



## Jaarverslag 2022

S5 Forum Fonds  
Brinklaan 134  
1404 GV Bussum





## Inhoud

<b>Kerncijfers</b>	<b>3</b>
<b>Verslag van de beheerder</b>	<b>4</b>
Algemeen	5
Risico's	11
Vooruitzichten	15
<b>Jaarrekening</b>	<b>16</b>
Balans	17
Winst- en verliesrekening	19
Kasstroomoverzicht	20
Toelichting	21
Grondslagen	23
Balans	25
Winst- en verliesrekening	33
Overige Informatie	37
<b>Overige Gegevens</b>	<b>39</b>
Beleggingsportefeuille	40
Controleverklaring	41

**Kerncijfers**

	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
<b>Balans</b>				
Vastgoedbeleggingen kostprijs	119.572.987	80.561.609	55.887.765	37.379.943
Vastgoedbeleggingen marktwaarde	118.740.000	80.700.000	55.240.000	37.230.000
Eigen Vermogen	56.134.312	37.828.509	24.127.226	15.715.828
Vreemd vermogen	66.511.741	46.777.865	34.016.125	23.570.125
Aantal uitstaande participaties	5.332	3.626	2.486	1.653
Ingelegd eigen vermogen	57.991.145	38.474.135	25.652.449	16.655.028
Netto vermogenswaarde per participatie	10.528	10.433	9.705	9.507
Solvabiliteit	44,6%	43,6%	40,6%	38,8%
Loan-to-Value	56,0%	58,6%	61,6%	63,3%
<b>Resultatenrekening</b>				
<b>Huuropbrengsten</b>	6.240.269	4.016.619	2.649.158	989.689
Bedrijfsresultaat	1.529.888	2.534.358	525.428	-510.359
Uitkeringsrendement (%)	<b>5,3%</b>	<b>5,9%</b>	<b>6,0%</b>	<b>6,0%</b>
Uitkering per participatie	578	605	650	495
<b>Vastgoed</b>				
Bezettingsgraad per 31 december 2022	98,61%			
Gemiddelde looptijd huurcontracten per 31 december 2022	4,57			



## Verslag van de beheerder

## Verslag van de beheerder

### **Algemeen**

S5 Forum Fonds ("het Fonds") is een besloten fonds voor gemene rekening naar Nederlands recht dat belegt in supermarktvastgoed met naastgelegen panden. Het Fonds is een contractuele regeling tussen Sectie5 Beheer BV in haar hoedanigheid als beheerder, Stichting S5 Forum Fonds in haar hoedanigheid als houdster en elk van de participanten.

Op 7 maart 2019 is het Fonds omgezet van een commanditaire vennootschap in een Fonds voor Gemene Rekening ("FGR") en heeft een nieuwe emissie en herfinanciering plaatsgevonden teneinde twee supermarkten in Leeuwarden en Valkenswaard te acquireren alsmede om de commanditaire vennoten de gelegenheid te geven uit te treden en de lening met de Rabobank te herfinancieren met een lening van ING.

### 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 Forum 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 gevormd door CSC Governance BV.

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 participanten 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 B.V.

## Verslag van de beheerder

### Huidige stand van zaken

#### Economische situatie

Ook het begin van het jaar 2022 stond weer in het teken van de coronacrisis met nieuwe uitbraken van het virus en nieuwe lockdowns. Gelukkig lijken de gevolgen van nieuwe varianten van het virus beperkter dan zijn voorgangers en zijn in 2022 de coronamaatregelen nagenoeg opgeheven in Nederland. De Nederlandse economie herstelde zich in eerste instantie sterk begin 2022. Na de daling van het Bruto Binnenlands Product met 3,8% in 2021 ten opzichte van 2020, bedroeg de geschatte groei voor 2022 4,6% ten opzichte van 2021. De werkgelegenheid heeft zich eveneens goed ontwikkeld. De werkloosheid is in 2022 verder gedaald naar 3,8%.

De Russische inval in Oekraïne eind februari 2022 bleek echter het begin van de ommekeer te zijn. Naast veel leed heeft de Russische inval in Oekraïne ook een hoge stijging van de energieprijzen en daarmee een forse stijging van de inflatie en de rente veroorzaakt. De inval heeft verder ook veel onzekerheid met zich meegebracht voor de wereldeconomie alsmede beperkte beschikbaarheid van leveranciers, hogere kosten en langere levertijden. De consumentenprijzen zijn in 2022 gemiddeld met 9,9% gestegen met een piek van 14,3% in het najaar. De inflatie had uiteraard een positief effect op de geïndexeerde huren, maar heeft een negatief effect op de koopkracht van consumenten en een olopend effect op de rente.

De impact op de vastgoedsectoren waarin de fondsen van Sectie5 beleggen (supermarkten en wijkwinkelcentra, woningen en zorgappartementen) is diffuus. De leegstand is vooralsnog echter niet of nauwelijks opgelopen.

Supermarkten weten de nieuwe prijsniveaus aan hun klanten door te rekenen en blijven recordwinsten rapporteren, maar kleine winkeliers als slaggers, bakkers en viswinkels hebben grote moeite de gestegen energiekosten voor hun ovens en koelcellen door te rekenen aan de consument.

De woningprijzen dalen sinds het najaar van 2022 weliswaar, maar bevinden zich nog steeds fors boven het niveau waartegen de woningen zijn ingekocht. Door het structurele tekort aan appartementen is de verhuurbaarheid bovendien nog steeds goed.

De huurders van onze zorgappartementcomplexen, 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 zorgappartementen onverkort van toepassing.

De stijgende rente, de grotere onzekerheid en de negatieve maatregelen van de overheid met betrekking tot huurprijzen, overdrachtsbelasting en Box III heeft de vastgoedbeleggingsmarkt wel tot stilstand gebracht. Het aantal transacties is fors gedaald in de tweede helft van 2022 en de prijzen in de vastgoedbeleggersmarkt vertonen voor het eerst sinds jaren een neerwaartse trend. Het bestaande bezit van het Fonds heeft hier vooralsnog geen last van en profiteert van de stijgende huren, zolang de rente nog vaststaat en ondanks het feit dat de onderhoudskosten, eigenaarslasten en advieskosten ook fors aan het stijgen zijn als gevolg van de inflatie. Het heeft helaas echter ook tot gevolg dat nieuwe acquisities te duur zijn geworden en goede objecten moeilijker te vinden zijn. Ook transities en uitbreidingen zijn duurder geworden.

Het effect van de nieuwe economische onzekerheden verschilt derhalve zeer per samenstelling van de huurdersgroep. Aangezien S5 Forum Fonds voornamelijk supermarkten als huurder heeft, is het effect vooralsnog beperkt.

## Verslag van de beheerder

De economische vooruitzichten voor 2023 geven een gemengd beeld. Het voortduren van de oorlog in Oekraïne zal schadelijke gevolgen hebben voor zowel de wereld- als de Nederlandse economie, maar de vraag is in welke mate. Het CPB verwacht in haar Macro Economische Verkenning voor 2023 dat de Nederlandse economie afkoelt door het stilvallen van de consumpties en de investeringen maar nog wel groeit met 1,5%. Verder verwacht het CPB dat de inflatie zal afzakken naar 2,6% en dat de arbeidsmarkt krap blijft met een werkloosheid van 3,9%.

### Beleggingsportefeuille

Voor details over het vastgoed van het Fonds wordt verwezen naar bijlage 1.

De marktwaarde van het vastgoed is per 31 december 2022, conditie kosten koper, bepaald door een externe, onafhankelijke waarderingsspecialisten (Jones Lang LaSalle en Envalue) en bedraagt EUR 118.740.000.

Voor de uitgangspunten van de waardering wordt verwezen naar paragraaf 3.1 van de toelichting in de jaarrekening.

Taxaties vinden in beginsel plaats op basis van een inkomensmethode (NAR-methode). Deze waarderingmethode is gebruikelijk in de vastgoedmarkt voor de waardering 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, waarbij de herzieningshuurwaarde wordt afgezet tegen het netto-aanvangsrendement.

De aankoop van het vastgoed is gefinancierd met inbreng van participanten voor een totaal van EUR 57.991.145 en hypothecaire leningen van ING Bank NV voor een totaal van EUR 66.511.741 (per 31 december 2022), met looptijden tussen vijf en zeven jaar en vaste rentepercentages gedurende de looptijd. De aflossingen op de leningen bedragen momenteel gemiddeld 1,3% van de hoofdsom per jaar. Voor details wordt verwezen naar paragraaf 3.8 *Langlopende schulden - schulden aan kredietinstellingen*.

## Verslag van de beheerder

### Huurders en gebouwen

In 2022 zijn de volgende objecten aan de portefeuille toegevoegd: een Plus-supermarkt (voorheen Coop) in Geldermalsen, een buurtwinkelcentrum in Leiden, een Jumbo-supermarkt in Harlingen en in Wolvega een Jumbo supermarkt met vijf maisonnette bovenwoningen.

De Plus-supermarkt in Geldermalsen is een moderne en ruim gesorteerde supermarkt en biedt een hoge locati kwaliteit met een eigen parkeervoorziening. De verwachting is dat de omzet zal groeien als gevolg van de verandering van de formule (Coop naar Plus) en van de groei van inwoners in de buurt van de locatie.

Het winkelcentrum in Leiden bestaat uit een Jumbo-supermarkt, een Aldi-supermarkt en negen dagwinkels. Het winkelcentrum heeft een grondige upgrade ondergaan als onderdeel van de stadsvernieuwing in de buurt van het marktgebied. De verwachting is dat de omzet van de Jumbo-supermarkt zal groeien door de uitbreiding van het marktgebied en door de vestiging van de volledig nieuwgebouwde Aldi-supermarkt. Van de dagwinkels in het centrum heeft er een betalingsproblemen.

De Jumbo-supermarkt in Harlingen is recent volledig verbouwd en verduurzaamd naar een energielabel A+++ . Gezien de goede ligging ten opzichte van de haven doen in het toeristenseizoen veel bezoekers de supermarkt aan om boodschappen te doen. De franchisenemer heeft plannen om het dak van de supermarkt, voor eigen rekening, te voorzien van zonnepanelen. Tevens zal huurder voor eigen rekening snelladers gaan plaatsen voor het opladen van elektrische auto's.

De Jumbo-supermarkt in Wolvega is een modern en ruim gesorteerd, en is de enige supermarkt binnen de lokale boodschappenstructuur van Wolvega die een omzet per vierkante meter winkelloppervlakte weet te realiseren die hoger ligt dan het landelijke gemiddelde van Jumbo. Het marktgebied voor de Jumbo zal groeien door de realisatie van een nieuwbouwwijk in de nabijheid van de supermarkt.

De energiecrisis en de hoge inflatie treft met name de kleine zelfstandigen en het MKB hard. Sommige huurders hebben een forse huurindexatie ontvangen als gevolg van de hoge inflatie. Daarnaast volgen komend jaar ook nog hogere voorschotten servicekosten, veroorzaakt door de oplopende energieprijzen.

Veel winkels in voedselsector, die in coronatijd open mochten blijven omdat ze als "essentieel" waren gekenmerkt, worden juist nu getroffen omdat ze energie-intensief blijken te zijn. Daardoor zijn het bijvoorbeeld bakkers, pizzeria's en restaurants die de ovens nu definitief uitschakelen. Hierdoor zien we in algemene zin de debiteurenstanden in het derde en vierde kwartaal 2022 wat oplopen. De Beheerder verwacht een na-ijleffect in het eerste halfjaar van 2023.

In het winkelcentrum in Etten-Leur heeft reisbureau Goed Geregeld haar deuren geopend. De ondernemer is tevreden over de locatie en de gerealiseerde omzet.

In het winkelcentrum in Mierlo is de verhuur van de ruimte voorheen gehuurd door schoenmaker Nils Kalf opgestart.

Het huurcontract met SNS in Velp (met een oorspronkelijke looptijd tot 30 juni 2025) is voortijdig, vanaf 1 januari 2023, met tien jaar verlengd tegen een iets lagere huur en met een investering van EUR 125.000 van de huurder. Het contract met Domino's Pizza in Velp liep van jaar tot jaar maar is per 1 januari 2023 verlengd met een looptijd van vijf jaar.



## Verslag van de beheerder

### Duurzaamheid

De Beheerder streeft ernaar de duurzaamheid van de door haar 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).

Alle winkels hebben energielabel A met uitzondering van: de bakkerij in het centrum in Velp en de Jumbo in Hoogeveen (beide label D) en de woningen in Wolvega (label B of C). De winkels in het centrum in Leiden hebben label A of B en een kleine unit label D. De portefeuille voldoet daarmee grotendeels aan de landelijke norm (energielabel C in 2023). Op dit moment zijn er nog geen aanvullende duurzaamheidsinvesteringen gepland. Door oplopende energieprijzen gaan veel huurders over tot versnelde verduurzaming. Een aantal landelijk supermarkketens heeft haar verduurzamingsdoelen bijgesteld: zo heeft bijvoorbeeld Jumbo aangegeven binnen tien jaar op alle locaties in Nederland gasloos te willen zijn. Er zal binnen het Fonds ook gekeken worden of er zonnepanelen geplaatst gaan worden en wie de financiering voor zijn rekening neemt, bijvoorbeeld bij de nieuwe acquisities in Harlingen en Wolvega.

### Financieel

Het exploitatieresultaat over boekjaar 2022 bedraagt EUR 1.529.888 (2021: EUR 2.534.358). Het is hiermee EUR 868.946 onder het budget geëindigd. Het uitkeringsrendement bedroeg 5,3% op jaarbasis over de inbreng van de participanten (budget 5,5%).

Het totaal van de opbrengsten, exclusief de ongerealiseerde herwaardering, bedraagt EUR 6.240.269 en ligt hiermee EUR 466.399 boven het budget. De exploitatiekosten bedragen EUR 3.712.575 en zijn hiermee EUR 337.539 onder het budget geëindigd.

Het beleggingsresultaat per participatie is als volgt:

	<u>2022</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>
	EUR	EUR	EUR
Inkomsten	6.240.269	4.016.619	2.658.848
Niet gerealiseerde waardeverandering	-971.378	786.157	-497.823
Kosten	<u>3.739.003</u>	<u>2.268.418</u>	<u>1.635.597</u>
Saldo resultaat	1.529.888	2.534.358	525.428
Aantal geplaatste participaties	5.332	3.626	2.486
Inkomsten per participatie	1.170	1.108	1.070
Niet gerealiseerde waardeverandering per participatie	-182	217	-200
Kosten per participatie	<u>701</u>	<u>626</u>	<u>658</u>
Saldo resultaat per participatie	287	699	211

## Verslag van de beheerder

De solvabiliteit van het Fonds bedraagt per 31 december 2022 44,6% (2021 43,6%), de Loan-to-Value ('LTV') 56% (2021 58,6%) . Het Fonds voldoet daarmee aan de LTV-convenant van de financier. De liquiditeitspositie is positief en voldoende om de voorgestelde uitkeringen te laten plaatsvinden. Er zijn geen significante investeringen gepland voor komend jaar.

### Beloning Beheerder

Conform artikel 13 van de fondsvoorwaarden is door de Beheerder, Sectie5 Beheer BV, 6% van de jaarlijks totaal gefactureerde huursom als beheervergoeding bij het Fonds in rekening gebracht.

### 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 supermarkten en winkels, 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 Forum 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 2022</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 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 vooralsnog beperkt te zijn. De huurders zitten niet in financiële problemen en kunnen de gestegen huur betalen, er staan geen grote onderhouds- of renovatieprojecten in de planning en de rente op de hypothecaire leningen staat nog vast tot minimaal 2026.</p>
<p><i>Operationeel – coronavirus</i></p> <p>Dit is het risico dat huurders hun winkels moeten sluiten als gevolg van het coronavirus en niet meer aan hun betalingsverplichting kunnen voldoen.</p>	<p>De Beheerder inventariseert welke huurders tot de risicogroep behoren, wat de gevolgen zijn voor de liquiditeit voor het Fonds als deze risicogroep de betalingen opschort en de waarborgsommen, bankgaranties (beide drie maanden) of concerngaranties ook niet meer afdoende zijn om de huur te innen. De Beheerder zal vervolgens bepalen welke maatregelen, zoals incasso, opschorten dividendbetalingen, aflossingen en uitstellen onderhoud, getroffen dienen te worden. Deze analyse wordt wekelijks geactualiseerd.</p>	<p>Van de huurders van het Fonds behoort een aantal kleinere winkels (in Mierlo, Velp, Zutphen en Etten-Leur) tot de risicogroep. De Beheerder heeft nauw contact met de huurders. Overigens wordt circa 96% van de huuropbrengsten gegenereerd door essentiële winkels die niet dicht waren zoals supermarkten, ketens als Kruidvat, Etos en Gall &amp; Gall, en de gemeente Vaals.</p>

**Risico's**

<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>De getaxeerde waarden van de objecten in eigendom per 1 januari 2022 lagen grotendeels boven de taxatiewaarde van vorig jaar. De panden in Etten-Leur, Hardenberg, Velp en Zutphen lieten echter een lagere waarde zien, van in totaal €1.087.000. De waardestijgingen bedragen in totaal €4.160.000. De objecten die in 2022 zijn aangekocht hebben een taxatiewaarde lager dan de kostprijs als gevolg van het activeren van de aankoopkosten. De verwachting is dat de opbrengstwaarde na verloop van enige jaren d.m.v. de indexering van huren minimaal gelijk zal zijn aan de verkrijgingsprijs vermeerderd met de aankoopkosten.</p>
<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>Op dit moment staan er vier units van de portefeuille leeg (drie in Mierlo en een in Velp). De totale oppervlakte is 554 m2 op een totale oppervlakte in de portefeuille van 39.636 m2. De leegstand bedraagt daarmee 1,4%.</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>Het huidige leningscontracten met de ING bank lopen tot 2026, 2027 en (1 januari) 2028 en hebben een vaste rentevoet.</p>

**Risico's**

<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 NRVV.</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 depositories.</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>
<p><i>Duurzaamheidsrisico's</i> 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 klimaat-veranderingsrisico'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>Er zijn geen specifieke duurzaamheidsrisico's voor de objecten in dit Fonds bekend</p>

**Risico's**

<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 aan- en 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 vier-ogenprincipe, 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 2023 wordt een bedrijfsresultaat gebudgetteerd van EUR 2.825.122, dat is EUR 272.704 hoger dan het in het prospectus voor 2023 geprognoseerde bedrijfsresultaat.

Het uitkeringsrendement wordt geprognoseerd op 5.9%, oftewel EUR 642 per participatie.

Hieronder volgt een beknopte weergave van het budget 2023

	<u>Budget 2023</u>	<u>Prospectus 2023</u>
	EUR	EUR
Huuropbrengsten	7.602.139	7.130.127
Lasten in verband met het beheer van de beleggingen	456.128	427.808
Onderhoud	488.855	322.729
Eigenaarslasten	534.785	528.608
Overige Bedrijfskosten	148.358	137.936
Afschrijvingen	1.352.035	1.361.392
Rente	<u>1.789.714</u>	<u>1.799.236</u>
<b>Som der bedrijfslasten</b>	4.769.875	4.577.709
<b>Performance fee</b>	7.142	-
<b>Bedrijfsresultaat</b>	<u><u>2.825.122</u></u>	<u><u>2.552.418</u></u>

Voor een gedetailleerde toelichting wordt verwezen naar het verstrekte Budget 2023.

Bussum, 31 maart 2023

### Sectie5 Beheer BV

namens deze:

Was getekend

drs. B.U. Bearda Bakker

drs. J.H. van Valen

drs. W.H.E. van Ommeren RA



## Jaarrekening 2022



**Balans per 31 december 2022**

(na resultaatsbestemming)

		<u>31 december 2022</u>		<u>31 december 2021</u>
		EUR		EUR
<b>ACTIVA</b>				
<b>Vaste activa</b>				
<b>Materiële vaste activa</b>				
Vastgoedbeleggingen	[3.1]	<u>118.740.000</u>		<u>80.700.000</u>
		<b>118.740.000</b>		<b>80.700.000</b>
<b>Immateriële vaste activa</b>				
Geactiveerde Initiatiekosten	[3.2]	<u>3.328.152</u>		<u>3.040.949</u>
		<b>3.328.152</b>		<b>3.040.949</b>
<b>Financiële vaste activa</b>				
Geactiveerde Financieringskosten	[3.3]	277.932		200.553
Overige Financiële vaste activa		<u>64.123</u>		<u>47.327</u>
		<b>342.055</b>		<b>247.880</b>
<b>Vlottende activa</b>				
<b>Vorderingen en overlopende activa</b>				
Debiteuren	[3.4]	68.581		94.580
Te vorderen omzetbelasting		-		55.355
Overige vorderingen		<u>102.815</u>		<u>86.326</u>
		<b>171.396</b>		<b>236.261</b>
<b>Liquide middelen</b>				
Rekening courant bank	[3.5]	<u>3.364.916</u>		<u>2.616.391</u>
		<b>3.364.916</b>		<b>2.616.391</b>
		<u><b>125.946.519</b></u>		<u><b>86.841.481</b></u>

**Balans per 31 december 2022**

(na resultaatsbestemming)

		<u>31 december 2022</u>	<u>31 december 2021</u>
		EUR	EUR
<b>PASSIVA</b>			
<b>Eigen vermogen</b>	[3.6]		
Inbreng Participanten		57.991.145	38.474.135
Herwaarderingsresreve		5.827.577	1.829.601
Wettelijke reserve		3.328.152	3.040.949
Overige Reserves		<u>-11.012.562</u>	<u>-5.516.176</u>
		<b>56.134.312</b>	<b>37.828.509</b>
<b>Voorziening performance fee</b>	[3.7]	<b>26.428</b>	-
<b>Langlopende schulden</b>			
Schulden aan kredietinstelling	[3.8]	65.672.596	45.966.988
Waarborgsommen		<u>129.954</u>	<u>86.332</u>
		<b>65.802.550</b>	<b>46.053.320</b>
<b>Kortlopende schulden (&lt; 1jaar)</b>			
Schulden aan kredietinstelling	[3.8]	839.145	810.877
Schulden aan leveranciers en handelskredieten		35.540	-
Te betalen omzetbelasting		342.993	-
Overlopende passiva	[3.9]	<u>2.765.551</u>	<u>2.148.775</u>
		<b>3.983.229</b>	<b>2.959.652</b>
		<u><b>125.946.519</b></u>	<u><b>86.841.481</b></u>

**Winst- en verliesrekening over 2022**

		<u>2022</u>	<u>2021</u>
		EUR	EUR
Huuropbrengsten	[4.1]	6.240.269	4.016.619
Niet gerealiseerde waardeveranderingen	[4.2]	<u>-971.378</u>	<u>786.157</u>
<b>Totaal opbrengsten</b>		<b>5.268.891</b>	<b>4.802.776</b>
Laasten in verband met het beheer van de beleggingen	[4.3]	374.416	240.997
Onderhoud	[4.4]	114.220	39.968
Eigenaarslasten	[4.5]	428.065	131.022
Overige Bedrijfskosten	[4.6]	252.766	133.066
Afschrijvingen	[4.7]	1.034.229	677.975
Rente	[4.8]	<u>1.508.879</u>	<u>933.659</u>
<b>Som der bedrijfslasten</b>		<b>3.712.575</b>	<b>2.156.687</b>
<b>Bedrijfsresultaat</b>		<u><b>1.556.316</b></u>	<u><b>2.646.089</b></u>
Voorziening Performance fee beheerder		-26.428	-111.731
<b>Resultaat voor het jaar</b>		<u><u><b>1.529.888</b></u></u>	<u><u><b>2.534.358</b></u></u>

**Kasstroomoverzicht over 2022**

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
	EUR	EUR
<b>Bedrijfsresultaat</b>	<b>1.529.888</b>	<b>2.534.358</b>
Aanpassingen voor:		
Afschrijvingen initiatiekosten	973.283	637.841
Afschrijvingen geactiveerde financieringskosten	54.946	37.133
Afschrijving investeringsbijdragen	6.000	3.000
Afschrijving huurvrij	13.204	11.785
Niet gerealiseerde waardeveranderingen	971.378	-786.157
Mutatie voorzieningen	26.428	111.732
Veranderingen in werkkapitaal:		
Mutatie vorderingen	64.865	-86.527
Mutatie kortlopende schulden	297.304	801.164
	<u>2.407.408</u>	<u>729.971</u>
Kasstroom uit bedrijfsoperaties	3.937.296	3.264.329
<b>Kasstroom uit beleggingsactiviteiten</b>	<b>3.937.296</b>	<b>3.264.329</b>
Investeringen in vastgoed	-39.011.378	-24.673.843
Mutatie initiatiekosten	-1.260.486	-1.317.421
Mutatie overige financiële vaste activa	-36.000	0
<b>Kasstroom uit investeringsactiviteiten</b>	<b>-40.307.864</b>	<b>-25.991.264</b>
Ontvangsten uitgifte participaties	19.517.010	12.821.686
Mutatie langlopende bankschulden	20.635.000	13.145.000
Aflossing langlopende bankschulden	-901.124	-383.261
Mutatie overige langlopende schulden	43.622	51.974
Mutatie financieringskosten	-132.325	-65.725
Mutatie overige financiële activa	0	0
Betaalde uitkeringen	-2.043.090	-1.654.761
<b>Kasstroom uit financieringsactiviteiten</b>	<b>37.119.093</b>	<b>23.914.913</b>
<b>Mutatie geldmiddelen</b>	<b>748.525</b>	<b>1.187.978</b>
Liquide middelen begin van de periode	2.616.391	1.428.413
Netto kasstroom	748.525	1.187.978
<b>Liquide middelen einde van de periode</b>	<b><u>3.364.916</u></b>	<b><u>2.616.391</u></b>

## Toelichting

### 1 Algemeen

#### [1.1] Algemeen

S5 Forum Fonds ("het Fonds") is per 7 maart 2019 tot stand gekomen middels een Overeenkomst tot Aanvaarding Fondsvoorwaarden tussen de participanten, Sectie5 Beheer BV en Stichting S5 Forum 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 Forum 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 commercieel vastgoed. Sinds 7 maart 2019 heeft het Fonds het volgende vastgoed verworven:

<i>Naam/ Adres</i>	<i>Type</i>	<i>Jaar van</i>
Basiliekpad 4 – 8, IJsselstein	winkelcentrum	2010
Johannes Kolfplein 1, Leeuwarden	Jumbo-supermarkt	2019
Van Bruhezedal 12 en 13, Valkenswaard	Plus-supermarkt en Sushi-restaurant	2019
Prins Willem Alexanderplein 5 – 7 en 23, Vaals	AH-supermarkt en parkeergarage	2020
Dorpsstraat 160, 162, 168, 170 en Margrietstraat 112 – 126, Mierlo	Plus-supermarkt met negen dagwinkels	2020
Tamboerpassage 1 – 5b, Hoogeveen	Jumbo-supermarkt	2020
Bunschoterplein 1, Ede	AH-supermarkt	2020
Churchillplein 1- 3a, 40 – 42, 70 – 73, Velp	Coop, Aldi en 11 dagwinkels	2020
Rudolf Steinerlaan 45-53 en 125-129 (oneven), 133, 137, 139 en 141, Zutphen	wijkwinkelcentrum met Jumbo-supermarkt	2021
Markt 50, Hardenberg	Lidl-supermarkt	2021
Bisschopsmolenstraat 77 en 81, Molenvang 2, 4, 5, 7, 8 en 9, Voorvang 4 en 6, Etten-Leur	Dirk-supermarkt en zes dagwinkels	2021
Herman Kuijkstraat 49, Geldermalsen	Coop-supermarkt	2022
Diamantplein 1-9, 54, 55, 56, 57-70, Diamantlaan 1, 3, 5 en Robijnstraat 19, 21, 23, Leiden	Wijkwinkelcentrum met Aldi- en Jumbo- supermarkten	2022
Spoorstraat 1, Harlingen	Jumbo-supermarkt	2022
Markt 15, 21 - 33A (oneven), Wolvega	Jumbo-supermarkt en vijf appartementen	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 Forum Fonds; Houdster;
- CSC Governance BV; bestuurder van de Stichting.

De participanten, Sectie5 Beheer BV ('de Beheerder') en S5 Forum Fonds ('de Houdster') hebben 7 maart 2019 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 en economische onzekerheden**

De economische vooruitzichten voor 2023 geven een gemengd beeld. Het voortduren van de oorlog in Oekraïne zal schadelijke gevolgen hebben voor zowel de wereld- als de Nederlandse economie, maar de vraag is in welke mate.

De Russische inval in Oekraïne heeft 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.

## 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 waardeveranderingen, 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 de winst-en-verliesrekening. Het resultaat van positieve herwaarderingen komt ten gunste van een herwaarderingsreserve.

Op vastgoedbeleggingen wordt niet afgeschreven. Vastgoedbeleggingen in ontwikkeling waarvan de reële waarde niet betrouwbaar te bepalen is, worden tegen kostprijs gewaardeerd tot het moment dat de reële waarde wel betrouwbaar is te bepalen.

#### *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 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.

#### *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.

### **[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 huurkosten 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 2022

#### [3.1] Vastgoedbeleggingen

##### Vastgoed

De marktwaarde van het vastgoed is per 31 december 2022, conditie kosten koper, bepaald door een externe, onafhankelijke waarderingsspecialist, Jones Lang LaSalle. Het object in Velp is door Envalue getaxeerd.

De marktwaarde is bepaald op:

	<u>2022</u>
	EUR
Winkelcentrum Ijsselstein	7.140.000
Supermarkt Leeuwarden	5.540.000
Supermarkt Valkenswaard	5.900.000
Supermarkt Vaals	8.050.000
Winkelcentrum Mierlo	8.200.000
Supermarkt Hoogeveen	7.570.000
Supermarkt Ede	6.880.000
Winkelcentrum Velp	12.450.000
Winkelcentrum Zutphen	7.160.000
Supermarkt Hardenberg	4.070.000
Winkelcentrum Etten-leur	10.850.000
Supermarkt Geldermalsen	5.160.000
Winkelcentrum Leiden	14.450.000
Supermarkt Harlingen	8.000.000
Supermarkt/ appartementen Wolvega	7.320.000
	<u>118.740.000</u>

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

(totale) Huurwaarde	7.002.955 EUR
Exploitatielasten	11,20%
Netto aanvangsrendement	4,87%

Taxaties vinden in beginsel plaats op basis van een inkomensmethode (NAR-methode). Deze waarderingmethode is gebruikelijk in de vastgoedmarkt voor de waardering 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 Toelichting op de balans per 31 december 2022

	<u>2022</u>
	EUR
<b>Verloopstaat Vastgoed</b>	
Aankopen tot en met 2021	74.741.881
<i>Verwervingskosten:</i>	
Overdrachtsbelasting	4.933.806
Notariskosten	163.078
Makelaarskosten	480.165
Vergoeding garantiestelling	50.000
Taxatiekosten	26.557
Adviseurskosten	166.121
	<u>80.561.608</u>
Niet gerealiseerde waardeverandering	138.392
Waarde per 1 januari 2022	<u>80.700.000</u>
Aankopen 2022	36.188.924
<i>Verwervingskosten:</i>	
Overdrachtsbelasting	2.408.440
Notariskosten	77.352
Makelaarskosten	203.000
Taxatiekosten	12.500
Adviseurskosten	121.162
	<u>119.711.378</u>
Niet gerealiseerde waardeverandering	-971.378
<b>Waarde per 31 december 2022</b>	<u><u>118.740.000</u></u>

#### [3.2] Immateriële vaste activa - Geactiveerde Initiatiekosten

Het verloop van de geactiveerde initiatiekosten is als volgt:

<b>Geactiveerde Initiatiekosten</b>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
	EUR	EUR
Adviseurskosten	347.307	375.558
Selectie- en transactievergoeding	2.888.673	2.257.898
Marketingkosten	671.038	517.508
Onderzoeks- en begeleidingsvergoeding	1.545.827	1.041.395
Oprichtingskosten	40.215	40.215
	<u>5.493.060</u>	<u>4.232.574</u>
Cumulatieve afschrijvingen	(1.191.625)	(553.784)
Afschrijvingen	(973.283)	(637.841)
<b>Stand per 31 december</b>	<u><u>3.328.152</u></u>	<u><u>3.040.949</u></u>

Bij aanvang van het Fonds worden diverse eenmalige kosten gemaakt; deze kosten worden in vijf jaar afgeschreven.

### 3 Toelichting op de balans per 31 december 2022

#### [3.3] Financiële vaste activa - Geactiveerde financieringskosten

Het verloop van de geactiveerde financieringskosten is als volgt:

<b>Geactiveerde Financieringskosten</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	EUR	EUR
Geactiveerde Financieringskosten	266.566	200.841
Mutatie 2022	132.325	65.725
	<u>398.891</u>	<u>266.566</u>
Cumulatieve afschrijvingen per 1 januari	-66.013	-28.879
Afschrijving over de periode	-54.946	-37.134
<b>Stand per 31 december</b>	<b><u>277.932</u></b>	<b><u>200.553</u></b>

De financieringskosten bestaan uit een aan de bank betaalde afsluitvergoeding op de hypothecaire leningen die zijn opgenomen in het kader van de eerste tot en met vierde emissie van het Fonds per respectievelijk 7 maart 2019, 20 december 2019, 3 november/ 18 december 2020, 1 oktober/ 1 november 2021 en 31 mei/ 15 juni en 1 juli 2022. De financieringskosten worden afgeschreven over de looptijd van de hypothecaire leningen, zijnde circa zeven jaar.

	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	EUR	EUR
Geactiveerde investeringsbijdragen	51.000	15.000
Afschrijving	-10.500	-4.500
Saldo	<u>40.500</u>	<u>10.500</u>
Geactiveerde huurkorting	58.923	58.923
Afschrijving	-35.300	-22.096
	<u>23.623</u>	<u>36.827</u>
	<b><u>64.123</u></b>	<b><u>47.327</u></b>

#### [3.4] Vorderingen en overlopende activa

##### Debiteuren

	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	EUR	EUR
Huurdebiteuren	116.444	113.397
Voorziening dubieuze debiteuren	-47.863	-18.817
	<b><u>68.581</u></b>	<b><u>94.580</u></b>

##### Te vorderen omzetbelasting

	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	EUR	EUR
Te vorderen omzetbelasting	-	55.356
	<b><u>-</u></b>	<b><u>55.356</u></b>

### 3 Toelichting op de balans per 31 december 2022

#### Overige vorderingen

	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	EUR	EUR
Vooruitbetaalde kosten	690	-
Af te rekenen servicekosten	83.660	61.561
Te ontvangen bedragen	18.465	24.765
	<b>102.815</b>	<b>86.326</b>

#### [3.5] Liquide middelen

	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	EUR	EUR
<b>Rekening courant bank</b>		
Rekening-courant ING bank	3.364.916	2.616.391
	<b>3.364.916</b>	<b>2.616.391</b>

De liquide middelen staan ter vrije beschikking van het Fonds.

#### [3.6] Eigen vermogen

Het door de participanten ingelegde vermogen van EUR 57.991.145 bestaat uit 5.332 participaties.

Emissie(datum)	Aantal	Uitgifteprijs EUR	Inleg EUR
1e Emissie op 7 maart 2019	747	10.000	7.470.000
2e Emissie op 20 december 2019	906	10.138	9.185.028
3e Emissie T1 op 3 november 2020	833	10.770	8.971.410
3e Emissie T2 op 1 oktober 2021	1.035	11.246	11.639.610
4e Emissie op 1 oktober 2021	115	11.246	1.293.290
4e Emissie T2 op 27 mei 2022	256	11.441	2.928.896
4e Emissie T2 op 15 juni 2022	691	11.441	7.905.731
4e Emissie T2 op 1 juli 2022	749	11.441	8.569.309
<b>Totaal</b>	<b>5.332</b>		<b>57.963.274</b>
Verschil inkoop- en verkoopprijzen voorgaande jaren			26.011
Verschil inkoop- en verkoopprijzen 2022			1.860
			<b>57.991.145</b>

De wettelijke reserve is gelijk aan het bedrag aan geactiveerde initiatiekosten.

### 3 Toelichting op de balans per 31 december 2022

De mutaties in het eigen vermogen van 1 januari 2022 tot en met 31 december 2022 zijn als volgt:

	Inleg participanten	Wettelijke reserve	Herwaar- derings- reserve	Overige reserves	Totaal
	EUR	EUR		EUR	EUR
<b>Stand per 1 januari 2022</b>	38.474.135	3.040.949	1.829.601	-5.516.176	37.828.509
Uitgifte participaties	19.517.010	-	-	-	19.517.010
Mutatie wettelijke reserve	-	287.203	-	-287.203	-
Uitkeringen boekjaar aan participanten	-	-	-	-2.043.090	-2.043.090
Nog uit te keren aan participanten	-	-	-	-698.005	-698.005
Uit voorstel resultaatbestemming	-	-	3.997.976	-2.468.088	1.529.888
<b>Stand per 31 december 2022</b>	<b>57.991.145</b>	<b>3.328.152</b>	<b>5.827.577</b>	<b>-11.012.562</b>	<b>56.134.312</b>
<b>Per participatie</b>					10.528

De uitkeringen over het boekjaar zijn als volgt:

	<u>2022</u>
	EUR
Uitgekeerd over het 1e kwartaal	596.647
Uitgekeerd over het 2e kwartaal	542.012
Uitgekeerd over het 3e kwartaal	805.459
Uitgekeerd over het 4e kwartaal	796.977
<b>Totaal uitgekeerd over</b>	<b><u>2.741.095</u></b>

De intrinsieke waarde per ultimo 2022 bedraagt:

	<u>2022</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>
	EUR	EUR	EUR
Inbreng Participanten	57.991.145	38.474.135	25.652.449
Wettelijke reserve	3.328.152	3.040.949	2.361.369
Herwaarderingsreserve	5.827.577	1.829.601	891.262
Overige Reserves	-12.542.450	-8.050.534	-5.303.282
Resultaat boekjaar	1.529.888	2.534.358	525.428
<b>Totaal vermogen</b>	<b><u>56.134.312</u></b>	<b><u>37.828.509</u></b>	<b><u>24.127.226</u></b>
Aantal geplaatste participaties	5.332	3.626	2.486
Vermogen per participatie	10.528	10.433	9.705

Artikel 12 van de Fondsvoorwaarden van S5 Forum Fonds van 7 maart 2019 bepaalt de verdeling van het resultaat.

#### Bestemming van het resultaat over het boekjaar 2021

De jaarrekening 2021 is vastgesteld in de Algemene Vergadering, gehouden op 19 april 2022. De Algemene Vergadering heeft de bestemming van het resultaat vastgesteld conform het daartoe gedane voorstel.

### 3 Toelichting op de balans per 31 december 2022

#### Voorstel resultaatbestemming boekjaar 2022

Door de Beheerder wordt aan de Algemene Vergadering voorgesteld het resultaat over het boekjaar 2022 ten bedrage van EUR 1.529.888 toe te voegen aan de overige reserves (exclusief de reeds in het boekjaar verrichte uitkeringen en de per jaareinde nog te betalen uitkeringen).

Dit voorstel is in de jaarrekening verwerkt.

#### [3.7] Voorzieningen

##### Voorziening performance fee

2022

EUR

26.428

De Performance fee is aan de Beheerder verschuldigd in het geval dat op basis van de jaarrekeningen van het Fonds wordt vastgesteld dat het gemiddelde exploitatieresultaat voor afschrijvingen en exclusief ongerealiseerde waardeveranderingen over de drie voorgaande boekjaren, vermeerderd met het gemiddelde verkoopresultaat over de drie voorgaande boekjaren meer bedraagt dan 7,0% van het Beleggerskapitaal. De performance fee bedraagt 20% (exclusief btw) over het meerdere boven bedoelde 7,0%. Indien er in de voorgaande drie boekjaren geen objecten zijn verkocht telt uitsluitend het exploitatieresultaat mee in het bepalen van de omvang van de performance fee.

Voor 2022 is EUR 26.428 gereserveerd voor uit te betalen performance fee.

#### [3.8] Langlopende schulden - Schulden aan kredietinstelling

De langlopende schuld betreft de volgende door de ING Bank NV ("de bank") verstrekte hypothecaire leningen:

Object	Hoofdsom EUR	Saldo	Expiratiedatu m	Aflossing
		31 december 2022 EUR		
Ijsselstein, Valkens-waard, Leeuwarden	10.650.000	10.224.000	1 januari 2026	1%
Vaals, Mierlo, Hoogeveen	13.000.000	12.415.000	1 oktober 2027	2%
Ede	3.582.000	3.456.000	1 april 2027	2%
Velp	7.068.000	6.891.300	1 januari 2028	1,5% (*)
Hardenberg	2.470.000	2.439.125	1 oktober 2026	1%
Zutphen	4.400.000	4.345.000	1 oktober 2026	1%
Etten-leur	6.275.000	6.196.563	1 oktober 2026	1%
Geldermalsen	3.080.000	3.064.600	1 april 2027	1%
Leiden	8.920.000	8.867.700	1 juli 2027	1%
Harlingen, Wolvega	8.635.000	8.612.453	1 juli 2027	0,5%
	<b>68.080.000</b>	<b>66.511.741</b>		

(\*) vanaf 1 april 2023 2%.

### 3 Toelichting op de balans per 31 december 2022

Vervaldatum langer dan een jaar		<b>65.672.596</b>
Vervaldatum korter dan een jaar	839.145	
Aflossing 4e kwartaal 2022 met valutadatum 1 januari 2023 (al in mindering gebracht op bovenstaande saldo leningen)	<u>209.786</u>	
Totaal kortlopend deel leningen		1.048.931

De objecten dienen als onderpand van de leningen.

Object	Waarde 31 december 2022 EUR	LTV 31 december 2022	LTV convenant	Debt Yield	Rente
Ijsselstein, Valkenswaard, Leeuwarden	18.580.000	55,17%	70%	9,57%	2,895%
Vaals, Mierlo, Hogeveen	23.820.000	52,39%	70%	10,26%	2,39%
Ede	6.880.000	50,49%	70% (**)	9,55%	2,59%
Velp	12.450.000	55,56%	70% (**)	9,64%	2,37%
Hardenberg	4.070.000	60,08%	70% (**)	8,50%	2,21%
Zutphen	7.160.000	60,84%	70% (**)	8,95%	2,25%
Etten-leur	10.850.000	57,26%	70% (**)	10,18%	2,39%
Geldermalsen	5.160.000	59,39%	70% (**)	7,96%	3,35%
Leiden	14.450.000	61,58%	70% (**)	7,84%	2,93%
Harlingen, Wolvega	<u>15.320.000</u>	56,29%	70% (**)	6,90%	3,36%
	<b><u>118.740.000</u></b>				
Op portefeuilleniveau		<b>56,01%</b>		<b>9,06%</b>	

(\*\*) vanaf 31 december 2023 65%.

De Debt Yield is de netto huuropbrengsten per jaar van alle onderpanden gedeeld door het totaalbedrag dat aan financieringen uitstaat. De netto huuropbrengsten zijn de bruto huuropbrengsten minus 15% voor exploitatielasten. Zijn de exploitatielasten hoger dan 15% dan kan de bank rekenen met de werkelijke kosten. De DY moet op ieder moment minimaal 7,5% bedragen.

Bij gebreke van een van de hiervoor genoemde voorwaarden wordt een "cash sweep" ingevoerd. Dit wil zeggen dat per kwartaal alle (huur)inkomsten van de onderpanden, die resteren na voldoening van de in dat kwartaal aan de geldgever verschuldigde rente en de daadwerkelijk verschuldigde exploitatiekosten (met een maximum van 15% van de (huur)inkomsten) dienen te worden afgelost, een en ander door de geldgever vast te stellen. Bij gebreke hiervan is het aan de geldgever verschuldigde terstond en ineens zonder ingebrekestelling opeisbaar.

De bank zal de LTV in ieder geval jaarlijks per 1 januari toetsen, maar behoudt zich uitdrukkelijk het recht voor om dat ook op ieder ander moment te doen.

De bank zal de DY in ieder geval halfjaarlijks per 1 januari en 1 juli toetsen, maar behoudt zich uitdrukkelijk de mogelijkheid voor om dat ook op ieder ander moment te doen.

De bank toetst de LTV en de Debt Yield op portefeuilleniveau. De hierboven getoonde LTV en Debt Yield zijn berekend op de totale portefeuille.

### 3 Toelichting op de balans per 31 december 2022

#### [3.9] Overlopende passiva

	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	EUR	EUR
Uitkering participanten over vierde kwartaal	698.005	523.909
Vooruitgefactureerde huur	813.963	333.655
Fiscale advieskosten	800	900
Accountantskosten	17.000	12.000
Te betalen rente	451.722	279.436
Te betalen kosten	94.088	223.068
Aflossingen 4e kwartaal hypothecaire leningen	209.786	-
Overige schulden en overlopende passiva	127.285	775.807
Nog af te rekenen met overbruggers (*)	352.902	-
	<b>2.765.551</b>	<b>2.148.775</b>

(\*) Ten behoeve van de voorfinanciering van de aankoop van de objecten Harlingen en Wolvega zijn in mei 2022 participaties uitgegeven aan een beperkt aantal interim beleggers. Met de Vijfde Emissie wordt herplaatsing van die participaties beoogd. Per 31 december 2022 waren een aantal participaties al verkocht (en de gelden ontvangen) in het kader van de herplaatsing maar waren de ontvangen gelden nog niet overgemaakt aan de interim beleggers.

#### 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.



## 4 Toelichting op de winst- en verliesrekening over 2022

### [4.1] Huuropbrengsten

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
	EUR	EUR
Winkelcentrum Ijsselstein	416.072	406.675
Supermarkt Leeuwarden	351.965	336.686
Winkels Valkenswaard	386.379	369.410
Supermarkt Vaals	571.797	552.825
Winkelcentrum Mierlo	498.185	503.876
Supermarkt Hoogeveen	436.827	416.755
Supermarkt Ede	390.273	380.022
Winkelcentrum Velp	784.815	732.960
Winkelcentrum Zutphen	458.805	109.435
Supermarkt Hardenberg	244.445	68.195
Winkelcentrum Etten-Leur	743.680	139.780
Supermarkt Geldermalsen (vanaf 31 mei)	167.441	-
Winkelcentrum Leiden (vanaf 1 juli)	410.198	-
Supermarkt Harlingen (vanaf 15 juni)	195.682	-
Supermarkt Wolvega (vanaf 15 juni)	159.503	-
Woningen Wolvega (vanaf 15 juni)	24.202	-
	<b><u>6.240.269</u></b>	<b><u>4.016.619</u></b>

De totale contractueel vastgelegde brutohuuropbrengst bedraagt per 1 januari 2023 EUR 7.492.662 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>Ultimo 2022</u>
	EUR
Minder dan 1 jaar	7.492.662
Tussen 1 en 5 jaar	21.920.013
Meer dan 5 jaar	9.234.180
<b>Totaal</b>	<b><u>38.646.855</u></b>

Het merendeel van de huurcontracten wordt initieel voor een periode van vijf jaar afgesloten, waarbij de huurder meestal een optie heeft om de huur met vijf jaar te verlengen. Jaarlijkse huurverhogingen zijn gebaseerd op de Consumentenprijzenindex (CPI) van het CBS.

### [4.2] Niet gerealiseerde waardeveranderingen

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
	EUR	EUR
Niet gerealiseerde waardeverandering portefeuille voor het jaar	-971.378	786.157
	<b><u>-971.378</u></b>	<b><u>786.157</u></b>

## 4 Toelichting op de winst- en verliesrekening over 2022

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

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
	EUR	EUR
Beheervergoeding	<u><b>374.416</b></u>	<u><b>240.997</b></u>

Conform artikel 13 van de fondsvoorwaarden van S5 Forum Fonds is door de Beheerder, Sectie5 Beheer BV 4,0% van de jaarlijks totaal gefactureerde huursom als assetmanagementvergoeding bij het Fonds in rekening gebracht en 2% propertymanagementvergoeding.

### [4.4] Onderhoud

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
	EUR	EUR
<u>Divers klein onderhoud en reparaties:</u>		
Etten-Leur	12.522	-
Geldermalsen	282	-
Hardenberg	719	-
Hoogeveen	2.191	247
Ijsselstein	12.675	1.769
Leeuwarden	928	2.476
Leiden	427	-
Mierlo	10.313	18.896
Vaals	2.500	120
Valkenswaard	304	-
Velp	11.170	10.399
Wolvega	2.736	-
Zutphen	3.626	-
<u>Onderhoudsbijdragen VvE:</u>		
Geldermalsen	3.162	-
Hoogeveen	4.427	-1.814
Vaals	36.687	13.081
Valkenswaard	7.707	-6.778
Velp	200	1.572
Zutphen	1.644	-
	<u><b>114.220</b></u>	<u><b>39.968</b></u>

Eind 2021 zijn de definitieve afrekeningen servicekosten over het jaar 2020 gemaakt. Gebleken is dat een groot gedeelte van de bijdragen aan de diverse VvE's doorbelast moeten worden aan huurders, met name onderhoudskosten, verzekeringskosten, promotiekosten en kosten van nutsbedrijven gerubriceerd onder eigenaarslasten.

De doorbelastingen over het jaar 2020 hebben geleid tot een correctie op de kosten in 2021 waardoor de genoemde kosten in dat jaar eenmalig aanmerkelijk lager zijn dan andere jaren. De posten "bijdragen VvE's" en "marketing en promotie" onder eigenaarslasten vertonen door de correctie een negatief saldo in 2021.

## 4 Toelichting op de winst- en verliesrekening over 2022

### [4.5] Eigenaarslasten

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
	EUR	EUR
Lokale lasten	175.534	109.194
Verzekeringen	100.260	40.656
Bijdrage VvE	71.067	-12.896
Marketing en promotiekosten	10.920	-7.728
Kosten verhuurklaar maken	17.578	-
Overige eigenaarslasten	52.706	1.796
<b>Totaal</b>	<b><u>428.065</u></b>	<b><u>131.022</u></b>

### [4.6] Overige Bedrijfskosten

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
	EUR	EUR
Accountantskosten	27.968	12.000
Fiscale advieskosten	944	3.158
Kosten toezicht AFM en DNB	16.376	7.730
Kosten Bewaarder	16.500	9.893
Kosten Stichting	5.846	5.690
Taxatiekosten	28.000	5.500
Juridisch advies	15.585	5.194
Overige advieskosten	61.883	43.996
Verhuurcourtages	17.020	3.975
Kosten debiteuren	1.882	1.108
Dotatie voorziening dubieuze debiteuren	29.046	18.817
Overige posten	31.716	16.005
<b>Totaal</b>	<b><u>252.766</u></b>	<b><u>133.066</u></b>

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 2022.

### [4.7] Afschrijvingen

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
	EUR	EUR
Afschrijvingen initiatiekosten	973.283	637.841
Afschrijvingen inrichtingsbijdragen	6.000	3.000
Afschrijvingen geactiveerde financieringskosten	54.946	37.134
<b>Totaal</b>	<b><u>1.034.229</u></b>	<b><u>677.975</u></b>

De afschrijvingen op de financieringskosten hebben betrekking op de aan de ING Bank betaalde afsluitvergoeding en bereidstellingsprovisie in verband met het aangaan van de hypothecaire leningen.

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

## 4 Toelichting op de winst- en verliesrekening over 2022

### [4.8] Rente

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
	EUR	EUR
Rente op hypothecaire leningen	<u>1.508.879</u>	<u>933.659</u>

### [4.9] Transacties met verbonden partijen

Conform artikel 13 van de fondsvoorwaarden hebben gedurende 2022 de volgende transacties plaatsgevonden:

#### Sectie5 Investments NV

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
	EUR	EUR
Selectie- en transactievergoeding	461.415	720.368
Doorbelaste kosten (bestuurdersaansprakelijkheidsverzekering)	4.172	3.000

#### Sectie5 Beheer BV

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
	EUR	EUR
Beheervergoeding	374.416	240.997
Performance fee 2019/2021	176.216	-

#### Sectie5 Management BV

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
	EUR	EUR
Begeleidingsvergoedingen	6.207	3.630
Courtages	9.439	1.295
Doorbelaste kosten (administratieve kosten en compliance 2020-2022)	17.078	-

#### CSC Governance BV

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
	EUR	EUR
In rekening gebrachte kosten	5.846	5.690

## 5 Overige informatie

### [5.1] Lopende kosten factor

De Lopende Kosten Factor (LKF) bedraagt 3,89% (2020: 3,17%).

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 374.416 0,80% van de gemiddelde intrinsieke waarde (2021: 0,78%).

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
	EUR	EUR
Onderhoud	114.220	39.968
Eigenaarslasten	428.065	131.022
Afschrijvingskosten	1.034.229	677.975
Overige Bedrijfskosten	252.766	133.066
<b>Totaal</b>	<b>1.829.280</b>	<b>982.031</b>

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
	EUR	EUR
Intrinsieke waarde 1 januari	37.828.508	24.127.226
Intrinsieke waarde 31 december	56.134.312	37.828.508
<b>Gemiddeld</b>	<b>46.981.410</b>	<b>30.977.867</b>
<b>Lopende Kosten Factor</b>	<b>3,89%</b>	<b>3,17%</b>
<b>LKF Beheer</b>	<b>0,80%</b>	<b>0,78%</b>

### [5.2] Vergelijking met het prospectus

De exploitatiekosten bestaan uit de volgende posten:

	<u>2022</u>	<u>Prospectus</u>
	EUR	EUR
Lasten in verband met het beheer van de beleggingen	374.416	346.432
Onderhoud	114.220	294.734
Eigenaarslasten	428.065	479.381
Afschrijvingen	1.034.229	761.882
Overige Bedrijfskosten	252.766	111.065
Rente	1.508.879	1.381.541
	<b>3.712.575</b>	<b>3.375.035</b>

**[5.3] Werknemers**

Gedurende het boekjaar 2022 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](http://www.sectie5.nl)).

Bussum, 31 maart 2023

Sectie5 Beheer BV  
Namens deze:

Was getekend

drs. B.U Bearda Bakker

drs. J.H. van Valen

drs. W.H.E. van Ommeren RA



## **Overige Gegevens**

### **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.

## Bijlage 1

<i>Naam/ Adres</i>	<i>Type</i>	<i>Jaar van Aanschaf</i>	<i>Aanschafwaarde</i>	<i>Taxatiewaarde</i>	<i>Hypothecaire lening</i>
			<i>EURO</i>	<i>EURO</i>	<i>EURO</i>
Basiliekpad 4 – 8, IJsselstein	winkelcentrum	2010	6.300.000	7.140.000	10.224.000
Johannes Kolfplein 1, Leeuwarden	Jumbo supermarkt	2019	4.868.468	5.540.000	
Van Bruhezedal 12 en 13, Valkenswaard	Plus supermarkt en Sushi restaurant	2019	5.200.000	5.900.000	
Prins Willem Alexanderplein 5 – 7 en 23, Vaals	AH supermarkt en parkeergarage	2020	6.947.806	8.050.000	12.415.000
Dorpsstraat 160, 162, 168, 170 en Margrietstraat 112 – 126, Mierlo	Plus supermarkt met negen dagwinkels	2020	6.552.715	8.200.000	
Tamboerpassage 1 – 5b, Hoogeveen	Jumbo supermarkt	2020	6.071.986	7.570.000	
Bunschoterplein 1, Ede	AH supermarkt	2020	5.600.000	6.880.000	3.456.000
Churchillplein 1- 3a, 40 – 42, 70 – 73, Velp	Coop, Aldi en 11 dagwinkels	2020	11.755.000	12.450.000	6.891.300
Rudolf Steinerlaan 45-53 en 125-129 (oneven), 133, 137, 139 en 141, Zutphen	wijkwinkelcentrum met Jumbo supermarkt	2021	7.550.906	7.160.000	4.345.000
Markt 50. Hardenberg	Lidl supermarkt	2021	4.255.000	4.070.000	2.439.125
Bisschopsmolenstraat 77 en 81, Molenvang 2, 4, 5, 7, 8 en 9, Voorvang 4 en 6, Etten-Leur	Dirk supermarkt en zes dagwinkels	2021	10.800.000	10.850.000	6.196.563
Herman Kuijkstraat 49, Geldermalsen	Coop supermarkt	2022	5.300.000	5.160.000	3.064.600
Diamantplein 1-9, 54, 55, 56, 57-70, Diamantlaan 1, 3, 5 en Robijnstraat 19, 21, 23, Leiden	Wijkwinkelcentrum met Aldi en Jumbo supermarkten	2022	15.388.924	14.450.000	8.867.700
Spoorstraat 1 en 3, Harlingen	Jumbo Supermarkt	2022	8.108.519	8.000.000	8.612.453
Markt 15, 21 - 33A, Wolvega	Jumbo supermarkt en vijf appartementen	2022	7.391.481	7.320.000	
<b>Totaal</b>			<b>112.090.805</b>	<b>118.740.000</b>	<b>66.511.741</b>





## **Controleverklaring van de onafhankelijke accountant**

## **CONTROLEVERKLARING VAN DE ONAFHANKELIJKE ACCOUNTANT**

Aan de beheerder en participanten van S5 Forum Fonds.

### **Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen jaarrekening 2022**

#### **Ons oordeel**

Wij hebben de jaarrekening 2022 van S5 Forum 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 Forum Fonds op 31 december 2022 en van het resultaat over 2022 in overeenstemming met Titel 9 Boek 2 BW.

De jaarrekening bestaat uit:

1. De balans per 31 december 2022.
2. De winst-en-verliesrekening over 2022.
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 Forum 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.

#### **Controle-aanpak 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 de entiteit en haar omgeving, de componenten van het interne beheersingssysteem, waaronder het risico-inschattingsproces en de wijze waarop 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. Daarnaast hebben wij ten aanzien van de waardering van het vastgoed een frauderisico geïdentificeerd.

Om dit risico te mitigeren hebben wij de volgende werkzaamheden uitgevoerd:

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

Voor de waardering van het vastgoed hebben wij vastgoed waarderingsexperts bij onze controle betrokken om de waarderingen zoals opgesteld door externe taxateurs op marktconformiteit te toetsen.

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

## **Controle-aanpak naleving van wet- en regelgeving**

Wij hebben een algemeen inzicht verworven in het wet- en regelgevingskader dat van toepassing is op de entiteit 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 gerelateerde financiële overzichten, hebben wij op basis van onze risicoanalyse, en rekening houdende met 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 financiële overzichten.

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 financiële overzichten.

Daarnaast is S5 Forum Fonds onderworpen aan overige wet- en regelgeving waarvan de gevolgen van niet naleving een van materieel belang zijnde invloed kunnen hebben op de financiële overzichten, 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 een entiteit, voor de mogelijkheid van een entiteit 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 de Wft); niet-naleving van dergelijke wet- en regelgeving kan daarom van materieel belang zijnde invloed hebben op de financiële overzichten. 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 financiële overzichten. 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 financiële overzichten, zijn beperkt tot (i) het management en, in voorkomend geval, de met governance belaste personen vragen of de entiteit 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.

### **Controle-aanpak continuïteit**

De beheerder heeft 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 2 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**

Naast de jaarrekening en onze controleverklaring daarbij omvat het jaarverslag andere informatie die 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.

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 de het fonds te liquideren of de bedrijfsactiviteiten te beëindigen of als beëindiging het enige realistische alternatief is.

De beheerder moet gebeurtenissen en omstandigheden waardoor gerede twijfel zou kunnen bestaan of het fonds haar bedrijfsactiviteiten 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 bedrijfsactiviteiten 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 het 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, 31 maart 2023

Deloitte Accountants B.V.

Paraaf voor identificatiedoeleinden:

A.A. Osinga

