



Jaarverslag 2023

S5 Vitae Fonds
Brinklaan 134
1404 GV Bussum





Inhoud

Kerncijfers	3
Verslag van de beheerder	4
Algemeen	5
Risico's	13
Vooruitzichten	18
Jaarrekening	19
Balans	20
Winst- en verliesrekening	22
Kasstroomoverzicht	23
Toelichting	24
Grondslagen	27
Balans	30
Winst- en verliesrekening	40
Overige Informatie	46
Overige Gegevens	48
Controleverklaring	49



Kerncijfers

	2023	2022	2021	2020	2019
Balans					
Vastgoedbeleggingen kostprijs	89.518.945	91.676.509	59.520.532	40.492.569	33.155.920
Vastgoedbeleggingen marktwaarde	90.280.000	95.263.281	64.836.237	44.439.569	34.130.000
Ingelegd eigen vermogen	47.007.020	47.470.594	30.162.683	25.246.876	16.994.956
Eigen Vermogen	44.271.354	48.035.458	33.375.096	28.223.939	17.329.996
Vreemd vermogen	51.343.930	52.937.305	38.210.331	21.210.470	21.115.366
Aantal uitstaande participaties	409.377	413.540	275.009	233.303	163.044
Netto vermogenswaarde per participatie	108,14	116,16	121,36	120,98	106,29
Solvabiliteit	46,3%	47,6%	46,6%	57,1%	45,1%
Loan-to-Value	54,1%	52,6%	53,5%	43,0%	59,6%
Resultatenrekening					
Huuropbrengsten	5.482.146	3.759.132	2.299.441	1.994.384	1.394.676
Overige opbrengsten	220.228	262.719	97.074	178.157	111.269
Niet-gerealiseerde waarde-veranderingen vastgoed	-2.953.089	-1.728.933	1.368.706	2.972.920	289.864
Bedrijfsresultaat	-844.443	-653.488	1.856.883	3.644.181	641.443
Uitkeringsrendement	5,2%	5,5%	5,7%	5,7%	6,1%
Uitkering per participatie	6,00	6,05	6,22	6,00	6,20



Verslag van de Beheerder



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 vastgoed teneinde de participanten te doen delen in de inkomsten en de vermogenswinsten die voortvloeien uit dit beleggen, alles in de ruimste zin.

De onderliggende beleggingen van het Fonds houden geen rekening met de EU-criteria voor ecologische duurzame economische activiteiten.

Houdster, Bewaarder 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"), Stichting S5 Vitae Fonds ("de Houdster") en elk van de participanten. 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 vastgoed wordt in eigendom gehouden en alle verplichtingen met betrekking tot het Fonds worden aangegaan door de Houdster. Het bestuur van de Houdster wordt sinds april 2018 gevormd door CSC Governance BV (voorheen TCS Governance BV genaamd).

Tot Bewaarder ("Depositary") in de zin van de Wet financieel toezicht ("Wft") is CSC Depositary BV benoemd.

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

- 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

De jaarrekening wordt gecontroleerd door een registeraccountant van Deloitte Accountants BV.

Verslag van de Beheerder

Huidige stand van zaken

2023

Economische situatie

Net als 2022 werd ook het jaar 2023 gekenmerkt door een aantal grote onzekerheden en gebeurtenissen die de economie en de vastgoedmarkt geen goed deden. De oorlog in Oekraïne duurt voort en lijkt in een impasse terecht te zijn gekomen. De mede daardoor ontstane inflatie is echter afgevlakt van gemiddeld 10% in 2022 tot 3,8% in 2023 door met name de daling van de energieprijzen en de verhoging van de rente door de Europese Centrale Bank. Dit had ook tot gevolg dat vastgoedfinancieringen fors duurder werden. Tezamen met de belastingverhogingen (OZB, IB Box III, VPB), de hogere bouwkosten, hogere grondprijzen, additionele eisen van overheden met betrekking tot samenstelling van de huurders, duurzaamheid en beperking van de huurverhogingen op de woningmarkt zorgde dit ervoor dat de vastgoedmarkt in een 'perfect storm' terecht kwam en het aantal vastgoedtransacties fors daalde in 2023. De onzekerheden in de wereld zijn verder toegenomen door de uitgebroken conflicten in het Midden-Oosten in oktober 2023. Over heel 2023 steeg het wereldhandelsvolume maar met 0,2%.

Daar staat tegenover dat de werkloosheid onveranderd laag bleef op 3,5% in 2023 en de overheidsfinanciën met een tekort van -0,6% en een EMU-schuld van 47,7% onder controle bleven.

De impact op de vastgoedsectoren waarin de fondsen van Sectie5 beleggen (supermarkten en wijkwinkelcentra, woningen en zorgappartementen) is diffuus. De meeste fondsen, waar de rente nog vast staat, hebben in 2023 geprofiteerd van de hogere huuropbrengsten en hebben hogere rendementen gerealiseerd dan geprognostiseerd. Bij een paar fondsen die te maken hadden met renteherzieningen en/of huurders die in problemen zijn gekomen, stond het rendement weliswaar onder druk, maar bleef het rendement wel positief. De leegstand is vooralsnog niet of nauwelijks opgelopen.

De huurders van onze complexen met zorgappartementen, de zorginstellingen, hebben het weliswaar zwaar door het personeelstekort, het hoge ziekteverzuim en de gestegen kosten, maar vooralsnog heeft dat niet geleid tot betalingsproblemen bij de bestaande huurders en blijven de wachtlijsten voor de zorgappartementen onverkort van toepassing.

Het effect van de nieuwe economische onzekerheden verschilt derhalve zeer per samenstelling van de huurdersgroep. Aangezien S5 Vitae Fonds alleen zorgappartementen verhuurt, de zorgwoningmarkt nog steeds krap is en er een structureel tekort aan zorgappartementen blijft voortbestaan, is het effect vooralsnog beperkt.

Verslag van de Beheerder

2024

De economische vooruitzichten voor 2024 geven een gemengd beeld. Het voortduren van de oorlog in Oekraïne en de conflicten in het Midden-Oosten zullen schadelijke gevolgen hebben voor zowel de wereld- als de Nederlandse economie, maar de vraag is in welke mate. Het CPB verwacht in haar Raming februari 2024 dat de Nederlandse economie beperkt groeit met 1,1% door de groei van de consumptie uitgaven van huishoudens en de overheid, ondanks het stilvallen van de investeringen. Verder verwacht het CPB dat de inflatie zal dalen naar 2,9% en dat de arbeidsmarkt krap blijft met een werkloosheid van 3,7% (CPB Centraal Economisch Plan 2024).

De ingezette daling van de rente, de lagere vastgoedprijzen, de structurele tekorten op de woningmarkt en de markt voor zorgappartementen alsmede de blijvende vraag van zowel particuliere als institutionele beleggers naar goede vastgoedinvesteringen, bieden echter genoeg kansen om 2024 een succesvol vastgoedbeleggingsjaar te maken.

Beleggingsportefeuille

De beleggingsportefeuille is in 2023 niet verder uitgebreid. Het in 2022 verworven object "Adelaarskerk" te Leeuwarden is in 2023 teruggeleverd aan de ontwikkelaar/verkoper voor de aanschafwaarde van EUR 2.100.000 plus EUR 50.000 aan kostenvergoeding. Deze mogelijkheid was opgenomen in het verkoopcontract.

Verder zijn er diverse onderhoudswerkzaamheden uitgevoerd aan de bestaande portefeuille. Voorbeelden hiervan zijn de plaatsing van een nieuwe cv-ketel, onderhoud aan de electriciteitsinstallatie en betonreparatie in Almere, het verhelpen van een daklekkage en aanbrengen van brandwerende werkzaamheden aan het pand Boomgaardstraat-Rotterdam alsmede de reparatie en het onderhoud aan diverse installaties in Dordrecht en Zwolle. In Gorinchem en Haarlem hebben buitenschilderwerkzaamheden plaatsgevonden en in Breda is de boiler vervangen. In Rheden zijn de algemene ruimten gerenoveerd.

De portefeuille bestaat per 31 december 2023 uit de volgende panden:

<i>Naam/ Adres</i>	Type	Jaar van aanschaf	Aanschaf- waarde *	Taxatie- waarde 2023	Hypothecaire lening
Zorgwoningencomplex Ossenweiderhof 1-5, Zwolle	67 woonzorgeenheden en 2 huiskamers	2017	9.290.026	10.500.000	5.877.000
Zorgwoningencomplex – Haarstraat 63, Gorinchem	26 woonzorgeenheden en 2 huiskamers	2017	4.112.615	4.860.000	2.490.500
Zorgwoningencomplex – De Jagerweg 54, Dordrecht	44 woonzorgeenheden	2018	5.485.563	6.350.000	3.380.000
Zorgwoningencomplex – Boomgaardstraat 200 tot en met 212D, Rotterdam	26 woonzorgeenheden en 2 huiskamers	2018	4.419.740	5.040.000	2.445.300

Verslag van de Beheerder

<i>Naam/ Adres</i>	Type	Jaar van aanschaf	Aanschaf- waarde *	Taxatie- waarde 2023	Hypothecaire lening
Zorgwoningencomplex – Kerkstraat 98 en 100, Almere	41 woonzorgeenheden en 1 huiskamer, ruimten voor fysiotherapie, logopedie, diëtiste, een diagnostisch centrum en een maaltijdvoorziening	2019	10.146.698	11.600.000	5.869.470
Zorgappartementen – Leningradplaats 13-25, Rotterdam	Transformatie van voormalig KNVB regiokantoor tot 24 zorgappartementen	2020	4.963.884	4.290.000	2.184.000
Woonzorgeenheden – Evertsenstraat 5, Den Bosch	Transformatie van voormalig kantoorgebouw tot 24 woonzorgeenheden	2020	3.463.319	3.340.000	1.739.496
Zorgwoningencomplex – Herensingel 73, Haarlem	28 woonzorgeenheden	2020	3.740.877	3.900.000	1.995.570
Zorgwoningencomplex – Steenmeijerstraat 4, Hengelo	Transformatie van een voormalig kantoorgebouw naar 25 zorgappartementen	2021	4.115.093	3.300.000	1.768.500
Woonzorgcomplex – Schorsmolenstraat 6, Breda	49 woonappartementen	2021	10.050.214	10.000.000	5.934.300
Woonzorgcomplex – Schubertlaan 2, 3 en 4, Maassluis	15 woonappartementen en gemeenschappelijke ruimtes	2021	3.058.082	3.520.000	1.965.000
SiZa portefeuille: Meester P.S. Gerbrandysingel 79-81, Arnhem		2022	3.470.470	2.730.000	
Johanniterlaan 6, Bennekom		2022	4.721.132	4.370.000	
Vingerhoed 46, Dieren		2022	2.434.957	1.910.000	
Dorpsstraat 160, Renkum		2022	1.023.789	830.000	
Arnhemseweg 8, Rheden		2022	5.360.006	5.050.000	
Den Heuvel 72, Velp		2022	884.420	760.000	
Gasthuislaan 40 en 40a, Kerkallee 66, Velp		2022	6.297.304	5.690.000	
Totaal SiZa					13.216.590
Totaal			89.518.945	90.280.000	48.865.726

* dit betreft de koopsom plus aankoop- en verwervingskosten

Verslag van de Beheerder

De marktwaarde van het vastgoed is per 31 december 2023, conditie kosten koper, bepaald door een externe, onafhankelijke waarderingsspecialist (Capital Value) en bedraagt EUR 90.280.000. Voor details en uitgangspunten gehanteerd bij de taxaties wordt verwezen naar de toelichting op de balans in de jaarrekening.

Uitbesteding technisch beheer aan Colliers

Per 1 januari 2023 is het technisch beheer van de hele portefeuille van het S5 Vitae Fonds (met uitzondering van het object in Zwolle) uitbesteed aan Colliers. Zij dragen zorg voor de uitvoering van het onderhoud aan de objecten en zijn het eerste aanspreekpunt bij technische klachten van de huurders.

Duurzaamheid

De beheerder streeft ernaar de duurzaamheid van de door hem 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). De beheerder zal er derhalve ook naar streven om de komende jaren met iedere huurder een 'Green lease' allonge op het huurcontract overeen te komen. Verder is de Beheerder een samenwerkingsovereenkomst aangegaan met NL Greenlabel om te inventariseren welke verbeteringen in de buitenruimte van de vastgoedobjecten mogelijk zijn.

Het Fonds beoogt ook het komende jaar een aantal locaties met kleinere en grotere ingrepen een upgrade te geven, zodat de locaties minimaal een energielabel C hebben en uiteindelijk dat alle locaties (in de komende jaren) verbeteren naar minimaal energielabel A.

In onderstaande tabel is weergegeven wat de huidige energie labels zijn in de portefeuille en wat de voorgenomen maatregelen zijn.

Complex	Huidig energielabel	Geplande duurzaamheidsmaatregelen	Gepland in
Zwolle - Ossenweiderhof	A++	-	-
Gorinchem - Haarstraat	A	We zijn nog in afwachting van nieuw label, waarin de zonnepanelen meegenomen zijn.	2024
Dordrecht – De Jagerweg	A	We zijn nog in afwachting van nieuw label, waarin de zonnepanelen meegenomen zijn.	-
Rotterdam - Boomgaardstraat	A	-	-
Almere – Kerkstraat	C	Gevelverduurzaming: vervangen erkers, kozijnen en isoleren buitengevel. Installaties: vervangen van de luchtbehandelingskast.	2024
Den Bosch – Evertsenstraat	B	Onderzoek naar zonnepanelen, nadat dak vervangen is.	2024
Rotterdam – Leningradplaats	A++	Onderzoek naar zonnepanelen.	2024
Haarlem – Herensingel	A	-	-

Verslag van de Beheerder

Complex	Huidig energielabel	Geplande duurzaamheidsmaatregelen	Gepland in
Breda – Schorsmolenstraat	E	Vervanging warmteopwekking. Onderzoek naar verdere verduurzaming wordt uitgevoerd.	2024
Hengelo – Steenmeijerstraat	C	Zonnepanelen lijken niet haalbaar te zijn doordat niet terug geleverd mag worden aan het net.	-
Maassluis – Schubertlaan	A+	-	-
Meester P.S. Gerbrandysingel 79-81, Arnhem	A	-	-
Johanniterlaan 6, Bennekom	C	Om label A te realiseren is het noodzakelijk om de spouwmuur te voorzien van isolatie en wordt geadviseerd om 50 zonnepanelen te leggen op het dak. HR++ glas wordt toegepast bij vervanging van lekke/kapotte ruiten.	2025-2026
Vingerhoed 46, Dieren	A	-	-
Dorpsstraat 160, Renkum	G	Om te verbeteren naar label C is het noodzakelijk om isolatie aan te brengen in de gevel (binnenzijde), vloeren, vulpaneel en het dak. Daarnaast dienen er zonnepanelen, een ventilatiesysteem (mechanische balans met WTW o.b.v. CO2) en lucht/warmtepompsysteem te worden aangebracht. Het betreft nogal een grote verbouwing. Met huurder wordt uitgezocht hoe dit uitgevoerd kan worden aangezien de bewoners niet in het pand kunnen verblijven tijdens de verbouwing. * start i.o.m. huurder	2025 *
Arnhemseweg 8, Rheden	A++	-	-
Den Heuvel 72, Velp	B	Dakisolatie door de VvE is toegepast. Met minimale stappen kan nog label A gehaald worden.	2025
Gasthuislaan 40 en 40a, Velp	C/D	Voor het realiseren van label C is het noodzakelijk om de circulatieleiding te isoleren. Dit wordt z.s.m. uitgevoerd. Om label A te realiseren dienen 120 zonnepanelen op het dak aangebracht te worden. In 2024 wordt eerst een nieuw dak met isolatie aangebracht. Tevens moet bij Gasthuislaan 40 het glas vervangen worden door HR++ glas.	start 2024
Kerkallee 66, Velp	A+	-	-

Verslag van de Beheerder

Bij de vierde emissie is al budget gereserveerd voor de installatie van zonnepanelen. De Leningradplaats is inmiddels opgeleverd (inclusief verduurzaamde gevel). Zoals uit bovenstaande tabel blijkt, worden er gesprekken gevoerd met de huurders van de zorglocaties aan de Evertsenstraat in Den Bosch en de Gasthuislaan in Velp om ook daar zonnepanelen te plaatsen.

Financieel

Het bedrijfsresultaat voor het jaar 2023, voor afschrijvingen (EUR 944.273) en voor niet-gerealiseerde waardeveranderingen (EUR 2.953.089 negatief), bedraagt EUR 3.052.919 positief. Dit betekent een gemiddeld rendement van 6,5% over de gemiddelde inleg van de participanten (prospectus 5,3%).

Het totaal van de opbrengsten bedraagt EUR 5.702.374 (exclusief EUR 2.953.089 negatief aan niet-gerealiseerde herwaarderingen) en ligt hiermee EUR 187.274 boven het budget.

De exploitatiekosten bedragen EUR 3.593.728 en zijn hiermee EUR 109.228 boven het budget geëindigd.

De solvabiliteit van het Fonds bedraagt per 31 december 2023 46,3% (31 december 2022: 47,4%), de gemiddelde Loan-to-Value ('LTV') 54,2% (31 december 2022: 52,6%). Het Fonds voldoet daarmee aan het LTV-convenant van de financiers. De liquiditeitspositie is positief en voldoende om de voorgestelde uitkeringen te laten plaatsvinden. In 2023 waren er geen investeringen in zorgwoningcomplexen en worden nieuwe investeringen gepland het komende jaar, waarmee nieuwe emissies van participaties zullen worden gepleegd.

Het beleggingsresultaat per participatie is als volgt:

	<u>2023</u> EUR	<u>2022</u> EUR	<u>2021</u> EUR
Inkomsten	5.702.374	4.021.851	2.172.541
Kosten	-3.593.728	-2.946.406	-1.501.280
Niet-gerealiseerde waarde-veranderingen	-2.953.089	-1.728.933	2.972.920
Saldo resultaat	<u>-844.443</u>	<u>-653.488</u>	<u>3.644.181</u>
Aantal geplaatste participaties	409.377	413.540	275.009
Inkomsten per participatie	13,93	9,73	7,90
Kosten per participatie	-8,78	-7,12	-5,46
Niet-gerealiseerde waarde-veranderingen vastgoed	-7,21	-4,18	10,81
Saldo resultaat per participatie	<u>-2,06</u>	<u>-1,58</u>	<u>13,25</u>

Verslag van de Beheerder

Beloning Beheerder

Conform de Fondsvoorwaarden ontvangt de Beheerder jaarlijks een beheervergoeding van 5,5% exclusief btw (6,65% inclusief btw) over de jaarlijks totaal gefactureerde netto-huursom en netto-energieopbrengsten van de Objecten.

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.

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.

Risico's

De activiteiten van het Fonds, beleggen in en verhuren van zorgwoningobjecten, 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 risicomangementrapportage op, die in de directievergadering wordt besproken en vastgesteld.

Meer details inzake de financiële risico's van het Fonds zijn opgenomen in noot [3.9] van de jaarrekening 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>Risico's</i>	<i>Mitigerende maatregelen</i>	<i>Status per 31 december 2023</i>
<p><i>Operationeel - De Russische inval in Oekraïne en economische onzekerheden</i></p> <p>Dit is het risico dat de voortdurende oorlog tussen Rusland en Oekraïne en de onrust in het Midden-Oosten en de daarmee gepaard gaande hogere energieprijzen, beperkte beschikbaarheid van leveranciers, hogere kosten en langere levertijden van bouwmaterialen, hogere rente en dalende vastgoedprijzen het bedrijfsresultaat van het Fonds in negatieve zin aantasten.</p>	<p>De beheerder blijft de eventuele gevolgen voor huurders, de stijgende kosten en de stijgende rente strak monitoren.</p>	<p>De impact voor het Fonds lijkt voorsnog beperkt te zijn. De huurders zitten niet in financiële problemen en kunnen de gestegen huur betalen. Er staan wel een aantal grote onderhouds- en renovatie-projecten in de planning en in Almere zal worden gestart met een upgrade van het complex. Er zal strak gemonitord worden dat de uitgaven binnen het onderhoudsbudget blijven. De interest van de leningen staat vast tot minimaal 1 juli 2025 en later.</p>
<p><i>Strategie - Risico op waardedaling</i></p> <p>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.</p>	<p>De beheerder streeft ernaar dit risico zoveel mogelijk te mitigeren middels zorgvuldige selectie van het vastgoed, adequaat beheer en onderhoud, regelmatige monitoring van de marktomstandigheden en veelvuldig in contact blijven met de huurders.</p>	<p>Op dit moment vertoont de vastgoedmarkt voor zorgappartementen een dalende lijn. M.u.v de meest recent geacquireerde objecten liggen de geschatte reële waarden echter boven de aankooprijzen inclusief aankoopkosten. De LTV's van de verschillende leningen liggen eveneens onder het niveau van hun leningsconvenant.</p>

Risico's

<i>Risico's</i>	<i>Mitigerende maatregelen</i>	<i>Status per 31 december 2023</i>
<p><i>Operationeel – Leegstand</i></p> <p>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.</p>	<p>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.</p>	<p>De huurder van Rotterdam – Prinsenland heeft na de eerste huurbetaling niet meer aan haar verplichtingen voldaan. Na herhaaldelijke aanmaningen zijn juridische stappen ondernomen en heeft ontruiming plaatsgevonden. De locatie is per 1-1-2023 verhuurd aan de gemeente Rotterdam. Verder heeft Woonzorg Flevoland aangegeven het object in Almere binnenkort te verlaten (638 m²). Er wordt inmiddels gezocht naar een vervangende huurder. Er wordt sterk gemoniteerd of de huren opgebracht kunnen worden vanuit de vergoedingen die de zorginstelling ontvangt voor de huisvesting. Dit is voor alle huurders het geval. Verder is er op dit moment geen leegstand en is de solvabiliteit van de meeste huurders voldoende of goed.</p>
<p><i>Financiële positie - Rente-/herfinancieringsrisico</i></p> <p>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.</p>	<p>De beheerder streeft ernaar dit risico zoveel mogelijk te mitigeren middels periodieke monitoring van de afloopkalender van de leningen, zorgvuldige afstemming van de fixatieperiode met de verkoop- en liquiditeitsplanning en prudente inschatting van de rentevoet op moment van herziening in prognoses.</p>	<p>De meeste leningen zijn net voor langere tijd afgesloten waardoor dit risico op de korte termijn beperkt is. Op 2 november 2023 is de lening bij RNH van EUR 3,3 miljoen afgelost en ondergebracht bij ABNA. De rente is vastgesteld op 5,5% (was 2,65%). Ten behoeve van de zonnepanelen is een extra bedrag van EUR 80.000 gefinancierd. Voorts is op 1 januari 2024 een lening van EUR 2,4 miljoen geherfinancierd. De rente is vastgesteld op 5,5% (was 2,6%).</p>

Risico's

<i>Risico's</i>	<i>Mitigerende maatregelen</i>	<i>Status per 31 december 2023</i>
<p><i>Liquiditeitsrisico</i> Dit is het risico dat bij tegenvallers in de exploitatie niet langer aan de verplichtingen voldaan kan worden.</p>	<p>De beheerder streeft ernaar dit risico zoveel mogelijk te mitigeren middels het ieder kwartaal opstellen van een liquiditeitsprognose die ook de basis vormt van de dividenduitkeringen.</p>	<p>De huidige liquiditeitspositie en -prognose voor komend jaar zijn positief.</p>
<p><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.</p>	<p>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.</p>	<p>Dit risico heeft zich niet voorgedaan. Verder geen bijzonderheden te vermelden.</p>
<p><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.</p>	<p>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 depositarissen.</p>	<p>De diverse belastingmaatregelen zoals de belastingverzwaringen in Box III en de verhoging van de overdrachtsbelasting hebben wel negatieve gevolgen voor de vastgoedmarkt en de participanten van het Fonds en daarmee indirect een negatieve impact op het Fonds.</p>

Risico's

<i>Risico's</i>	<i>Mitigerende maatregelen</i>	<i>Status per 31 december 2023</i>
<i>Wet- en regelgeving</i>		<p>Daarnaast is er in 2022 een aantal nieuwe beleidsnota's ten aanzien van (woon)zorg gepresenteerd (o.a. WOZO). Deze hebben geen directe invloed op de bestaande portefeuille. De verlaging van de NHC (Normatieve Huisvestings Component) sinds 1 januari 2024 heeft dit wel.</p> <p>Bij circa driekwart van de locaties die het Vitae fonds in eigendom heeft, is sprake van een huurprijs die is gebaseerd op de NHC. Bij deze locaties is sprake van voldoende marge tussen de huur van het Fonds ten opzichte van de inkomsten van de hurende zorginstelling. Op dit moment zijn de huren 17 tot 35% lager dan de inkomsten die de zorginstelling heeft vanuit de NHC. Een verlaging van de NHC zal daardoor naar verwachting niet leiden tot problemen met betaling van de huur.</p>
<i>Wet- en regelgeving</i>		<p>Op 15 februari 2024 is het amendement van kamerlid Dobbe op de begroting van 2024 voor VWS aangenomen. Dit impliceert onder andere dat de recente tariefdaling op de NHC teruggedraaid moet worden. Het is nog niet helder hoe exact uitwerking gegeven zal worden aan dit amendement.</p>

Risico's

<i>Risico's</i>	<i>Mitigerende maatregelen</i>	<i>Status per 31 december 2023</i>
<p><i>Duurzaamheidsrisico's</i></p> <p>Dit is het risico op gebeurtenissen en omstandigheden op duurzaamheidsgebied met negatieve gevolgen voor de waarde van het vastgoed en/of het rendement van het fonds zoals klimaatverandering leidend tot overstromingen en andere schades, vraag naar duurzamere objecten a.g.v. de stijging van energieprijzen, strengere wet- en regelgeving etc.</p>	<p>De beheerder neemt bij acquisitie klimaatveranderingsrisico's zoals aardbevingen en overstromingen in haar technische due diligence mee, beoordeelt energielabels en maakt jaarlijks een analyse of er duurzaamheidsverbeteringen getroffen kunnen worden.</p>	<p>Dit risico heeft zich niet voorgedaan. Er zijn geen specifieke duurzaamheidsrisico's voor de objecten in dit Fonds bekend. Verder wordt verwezen naar de paragraaf Duurzaamheid in het Verslag van de Beheerder waarin een aantal geplande duurzaamheidsmaatregelen staan genoemd.</p>
<p><i>Operationeel-Frauderisico's</i></p> <p>Dit is het risico op interne of externe fraude of aanverwante zaken als corruptie, belangenverstremgeling en witwassen door directieleden, medewerkers, leveranciers of dienstverleners waardoor het Fonds en/of de Beheerder financiële schade en/of reputatieschade kan oplopen. Dit risico kan bijvoorbeeld optreden bij aansen verkopen van vastgoed en bij onderhouds- en andere grote uitgaven.</p>	<p>De Beheerder streeft ernaar dit risico zoveel mogelijk te mitigeren middels interne beheersingsmaatregelen zoals o.a. functiescheiding, het vierogenprincipe, het tekenen van contracten door minimaal twee directeuren, screening van medewerkers en relaties, bewustwording bij medewerkers d.m.v. Gedragscode, Personeelshandboek en jaarlijkse verplichte WWFT cursussen en jaarlijkse evaluatie van frauderisico's door de directie in samenspraak met de compliance officer.</p>	<p>Dit risico heeft zich niet voorgedaan. Verder geen bijzonderheden te vermelden.</p>



Vooruitzichten

Voor het boekjaar 2024 wordt een bedrijfsresultaat gebudgetteerd van EUR 2.188.300, dat is EUR 46.600 hoger dan het in het prospectus voor 2024 geprognoseerde bedrijfsresultaat.

Het Fonds heeft een uitkering van gemiddeld 5,2% per participatie (EUR 6,00 per participatie) begroot voor 2024, in lijn met het prospectus van de 5e emissie.

Hieronder volgt een beknopte weergave van het budget 2024.

	<u>Budget 2024</u>		<u>Prospectus 2024</u>
	EUR		EUR
Huuropbrengsten	5.566.600		5.264.500
Overige opbrengsten	<u>86.600</u>		<u>69.800</u>
Totaal opbrengsten	5.653.200		5.334.300
Lasten in verband met het beheer van de beleggingen	373.000		351.500
Onderhoud	555.500		427.500
Eigenaarslasten	196.600		220.100
Adviseurs	150.000		124.400
Overig	69.700		56.100
Afschrijvingen	732.000		702.700
Rente	<u>1.388.100</u>		<u>1.310.300</u>
Som der bedrijfslasten	3.464.900		3.192.600
Bedrijfsresultaat	<u><u>2.188.300</u></u>		<u><u>2.141.700</u></u>

Voor een gedetailleerde toelichting wordt verwezen naar het verstrekte Budget 2024.

Het Budget 2024 wordt wellicht nog aangepast indien er een nieuwe investering wordt gedaan en ter financiering daarvan een nieuwe emissie wordt gepleegd.

Bussum, 29 maart 2024

Sectie5 Beheer BV

namens deze:

Was getekend

mr. N.A.J. Broeijer

mr. C.J.D. van Slooten

drs. W.H.E. van Ommeren RA



Jaarrekening 2023



Balans per 31 december 2023

(na resultaatbestemming)

		<u>31 december 2023</u>		<u>31 december 2022</u>
		EUR		EUR
ACTIVA				
Vaste activa				
Vastgoedbeleggingen				
Vastgoed	[3.1]	<u>90.280.000</u>		<u>95.263.281</u>
		90.280.000		95.263.281
Immateriële vaste activa				
Geactiveerde initiatiekosten	[3.2]	<u>2.591.915</u>		<u>2.544.848</u>
		2.591.915		2.544.848
Financiële vaste activa				
Geactiveerde financieringskosten	[3.3]	<u>216.161</u>		<u>225.346</u>
		216.161		225.346
Vlottende activa				
Vorderingen en overlopende activa				
Debiteuren	[3.4]	367.929		106.775
Overige vorderingen		<u>526.116</u>		<u>434.580</u>
		894.045		541.355
Liquide middelen				
Bank	[3.5]	<u>1.633.163</u>		<u>2.397.933</u>
		1.633.163		2.397.933
		<u>95.615.284</u>		<u>100.972.763</u>



Balans per 31 december 2023

(na resultaatbestemming)

		<u>31 december 2023</u>	<u>31 december 2022</u>
		EUR	EUR
PASSIVA			
Eigen vermogen	[3.6]		
Inbreng participanten		47.007.020	47.470.594
Wettelijke reserve		2.591.915	2.544.848
Herwaarderingsresreve		5.054.480	6.363.294
Overige reserves		<u>-10.382.061</u>	<u>-8.343.278</u>
		44.271.354	48.035.458
Langlopende schulden			
Schulden aan kredietinstelling	[3.7]	48.485.094	48.785.726
Waarborgsommen		<u>292.401</u>	<u>231.351</u>
		48.777.495	49.017.077
Kortlopende schulden (< 1jaar)			
Schulden aan kredietinstelling	[3.7]	380.632	1.280.632
Overlopende passiva	[3.8]	<u>2.185.803</u>	<u>2.639.596</u>
		2.566.435	3.920.228
		<u>95.615.284</u>	<u>100.972.763</u>



Winst- en verliesrekening over 2023

		<u>2023</u>	<u>2022</u>
		EUR	EUR
Huuropbrengsten	[4.1]	5.482.146	3.759.132
Overige opbrengsten	[4.2]	220.228	262.719
Niet gerealiseerde waardeveranderingen	[4.1]	<u>-2.953.089</u>	<u>-1.728.933</u>
Totaal opbrengsten		2.749.285	2.292.918
Lasten in verband met het beheer van de beleggingen			
beleggingen	[4.3]	367.030	248.718
Onderhoud	[4.4]	468.593	156.594
Eigenaarslasten	[4.5]	212.668	279.958
Adviseurs	[4.6]	235.764	145.736
Overige bedrijfskosten	[4.7]	93.981	165.126
Afschrijvingen	[4.8]	944.273	955.053
Rente	[4.10]	<u>1.271.419</u>	<u>995.221</u>
Som der bedrijfslasten		3.593.728	2.946.406
Bedrijfsresultaat		<u><u>-844.443</u></u>	<u><u>-653.488</u></u>

Kasstroomoverzicht over 2023

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
	EUR	EUR
Bedrijfsresultaat	-844.443	-653.488
Aanpassingen voor:		
Afschrijvingen initiatiekosten	894.196	917.357
Afschrijvingen geactiveerde financieringskosten	50.077	37.696
Niet gerealiseerde waardeveranderingen	2.953.089	1.728.933
Mutatie vorderingen	-352.689	-347.247
Mutatie kortlopende schulden	-453.793	653.866
	<u>3.090.880</u>	<u>2.990.605</u>
Kasstroom uit bedrijfsoperaties	2.246.437	2.337.117
Kasstroom uit beleggingsactiviteiten	2.246.437	2.337.117
Investeringen in vastgoed	2.030.192	-32.155.977
Mutatie initiatiekosten	-941.263	-1.107.421
Kasstroom uit investeringsactiviteiten	1.088.929	-33.263.398
Ontvangsten uitgifte participaties	-	17.307.911
Mutatie langlopende bankschulden	80.000	14.285.880
Mutaties in- en verkoop participaties	-438.422	-
Mutatie financieringskosten	-40.892	-67.260
Aflossing langlopende bankschulden	-380.632	-288.772
Aflossing kortlopende bankschulden	-900.000	-
Mutatie waarborgsommen	61.050	76.000
Betaalde uitkeringen	-2.481.240	-1.994.061
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	-4.100.136	29.319.698
Mutatie geldmiddelen	-764.770	-1.606.583
Liquide middelen begin van de periode	2.397.933	4.004.516
Netto kasstroom	-764.770	-1.606.583
Liquide middelen einde van de periode	<u>1.633.163</u>	<u>2.397.933</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 Bussum. Het Fonds heeft de vorm van een besloten Fonds voor gemene rekening en is aangegaan voor onbepaalde tijd, doch in beginsel voor een periode van tussen de vijf en tien jaar. 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.

[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.

Sinds december 2017 heeft het Fonds het volgende vastgoed verworven:

<i>Naam/ Adres</i>	<i>Type</i>	<i>Jaar van Aanschaf</i>
Zorgwoningcomplex Ossenweiderhof 1-5, Zwolle	67 woonzorgeenheden en 2 huiskamers	2017
Zorgwoningcomplex – Haarstraat 63, Gorinchem	26 woonzorgeenheden en 2 huiskamers	2017
Zorgwoningcomplex – De Jagerweg 54, Dordrecht	44 woonzorgeenheden	2018
Zorgwoningcomplex – Boomgaardstraat 200 tot en met 212D, Rotterdam	26 woonzorgeenheden en 2 huiskamers	2018
Zorgwoningcomplex – Kerkstraat 98 en 100, Almere	41 woonzorgeenheden en 1 huiskamer, ruimten voor fysiotherapie, logopedie, diëtiste, een diagnostisch centrum en een maaltijdvoorziening	2019
Zorgappartementen – Leningradplaats 13-25, Rotterdam	Transformatie van voormalig KNVB regiokantoor tot 24 zorgappartementen	2020
Zorgwoningcomplex – Herensingel 73, Haarlem	28 woonzorgeenheden	2020
Woonzorgeenheden – Evertsenstraat 5, Den Bosch	Voormalig kantoorgebouw getransformeerd tot 24 woonzorgeenheden	2020
Zorgwoningcomplex – Steenmeijerstraat 4, Hengelo	Transformatie van een voormalig kantoorgebouw naar 21 zorgappartementen	2021

Toelichting

1 Algemeen

Woonzorgcomplex – Schorsmolenstraat 6, Breda	49 woonappartementen	2021
Woonzorgcomplex – Schubertlaan 2, 3 en 4, Maassluis	15 woonappartementen en gemeenschappelijke ruimtes	2021
SiZa portefeuille:		
Meester P.S. Gerbrandysingel 79-81, Arnhem	25 woonappartementen en twee gemeenschappelijke woon-/eetkamers en zorgondersteunende ruimten	2022
Johanniterlaan 6, Bennekom	27 woonappartementen en twee gemeenschappelijke woon-/eetkamers en zorgondersteunende ruimten	2022
Vingerhoed 46, Dieren	17 woonappartementen en twee gemeenschappelijke woon-/eetkamers en zorgondersteunende ruimten	2022
Dorpsstraat 160, Renkum	12 woonappartementen en gemeenschappelijke woon-/eetkamers en zorgondersteunende ruimten	2022
Arnhemseweg 8k-01 t/m 8k-23, Rheden	32 woonappartementen en 3 gemeenschappelijke woon-/eetkamers en zorgondersteunende ruimten	2022
Den Heuvel 72, Velp	Een appartementsrecht rechtgevend op het gebruik van een bedrijfsruimte voor dagbesteding	2022
Gasthuislaan 40 en 40a, Velp	40 woonappartementen en vier gemeenschappelijke woon-/eetkamers en zorgondersteunende ruimten	2022
Kerkallee 66, Velp	18 woonappartementen en twee gemeenschappelijke woon-/eetkamers en zorgondersteunende ruimten	2022

[1.3] *Verbonden partijen*

Het Fonds kent de volgende verbonden partijen:

- Sectie5 Investments NV; Initiatiefnemer;
- Sectie5 Beheer BV; Beheerder;
- Sectie5 Management BV; gedelegeerd Beheerder;
- Stichting S5 Vitae Fonds; Houdster;
- CSC Governance BV; Bestuurder van de Stichting.
- CSC Depositary BV; Bewaarder.
- CVS Management & Legal; Juridisch Adviseur. Eigenaar C.J.D. van Slooten is tevens (toekomstig) Bestuurder van de Initiatiefnemer en de Beheerder.

Toelichting

1 Algemeen

De participanten, Sectie5 Beheer BV (“de Beheerder”) en 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.

[1.4] De Russische inval in Oekraïne, de onrust in het Midden-Oosten en economische onzekerheden

De economische vooruitzichten voor 2024 geven een gemengd beeld. Het voortduren van de oorlog in Oekraïne, de onrust in het Midden-Oosten en de Rode Zee zullen schadelijke gevolgen hebben voor zowel de wereld- als de Nederlandse economie, maar de vraag is in welke mate.

De Russische inval in Oekraïne en de oorlog op de Gazastrook hebben naast veel leed, ook veel onzekerheden met zich meegebracht voor de economie zoals hogere energieprijzen, beperkte beschikbaarheid van leveranciers, hogere kosten en langere levertijden van bouwmaterialen, hogere rente en dalende vastgoedprijzen. Ook de vastgoedsectoren waarin de fondsen van Sectie5 beleggen (supermarkten en wijkwinkelcentra, woningen en zorgappartementen) ontkomen hier niet aan, maar de impact voor de bestaande fondsen lijkt echter vooralsnog beperkt te zijn. Verwezen wordt naar het Verslag van de Beheerder aan het begin van dit Jaarverslag.

Toelichting

2 Grondslagen

[2.1] Algemene grondslagen voor de opstelling van de jaarrekening

De jaarrekening is 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 jaarrekening 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 waardeinstijgingen, 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 het exploitatieoverzicht. Er wordt een herwaarderingsreserve gevormd binnen het eigen vermogen voor positieve verschillen tussen de kostprijs en de actuele waarde. Dit wordt bepaald per object. Herwaarderingsreserves worden ten laste van de overige reserves gebracht.

Bij waardering van vastgoed in ontwikkeling wordt bij eerste verwerking geen rekening gehouden met eigen ontwikkelkosten, overige ontwikkelkosten en rente met uitzondering van de door gelieerde partijen gefactureerde honoraria.

Toelichting

2 Grondslagen

Geactiveerde initiatiekosten

De geactiveerde initiatiekosten worden gewaardeerd op het bedrag van de bestede kosten, voor initiatie, verminderd met de cumulatieve afschrijvingen over een periode van vijf jaar. De jaarlijkse afschrijvingen bedragen een vast percentage van de bestede kosten, zoals nader in de toelichting op de balans is gespecificeerd.

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.

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 een individuele beoordeling van de vorderingen.

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.

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.

Overige voorzieningen

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

Toelichting

2 Grondslagen

[2.3] Grondslagen voor de bepaling van het resultaat

Opbrengsten en kosten

De opbrengsten en kosten worden toegerekend aan de periode waarop zij betrekking hebben, inclusief verstrekte huurkortingen (huurvrije periode, investeringsbijdrage, enzovoort) mits materieel. Verstrekte huurkortingen worden afgeschreven over de looptijd van het huurcontract. Verhuurcourtages worden verantwoord in de periode dat zij daadwerkelijk zijn verstrekt of betaald.

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 desbetreffende periode geen resultaatpost zijn.

3 Toelichting op de balans per 31 december 2023

[3.1] Vastgoedbeleggingen

Vastgoed

		<u>2023</u>
		EUR
Aankoop vastgoed t/m 2022		78.664.435
Investering in gebouwen t/m 2022		7.867.898
Verwervingskosten t/m 2022		<u>5.144.275</u>
		91.676.608
Niet-gerealiseerde waardeverandering t/m 2022		<u>3.586.673</u>
Boekwaarde per 31 december 2022		95.263.281
Teruglevering complex Leeuwarden	-2.268.281	
Investering in gebouwen 2023	<u>238.089</u>	
Verwervingskosten 2023:		<u>-2.030.192</u>
		93.233.089
Niet-gerealiseerde waardeverandering 2023		<u>-2.953.089</u>
Boekwaarde per 31 december 2023		90.280.000

De marktwaarde van het vastgoed is per 31 december 2023, conditie kosten koper, bepaald door een externe, onafhankelijke waarderingsspecialist (Capital Value) en bedraagt:

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
	EUR	EUR
Zwolle - Ossenweiderhof	10.500.000	10.630.000
Gorinchem - Haarstraat	4.860.000	4.770.000
Dordrecht – De Jagerweg	6.350.000	6.370.000
Rotterdam - Boomgaardstraat	5.040.000	5.050.000
Almere – Kerkstraat	11.600.000	12.240.000
Den Bosch – Evertsenstraat	3.340.000	3.370.000
Rotterdam – Leningradplaats	4.290.000	4.305.000
Haarlem – Herensingel	3.900.000	3.770.000
Breda – Schorsmolenstraat	10.000.000	10.600.000
Hengelo – Steenmeijerstraat	3.300.000	3.340.000
Maassluis – Schubertlaan	3.520.000	3.570.000

3 Toelichting op de balans per 31 december 2023

SiZa portefeuille:

Meester P.S. Gerbrandysingel 79-81, Arnhem	2.730.000	2.780.000
Johanniterlaan 6, Bennekom	4.370.000	4.740.000
Vingerhoed 46, Dieren	1.910.000	2.150.000
Dorpsstraat 160, Renkum	830.000	830.000
Arnhemseweg 8, Rheden	5.050.000	5.360.000
Den Heuvel 72, Velp	760.000	790.000
Gasthuislaan 40 en 40a, Velp	5.690.000	5.980.000
Kerkallee 66, Velp	2.240.000	2.350.000
Totaal	<u>90.280.000</u>	<u>92.995.000</u>

Voor de waadering is uitgegaan van de volgende (gewogen gemiddelde) uitgangspunten:

(totale) Huurwaarde	5.537.180
Exploitatielasten	14,50%
Netto aanvangsrendement	4,85%

Taxaties vinden in beginsel plaats op basis van een inkomensmethode (NAR-methode). Deze waarderingsmethode is gebruikelijk in de vastgoedmarkt voor de waadering 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] Immateriële vaste activa - Geactiveerde initiatiekosten

Het verloop van de geactiveerde initiatiekosten is als volgt:

Geactiveerde initiatiekosten		<u>2023</u>
		EUR
Initiatiekosten tot en met 2022		5.273.335
Afschrijvingen tot en met 2022		<u>2.728.487</u>
Boekwaarde 31 december 2022		2.544.848
Mutaties 2023:		
Geactiveerde kosten 2023	941.263	
Afschrijvingen 2023	<u>894.196</u>	
		47.067
Boekwaarde 31 december 2023		<u><u>2.591.915</u></u>

De initiatiekosten bestaan uit bij aanvang van het Fonds en bij elke (vervolg) Emissie diverse eenmalige gemaakte kosten. De initiatiekosten worden afgeschreven vanaf het moment van de Emissie over een looptijd van vijf jaar.

3 Toelichting op de balans per 31 december 2023

[3.3] Financiële vaste activa - Geactiveerde financieringskosten

Het verloop van de geactiveerde financieringskosten is als volgt:

Geactiveerde financieringskosten		2022
		EUR
Financieringskosten tot en met 2022		308.454
Afschrijvingen tot en met 2022		83.108
Boekwaarde 31 december 2022		225.346
Mutaties 2023:		
Financieringskosten 2023	40.892	
Afschrijvingen 2023	50.077	
		-9.185
Boekwaarde 31 december 2023		216.161

De financieringskosten bestaan uit een aan de bank betaalde afsluitvergoeding op de hypothecaire leningen. De financieringskosten worden afgeschreven over de looptijd van de hypothecaire leningen.

[3.4] Vorderingen en overlopende activa

	2023	2022
	EUR	EUR
Debiteuren		
Huurdebiteuren	482.652	199.081
Voorziening dubieuze debiteuren	-114.723	-92.306
Stand per 31 december	367.929	106.775
Overige vorderingen		
Vooruitbetaalde kosten	77.861	-
Af te rekenen servicekosten	-	152.573
Te ontvangen rente bouwprojecten	105.160	130.227
Te ontvangen overdrachtsbelasting Leeuwarden	248.000	-
Te ontvangen doorbelaste kosten	78.779	146.819
Overige te verrekenen/ te ontvangen bedragen	16.316	4.961
	526.116	434.580

3 Toelichting op de balans per 31 december 2023

[3.5] Liquide middelen	2023	2022
	EUR	EUR
Bank		
Rekening-courant ING Bank	1.293.519	2.254.290
ABN AMRO rekening-courant	339.644	138.045
ABN AMRO projectrekening Den Bosch	-	664
ABN AMRO projectrekening Hengelo	-	661
ABN AMRO projectrekening Rotterdam – Leningradplaats	-	2.734
ABN AMRO projectrekening Maassluis	-	1.539
Stand per 31 december	1.633.163	2.397.933

De liquide middelen staan ter vrije beschikking van het Fonds met uitzondering van de projectrekeningen waarvan de gelden besteed moeten worden aan de gerelateerde ontwikkelingsprojecten.

[3.6] Eigen vermogen

Het door de participanten ingelegde vermogen van EUR 47.007.020 bestaat uit:

Emissie(datum)	Aantal participaties	Uitgifteprijs	Inleg
1e emissie op 1 december 2017	60.000	100	6.000.000
2e emissie op 2 november 2018	28.950	100	2.895.000
3e emissie op 1 september 2019	74.094	109	8.099.956
4e emissie T1 op 1 december 2020 *	102.488	117	12.037.216
4e emissie T2 4e kwartaal 2021	9.477	119	1.130.511
4e emissie T2 op 28 maart 2022	14.317	119	1.707.875
5e emissie T1 na juli 2022	124.214	126	15.600.036
In- en verkoopmutaties	-4.163	111	-463.574
Totaal	409.377		47.007.020

* De 4e emissie Tranche 1 is deels eind 2020 ontvangen (EUR 8.251.920) en deels begin 2021 ontvangen (EUR 3.785.296).

3 Toelichting op de balans per 31 december 2023

De mutaties in het eigen vermogen van 1 januari 2023 tot en met 31 december 2023 zijn als volgt:

	Inleg participanten	Wettelijke reserve	Herwaarde- ringsreserve	Overige reserves	Totaal
	EUR	EUR		EUR	EUR
Stand per 1 januari 2023	47.470.594	2.544.848	6.363.294	-8.343.277	48.035.459
Inleg participanten 4e/5e emissie	-	-	-	-	-
In- en verkoopmutaties	-463.574	-	-	25.152	-438.422
Geactiveerde initiatiekosten	-	47.067	-	-47.067	-
Mutatie herwaarderingsreserve	-	-	-1.308.814	1.308.814	-
Uitkeringen boekjaar	-	-	-	-1.860.930	-1.860.930
Nog uit te keren aan participanten	-	-	-	-620.310	-620.310
Uit voorstel resultaatbestemming	-	-	-	-844.443	-844.443
Stand per 31 december 2023	47.007.020	2.591.915	5.054.480	-10.382.061	44.271.354

De intrinsieke waarde per ultimo 2023 bedraagt:

	<u>2023</u> EUR	<u>2022</u> EUR	<u>2021</u> EUR
Inbreng participanten	47.007.020	47.470.594	30.162.683
Wettelijke reserve	2.591.915	2.544.848	2.354.784
Herwaarderingsreserve	5.054.480	6.363.294	6.214.166
Overige reserves	-10.382.061	-8.343.277	-5.356.536
Totaal vermogen	<u>44.271.354</u>	<u>48.035.459</u>	<u>33.375.097</u>
Aantal geplaatste participaties	409,377	413,540	275,009
Vermogen per participatie	108,14	116,16	121,36

De wettelijke reserve betreft de activering van de immateriële vaste activa (initiatiekosten).

Volgens de financiële grondslagen van Titel 9 Boek 2 BW ontstaat bij activering van kosten verbonden aan de oprichting van het Fonds een reserve immateriële vaste activa.



3 Toelichting op de balans per 31 december 2023

De uitkeringen over het boekjaar zijn als volgt:

	<u>2023</u>
	EUR
Uitgekeerd over het 1e kwartaal	620.310
Uitgekeerd over het 2e kwartaal	620.310
Uitgekeerd over het 3e kwartaal	620.310
Uitgekeerd over het 4e kwartaal in januari 2024	620.310
Totaal uitkeringen over 2023	<u>2.481.240</u>
Per participatie (indien over geheel 2023 geparticipeerd)	<u>6,00</u>

Verdeling winst en verlies

Artikel 12 van de Fondsvoorwaarden van S5 Vitae Fonds van 1 december 2017 bepaalt de verdeling van het resultaat.

Bestemming van het resultaat over het boekjaar 2022

De jaarrekening 2022 is vastgesteld in de Algemene Vergadering, gehouden op 18 april 2023. De Algemene Vergadering heeft de bestemming van het resultaat vastgesteld conform het daartoe gedane voorstel.

Voorstel resultaatbestemming boekjaar 2023

Door de Beheerder wordt aan de Algemene Vergadering voorgesteld het resultaat over het boekjaar 2023 ten bedrage van EUR - 844.443 te verminderen op de overige reserves (exclusief de reeds in het boekjaar verrichte uitkeringen en de per jaareinde nog te betalen uitkeringen).

De uitkering over 2023 van € 6,00 per participatie ligt lager dan de uitkering van € 6,03 per participatie zoals in de Algemene Vergadering inzake het uitkeringsbeleid 2023 is bepaald. Dit voorstel is in de jaarrekening verwerkt.

3 Toelichting op de balans per 31 december 2023

[3.7] Langlopende schulden - Schulden aan kredietinstelling

Het saldo schulden aan kredietinstellingen per 31 december 2023 bestaat uit de volgende leningen:

Object/ Onderpand	Lening verstrekker	Hoofdsom EUR	Saldo per	Expiratiedatum
			31 december 2023 EUR	
Zwolle	RNHB *	5.877.000	5.877.000	1 december 2027
Gorinchem	RNHB *	2.490.500	2.490.500	1 december 2027
Dordrecht	ABN AMRO **	3.380.000	3.380.000	1 december 2027
Rotterdam	ABN AMRO ***	2.445.300	2.445.300	1 januari 2024
Almere	ABN AMRO	6.130.000	5.869.470	1 oktober 2026
Den Bosch	ABN AMRO	1.775.000	1.739.496	1 oktober 2027
Haarlem	ABN AMRO	2.052.000	1.995.570	1 april 2028
Rotterdam – Leningradplaats	ABN AMRO	2.240.000	2.184.000	1 juli 2025
Hengelo	ABN AMRO	1.800.000	1.768.500	1 april 2029
Breda	ABN AMRO	6.040.000	5.934.300	1 april 2029
Maassluis	ABN AMRO	2.000.000	1.965.000	1 april 2029
SiZa portefeuille	ABN AMRO	13.418.370	13.216.590	1 april 2027
Stand hypothecaire lening 31 december 2023		49.648.170	48.865.726	
Langlopend gedeelte van de lening				48.485.094
Kortlopend gedeelte van de lening				380.632

3 Toelichting op de balans per 31 december 2023

Object	Waarde per 31 december 2023	LTV per 31 december 2023	LTV convenant	Rente	Aflossing
Zwolle	10.500.000	55,97%	65%	2,60%	-
Gorinchem	4.860.000	51,24%	65%	2,60%	-
Dordrecht	6.350.000	53,23%	70%	5,50%	1%
Rotterdam	5.040.000	48,52%	60%	2,6%	1%
Almere	11.600.000	50,60%	60%	2,30%	1%
Den Bosch	3.340.000	52,08%	62%	2,40%	1%
Haarlem	4.290.000	46,52%	62%	2,40%	1%
Rotterdam – Leningradplaats	3.900.000	56,00%	62,5%	2,20%	1%
Hengelo	3.300.000	53,59%	62%	2,40%	1%
Breda (****)	10.000.000	59,34%	62%	2,40%	1%
Maassluis (****)	3.520.000	55,82%	62%	2,40%	1%
SiZa portefeuille	23.580.000	56,05%	62%	3,00%	1%
Gemiddeld		54,13%			

(*) Voorheen Syntrus Achmea. Voor de lening Dordrecht wordt de rente herzien op 2 november 2023.

(**) Voorheen RNHB. Op 2 november 2023 is de lening afgelost en voortgezet bij ABN AMRO met een extra financiering van EUR 80.000 ten behoeve van zonnepanelen.

(***) De lening is per 1 januari 2024 geherfinancierd voor een bedrag van € 2.452.000 tegen een rentepercentage van 5,5%.

(****) Tot 31 december 2024 geldt er een korting van 0,70% en betaalt het Fonds 1,70%.

Met betrekking tot de leningen bij ABN AMRO geldt dat indien de LTV hoger is dan overeengekomen, een “cash sweep” wordt ingevoerd totdat weer aan het LTV convenant wordt voldaan.

De Debt-service Coverage Ratio (DSCR) dient op ieder moment minimaal 1,8 te bedragen. Bij gebreken hiervan is het aan de geldgever verschuldigde terstond en ineens zonder ingebrekestelling opeisbaar. De DSCR van het Fonds bedraagt per 31 december 2023 2,7.

3 Toelichting op de balans per 31 december 2023

[3.8] Overlopende passiva

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
	EUR	EUR
Uitkering participanten over vierde kwartaal	620.310	628.134
Vooruitontvangen/-betaalde participaties t.b.v. voorfinanciers	-9.286	590.193
Rente hypothecaire leningen	274.775	261.114
Aflossing hypothecaire leningen over 4e kwartaal	95.158	95.158
Vooruitgefactureerde huur	716.509	487.645
Vooruitontvangen huur	3.720	48.072
Fiscale advieskosten	1.000	4.995
Accountantskosten	21.901	20.570
Te betalen taxatiekosten	37.510	39.564
Nog af te rekenen servicekosten	17.493	-
Aankooptermijnen Maassluis	192.007	192.007
Crediteuren	214.706	272.144
Stand per 31 december 2022	<u>2.185.803</u>	<u>2.639.596</u>

[3.9] Financiële instrumenten

Voor de toelichting van de 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 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.

3 Toelichting op de balans per 31 december 2023

[3.10] Niet uit de balans blijvende activa en verplichtingen

Het Fonds heeft een aantal lopende disputen en rechtszaken met ontwikkelaars en aannemers van onder andere de afronding van de vier transitieprojecten waarvan de afloop nog een financiële impact in de toekomst kan hebben. Om de juridische positie van het Fonds niet te schaden zijn deze niet in detail toegelicht. Het betreffen vorderingen en claims van het fonds op ontwikkelaars m.b.t. verschuldigde voorfinancieringsinterest en opleveringspunten in de bouw (in totaal circa € 1,6 miljoen waar tegenover ook nog circa € 0,6 miljoen aan te maken kosten staat) en een claim van een aannemer op een niet doorgegaan project van € 75.000. Voor zover deze vorderingen niet meer kunnen worden verrekend met te betalen termijnen die nog uitstaan, zijn deze vorderingen voorzichtigheidshalve volledig voorzien/niet opgenomen in de cijfers over 2023 gezien de onzekere uitkomst van eventuele rechtszaken en de slechte financiële positie van een aantal ontwikkelaars waarmee het dispuut is.

4 Toelichting op de Winst- en verliesrekening over 2023

[4.1] Huuropbrengsten

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
	EUR	EUR
Zorgwoningen Almere	680.371	647.892
Zorgwoningen Dordrecht	332.237	320.775
Zorgwoningen Gorinchem	283.850	247.310
Zorgwoningen Rotterdam	294.656	275.529
Zorgwoningen Zwolle	584.789	571.641
Zorgwoningen Den Bosch	205.270	190.403
Zorgwoningen Haarlem	220.004	192.089
Zorgwoningen Rotterdam – Leningradplaats	244.984	107.194
Zorgwoningen Hengelo	216.676	113.066
Zorgwoningen Breda	587.723	574.790
Zorgwoningen Maassluis	205.232	45.108
Zorgwoningen Arnhem	211.884	61.667
Zorgwoningen Bennekom	269.150	78.334
Zorgwoningen Dieren	154.618	45.000
Zorgwoningen Renkum	85.899	25.000
Zorgwoningen Rheden	309.236	90.000
Zorgwoningen Velp - Den Heuvel	68.719	20.000
Zorgwoningen Velp - Gasthuislaan	377.956	110.000
Zorgwoningen Velp - Kerkallee	148.892	43.334
Totaal	<u>5.482.146</u>	<u>3.759.132</u>

De totale contractueel vastgelegde brutohuuropbrengst bedraagt per 1 januari 2024 EUR 5.499.995 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:

	<u>1 januari 2024</u>
	EUR
Minder dan 1 jaar	5.499.995
Tussen 1 en 5 jaar	20.370.585
Meer dan 5 jaar	25.678.139
Totaal	<u>51.548.719</u>

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 Toelichting op de Winst- en verliesrekening over 2023

[4.2] Overige opbrengsten

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
	EUR	EUR
Zorgwoningen Zwolle - energielevering	71.008	68.629
Zorgwoningen interestvergoeding tijdens de bouw/ ontwikkelperiode	6.803	194.090
Zorgwoningen interestvergoeding + boekwinst teruglevering project Leeuwarden	142.417	-
Totaal	<u>220.228</u>	<u>262.719</u>

[4.3] Lasten in verband met het beheer van de beleggingen

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
	EUR	EUR
Beheervergoeding Sectie5 Beheer BV	367.030	248.718
Totaal	<u>367.030</u>	<u>248.718</u>

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

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
	EUR	EUR
Planmatig onderhoud Almere	120.830	43.169
Planmatig onderhoud Breda	17.708	-
Planmatig onderhoud Den Bosch	33.730	9.705
Planmatig onderhoud Dordrecht	22.269	9.112
Planmatig onderhoud Gorinchem	51.621	8.645
Planmatig onderhoud Haarlem	16.915	-
Planmatig onderhoud Hengelo	7.739	-
Planmatig onderhoud Maassluis	892	-
Planmatig onderhoud Rotterdam – Boomgaardstraat	10.142	10.148
Planmatig onderhoud Rotterdam – Leningradplaats	19.260	-
Planmatig onderhoud Zwolle	43.486	24.835
Planmatig onderhoud SiZa complexen	103.689	17.775
Incidenteel onderhoud	20.312	33.205
Totaal	<u>468.593</u>	<u>156.594</u>

4 Toelichting op de Winst- en verliesrekening over 2023

[4.5] Eigenaarslasten

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
	EUR	EUR
Lokale lasten	135.823	145.366
Verzekeringen	45.197	43.660
Bijdrage VvE	31.648	28.617
Overige eigenaarslasten (waaronder energiekosten)	-	62.315
Totaal	<u>212.668</u>	<u>279.958</u>

[4.6] Adviseurs

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
	EUR	EUR
Accountantskosten	26.741	20.570
Fiscale advieskosten	-2.871	5.755
Juridisch advies	62.052	33.588
Taxatiekosten	41.048	49.236
Beleggingscommissie	2.105	-
Beheervergoeding Huis van Verhuur voorgaande jaren	9.728	-16.099
Fee commerciële begeleiding huurcontracten	53.182	-
Overige advieskosten	43.779	52.686
Totaal	<u>235.764</u>	<u>145.736</u>

Het totaal van de ten laste van het resultaat van het boekjaar gebrachte accountantskosten betreft het honorarium voor Deloitte Accountants B.V. inzake de controle op de jaarrekening 2023.

[4.7] Overige bedrijfskosten

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
	EUR	EUR
Kosten toezicht AFM en DNB	10.377	23.514
Kosten Bewaarder	23.028	21.175
Kosten Stichting	7.628	7.128
Dotatie voorziening dubieuze debiteuren	-	92.306
Bankkosten	9.813	1.069
Overige posten	43.135	19.934
Totaal	<u>93.981</u>	<u>165.126</u>

4 Toelichting op de Winst- en verliesrekening over 2023

[4.8] Afschrijvingen

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
	EUR	EUR
Afschrijvingen initiatiekosten	894.196	917.357
Afschrijvingen geactiveerde financieringskosten	50.077	37.696
Totaal	<u>944.273</u>	<u>955.053</u>

De afschrijvingen op de financieringskosten hebben betrekking op de aan de hypothecaire financier betaalde afsluitvergoedingen in verband met het aangaan van de hypothecaire leningen. De financieringskosten worden afgeschreven over de gemiddelde looptijd van de hypothecaire leningen, afgerond op vijf jaar.

De afschrijvingen op de initiatiekosten hebben betrekking op eenmalige kosten die bij aanvang van het Fonds en bij iedere nieuwe emissie zijn gemaakt. Deze kosten worden in een looptijd van vijf jaar lineair afgeschreven.

[4.9] 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%, gerekend over 3 jaar.

Over de periode 2017-2021 was reeds afgerekend. Aangezien in 2022 en 2023 het exploitatieresultaat onder de 6% ligt, is er geen voorziening voor de performance fee opgenomen.

[4.10] Rente

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
	EUR	EUR
Rente op hypothecaire leningen	1.271.668	987.266
Ontvangen/betaalde bankrente	-249	7.955
Totaal	<u>1.271.419</u>	<u>995.221</u>

4 Toelichting op de Winst- en verliesrekening over 2023

[4.11] Transacties met verbonden partijen

Conform artikel 13 van de Fondsvoorwaarden hebben gedurende het jaar de volgende transacties plaatsgevonden:

Sectie5 Investments NV

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
	EUR	EUR
Selectie- en structureringsvergoeding (inzake Leeuwarden)	-112.530	112.530
Selectie- en structureringsvergoeding SiZa acquisitie	880.624	-
Doorbelaste kosten (bestuurdersaansprakelijkheidsverzekering)	5.077	4.172
Totaal	<u>773.171</u>	<u>116.702</u>

Sectie5 Beheer BV

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
	EUR	EUR
Beheervergoeding	367.030	251.259
Doorbelaste kosten (heffing AFM/DNB)	10.377	21.820
Totaal	<u>377.407</u>	<u>273.079</u>

Sectie5 Management BV

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
	EUR	EUR
Projectmanagement vergoeding	-	115.067
Vergoeding technische begeleiding	26.251	-
Vergoeding commerciële begeleiding	55.566	-
Doorbelaste fondsspecifieke kosten compliance (systemen) (WCO, Matterhorn)	1.694	1.694
Doorbelaste fondsspecifieke IT kosten (Yardi, Speedbooks, Nextens)	13.930	16.105
Totaal	<u>97.441</u>	<u>132.866</u>



4 Toelichting op de Winst- en verliesrekening over 2023

CSC Governance BV

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
	EUR	EUR
Stichtingsbestuur	7.628	7.008
Totaal	<u>7.628</u>	<u>7.008</u>

CSC Depositary BV

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
	EUR	EUR
Vaste vergoeding depositary services	23.028	21.175
Totaal	<u>23.028</u>	<u>21.175</u>

Stichting Sectie5 Support

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
	EUR	EUR
Uitkeringen	9.000	9.075
Totaal	<u>9.000</u>	<u>9.075</u>

CVS Management & Legal

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
	EUR	EUR
Juridische werkzaamheden	20.787	27.705
Totaal	<u>20.787</u>	<u>27.705</u>

5 Overige informatie

[5.1] Lopende kosten factor

De Lopende Kosten Factor (LKF) bedraagt 4,24% (2022: 4,18%).

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.

De lasten in verband met het beheer van de beleggingen bedroegen met EUR 0,8% van de gemiddelde intrinsieke waarde (2022: 0,61%).

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
	EUR	EUR
Onderhoud	468.593	156.594
Eigenaarslasten	212.668	279.958
Afschrijvingskosten	944.273	955.053
Overige Bedrijfskosten	329.745	310.862
Totaal	<u>1.955.279</u>	<u>1.702.467</u>
	<u>2023</u>	<u>2022</u>
	EUR	EUR
Intrinsieke waarde 1 januari	48.035.458	33.375.096
Intrinsieke waarde 31 december	44.271.354	48.035.458
Gemiddeld	46.153.406	40.705.277
Lopende Kosten Factor	4,24%	4,18%
LKF Beheer	0,80%	0,61%



5 Overige informatie

[5.2] Toelichting exploitatiekosten

De exploitatiekosten bestaan uit de volgende posten:

	<u>2023</u>	<u>Prospectus</u>
	EUR	EUR
Lasten in verband met het beheer van de beleggingen	367.030	344.412
Onderhoud	468.593	405.832
Eigenaarslasten	212.668	215.786
Afschrijvingen	944.273	860.157
Adviseurs	235.764	112.154
Overige bedrijfskosten	93.981	48.559
Rente	1.271.419	1.305.808
	<u>3.593.728</u>	<u>3.292.708</u>

[5.3] Werknemers

Gedurende het boekjaar 2023 had het Fonds geen werknemers in dienst.

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

Bussum, 29 maart 2024

Sectie5 Beheer BV
Namens deze:

Was getekend
SiZa portefeuille:

mr. N.A.J. Broeijer

mr. C.J.D. van Slooten

drs. W.H.E. van Ommeren RA



Overige Gegevens

Gebeurtenissen na balansdatum

De lening voor de Boomgaardstraat te Rotterdam is per 1 januari 2024 geherfinancierd voor een bedrag van € 2.452.000 tegen een rentepercentage van 5,5%. De expiratedatum is 1 januari 2027.

Statutaire regeling betreffende de bestemming van het resultaat

Hiervoor wordt verwezen naar [3.6] Eigen vermogen.

Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

Hiervoor wordt verwezen naar de hierna opgenomen verklaring.



Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

CONTROLEVERKLARING VAN DE ONAFHANKELIJKE ACCOUNTANT

Aan de beheerder en participanten van S5 Vitae Fonds

Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen jaarrekening 2023

Ons oordeel

Wij hebben de jaarrekening 2023 van S5 Vitae Fonds te Bussum gecontroleerd.

Naar ons oordeel geeft de in dit jaarverslag opgenomen jaarrekening een getrouw beeld van de grootte en de samenstelling van het vermogen van S5 Vitae Fonds op 31 december 2023 en van het resultaat over 2023 in overeenstemming met Titel 9 Boek 2 BW.

De jaarrekening bestaat uit:

1. De balans per 31 december 2023.
2. De winst-en-verliesrekening over 2023.
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 jaarrekening'.

Wij zijn onafhankelijk van S5 Vitae Fonds zoals vereist in de Wet toezicht accountantsorganisaties (Wta), 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.

Informatie ter ondersteuning van ons oordeel

Wij hebben onze controlewerkzaamheden bepaald in het kader van de controle van de jaarrekening als geheel en bij het vormen van ons oordeel hierover. Onderstaande informatie ter ondersteuning van ons oordeel en onze bevindingen moeten in dat kader worden gezien en niet als afzonderlijke oordelen of conclusies.

Controleaanpak frauderisico's

Wij hebben risico's geïdentificeerd en ingeschat op een afwijking van materieel belang op de jaarrekening die het gevolg is van fraude.

Wij hebben tijdens onze controle inzicht verkregen in het fonds en haar omgeving, de componenten van het interne beheersingssysteem van de beheerder, waaronder het risico-inschattingsproces en de wijze waarop het bestuur van de beheerder inspeelt op frauderisico's en het interne beheersingssysteem monitort, alsmede de uitkomsten daarvan.

Wij hebben de opzet en de relevante aspecten van het interne beheersingssysteem en in het bijzonder de frauderisicoanalyse geëvalueerd.

Wij hebben de opzet en het bestaan geëvalueerd, en voor zover wij noodzakelijk achten, de werking getoetst van interne beheersmaatregelen gericht op het mitigeren van frauderisico's. Wij verwijzen hiervoor ook naar het verslag van de beheerder.

Als onderdeel van ons proces voor het identificeren van risico's op een afwijking van materieel belang in de jaarrekening die het gevolg is van fraude, hebben wij frauderisicofactoren overwogen met betrekking tot frauduleuze financiële verslaggeving, oneigenlijke toe-eigening van activa en omkoping en corruptie. Wij hebben geëvalueerd of deze factoren een indicatie vormden voor de aanwezigheid van het risico op afwijkingen van materieel belang als gevolg van fraude.

Het door ons geïdentificeerde frauderisico is het bewust doorbreken van de interne controle door het bestuur van de beheerder. In haar positie als bestuur van de beheerder is de bestuurder in staat om bestaande interne controles te doorbreken met als doel de financiële verslaggeving te beïnvloeden.

De door ons geïdentificeerde frauderisico's en uitgevoerde specifieke werkzaamheden zijn als volgt:

- Het bewust doorbreken van de interne controle door het bestuur van de beheerder. In haar positie als bestuur van de beheerder is de bestuurder in staat om bestaande interne controles te doorbreken met als doel de financiële verslaggeving te beïnvloeden. Om dit risico te mitigeren verkrijgen wij een begrip van de governance, en beoordelen wij de opzet en het bestaan van de relevante beheersmaatregelen in de bedrijfsprocessen. Voorts voeren we gerichte toetsen uit op de gepastheid van memoriaalboekingen.
- Aan- en verkopen van vastgoed tegen niet-marktconforme prijzen en betrokkenheid bij ABC-transacties. Om dit risico te mitigeren beoordelen wij van voorkomende vastgoedtransacties de voorgaande verkrijging per individuele transactie, teneinde te beoordelen of sprake is van een waardemutatie op korte termijn.

In onze controle bouwen wij een element in van onvoorspelbaarheid. Ook hebben wij de uitkomst van andere controlewerkzaamheden beoordeeld en overwogen of er bevindingen zijn die een aanwijzing geven voor fraude of het niet-naleven van wet- en regelgeving.

Wij hebben kennis genomen van de beschikbare informatie en om inlichtingen gevraagd bij leden van het bestuur van de beheerder, bij de compliance officer maar ook bij andere medewerkers van de beheerder met een rol in financiële verslaggeving.

Wij hebben geëvalueerd of de keuze en toepassing van de grondslagen voor financiële verslaggeving door het fonds, met name die welke betrekking hebben op subjectieve waarderingen en complexe transacties, mogelijk wijzen op frauduleuze financiële verslaggeving.

Wij hebben geëvalueerd of de oordeelsvormingen en beslissingen van het management bij het maken van de in de financiële overzichten opgenomen schattingen wijzen op een mogelijke tendentie bij de beheerder van het fonds die mogelijk een risico vormt op een afwijking van materieel belang die het gevolg is van fraude. De oordeelsvormingen, schattingen en veronderstellingen die mogelijk een belangrijke invloed hebben op de jaarrekening zijn toegelicht in hoofdstuk 2 van de jaarrekening. Wij hebben een retrospectieve beoordeling uitgevoerd van de oordeelsvormingen en veronderstellingen van het management met betrekking tot significante schattingen die in de jaarrekening van het voorgaande boekjaar zijn opgenomen. Het testen op eventuele duurzame waardeverminderingen van materiële vaste activa en de marktwaarde (zoals opgenomen in de toelichting), is een significant onderdeel van onze controle, aangezien de vaststelling of de boekwaarde van deze activa niet hoger is dan hun opbrengstwaarde onderworpen is aan significante oordeelsvorming door het management, zoals ook de marktwaarde per object zoals toegelicht onder 3.1 Vastgoedbeleggingen.

Wij hebben de handmatige boekingen in de financiële administratie beoordeeld als ook de boekingen die in het kader van de jaarafsluiting zijn gemaakt.

Hieruit volgden geen signalen van fraude die kunnen leiden tot een afwijking van materieel belang.

Controleaanpak naleving van wet- en regelgeving

Wij hebben een algemeen inzicht verworven in het wet- en regelgevingskader dat van toepassing is op het fonds door inlichtingen in te winnen bij het bestuur van de beheerder en bij de compliance officer en, het lezen van notulen.

Voor zover materieel voor de jaarrekening, hebben wij op basis van onze risicoanalyse, en rekening houdende met het feit dat het effect van niet-naleving van wet- en regelgeving aanzienlijk varieert, de volgende wet- en regelgeving overwogen: naleving van de regelgeving voor financiële verslaggeving, de vereisten in het kader van Titel 9 van Boek 2 BW aangemerkt als wet- en regelgeving met een directe invloed op de jaarrekening.

Wij hebben voldoende en geschikte controle-informatie verkregen omtrent het naleven van de bepalingen van die wet- en regelgeving die gewoonlijk wordt geacht van directe invloed te zijn op de jaarrekening.

Daarnaast is het Fonds onderworpen aan overige wet- en regelgeving waarvan de gevolgen van niet-naleving een van materieel belang zijnde invloed kunnen hebben op de jaarrekening, bijvoorbeeld ten gevolge van boetes of rechtszaken.

Ten aanzien van deze wet- en regelgeving die geen direct effect hebben op de vaststelling van de bedragen en de toelichtingen in de jaarrekening, zijn onze werkzaamheden beperkter. Naleving van wet- en regelgeving kan van fundamenteel belang zijn voor de operationele aspecten van het fonds, voor de mogelijkheid van het fonds om haar activiteiten voort te zetten, dan wel voor het voorkomen van sancties van materieel belang (bijv. het naleven van de voorwaarden van een vergunning voor het uitvoeren van een activiteit, of het naleven van regelgeving betreffende het milieu); niet-naleving van dergelijke wet- en regelgeving kan daarom van materieel belang zijnde invloed hebben op de jaarrekening. Onze verantwoordelijkheid is beperkt tot het uitvoeren van gespecificeerde controlewerkzaamheden ter bevordering van het identificeren van niet-naleving van wet- en regelgeving die een invloed van materieel belang kan hebben op de jaarrekening. Onze werkzaamheden ter bevordering van het identificeren van gevallen van niet-naleving van overige wet- en regelgeving die een invloed van materieel belang kan hebben op de jaarrekening, zijn beperkt tot (i) het bestuur van de beheerder en, in voorkomend geval, de met governance belaste personen vragen of de beheerder dergelijke wet- en regelgeving naleeft; (ii) de eventuele correspondentie met de desbetreffende vergunningverlenende of regelgevende of toezichthoudende instanties inspecteren.

Uiteraard zijn wij gedurende de controle alert op indicaties van (vermoedens van) niet-naleving van wet- en regelgeving.

Ten slotte hebben wij een schriftelijke bevestiging verkregen dat alle bekende gevallen van niet-naleving of vermoede niet-naleving van wet- en regelgeving, ons ter kennis zijn gebracht.

Controleaanpak continuïteit

De beheerder heft de jaarrekening opgesteld op basis van de veronderstelling dat de continuïteit gewaarborgd is voor een periode van 12 maanden vanaf de datum van het opmaken van de jaarrekening. Als onderdeel van onze verantwoordelijkheden hebben wij:

- Kennis genomen van de begroting voor het fonds zoals opgeteld door de beheerder.
- Vastgesteld of de begroting van de beheerder alle relevante feiten bevat waarvan wij op de hoogte zijn als gevolg van onze controlewerkzaamheden.
- Vastgesteld dat de externe financiering nog een looptijd heeft van minimaal 1 jaar.

Op basis van onze werkzaamheden hebben wij geen meldingen te doen met betrekking tot de continuïteitsveronderstelling van het fonds.

Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen andere informatie

Het jaarverslag omvat andere informatie, naast de jaarrekening en onze controleverklaring daarbij.

De andere informatie bestaat uit:

- Het verslag van de beheerder.
- De overige gegevens.

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

- Met de jaarrekening verenigbaar is en geen materiële afwijkingen bevat.
- Alle informatie bevat die op grond van Titel 9 Boek 2 BW is vereist voor het bestuursverslag en de overige gegevens.

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

Met onze werkzaamheden hebben wij voldaan aan de vereisten in Titel 9 Boek 2 BW en de Nederlandse Standaard 720. Deze werkzaamheden hebben niet dezelfde diepgang als onze controlewerkzaamheden bij de jaarrekening.

De beheerder is verantwoordelijk voor het opstellen van de andere informatie, waaronder het verslag van de beheerder, in overeenstemming met Titel 9 Boek 2 BW.

Beschrijving van verantwoordelijkheden met betrekking tot de jaarrekening

Verantwoordelijkheden van de beheerder voor de jaarrekening

De beheerder is verantwoordelijk voor het opmaken en getrouw weergeven van de jaarrekening in overeenstemming met 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 jaarrekening mogelijk te maken zonder afwijkingen van materieel belang als gevolg van fouten of fraude.

Bij het opmaken van de jaarrekening moet de beheerder afwegen of het fonds in staat is om haar werkzaamheden in continuïteit voort te zetten. Op grond van genoemd verslaggevingsstelsel moet de beheerder de jaarrekening opmaken op basis van de continuïteitsveronderstelling, tenzij de beheerder het voornemen heeft om het fonds te liquideren of de activiteiten te beëindigen of als beëindiging het enige realistische alternatief is.

De beheerder moet gebeurtenissen en omstandigheden waardoor gerede twijfel zou kunnen bestaan of de fonds haar activiteiten in continuïteit kan voortzetten, toelichten in de jaarrekening.

Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening

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 jaarrekening 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 jaarrekening 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 het fonds.
- 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 jaarrekening 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 het fonds haar activiteiten 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 jaarrekening. 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 fonds haar continuïteit niet langer kan handhaven.
- Het evalueren van de presentatie, structuur en inhoud van de jaarrekening en de daarin opgenomen toelichtingen.
- Het evalueren of de jaarrekening een getrouw beeld geeft van de onderliggende transacties en gebeurtenissen.

Wij communiceren met het bestuur 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, 29 maart 2024

Deloitte Accountants B.V.

drs. A.A. Osinga RA