

Cortese HealthCare XVI



Beleggen in hoogwaardig eerstelijnszorgvastgoed

Deelname vanaf € 10.000 | 9,9%* prognose totaalrendement

Let op! U belegt buiten AFM-toezicht. Geen vergunning- en prospectusplicht voor deze activiteit.





Kennismaken?

U bent van harte welkom bij
ons op kantoor in Hilversum
voor een vrijblijvend
gesprek.



030 - 307 3588

INHOUD

04

Welkom bij Cortese



06

Beleggen in zorgvastgoed



09

Cortese HealthCare XVI



16

Huur en structuur



17

Financiering en obligatie

19

Prognose



20

Verkoopwinstdeling in beeld

21

Deelname aan het fonds



Welkom bij Cortese

Cortese is een vastgoed investeringsmaatschappij. Al 15 jaar zetten wij ons in om particuliere beleggers, zoals u, toegang te bieden tot solide investeringen in Nederlands zorgvastgoed. Beleggen in zorgvastgoed is niet alleen financieel interessant, maar ook maatschappelijk relevant. Wij bieden eerstelijnszorgverleners – huisartsen, fysiotherapeuten en andere zorgprofessionals – kwalitatieve huisvesting, zodat zij zich volledig kunnen richten op het verlenen van zorg.

Balans in rendement en risico

Onze doelstelling is helder: wij creëren beleggingsproducten die een gezonde balans bieden tussen rendement en risico. Voor u als belegger betekent dit dat wij streven naar een positief beleggingsresultaat. Wij baseren ons op vastgoed dat langdurig in een essentiële behoefte voorziet.

Cortese: grootste investeerder in eerstelijns gezondheidscentra

Cortese beschikt over een uitgebreid netwerk en een bewezen staat van dienst. Met circa € 390 miljoen aan zorgvastgoed onder beheer, 16 zorgvastgoedfondsen en bijna 80 zorgobjecten zijn wij één van de grootste investeerders in eerstelijns gezondheidscentra in Nederland.



81

Zorgobjecten



€ 390 miljoen

Zorgvastgoed



16

Vastgoedfondsen



15 jaar

Ervaring

15 jaar succesvol



2010

Cortese
opgericht

2025

16 fondsen,
81 gezondheids-
centra



Management Cortese

V.l.n.r. Gérard van Onna, Henri Schouten en Rémy Voskamp

Bouwen aan stabiele opbrengsten en blijvende waarde

Onze aanpak gaat verder dan het aankopen van panden. Door intensief samen te werken met onze huurders en zorgvuldig te investeren in onderhoud en beheer, bouwen wij aan een gezonde exploitatiebasis. Het resultaat: stabiele opbrengsten én vastgoed dat waardevol blijft, zowel vandaag als in de toekomst.

Kansen in een stabiele markt

Met dit nieuwe zorgvastgoedfonds zetten wij opnieuw een stap vooruit. Een kans voor u om te investeren in een sector die zekerheid, continuïteit en maatschappelijke betekenis combineert.

Bouwen aan zekerheid, vandaag én morgen

- *Stabiel rendement door langjarige huurovereenkomsten met solide huurders*
- *Investeren in vastgoed dat altijd nodig is*
- *Samen bouwen aan zorg voor nu en in de toekomst*



Beleggen in zorgvastgoed

Met Cortese HealthCare XVI bieden wij particuliere beleggers de kans te participeren in een obligatiefonds dat zich richt op eerstelijnszorgvastgoed. Dit zijn hoogwaardige gezondheidscentra met stabiele huurders en langlopende contracten. Voor u als belegger betekent dat voorspelbare inkomsten, een solide basis en een investering in een sector die maatschappelijk onmisbaar is.

Wat is zorgvastgoed?

Zorgvastgoed vormt het hart van de zorgverlening. Het omvat gebouwen als ziekenhuizen, klinieken en gezondheidscentra. Met Cortese HealthCare XVI richten wij ons op moderne eerstelijns gezondheidscentra. Eerstelijnsgezondheidscentra spelen een cruciale rol in het zorgsysteem, omdat zij de eerste contactpunten zijn voor patiënten met gezondheidsproblemen.

Wat is een eerstelijnsgezondheidscentrum?

In een eerstelijnsgezondheidscentrum wordt zorg geleverd door onder andere huisartsen, apothekers en fysiotherapeuten. Deze eerstelijnszorgverleners werken samen vanuit één gebouw om door intensief ruimtegebruik meer kruisbestuiving in de dienstverlening te verkrijgen. De bezoekers hebben zo een centraal punt voor het verkrijgen van de benodigde zorg en de zorgverleners kunnen intern goed samenwerken.



Het voordeel van eerstelijnszorg is dat het in het algemeen direct toegankelijk en beschikbaar is in de woonomgeving van een patiënt. Dit in tegenstelling tot tweedelijnszorg (bv. ziekenhuizen en klinieken) waarbij men afhankelijk is van doorverwijzingen van artsen, politieke statements en het wel of niet verkrijgen van vergoedingen van verzekeraars. De eerste lijn is hierdoor laagdrempelig en zal altijd blijven bestaan.



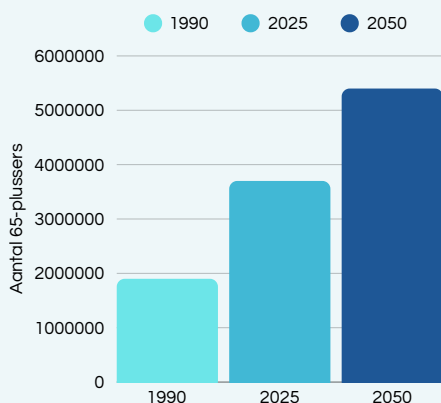


Waarom beleggen in eerstelijnszorgvastgoed?



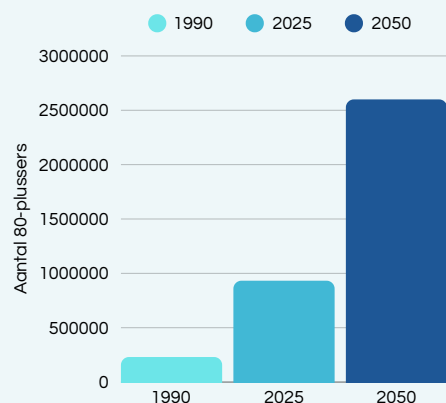
Structureel groeiende zorgvraag

De vergrijzing in Nederland zet onverminderd door en vergroot de behoefte aan zorg jaar na jaar. In 2025 telt ons land al meer dan 3,75 miljoen 65-plussers, en dit aantal blijft de komende decennia sterk toenemen. Niet alleen worden mensen ouder, ook de groep 80-plussers groeit explosief: van ruim 930.000 nu naar circa 2,6 miljoen in 2050. Deze ontwikkeling betekent dat steeds meer mensen langdurige en specialistische zorg nodig hebben. Moderne eerstelijnsgezondheidscentra spelen hierop in door toegankelijke zorg dichtbij huis te organiseren. Dit zorgt voor een structurele en blijvende vraag naar kwalitatief hoogwaardig zorgvastgoed.



Groei aantal 65-plussers tussen 1990 en 2050

Bron: CBS



Groei aantal 80-plussers tussen 1990 en 2050

Bron: CBS



Overheidssteun en beleid

De Nederlandse overheid stimuleert eerstelijnszorg. Door taken bij huisartsen en zorgverleners onder te brengen, blijven ziekenhuiszorg en zorgkosten beheersbaar. Dit beleid garandeert een blijvende vraag naar goed uitgeruste gezondheidscentra.



Minder conjunctuurgevoelig

Zorg is een primaire levensbehoefte. Waar andere sectoren gevoelig zijn voor economische cycli, blijft de zorgvraag bestaan – ook in crisistijden. De coronaperiode onderstreepte dat zorgvastgoed zelfs in onrustige tijden stabiele resultaten kan leveren.



Stabiele huurders met langjarige huurcontracten

Eerstelijnsgezondheidscentra trekken doorgaans stabiele huurders met langdurige huurovereenkomsten aan. Het aanbod aan zorgvastgoed is schaars waardoor deze zorgaanbieders langdurige huurovereenkomsten sluiten om er zeker van te zijn dat zij altijd zorg kunnen verlenen. Ook hebben zorgverleners in gezondheidscentra, met name huisartsen, vaak een sterke band met de lokale gemeenschap en zijn minder geneigd om te verhuizen. De langjarige huurcontracten zorgen voor een stabiele inkomstenstroom.



Gunstig aankoopklimaat

De huidige marktomstandigheden creëren een aantrekkelijk klimaat voor investeringen in zorgvastgoed. Na een periode van stijgende rentes zien we nu een licht dalende trend, wat nieuwe mogelijkheden biedt voor de financiering van de aankoop van zorgvastgoed.



Weinig tot geen leegstand en alternatieve aanwendbaarheid

De kans op leegstand is vaak klein omdat leegkomende praktijkruimtes veelal weer snel gevuld worden met nieuwe gebruikers. Daarnaast zijn zorgpanden dermate centraal gelegen zodat er voldoende alternatieve aanwendingsmogelijkheden zijn. Deze mogelijkheden verschillen wel per pand en segment zorgvastgoed. Gemeentes zijn vaak erg welwillend om mee te werken aan bestemmingswijzigingen naar alle typen van de zorg.



Maatschappelijke impact

Investeren in eerstelijnszorgvastgoed is meer dan een financiële keuze. Het betekent ook bijdragen aan toegankelijke zorgvoorzieningen in Nederland. U investeert niet alleen in rendement, maar ook in de beschikbaarheid en kwaliteit van eerstelijnszorg in Nederland.

Wat betekent dit voor u als belegger?

- *Stabiel rendement door langjarige huurovereenkomsten met solide huurders*
- *Investeren in essentieel vastgoed*
- *Rust en continuïteit in uw belegging*
- *Maatschappelijke meerwaarde*



Cortese HealthCare XVI

De investering

De investering van Cortese HealthCare XVI is gericht op het behalen van een optimaal rendement uit de aankoop en verhuur van Nederlandse gezondheidscentra. Daarnaast wordt gestreefd naar waardegroei bij de uiteindelijke verkoop van dit zorgvastgoed en beperking van de risico's.

Aankoopstrategie

Voor dit fonds hebben wij meerdere toekomstbestendige eerstelijns gezondheidscentra geselecteerd. In plaats van afhankelijk te zijn van één gebouw, bouwen wij stap voor stap een evenwichtige portefeuille op met meerdere gezondheidscentra. Deze centra liggen verspreid over verschillende locaties en zorgdisciplines. Op deze manier spreiden we risico's en creëren we stabiliteit in het rendement.

Op dit moment bevinden wij ons in de afrondende fase van het aankoopproces van een aantal gezondheidscentra. Omdat we het aankoopproces zorgvuldig willen laten verlopen, vermelden we de specifieke objecten nu nog niet in de brochure. Zodra de aankopen zijn afgerond, informeren wij u per e-mail.

De aankoopbedragen zijn opgenomen in het overzicht "Investeringen en bijkomende kosten" op pagina 17. Na funding zullen de panden gefaseerd worden aangekocht.

Voor een indruk van het type vastgoed verwijzen wij u graag naar pagina 11 en verder.

Fondsfeiten	
Vaste rente	6%
Verwacht totaalrendement	9,9%*
Verwachte looptijd	7 tot 10 jaar
Prijs per Cortese Zorgobligatie	€ 10.000
Deelname	Vanaf € 10.000
Aantal obligaties	499
Emissiekosten	Geen
Portefeuille	4 eerstelijns gezondheidscentra

**Op basis van een realistisch verkoopscenario bij verkoop na 10 jaar.*

“

Investeer in een solide en toekomstgerichte zorgvastgoedportefeuille.



Onze selectiecriteria - kwaliteit als fundament

Investeren in zorgvastgoed vraagt om zorgvuldigheid. Daarom hanteren wij strenge criteria bij de selectie van eerstelijns gezondheidscentra. Zo bouwen wij een portefeuille die niet alleen rendement biedt, maar ook toekomstwaarde heeft.

1. Geschiktheid van de locatie

Wij investeren uitsluitend in gezondheidscentra die centraal gelegen zijn in regio's waar de zorgvraag aantoonbaar hoog is. Onze locatiekeuze zorgt daardoor voor een structurele, blijvende vraag naar eerstelijnszorg dichtbij huis.

2. Zorg onder één dak

De centra die wij selecteren brengen huisartsen, apothekers en fysiotherapeuten en andere zorgverleners samen. Dit maakt de zorg laagdrempelig en efficiënt. Voor patiënten is alles dichtbij en zorgverleners kunnen intern goed samenwerken.

3. Betrouwbare huurders

Wij werken uitsluitend met solvabele en professionele zorgverleners. Denk aan huisartsenpraktijken of apotheken die vaak al jarenlang een stevige binding hebben met hun regio. Dat biedt stabiliteit voor het fonds.

4. Lange huurcontracten

Onze objecten zijn volledig verhuurd of nagenoeg volbezet en kennen doorgaans langlopende contracten van 10 tot 15 jaar met de belangrijkste zorgaanbieders. Voor u betekent dit zekerheid door voorspelbare kasstromen.

5. Goed onderhouden en courant

We selecteren gebouwen die goed onderhouden zijn, logisch zijn ingedeeld en gemakkelijk zijn aan te passen aan de zorg van morgen. Hierdoor blijft het vastgoed courant en waardevast. Alle gebouwen worden vooraf technisch gekeurd.

6. Duurzaamheid als standaard

Onze centra voldoen aan de actuele energie-eisen. Wanneer een object bij aankoop nog niet over energielabel A beschikt, zal Cortese duurzaamheidsmaatregelen doorvoeren. Denk aan het plaatsen van zonnepanelen, extra isolatie, energiezuinige ledverlichting of het moderniseren van installaties. Deze investeringen verlagen niet alleen de energiekosten, maar versterken ook de toekomstwaarde van het vastgoed. In de budgettering van onze fondsen houden wij hier zorgvuldig rekening mee.

7. Alternatieve aanwendbaarheid

Wij letten op alternatieve aanwendbaarheid. Zorgpanden dienen centraal gelegen te zijn zodat er voldoende alternatieve aanwendingsmogelijkheden zijn. Denk hierbij aan transformatie naar andere sectoren, zoals woningen en kantoren.

8. Aantrekkelijk rendement

Alle zorgvastgoedobjecten in onze portefeuille worden vooraf zorgvuldig beoordeeld op zowel hun financiële als maatschappelijke toekomstwaarde. We hanteren hierbij een rendementskader van 6% per jaar. Dit betekent dat wij alleen investeren in gebouwen die goed onderhouden en verhuurd zijn. Voor beleggers betekent dit een stabiele en transparante opbrengst. Voor zorgverleners betekent het moderne praktijkruimtes tegen marktconforme huurprijzen, waarbij continuïteit en samenwerking centraal staan. Zo ontstaat een gezonde balans tussen rendement voor beleggers en duurzame beschikbaarheid van eerstelijnszorg.

Wat betekent dit voor u

- *Uw investering wordt zorgvuldig gespreid.*
- *Er wordt uitsluitend gekozen voor vastgoed dat aan strikte kwaliteitscriteria voldoet.*
- *U heeft toegang tot exclusieve projecten.*

Uw investering in vertrouwde handen

Sinds 2016 ontwikkelen wij zorgvastgoedfondsen die stuk voor stuk gebouwd zijn op ervaring en resultaat. Met Cortese HealthCare XVI zetten we deze succesvolle lijn voort. De gezondheidscentra die wij voor dit fonds selecteren sluiten aan bij het type vastgoed dat we in onze eerdere fondsen hebben verworven. Hieronder treft u een overzicht van onze bestaande fondsen en de zorgobjecten die daarin zijn opgenomen, zodat u een duidelijk beeld krijgt van de kwaliteit en continuïteit waar Cortese voor staat.

Cortese HealthCare I

-  Start 1 februari 2017
-  Al ruim 8 jaar ontvangen onze beleggers jaarlijks **6%** rente
-  Looptijd 7 tot 10 jaar

Cortese HealthCare II

-  Start 1 februari 2018
-  Al ruim 7 jaar ontvangen onze beleggers jaarlijks **6%** rente
-  Looptijd 7 tot 10 jaar

Cortese HealthCare III

-  Start 19 december 2018
-  Al 7 jaar ontvangen onze beleggers jaarlijks **6%** rente
-  Looptijd 7 tot 10 jaar



Cortese HealthCare IV

-  Start 1 december 2019
-  Al 6 jaar ontvangen onze beleggers jaarlijks **6%** rente
-  Looptijd 7 tot 10 jaar

Cortese HealthCare V

-  Start 21 oktober 2020
-  Al 5 jaar ontvangen onze beleggers jaarlijks **5,5%** rente
-  Looptijd 7 tot 10 jaar

Cortese HealthCare VI

-  Start 1 maart 2021
-  Al ruim 4 jaar ontvangen onze beleggers jaarlijks **6%** rente
-  Looptijd 7 tot 10 jaar



Cortese HealthCare VII

-  Start 18 oktober 2021
-  Al 4 jaar ontvangen onze beleggers jaarlijks **6%** rente
-  Looptijd 7 tot 10 jaar

Cortese HealthCare VIII

-  Start 17 januari 2022
-  Al ruim 3 jaar ontvangen onze beleggers jaarlijks **6%** rente
-  Looptijd 7 tot 10 jaar

Cortese HealthCare IX

-  Start 1 april 2023
-  Jaarlijks ontvangen onze beleggers **6%** rente
-  Looptijd 7 tot 10 jaar



Cortese HealthCare X

Start 1 december 2023

Jaarlijks ontvangen onze beleggers **6%** rente

Looptijd 7 tot 10 jaar

Cortese HealthCare XI

Start 1 juni 2024

Jaarlijks ontvangen onze beleggers **6%** rente

Looptijd 7 tot 10 jaar

Cortese HealthCare XII

Start 4 september 2024

Jaarlijks ontvangen onze beleggers **7%** rente

Looptijd 7 tot 10 jaar



Cortese HealthCare XIV

Start 17 februari 2025

Jaarlijks ontvangen onze beleggers **6%** rente

Looptijd 7 tot 10 jaar

Cortese HealthCare XV

Start 12 september 2025

Jaarlijks ontvangen onze beleggers **6%** rente

Looptijd 7 tot 10 jaar

De route naar rendement



Selectie van geschikt vastgoed



Gesprekken met banken voor financiering



Oprichting fonds



Inleg rendeert direct na deelname



Aankoop panden gedurende looptijd



Risico's

Beleggen in Cortese HealthCare XVI brengt risico's met zich mee zoals wordt beschreven in het Informatie Memorandum, waaronder het risico van marktwaaardedaling, leegstand, (her)financiering en rentefluctuaties. De waarde van de belegging kan daardoor dalen. U dient zich ervan bewust te zijn dat de rendementen hoger maar ook lager kunnen uitkomen dan de prognose.

Huur en structuur

Huurcontracten

Medische huurders kiezen bewust voor stabiliteit en zekerheid. Daarom sluiten zij vaak langlopende huurcontracten af. Ook de objecten die wij aankopen, zijn voorzien van dergelijke contracten, wat bijdraagt aan een solide en voorspelbare exploitatie.

Huurprijs

Cortese streeft ernaar om de huurprijs voor de zorgprofessionals passend te laten zijn bij de uitoefening van hun praktijk. Uitgangspunt hierbij is de 'norm' die opgesteld is door de Landelijke Huisartsen Vereniging bij eerstelijns gezondheidscentra. Voor bestaande centra betekent dit een huurprijs tussen de € 150,- – € 170,- per m². Voor nieuwe centra zal dit oplopen tot meer dan € 200,- vanwege de oplopende bouwkosten.

Looptijd huurcontracten

In dit Cortese Obligatiefonds streven wij naar een gemiddelde looptijd van de huurcontracten van ten minste 8 jaar. De belangrijkste en grootste huurders (met name huisartsen) in de gezondheidscentra hebben soms wel contracten van 15 jaar tot 20 jaar. Deze kernhuurders vormen het fundament van het Obligatiefonds. Daarnaast zijn er kleinere huurders, zoals podologen, thuiszorginstellingen en diëtisten, vaak met korter lopende contracten.

Tijdens de exploitatieperiode worden de huurcontracten vaak langjarig verlengd. Door de huurcontracten voor een lange periode af te sluiten, blijft de bezettingsgraad van de zorgobjecten op peil. Dit draagt naast zekerheid, bij aan een constante en positieve waardeontwikkeling van de objecten in het Cortese Obligatiefonds.

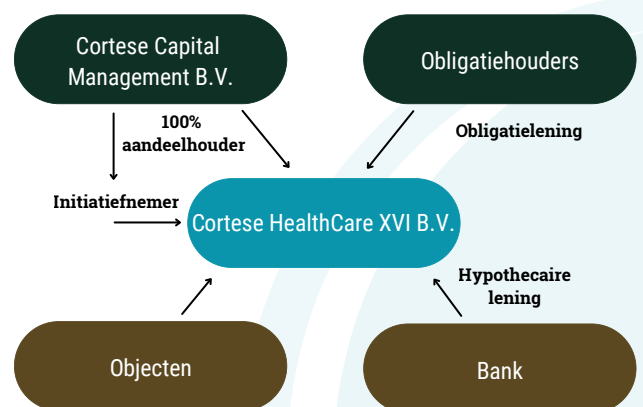


Alle obligatiefondsen van Cortese zijn via een aparte entiteit opgericht en zijn financieel niet met elkaar verweven.

Binnen de gezondheidscentra is leegstand zelden een probleem. Mocht er toch tijdelijk ruimte vrijkomen, dan gaat het vrijwel altijd om zogenaamde frictieleegstand: korte periodes tussen het vertrek van de ene huurder en de komst van de volgende. Deze vorm van leegstand heeft tot op heden geen invloed gehad op het rendement. De vraag naar praktijkruimte is groot, waardoor leegstaande meters doorgaans snel opnieuw worden ingevuld. Zo blijft de exploitatie stabiel en voorspelbaar.

Structuur

De middelen van de Cortese Zorgobligaties worden gestort in Cortese HealthCare XVI B.V. Tezamen met de hypothecaire banklening wordt het zorgvastgoed aangekocht. Na aankoop van de Objecten ontvangt Cortese HealthCare XVI B.V. de huurinkomsten. Daarmee betaalt zij de exploitatiekosten, de rente en de aflossing aan de bank. Uit het resultaat voldoet zij ook de rente aan de Obligatiehouders. Alle obligatiefondsen van Cortese zijn via een aparte entiteit opgericht en zijn financieel niet met elkaar verweven. De structuur van de uitgevende instelling kan als volgt schematisch worden weergegeven:



Schematische weergave structuur Cortese HealthCare XVI B.V.

Financiering en obligatie

Kenmerken Cortese Obligatielening

De Cortese Zorgobligatie wordt uitgegeven door Cortese HealthCare XVI B.V. De totale fondsinvestering bedraagt € 12.585.668,-. Hiervan wordt in beginsel circa 60% gefinancierd met een bancaire financiering. Het restant wordt tezamen met het eigen kapitaal van de initiatiefnemer gefinancierd door uitgifte van deze Cortese Obligatielening.

Bankfinanciering

De totale bankfinanciering bij aanvang bedraagt €7.661.903,- tegen een 5 jaar vaste rente van 4,50% op basis van het huidige voorstel van de bancaire instelling. Op deze financiering wordt 1,75% per jaar afgelost. Deze aflossing bedraagt circa € 134.083,- per jaar.

De Cortese Zorgobligaties

De totale omvang van de Cortese Zorgobligatielening bedraagt bij aanvang € 4.990.000,- verdeeld over 499 obligaties van elk nominaal € 10.000,-. De minimale afname is één (1) Cortese Zorgobligatie.

Obligatierente

De Cortese Zorgobligatie geeft u recht op een rentevergoeding van 6% per jaar over een looptijd van 10 jaar.

De rente zal in beginsel per halfjaar achteraf worden uitgekeerd. Vanaf 1 januari 2028 zal de rente per kwartaal achteraf worden uitgekeerd.

Overzicht investeringen en bijkomende kosten

Investeringsen		per 1 januari 2026	
Objecten			
Gezondheidscentra (2 objecten)	€	4.225.000	
Gezondheidscentra (2 objecten)	€	6.364.363	
	€	-	
Totaal			€ 10.589.363
Overdrachtsbelasting	€	893.294	
Notariskosten	€	12.000	
Totaal			€ 905.294
Totale Koopprijs		€	11.494.657
Fondskosten			
Financieringskosten	€	38.310	
Taxatiekosten	€	9.000	
Funding kosten	€	249.500	
Acquisitiekosten incl. makelaar	€	317.681	
Oprichtingskosten en fiscaal advies	€	52.947	
Structureringskosten	€	423.575	
Totale fondskosten			€ 1.091.012
Totale fondsinvestering		€	12.585.668
Financiering			
Hypothecaire geldlening			€ 7.661.903
Benodigd eigen vermogen en obligaties	€	4.923.766	
Afronding	€	66.234	
Aantal Cortese Zorgobligaties		499	
Prijs per Cortese Zorgobligatie	€	10.000	
Totale som Cortese Zorgobligaties			€ 4.990.000
Beschikbare middelen bij aanvang		€	12.651.903

Verkoopwinstdeling

De Cortese Zorgobligatie geeft een winstdeling bij verkoop van de objecten. De verkoopwinstdeling is afhankelijk van het netto verkoopresultaat. De netto verkoopwinst komt voor 50% toe aan de obligatiehouders.

Looptijd

De Cortese Zorgobligatie kent een verwachte looptijd van 7 tot 10 jaar. Omwille van een flexibele verkoopstrategie kan uitgeweken worden naar het termijn van 10 jaar.

Emissiekosten

Bij deelname in de Cortese Zorgobligaties zijn geen instapkosten en/of emissiekosten verschuldigd.

Verhandelbaarheid

Als u de obligatie(s) wilt verhandelen, kan dat op de volgende manieren:

- U draagt ze over aan uw familie, kennissen of vrienden.
- Uw erfgenamen zullen de obligatie overnemen of verzoeken om verhandeling.
- Via het netwerk van Cortese. Cortese zal in beginsel de reeds deelnemende beleggers van het betreffende fonds aanspreken. In bepaalde gevallen en bij voldoende liquiditeit heeft Cortese ook de mogelijkheid om de Zorgobligaties van u over te nemen.

Bij tussentijdse verkoop van de obligaties wordt maximaal € 250,- aan administratiekosten in rekening gebracht aan de verkopende partij.

De Cortese Zorgobligatie is niet beursgenoteerd. Hierdoor bent u minder afhankelijk van het directe marktsentiment. De Cortese Zorgobligatie is niet verhandelbaar op de reguliere of parallelle aandelenmarkt.



Prognose

In de prognose wordt uitgegaan van een jaarlijkse inflatie van 3% op de huurinkomsten. De kosten voor het vastgoed in exploitatie (zoals verzekering, OZB en onderhoud) zijn gebaseerd op kerngetallen die gangbaar zijn voor soortgelijk vastgoed. Het kan in de praktijk voorkomen dat deze afwijken. Vanuit het exploitatieresultaat wordt de aflossing van 1,75% aan de bank voldaan en de rentevergoeding aan de Obligatiehouders.

Prognose exploitatierendement

Aantal maanden	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12
Prognose Exploitatierendement	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036
Inkomsten											
Huur zorgobjecten	€ 922.014	€ 949.674	€ 978.165	€ 1.007.510	€ 1.037.735	€ 1.068.867	€ 1.100.933	€ 1.133.961	€ 1.167.980	€ 1.203.019	€ 1.239.110
Totale huurinkomsten	€ 922.014	€ 949.674	€ 978.165	€ 1.007.510	€ 1.037.735	€ 1.068.867	€ 1.100.933	€ 1.133.961	€ 1.167.980	€ 1.203.019	€ 1.239.110
Rente-opbrengsten liquiditeit	€ 2.092	€ 2.409	€ 3.028	€ 3.959	€ 5.213	€ 6.801	€ 8.733	€ 11.022	€ 13.680	€ 16.718	
Jaarlijkse inkomsten	€ 922.014	€ 951.767	€ 980.574	€ 1.010.537	€ 1.041.694	€ 1.074.080	€ 1.107.734	€ 1.142.694	€ 1.179.002	€ 1.216.699	€ 1.255.827
Uitgaven											
Hypotheekrente	€ 341.769	€ 335.735	€ 329.701	€ 323.668	€ 317.634	€ 311.600	€ 305.566	€ 299.533	€ 293.499	€ 287.465	€ 281.431
OZB en verzekeringen	€ 36.881	€ 37.987	€ 39.127	€ 40.300	€ 41.509	€ 42.755	€ 44.037	€ 45.358	€ 46.719	€ 48.121	€ 49.564
Fondsbeheer & administratie	€ 31.768	€ 32.721	€ 33.703	€ 34.714	€ 35.755	€ 36.828	€ 37.933	€ 39.071	€ 40.243	€ 41.450	€ 42.694
Onderhoud	€ 46.101	€ 47.484	€ 48.908	€ 50.375	€ 51.887	€ 53.443	€ 55.047	€ 56.698	€ 58.399	€ 60.151	€ 61.955
Asset & Property management	€ 36.881	€ 37.987	€ 39.127	€ 40.300	€ 41.509	€ 42.755	€ 44.037	€ 45.358	€ 46.719	€ 48.121	€ 49.564
Diverse kosten (accountant e.d.)	€ 9.220	€ 9.497	€ 9.782	€ 10.075	€ 10.377	€ 10.689	€ 11.009	€ 11.340	€ 11.680	€ 12.030	€ 12.391
Totale uitgaven	€ 502.619	€ 501.411	€ 500.347	€ 499.433	€ 498.672	€ 498.069	€ 497.630	€ 497.358	€ 497.259	€ 497.338	€ 497.600
Exploitatieresultaat	€ 419.395	€ 450.356	€ 480.226	€ 511.104	€ 543.022	€ 576.010	€ 610.104	€ 645.336	€ 681.743	€ 719.361	€ 758.227
+/- Liquiditeit begin jaar	€ 66.234	€ 52.146	€ 69.019	€ 115.762	€ 193.384	€ 302.922	€ 445.449	€ 622.070	€ 833.923	€ 1.082.183	€ 1.368.061
Rente Obligatiehouders	6,0%										
-/- Rente-uitkeringen aan Obligatiehouders	€ 299.400	€ 299.400	€ 299.400	€ 299.400	€ 299.400	€ 299.400	€ 299.400	€ 299.400	€ 299.400	€ 299.400	€ 299.400
Rente-uitkering Obligatiehouders per jaar	6,00%	6,00%	6,00%	6,00%	6,00%	6,00%	6,00%	6,00%	6,00%	6,00%	6,00%
-/- Aflossingen bankfinanciering	€ 134.083	€ 134.083	€ 134.083	€ 134.083	€ 134.083	€ 134.083	€ 134.083	€ 134.083	€ 134.083	€ 134.083	€ 134.083
Aflossingen cumulatief	€ 134.083	€ 268.166	€ 402.250	€ 536.333	€ 670.416	€ 804.500	€ 938.583	€ 1.072.666	€ 1.206.749	€ 1.340.833	€ 1.474.916
Liquiditeitsreserve eind jaar	€ 52.146	€ 69.019	€ 115.762	€ 193.384	€ 302.922	€ 445.449	€ 622.070	€ 833.923	€ 1.082.183	€ 1.368.061	€ 1.692.805

* Het Exploitatierendement is gebaseerd op een enkelvoudig rendement (gemiddelde Exploitatierendement gedeeld door de inleg obligatiehouders) in 10 jaar.

De waarde van uw belegging kan fluctueren. In het verleden behaalde resultaten bieden geen garantie voor de toekomst. Lees het Informatie Memorandum zorgvuldig!

** Het verschil tussen het gemiddelde Exploitatierendement en de gemiddelde Cash flow uitkering wordt aangehouden in een Liquiditeitsreserve waaruit o.a. de aflossingen worden voldaan.

N.B. Alle bedragen in Euro.

Verkoopwinstdeling in beeld

Als uitgangspunt voor de verkoopwinstdeling wordt verondersteld dat de verkoop van de vastgoedportefeuille tussen 7 en 10 jaar zal plaatsvinden. Het is uiteraard niet mogelijk om een exacte voorspelling te doen van de te verwachten verkoopprijs van het vastgoed. Factoren als inflatie, schaarste aan zorgvastgoed, de economische conjunctuur en de waarderingen van het zorgvastgoed op dat moment zullen de uiteindelijke verkoopprijs positief of negatief beïnvloeden.

De hiernaast vermelde overzichten gaan uit van de waarde in verhuurde staat alsmede de marktconforme condities op dat verkoopmoment. Hierbij wordt rekening gehouden met drie verkoopscenario's die onderling verschillen afhankelijk van het te maken verkoopresultaat op dat moment. In het realistische scenario wordt het vastgoed verkocht tegen een iets hogere factor dan waarvoor het vastgoed is aangekocht. Indien deze factor wordt vermenigvuldigd met de dan geldende huursom, geeft dit een gemiddeld jaarlijks extra rendement van 3,86% een looptijd van 7 jaar en 3,98% bij een looptijd van 10 jaar bovenop de rente.

De prognoses zijn zorgvuldig en naar beste weten van de initiatiefnemer opgesteld op basis van de haar beschikbare gegevens en de huidige marktomstandigheden alsmede de verwachtingen.

Verkoopprognose na 7 jaar

Berekening verkoopopbrengst na 7 jaar	defensief	realistisch	optimistisch
1. Kapitalisatiefactor	13,00	14,00	15,00
2. Jaarhuur 2033 (= huur 2032 + index)	€ 1.133.961	€ 1.133.961	€ 1.133.961
Bruto verkoopopbrengst (afgerond) eind 2032	€ 14.742.000	€ 15.876.000	€ 17.010.000
Verkoopkosten (1,5% bruto verkoopopbrengst)	€ 221.000	€ 238.000	€ 255.000
Netto verkoopopbrengst	€ 14.521.000	€ 15.638.000	€ 16.755.000
Verkrijgingsprijs incl. bijkomende kosten	€ 12.938.913	€ 12.938.913	€ 12.938.913
Beschikbaar voor winstuitdeling	€ 1.582.087	€ 2.699.087	€ 3.816.087
Einduitkering aan Obligatiehouders (50%)	€ 791.043	€ 1.349.543	€ 1.908.043
Oorspronkelijke inleg Obligatiehouders	€ 4.990.000	€ 4.990.000	€ 4.990.000
Overwinst Obligatiehouders bij einduitkering	€ 791.043	€ 1.349.543	€ 1.908.043
Overwinst per Cortese Zorgobligatie in Euro	€ 1.585	€ 2.704	€ 3.824
Overwinst in % van nominale waarde Cortese Zorgobligatie	15,85%	27,04%	38,24%
Gemiddeld extra % gerekend over looptijd per jaar	2,26%	3,86%	5,46%
Totaal eindrendement % over looptijd per jaar	8,26%	9,86%	11,46%

Verkoopprognose na 10 jaar

Berekening verkoopopbrengst na 10 jaar	defensief	realistisch	optimistisch
1. Kapitalisatiefactor	13,00	14,00	15,00
2. Jaarhuur 2036 (= huur 2035 + index)	€ 1.239.110	€ 1.239.110	€ 1.239.110
Bruto verkoopopbrengst (afgerond) eind 2035	€ 16.109.000	€ 17.348.000	€ 18.587.000
Verkoopkosten (1,5% bruto verkoopopbrengst)	€ 242.000	€ 260.000	€ 279.000
Netto verkoopopbrengst	€ 15.867.000	€ 17.088.000	€ 18.308.000
Verkrijgingsprijs incl. bijkomende kosten	€ 13.114.161	€ 13.114.161	€ 13.114.161
Beschikbaar voor winstuitdeling	€ 2.752.839	€ 3.973.839	€ 5.193.839
Einduitkering aan Obligatiehouders (50%)	€ 1.376.419	€ 1.986.919	€ 2.596.919
Oorspronkelijke inleg Obligatiehouders	€ 4.990.000	€ 4.990.000	€ 4.990.000
Overwinst Obligatiehouders bij einduitkering	€ 1.376.419	€ 1.986.919	€ 2.596.919
Overwinst per Cortese Zorgobligatie in Euro	€ 2.758	€ 3.982	€ 5.204
Overwinst in % van nominale waarde Cortese Zorgobligatie	27,58%	39,82%	52,04%
Gemiddeld extra % gerekend over looptijd per jaar	2,76%	3,98%	5,20%
Totaal eindrendement % over looptijd per jaar	8,76%	9,98%	11,20%

In de overzichten is rekening gehouden met een toekenning van 50% van de netto verkoopwinst aan de obligatiehouders.

Deelname aan het fonds

Inschrijving

De Cortese Zorgobligaties van Cortese HealthCare XVI B.V. vertegenwoordigen een nominale waarde van € 10.000,-. Het minimale bedrag voor deelname in Cortese HealthCare XVI B.V. bedraagt € 10.000,-. U kunt uiteraard ook meerdere Cortese Zorgobligaties afnemen.

De inschrijvingsperiode eindigt op het moment dat de inschrijving van de obligaties is volgetekend. U dient uw deelname te baseren op alle informatie uit het Informatie Memorandum. Dit document kunt u kosteloos aanvragen bij Cortese.

U kunt deelnemen door het inschrijfformulier volledig ingevuld en ondertekend samen met een kopie van een geldig legitimatiebewijs retour te zenden. Stuur de documentatie per e-mail naar:

relatiebeheer@cortese.nl

Gaat u zakelijk deelnemen?

Vergeet dan niet een recente kopie uittreksel Kamer van Koophandel en indien van toepassing een Kamer van Koophandel uittreksel UBO-register mee te zenden.

Ontvangstbevestiging

Na ontvangst van uw inschrijfformulier en bijbehorende stukken sturen wij u een ontvangstbevestiging met daarbij een betalingsopdracht. Zodra wij uw betaling ontvangen hebben, krijgt u hier ook een bevestiging van.

Verklaring van inschrijving

Elke deelnemer ontvangt via e-mail een Verklaring van inschrijving per deelname. Deze verklaring ontvangt u uiterlijk zeven werkdagen na storting van uw investering.

Deelname

U wordt aangemerkt als deelnemer zodra uw inschrijfformulier en bijbehorende stukken in ons bezit zijn. Ook dient uw investeringsbedrag op de fondsrekening te zijn bijgeschreven. Toewijzing van de Cortese Zorgobligaties vindt plaats in volgorde van ontvangst van volledig ingevulde en ondertekende inschrijfformulieren.

Startdatum

De startdatum voor de inschrijvingsperiode voor de Zorgobligaties van Cortese HealthCare XVI B.V. is 11 december 2025. De Cortese Zorgobligatie zal bij deelname renderen conform de stortingsvoorwaarden.

Sluitingsdatum

Er worden in totaal 499 Cortese Zorgobligaties uitgegeven met een nominale waarde van € 10.000,-. Het is niet meer mogelijk om deel te nemen zodra alle 499 Cortese Zorgobligaties zijn vergeven. Dit fonds heeft een maximale looptijd van een jaar.

Verzending

U kunt het volledig ingevulde inschrijfformulier met kopie legitimatie **bij voorkeur per e-mail** versturen naar **relatiebeheer@cortese.nl** of kosteloos naar postadres:

Cortese Capital Management B.V.
Antwoordnummer 58799
3508 WH Utrecht

Storting

Gezien de uitgifte van de Cortese Zorgobligaties beperkt is, verzoeken wij u om uw investering gelijk na ontvangst van de betalingsopdracht te storten op onze fondsrekening. De Cortese Zorgobligatie is rente-dragend vanaf de eerste dag van de maand die volgt op de maand van uw storting.

AFM

Dit product is op 10 december 2025 aangemeld bij de AFM.



Deelnemen in 6 stappen

1

Vul het inschrijfformulier in

2

Stuur het formulier met kopie van geldig legitimatiebewijs retour en bij zakelijke deelname ook een uittreksel KVK en KVK uittreksel UBO-register

3

U ontvangt een ontvangstbevestiging met betalingsopdracht en kunt het bedrag overmaken

4

U ontvangt een betalingsbevestiging

5

Wij sturen u een Verklaring van inschrijving met inloginstructies voor ons cliëntenportaal. In dit portaal vindt u alle informatie over uw belegging

6

U ontvangt rente uitkeringen op uw rekening



Notities:

BETROKKEN PARTIJEN

Initiatiefnemer:

Cortese Capital Management B.V.
Oude Enghweg 4
1217 JC HILVERSUM
T 030 3073588
M info@cortese.nl
I www.cortese.nl

Uitgevende instelling:

Cortese Health Care XVI B.V.
Oude Enghweg 4
1217 JC HILVERSUM
T 030 3073588
M info@cortese.nl
I www.cortese.nl

Property beheer:

Triatact
Oude Enghweg 4
1217 JC HILVERSUM
M info@triatact.nl
I www.triatact.nl

Notaris:

Westerdok Notariaat
Westerdoksplein 6
1013 AZ AMSTERDAM
I www.westerdok.nl

Accountant:

Verstegen accountants en
belastingadviseurs
Postbus 574
3300 AN Dordrecht
I: www.verstegenaccountants.nl

Belastingadviseur:

RechtStaete vastgoedadvocaten
& belastingadviseurs
De Cuserstraat 93
1081 CN AMSTERDAM
I www.rechtstaete.nl

Taxateur:

Capital Value
Maliebaan 85
3581 CG UTRECHT
I www.capitalvalue.nl

Al 15 jaar succesvol

DISCLAIMER

Versie 1.1

"Dit is een reclame. Raadpleeg het Informatie Memorandum van Cortese Health Care XVI B.V. voordat u een beleggingsbeslissing neemt."

Potentiële beleggers worden er nadrukkelijk op gewezen dat beleggen in het algemeen risico's met zich meebrengt. Dat geldt ook voor het beleggen in Cortese Health Care XVI B.V. De waarde van de beleggingen kan zowel stijgen als dalen en beleggers dienen zich te realiseren dat zij mogelijk minder terugkrijgen dan zij hebben ingelegd. Het Informatie Memorandum en (eventuele) bijbehorende Supplementen bevat de gegevens die voor beleggers noodzakelijk zijn om zich een oordeel te vormen over de participatie en de daaraan verbonden kosten en risico's.

Op deze Brochure is slechts het Nederlandse recht van toepassing. Potentiële beleggers kunnen generlei recht aan deze Brochure ontnemen. Slechts de inhoud van het Informatie Memorandum en (eventuele) bijbehorende Supplementen is bindend. Niemand is gemachtigd in verband met de plaatsing informatie te verschaffen of verklaringen af te leggen die niet in het Informatie Memorandum en (eventuele) bijbehorende Supplementen zijn opgenomen. Deze Brochure houdt geen aanbod in van enig financieel instrument of een uitnodiging tot het doen van een aanbod tot koop of tot het nemen van enig financieel instrument.

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

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

© 2025. Alle rechten voorbehouden. Dit document bevat auteursrechtelijk beschermde informatie. Reproductie, verspreiding of publicatie van dit document of delen ervan is niet toegestaan zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van Cortese. Indien toestemming is verleend, kan deze te allen tijde worden ingetrokken, waarna alle kopieën of publicaties onmiddellijk dienen te worden verwijderd of gestaakt. Het overnemen van teksten of andere inhoud uit dit document zonder expliciete toestemming is in strijd met het auteursrecht.