ER ALS SECTIE5 BEHEER BV NIET KAN UITBETALEN?**

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

#### **WAT ZIJN DE KOSTEN?**

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

**Bij een inleg van € 10.000****Indien u verkoopt na 10 jaar**

<b>Totale kosten</b>	€ 8.120
<b>Effect op rendement (RIY) per jaar</b>	8,12%

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**

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

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

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

**HOE KAN IK EEN KLACHT INDIENEN?**

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

**ANDERE NUTTIGE INFORMATIE**

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