



SECTIE5 BEHEER BV

Jaarverslag 2021

KvK nummer: 53488253

Inhoud

Jaarstukken 2021

Verslag van de directie	3
Jaarrekening	
Balans per 31 december 2021	10
Winst-en-verliesrekening over 2021	11
Kasstroomoverzicht over 2021	12
Toelichting op de jaarrekening	
Algemeen	13
Grondslagen	15
Toelichting op de balans	17
Toelichting op de winst-en-verliesrekening	20
Overige toelichtingen	22
Overige gegevens	25
Controleverklaring	26

Verslag van de directie

Inleiding

Sectie5 Beheer BV ('de Vennootschap' of 'S5B') is op 6 september 2011 opgericht middels een notariële akte en is gevestigd in Amsterdam. Op 3 oktober 2011 heeft de Stichting Autoriteit Financiële Markten ('AFM') op grond van artikel 2:67 Wft de Vennootschap de vergunning verleend om als beheerder van beleggingsinstellingen in de zin van artikel 1:1, Wft¹ te mogen optreden.

Op 22 juli 2013 is de Europese Alternative Investment Fund Managers Directive ('AIFM-richtlijn') van kracht geworden en opgenomen in de Wet op het financieel toezicht ('Wft'). Beheerders van alternatieve beleggingsinstellingen dienen aan deze wet te voldoen. Deze wetwijziging is ook van toepassing op de Vennootschap. Op 22 juli 2014 is de Wft-vergunning van de Vennootschap van rechtswege omgezet naar de nieuwe AIFM-vergunning (conform artikel 2:65 Wft-nieuw).

Conform artikel 21 van de AIFM-richtlijn moet een beheerder van beleggingsinstellingen een bewaarder benoemen. Sinds 1 januari 2018 heeft de Beheerder een overeenkomst met CSC Depository Services BV (voorheen TCS Depository BV (Teslin)), waarin deze vennootschap wordt aangewezen als bewaarder van de door de Vennootschap beheerde fondsen die onder de AIFM-richtlijn zijn onderworpen aan prudentieel toezicht.

De beheerder is verantwoordelijk voor het beheer van de beleggingsinstellingen en hun vermogen.

Daarnaast is de beheerder, indien de beleggingsinstelling direct belegt in de vastgoedobjecten, verantwoordelijk voor de vastgoedobjecten op administratief, financieel, commercieel en technisch gebied.

De Vennootschap treedt per 31 december 2021 op als beheerder van de volgende fondsen:

- Zilverstede Vastgoed BV
- Emmastede Vastgoedfonds
- Merwestede Vastgoed CV
- Vaartstede Vastgoedfonds
- Willemstede Vastgoedfonds
- S5 SPF Retailfonds
- Heijdestede Vastgoedfonds
- Hofstede Vastgoedfonds
- Hovelstede Vastgoedfonds
- Gelderstede Vastgoedfonds
- Molenstede Vastgoedfonds
- S5 Vitae Fonds
- NL Woningfonds 1
- NL Woningfonds 2
- NL Woningfonds 3
- S5 CRE Vastgoed CV
- S5 Armando Vastgoed
- S5 Forum Fonds

¹ Wft: Wet op het financieel toezicht.

Rijnerstede Vastgoedfonds
Hoogestede Vastgoedfonds
Superstede Vastgoedfonds

Zilverstede Vastgoed BV valt onder het “lichte” regime van de Wft en staan daarom niet onder direct toezicht. Dit fonds is per 1 februari 2022 uit beheer.

De overige fondsen vallen onder het volledige regime van de Wft.

Risico's

De Vennootschap structureert, plaatst en beheert vastgoedbeleggingsfondsen voor een beperkte kring van beleggers. Het succesvol structureren en plaatsen van vastgoedbeleggingsfondsen en daarmee realiseren van voldoende beheervergoedingen voor de Vennootschap, is sterk afhankelijk van:

Strategische/ Marktrisico's:

1. COVID-19

Het grootste risico in 2021 is de COVID-19 pandemie en de gevolgen van de lock-down voor huurders. Als huurders de huur niet kunnen betalen of verhuurde units van fondsen leeg komen te staan, dan heeft dit ook negatieve gevolgen voor de beheerinkomsten van de Vennootschap.

Tot op heden zijn de gevolgen beperkt gebleven omdat de onder beheer staande fondsen voornamelijk beleggen in vastgoedobjecten die in beperkte mate geraakt zijn door de pandemie (woningen, zorgappartementen) of juist geprofiteerd hebben van de ontstane situatie (supermarkten, bakkers, slaggers etc.).

De gevolgen voor de operationele activiteiten van de beheerorganisatie zijn eveneens beperkt gebleven; weliswaar is er veel thuis gewerkt door medewerkers en is de werkdruk toegenomen door de vele verzoeken van huurders om huuruitstel of – korting, maar de continuïteit van de dienstverlening is niet in gevaar gekomen.

2. aanbod van vastgoed;

Indien er onvoldoende aanbod van vastgoed is, zal de Vennootschap niet in staat zijn om voldoende nieuwe investeringen te vinden om daarmee vastgoedbeleggingsfondsen te plaatsen.

3. kwaliteit van het aanbod;

Indien de kwaliteit van het aangeboden vastgoed onvoldoende is, zal de Vennootschap niet in staat zijn om kwalitatief hoogwaardige investeringen te vinden om daarmee voldoende aantrekkelijke vastgoedbeleggingsfondsen te plaatsen.

4. prijs van het aangeboden vastgoed;

Indien de prijs van het aangeboden vastgoed te hoog is, zal de Vennootschap niet in staat zijn om kwalitatief hoogwaardige investeringen te vinden om daarmee vastgoedbeleggingsfondsen te plaatsen die een aantrekkelijk risico/rendement verhouding aan de belegger aanbieden.

5. vraag vanuit de beleggersmarkt naar vastgoedbeleggingen;

Indien er onvoldoende vraag vanuit de beleggersmarkt naar vastgoedbeleggingen is, zal de Vennootschap er niet in slagen voldoende eigen vermogen aan te trekken voor de vastgoedbeleggingsfondsen om de beoogde investeringen te realiseren en de fondsen van start te laten gaan danwel te laten groeien.

6. door beleggers gevraagd rendement op vastgoedbeleggingen.

Indien de door beleggers gevraagde rendementen hoger zijn dan gerealiseerd kan worden gegeven het aanbod van vastgoed, de prijzen van vastgoed, de hoogte van exploitatiekosten en vreemvermogenfinanciering, dan zullen er geen nieuwe vastgoedbeleggingsfondsen geplaatst kunnen worden.

Financiële risico's

7. beschikbaarheid en prijs van vreemvermogenfinanciering;

Indien er onvoldoende vreemd vermogen ter beschikking wordt gesteld door banken of andere financiers of de aangeboden interest voet te hoog is, dan zal de vennootschap niet in staat zijn om vastgoedbeleggingsfondsen te plaatsen die een aantrekkelijk risico/rendementsverhouding aan de belegger aanbieden als gevolg van te hoge financieringskosten en/of te weinig hefboomwerking.

Operationele risico's

8. beheervergoedingen

De kosten van het beheer van vastgoedbeleggingsfondsen worden voldaan uit ontvangen beheervergoedingen en in mindere mate uit de overige opbrengsten. Er kan een continuïteitsrisico ontstaan indien de beheerkosten gedurende langere tijd niet meer grotendeels dan wel volledig gedekt kunnen worden uit de beheervergoedingen. Het management van de Vennootschap is daarom continu actief om de omvang van de door haar beheerde vastgoedbeleggingsfondsen op peil te houden.

Wet- en regelgevingsrisico's

9. Wet- en regelgeving

Dit betreft het risico dat wijzigingen in wet- en regelgeving zoals de AIFMD, WFT en WWFT en SFDR een negatief effect hebben op de exploitatie van de fondsen en derhalve op de exploitatie van de beheerder. 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. Dit risico heeft zich overigens (nog) niet voorgedaan.

De fondsen die in beheer zijn hebben een laag risicoprofiel met onroerend goed op goede locaties en met voornamelijk landelijke winkelketens (met name supermarktketens).

Het eigen vermogen van de Vennootschap bedraagt per 31 december 2021 EUR 536.226, het toetsingsvermogen EUR 312.269. De Vennootschap houdt EUR 191.671 aan op een

spaarrekening. Zowel per 31 december 2021 als per heden voldoet Sectie5 aan de minimumkapitaalvereisten.

De Vennootschap heeft beperkte activiteiten en heeft geen personeel in dienst. Het personeel van de Sectie5 Groep is in dienst bij Sectie5 Management BV ('S5M')

De eindverantwoordelijkheid over het beheer van de onder toezicht staande vastgoedbeleggingsinstellingen ligt bij S5B.

De bedrijfsvoering is hierop afgesteld en is in lijn met de vereisten zoals door de wet gesteld. Binnen de Sectie5-organisatie wordt continu, mede in het kader van de AIFM-richtlijn, getracht om de bestaande processen te verbeteren. Onderdeel hiervan is riskmanagement. Relevante risico's zijn in kaart gebracht en bijbehorende interne controles zijn gedefinieerd. Verder is in 2019 samen met de externe adviseur Into Control een nieuw control framework opgezet en geïmplementeerd conform de eisen van ISAE 3402.

Elk kwartaal worden binnen de Sectie5-groep cijfers opgesteld, waarbij tevens de (toekomstige) liquiditeiten positie van de hele groep wordt meegenomen. Het jaarverslag van de Vennootschap wordt gecontroleerd door Deloitte Accountants BV.

In het personeelshandboek en in de arbeidsovereenkomsten van de medewerkers is een aantal gedragsregels opgenomen. Voorts is er een compliancebeleid, waarbij alle medewerkers plus directie periodiek op moeten geven aan de externe compliance officer (Charco & Dique) wat hun eventuele nevenfuncties en privébeleggingen zijn. Periodiek wordt aan DNB en AFM gerapporteerd.

Financiële instrumenten

De Vennootschap maakt in de normale bedrijfsuitoefening gebruik van financiële instrumenten die de Vennootschap blootstellen aan markt- en/of kredietrisico's. Het betreft niet-afgeleide financiële instrumenten die in de balans zijn opgenomen en bestaan voornamelijk uit vorderingen op de fondsen in het kader van de beheeractiviteiten.

Beloningen medewerkers

In 2021 heeft de Vennootschap in totaal EUR 38.772 vergoeding betaald aan haar drie directeuren.

De Vennootschap maakt ten behoeve van haar activiteiten gebruik van kantoorfaciliteiten en personeel van Sectie5 Management BV. Hiervoor is door Sectie5 Management BV over 2021 aan de Vennootschap een vergoeding in rekening gebracht van EUR 994.229.

Over 2021 heeft de gehele Sectie5-groep een totale vergoeding van EUR 2.311.000 betaald aan zijn 16 in dienst zijnde medewerkers en 5 directeuren (waaronder de drie statutaire bestuurders van Sectie5 Beheer BV). De totale vergoeding is inclusief een aan de in dienst zijnde medewerkers betaalde variabele vergoeding van totaal EUR 67.848. Binnen de Sectie5-groep waren er in het boekjaar 2021 gemiddeld 20 personen actief, waaronder 5 directieleden.

Alle personeelsleden en alle directeuren waren betrokken bij de activiteiten van de fondsen die de Vennootschap beheert.

Van de eerder genoemde totale vergoeding is EUR 717.538 een vaste vergoeding voor de directie.

De personeelskosten en de vergoeding aan de directie zijn niet toe te rekenen aan de individuele fondsen; het is dan ook praktisch onmogelijk een onderverdeling te maken.

Deze variabele beloning wordt bepaald door de prestatie van de individuele medewerkers en de prestaties van Sectie5-groep in zijn geheel, een organisatie die voor nog 3 andere vastgoedbeleggingsfondsen het beheer uitvoert. Er is geen direct verband tussen de prestaties van de vastgoedbeleggingsfondsen van de Vennootschap en de hoogte van de variabele beloning van de medewerkers.

Gang van zaken 2021

Over 2021 is een winst na belastingen gerealiseerd van EUR 223.957. Het resultaat wordt gevormd door opbrengsten van de Vennootschap, bestaande uit de met de vastgoedbeleggingsinstellingen overeengekomen beheervergoeding van een percentage van door deze vastgoedbeleggingsinstellingen gefactureerde huur. Deze beheerprovisie bedraagt tussen 2,0% en 6,0% (exclusief btw) van de gefactureerde huur. Daarop komen in mindering de aan derden/vastgoedbeheerders te betalen beheerprovisie en overige kosten. Daarenboven ontvangt de Vennootschap een winstdeling die wordt berekend over het verkoopresultaat van de verkopen van de drie woningfondsen.

De resultaten zijn daarom afhankelijk van het aantal van de door de beleggingsinstellingen gehouden vastgoedobjecten en de omvang van deze vastgoedobjecten.

Doelstellingen en verwachtingen

Doel voor 2022 is een verdere uitbouw van de huidige beheerportefeuille in beleggingen in wijkwinkelcentra, zorgvastgoed alsmede in woningen. Voor de uitbreiding van de winkelportefeuille en de zorgportefeuille zijn de groeifondsen S5 Forum Fonds en respectievelijk S5 Vitae Fonds opgericht. De partner voor de woningportefeuille, NL Woningfondsen BV, staakt de activiteiten. De Vennootschap neemt de activiteiten met betrekking tot de investeringsstrategie en het assetmanagement van NL Woning BV over. De Vennootschap had al de eindverantwoordelijkheid voor alle assetmanagementbeslissingen en was tevens al verantwoordelijk voor het fonds-, risico- en financieel management. Gelet op de huidige ontwikkelingen op de vastgoedmarkt worden een omzet en netto-resultaat van gelijk niveau van 2021 verwacht.

Duurzaamheid

De wens om de MVO-gedachte uit te werken en nader vorm te geven is in 2017 opgepakt. Derhalve werd CFP Green Buildings ingeschakeld om in 2018 te komen tot een MVO-scorecard. Met behulp van de MVO-scorecard worden concrete en meetbare KPI's vastgesteld, waardoor de scores aan het eind van het jaar kunnen worden gepresenteerd. In 2019 is begonnen met de implementatie van GRESB, de ESG- benchmark rapportage tool voor de vastgoedsector, voor het groeifonds S5 Vitae Fonds. De implementatie zal in 2022 verder gestalte moeten krijgen.

Planet

Doordat veel van onze winkelcentra en panden bestaan uit gebouwen met een plat dak, is er onderzocht waar het mogelijk is om zonnepanelen te plaatsen. Aan Sectie5 is subsidie toegekend voor het plaatsen van zonnepanelen op 16 locaties. Helaas bleek een groot aantal locaties technisch niet geschikt of waren er technische of commerciële

belemmeringen. Na de plaatsing op twee locaties in 2020 zijn er in 2021 op twee nieuwe locaties zonnepanelen geplaatst.

Tevens is Sectie5 voor een aantal locaties nog bezig het energielabel naar een hoger niveau te brengen middels investeringen in onder andere led-verlichting en betere isolatie.

Intern op kantoor heeft Sectie5 ook een programma opgestart om de hoeveelheid afval, het lichtverbruik en het papierverbruik te reduceren.

People

Sectie5 is zich bewust van het feit dat personeel zich gezond en fit moet voelen. Voor alle medewerkers is er iedere dag gratis fruit beschikbaar. Voorts heeft Sectie5, op wekelijkse basis, een personal trainer ingehuurd die bootcamp aanbiedt, waarvoor elk personeelslid zich vrijblijvend kan aanmelden. Gemiddeld maakt de helft van de medewerkers hier gebruik van.

Tevens vindt Sectie5 het belangrijk om aan sociale aspecten aandacht te besteden. Ieder jaar wordt een deel van de winst gestort aan Stichting Sectie5 Support. Met de gelden ondersteunt de Stichting goede doelen zoals Spieren voor Spieren, Syndion/ Vrijwilligersdag en de Regenboog Groep.

Profit

Doelmatig onderhoud van de panden zorgt voor waardebehoud van onze vastgoedportefeuille. Hierbij wordt niet alleen zorgvuldig gekeken naar noodzaak, kwaliteit en milieubelasting maar ook naar prijs. Dit zorgt niet alleen voor waardecreatie bij onze aandeelhouders maar reduceert ook de servicekosten voor onze huurders waardoor hun huisvestingslasten daalt.

Amsterdam, 31 maart 2022

Was getekend,

drs. B.U. Bearda Bakker

drs J.H. van Valen

drs. W.H.E. van Ommeren RA

Jaarrekening

Balans per 31 december 2021

(na resultaatbestemming)

ACTIVA	31 december 2021		31 december 2020		
		EUR	EUR	EUR	EUR
<i>Flottende activa</i>					
Vorderingen					
Debiteuren	[3.1]	214.067		590	
Overige vorderingen en overlopende activa	[3.2]	<u>173.420</u>		<u>102.779</u>	
			387.487		103.369
Liquide middelen	[3.3]		<u>343.607</u>		<u>355.624</u>
Totaal activa			<u>731.093</u>		<u>458.993</u>
PASSIVA	31 december 2021		31 december 2020		
		EUR	EUR	EUR	EUR
Eigen vermogen	[3.4]				
Geplaatst kapitaal		20.000		20.000	
Agioreserve		180.000		180.000	
Overige reserves		<u>336.226</u>		<u>187.269</u>	
			536.226		387.269
Kortlopende schulden (< 1 jaar)					
Crediteuren		12.971		3.030	
Omzetbelasting		41.829		533	
Vennootschapsbelasting	[3.5]	54.214		18.732	
Overige schulden en overlopende passiva	[3.6]	<u>85.606</u>		<u>49.429</u>	
			<u>194.867</u>		<u>71.724</u>
Totaal passiva			<u>731.093</u>		<u>458.993</u>

Winst-en-verliesrekening over 2021

		EUR	2021 EUR	EUR	2020 EUR
Opbrengsten	[4.1]		1.456.422		1.122.545
Kosten van de opbrengsten	[4.2]	994.229		822.854	
Overige kosten	[4.3]	<u>196.065</u>		<u>166.913</u>	
Bedrijfslasten			<u>1.190.294</u>		<u>989.767</u>
Bedrijfsresultaat			266.128		132.778
Rente	[4.4]	<u>-185</u>		<u>-32</u>	
Financiële baten en lasten			<u>-185</u>		<u>-32</u>
Resultaat uit gewone bedrijfs- uitoefening voor belastingen			265.943		132.746
Belastingen over resultaat uit gewone bedrijfs- uitoefening	[4.5]		<u>-41.986</u>		<u>-21.903</u>
Resultaat uit gewone bedrijfs- uitoefening na belastingen			<u>223.957</u>		<u>110.843</u>

Kasstroomoverzicht over 2021

	EUR	2021 EUR	EUR	2020 EUR
Bedrijfsresultaat		266.128		132.778
Aanpassingen voor:				
Veranderingen in werkkapitaal				
- Mutatie vorderingen	-284.118		-81.022	
- Mutatie kortlopende schulden	<u>123.144</u>		<u>7.574</u>	
		<u>-160.974</u>		<u>-73.448</u>
Kasstroom uit bedrijfsoperaties		105.154		59.330
Betaalde/ ontvangen winstbelasting met betrekking tot operationele activiteiten		<u>-41.986</u>		<u>-21.903</u>
Kasstroom uit operationele activiteiten		63.168		37.427
Betaald dividend	-75.000		-25.000	
Ontvangen interest	-		13	
Betaalde interest	<u>-185</u>		<u>-45</u>	
Kasstroom uit financieringsactiviteiten		-75.185		-25.032
Nettokasstroom		<u>-12.017</u>		<u>12.395</u>
Liquide middelen begin van het jaar		355.624		343.229
Netto kasstroom		<u>-12.017</u>		<u>12.395</u>
Liquide middelen einde van het jaar		<u>343.607</u>		<u>355.624</u>

Toelichting op de jaarrekening

1 Algemeen

1.1 Algemeen

Sectie5 Beheer BV ('de Vennootschap'), statutair gevestigd te Amsterdam, John M. Keynesplein 5, is op 6 september 2011 opgericht middels een notariële akte en is gevestigd in Amsterdam. Het nummer bij de Kamer van Koophandel is 53488253. De aandelen zijn voor 100% in eigendom van Sectie5 Investments N.V. Het vestigingsadres is Brinklaan 134, 1404 GV Bussum.

De Vennootschap structureert, plaatst en beheert vastgoedbeleggingsfondsen voor een beperkte kring van beleggers. Zij richt zich met name op het beheer van beleggingen in winkels, winkelcentra en (zorg)woningen.

De vastgoedbeleggingsfondsen in beheer bij de Vennootschap zijn gestructureerd als fonds voor gemene rekening, commanditaire vennootschap (CV) of besloten vennootschap. Bij de besloten vennootschap zijn de aandelen gecertificeerd. De certificaten zijn ondergebracht bij een stichting administratiekantoor. Het bestuur van de besloten vennootschap heeft het beheer van de objecten opgedragen aan de Vennootschap. Bij het fonds voor gemene rekening is het eigendom van de objecten ondergebracht bij een stichting. De stichting heeft het beheer van de objecten opgedragen aan de Vennootschap. Bij alle CV's is het juridisch eigendom van de objecten ondergebracht bij een stichting, het economisch eigendom is ondergebracht bij de CV. Een besloten vennootschap functioneert als beherend venoot van de CV. De beherend venoot heeft het beheer van de CV opgedragen aan de Vennootschap.

De beheertaken van de Vennootschap bestaan onder meer uit het administratief, financieel, commercieel en technisch beheer van het onroerend goed van het vastgoedbeleggingsfonds, dit alles in de ruimste zin van het woord.

Op 3 oktober 2011 is door de Stichting Autoriteit Financiële Markten ('AFM') aan de Vennootschap een vergunning op grond van artikel 2:67, eerste lid Wft verleend. Hierdoor mag de Vennootschap optreden als beheerder van beleggingsinstellingen in de zin van artikel 1:1, Wft.

Op 22 juli 2014 is de Wft-vergunning van de Vennootschap van rechtswege omgezet naar de nieuwe AIFM-vergunning (conform artikel 2:65 Wft-nieuw).

1.2 Groepsverhoudingen

De Vennootschap maakt deel uit van een groep, waarvan Sectie5 Investments NV aan het hoofd staat.

1.3 Coronavirus

De uitbraak van het coronavirus en de getroffen maatregelen om verdere verspreiding af te remmen, raakt ook de Vennootschap.

Als huurders de huur niet kunnen betalen of verhuurde units van fondsen leeg komen te staan, dan heeft dit ook negatieve gevolgen voor de beheerinkomsten en verhuurfees van de Vennootschap.

Tot op heden zijn de gevolgen beperkt gebleven omdat de onder beheer staande fondsen voornamelijk beleggen in vastgoedobjecten die in beperkte mate geraakt zijn door de pandemie (woningen, zorgappartementen) of juist geprofiteerd hebben van de ontstane situatie (supermarkten, bakkers, slaggers etc.).

De gevolgen voor de operationele activiteiten van de beheerorganisatie zijn eveneens beperkt gebleven; weliswaar is er veel thuis gewerkt door medewerkers en is de werkdruk toegenomen door de vele verzoeken van huurders om huuruitstel of – korting, maar de continuïteit van de dienstverlening is niet in gevaar gekomen.

Als gevolg van de coronacrisis hebben wij een liquiditeitsanalyse opgesteld. Hierbij is rekening gehouden met een extreem scenario, waarbij een aanzienlijk deel van de huurders niet in staat zou zijn om hun huur tijdig en volledig te betalen. Uit de resultaten van deze analyse komt naar voren dat er voldoende kasstromen door doorlopende activiteiten gegenereerd kunnen worden om samen met de beschikbare liquiditeiten de continuïteit van de Vennootschap voor de komende 12 maanden niet in gevaar te doen komen.

De gevolgen van de coronacrisis kan ook effect hebben om de mogelijkheid tot herfinanciering van het vastgoed bij het aflopen van de huidige financiering. Wij schatten dit risico momenteel laag in maar de onzekerheid bestaat wel.

Ook zijn de onzekerheden die inherent bestaan bij het waarderen van het vastgoed toegenomen als gevolg van de coronacrisis. Lagere verkoopprijzen leiden tot lagere performance fees voor de Vennootschap.

2 Grondslagen

2.1 Algemene grondslagen voor de opstelling van de jaarrekening

De jaarrekening is opgesteld volgens de bepalingen 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 bij de desbetreffende grondslag voor de specifieke balanspost anders wordt vermeld, worden de activa en passiva opgenomen volgens het kostprijsmodel. 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.

2.2 Financiële instrumenten

Financiële instrumenten omvatten handels- en overige vorderingen, geldmiddelen, handelsschulden en overige te betalen posten. Financiële instrumenten worden gewaardeerd tegen de historische kostprijs.

2.3 Grondslagen voor de waardering van activa en passiva

Vorderingen

De vorderingen worden opgenomen tegen nominale waarde, onder aftrek van de noodzakelijk geachte voorzieningen voor het risico van oninbaarheid. Deze voorzieningen worden bepaald op basis van individuele beoordeling van de vorderingen.

Overige vorderingen en overlopende activa

De overige vorderingen en overlopende activa worden opgenomen tegen nominale waarde, onder aftrek van de noodzakelijk geachte voorzieningen voor het risico van oninbaarheid. Deze voorzieningen worden bepaald op basis van individuele beoordeling van de overige vorderingen en overlopende activa.

Liquide middelen

De liquide middelen staan, voor zover niet anders vermeld, ter vrije beschikking van de Vennootschap.

Kortlopende schulden

Onder de kortlopende schulden worden tegen nominale waarde schulden opgenomen met een resterende looptijd van minder dan een jaar.

2.4 Grondslagen voor de bepaling van het resultaat

Opbrengsten en kostprijs van de opbrengsten

Onder opbrengsten wordt verstaan de opbrengst van de in het verslagjaar verleende diensten onder aftrek van over de omzet geheven belastingen.

Opbrengsten van diensten worden opgenomen naar rato van de verrichte diensten. De kostprijs van deze diensten wordt aan dezelfde periode toegerekend.

Belastingen

De vennootschapsbelasting wordt berekend tegen het geldende tarief over het resultaat van het boekjaar, waarbij rekening wordt gehouden met permanente verschillen tussen de winstberekening volgens de jaarrekening en de fiscale winstberekening, en waarbij actieve belastinglatenties (indien van toepassing) slechts worden gewaardeerd voor zover de realisatie daarvan waarschijnlijk is.

Boekjaar

Het boekjaar van de Vennootschap is gelijk aan het kalenderjaar.

2.5 Grondslagen voor de opstelling van het kasstroomoverzicht

Het kasstroomoverzicht is opgesteld op basis van de indirecte methode. De geldmiddelen in het kasstroomoverzicht bestaan uit liquide middelen. Winstbelastingen, ontvangen interest en ontvangen dividenden worden opgenomen onder de kasstroom uit operationele activiteiten. Betaalde interest en betaalde dividenden worden opgenomen onder de kasstroom uit financieringsactiviteiten.

3 Toelichting op de balans

3.1 *Vlottende activa – Debiteuren*

<i>Debiteuren</i>	2021	2020
	EUR	EUR
Financierings vergoeding Superstede Vastgoedfonds	161.051	-
Fondsen in beheer – doorbelasting AFM heffing	32.551	-
Fondsen in beheer – overige doorbelastingen	384	-
NLWF 2 - winstdeling	9.775	-
Zilverstede - beheervergoeding	9.852	-
Overige debiteuren	454	590
Stand per 31 december	214.067	590

3.2 *Vlottende activa – Vorderingen*

<i>Overige vorderingen en overlopende activa</i>	2021	2020
	EUR	EUR
Nog door te belasten kosten	127.014	53.482
Nog te ontvangen beheervergoeding	46.406	49.297
Nog te factureren winstdeling NLWF	-	-
Stand per 31 december	173.420	102.779

3.3 *Vlottende activa – Liquide middelen*

	2021	2020
	EUR	EUR
ING rekening-courant	151.935	163.953
ING spaarrekening	191.671	191.671
Stand per 31 december	343.607	355.624

De liquide middelen staan ter vrije beschikking van de Vennootschap.

3.4 Eigen vermogen

Het geplaatst kapitaal van de Vennootschap bedraagt EUR 20.000, volledig bestaand uit gewone aandelen. Het totaal aantal geplaatste aandelen bedraagt 200.

	Gestort kapitaal	Agio	Overige reserves	Totaal
	EUR	EUR	EUR	EUR
Stand per 1 januari 2021	20.000	180.000	187.269	387.269
Uitgekeerd dividend	-	-	-75.000	-75.000
Voorstel winstbestemming boekjaar	-	-	223.957	223.957
Stand per 31 december 2021	20.000	180.000	336.226	536.226

Statutaire regeling resultaatsbestemming

De resultaatsbestemming is geregeld in artikel VII.5 van de statuten van de Vennootschap. Dit artikel luidt:

1. Het resultaat, zoals dit uit de vastgestelde jaarrekening blijkt, staat ter vrije beschikking van de algemene vergadering.
2. De vennootschap kan slechts winstuitkeringen doen voor zover het eigen vermogen groter is dan het gestorte en opgevraagde deel van het kapitaal vermeerderd met de reserves die krachtens de wet moeten worden aangehouden.
3. Uitkering van winst geschiedt na vaststelling van de jaarrekening waaruit blijkt dat zij geoorloofd is.
4. De algemene vergadering kan besluiten tot uitkering van interim dividend indien aan het vereiste van lid 2 is voldaan.
5. De algemene vergadering kan met inachtneming van het dienaangaande in lid 2 bepaalde, besluiten tot uitkeringen ten laste van een reserve die niet krachtens de wet moet worden aangehouden.
6. De vordering van de aandeelhouder tot uitkering verjaart door een tijdsverloop van vijf jaren.
7. Bij de berekening van de winstverdeling tellen de aandelen die de vennootschap in haar kapitaal houdt niet mee.
8. Uitkeringen uit de winst en reserves kunnen, mits met voorafgaande goedkeuring van de algemene vergadering, plaatsvinden anders dan in geld.

Onder de voorschriften van de WWFT dient de Vennootschap een minimum kapitaal aan te houden dat is gerelateerd aan het in beheer zijnde vermogen (het Toetsingsvermogen). Bij het uitkeringsbeleid wordt rekening gehouden met deze minimale kapitaalseis.

Bestemming van het resultaat over het boekjaar 2020

De jaarrekening 2020 is vastgesteld in de Algemene Vergadering, gehouden op 16 juni 2021. De Algemene Vergadering heeft de bestemming van het resultaat vastgesteld conform het daartoe gedane voorstel.

Voorstel resultaatbestemming boekjaar 2021

De directie stelt aan de Algemene Vergadering van Aandeelhouders voor het resultaat over het boekjaar 2021 ten bedrage van EUR 223.957 toe te voegen aan de overige reserves.

Dit voorstel is in de jaarrekening verwerkt.

3.5 Kortlopende schulden (< 1 jaar)

Vennootschapsbelasting

	2021	2020
	EUR	EUR
Te betalen vennootschapsbelasting over 2020	18.732	18.732
Te betalen vennootschapsbelasting over 2021	35.729	-
Stand per 31 december	54.461	18.732

3.6 Kortlopende schulden (< 1 jaar)

Overige schulden en overlopende passiva

	2021	2020
	EUR	EUR
Nog te betalen kosten	4.300	8.821
Nog te betalen beheervergoeding	26.864	40.608
Overige posten	43.250	-
Stand per 31 december	85.606	49.429

4 Toelichting op de winst-en-verliesrekening

4.1 Opbrengsten

	2021	2020
	EUR	EUR
Beheervergoedingen	1.093.321	918.893
Opbrengsten aan fondsen doorbelaste kosten	99.887	68.413
Opbrengsten overige doorbelaste kosten	19.450	17.931
Winstdeling NLWF-fondsen	106.551	99.055
Vergoeding financiering Superstede	133.100	-
Overige opbrengsten	4.113	18.253
Totaal	1.456.422	1.122.545

4.2 Kosten van de opbrengsten

	2021	2020
	EUR	EUR
Kosten van de opbrengsten	994.229	822.854

De kosten van de opbrengsten bestaan uit kosten betaald aan Sectie5 Management BV met betrekking tot de door haar aan de Vennootschap verleende diensten.

4.3 Overige kosten

	2021	2020
	EUR	EUR
Managementvergoeding	38.772	37.839
Adviseurskosten	45.882	42.011
Overige posten	111.411	87.063
Totaal	196.065	166.913

De kosten van accountants en belastingadviseurs die begrepen zijn in de post adviseurskosten bedragen:

	2021	2020
	EUR	EUR
Controle van de jaarrekening ²	4.300	4.100
Juridische advieskosten	3.604	186
Overige adviseurs	37.978	37.726
Totaal	45.882	42.012

4.4 Financiële baten en lasten

	2021	2020
	EUR	EUR
Rentebaten/ - lasten (-/-) bankrekeningen	-185	13
Rentebaten/ -lasten (-/-) belasting	-	-45
Totaal	-185	-32

4.5 Belastingen

	2021	2020
	EUR	EUR
Vennootschapsbelasting 2021	41.986	-
Vennootschapsbelasting 2020	-	21.903
Totaal	41.739	21.903
Resultaat voor belastingen	264.957	132.746
Verschuldigde vennootschapsbelasting:		
15% over €245.000	36.750	-
25% over het resterend resultaat	5.236	-
	41.986	-
16,5% over het resultaat voor belastingen 2020	-	21.903

² Deloitte Accountants BV

5 Overige toelichtingen

5.1 Transacties met gelieerde ondernemingen – vastgoedbeleggingsfondsen

Beheervergoeding

Conform de overeenkomsten van beheer en bewaring (CV's) en de Fondsvoorwaarden (FGR's) ontvangt de Vennootschap beheervergoedingen. Deze vergoedingen worden bepaald als een percentage van de door de vastgoedbeleggingsfondsen gefactureerde huren.

	2021	2020
	EUR	EUR
Zilverstede Vastgoed BV	32.336	31.770
Willemstede Vastgoedfonds	40.659	39.127
Emmastede Vastgoedfonds	37.469	36.970
Merwestede Vastgoed CV	35.889	36.089
Vaartstede Vastgoedfonds	44.551	44.273
S5 SPF Retailfonds	131.343	127.515
Stichting S5 Armando Vastgoed	6.800	6.800
Heijdestede vastgoedfonds	38.724	38.679
Hofstede Vastgoedfonds	59.599	58.185
Hovelstede Vastgoedfonds	46.076	50.391
Gelderstede Vastgoedfonds	56.204	55.521
S5 Vitae Fonds	130.560	110.241
S5 CRE Vastgoed CV	-	10.000
NL Woningfonds 1	14.888	17.004
NL Woningfonds 2	8.292	9.349
NI Woningfonds 3	16.749	14.050
Molenstede Vastgoedfonds	41.618	40.882
S5 Forum Fonds	230.525	154.837
Rijenstede Vastgoedfonds	71.115	37.210
Hoogstede Vastgoedfonds	33.956	-
Superstede Vastgoedfonds	15.968	-
Totaal	1.093.321	918.893

Doorbelaste kosten

Kosten door de Vennootschap gemaakt ten behoeve van de vastgoedbeleggingsfondsen worden aan de fondsen doorbelast.

	2021	2020
	EUR	EUR
Willemstede Vastgoedfonds	6.041	4.475
Emmastede Vastgoedfonds	5.575	4.101
Meerstede Vastgoed CV	549	4.391
Merwestede Vastgoed CV	2.543	1.112
Vaartstede Vastgoedfonds	5.949	4.451
S5 SPF Retailfonds	8.500	6.825
Heijdestede Vastgoedfonds	5.596	2.624
S5 Armando Vastgoedfonds	292	341
Stichting Hofstede Vastgoedfonds	6.634	5.089
Hovelstede Vastgoedfonds	5.962	4.463
Gelderstede Vastgoedfonds	6.957	5.397
S5 CRE Vastgoed CV	116	294
S5 Vitae Fonds	9.346	6.104
Stichting NL Woningfonds 1	5.713	4.797
Molenstede Vastgoedfonds	6.143	4.632
S5 Forum Fonds	9.616	3.766
Stichting NL Woningfonds 3	3.515	1.325
Stichting NL Woningfonds 2	3.790	1.882
Rijenstede Vastgoedfonds	4.400	2.344
Hoogestede Vastgoedfonds	2.650	-
Totaal	99.887	68.413

5.2 Transacties met gelieerde ondernemingen – overig

Voor de door Sectie5 Management BV aan de Vennootschap verleende diensten wordt een management fee aan de Vennootschap in rekening gebracht. Deze management fee wordt bepaald als een percentage van de door de vastgoedbeleggingsfondsen gefactureerde huren. Bij bepaling van de managementfee wordt uitgegaan van de volgende percentages:

Willemstede Vastgoedfonds	4,00%
Zilverstede Vastgoed BV	3,50%
Emmastede Vastgoedfonds	5,50%
Merwestede Vastgoed CV	4,65%
Vaartstede Vastgoedfonds	4,50%
S5 SPF Retailfonds:	5,00%
S5 Armando Vastgoed	EUR 1.125 per kwartaal
S5 CRE Vastgoed	EUR 2.250 per kwartaal (2020 laatste jaar)
Heijdestede Vastgoedfonds	5,50%
Hofstede Vastgoedfonds	4,50%
Hovelstede Vastgoedfonds	4,50%

Gelderstede Vastgoedfonds	3,50%
S5 Vitae Fonds	5,00%
NL Woningfonds 1	1,50%
NL Woningfonds 2	1,50%
NL Woningfonds 3	1,50%
Molenstede Vastgoedfonds	4,50%
S5 Forum Fonds	5,50%
Rijenstede Vastgoedfonds	5,50%
Hoogstede Vastgoed fonds	6,50%
Superstede Vastgoedfonds	5,50%

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
	EUR	EUR
Management fee	994.229	822.854

5.3 *Werknemers*

Gedurende het boekjaar 2021 had de Vennootschap geen werknemers in dienst.

5.4 *Bezoldiging van bestuurders*

De drie bestuurders ontvingen voor hun activiteiten voor de Vennootschap een vergoeding van EUR 12.924 per jaar per persoon.

De bestuurders ontvangen tevens op een hoger niveau van de groep een managementvergoeding.

Amsterdam, 31 maart 2022

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

Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

Hiervoor wordt verwezen naar de hierna opgenomen verklaring.

CONTROLEVERKLARING VAN DE ONAFHANKELIJKE ACCOUNTANT

Aan de directie en aandeelhouder van Sectie5 Beheer B.V.

VERKLARING OVER DE IN HET JAARVERSLAG OPGENOMEN JAARREKENING 2021

Ons oordeel

Wij hebben de jaarrekening 2021 van Sectie5 Beheer B.V. te Amsterdam gecontroleerd.

Naar ons oordeel geeft de in dit jaarverslag opgenomen jaarrekening een getrouw beeld van de grootte en de samenstelling van het vermogen van Sectie5 Beheer B.V. op 31 december 2021 en van het resultaat over 2021 in overeenstemming met Titel 9 Boek 2 BW.

De jaarrekening bestaat uit:

1. De balans per 31 december 2021.
2. De winst- en verliesrekening over 2021.
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 Sectie5 Beheer B.V. 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.

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 directieverslag.
- 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 directie is verantwoordelijk voor het opstellen van de andere informatie, waaronder in overeenstemming met Titel 9 Boek 2 BW.

BESCHRIJVING VAN VERANTWOORDELIJKHEDEN MET BETREKKING TOT DE JAARREKENING

Verantwoordelijkheden van de directie voor de jaarrekening

De directie is verantwoordelijk voor het opmaken en getrouw weergeven van de jaarrekening in overeenstemming met Titel 9 Boek 2 BW. In dit kader is de directie verantwoordelijk voor een zodanige interne beheersing die de directie 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 directie afwegen of de vennootschap in staat is om haar werkzaamheden in continuïteit voort te zetten. Op grond van genoemd verslaggevingsstelsel moet de directie de jaarrekening opmaken op basis van de continuïteitsveronderstelling, tenzij de directie het voornemen heeft om de vennootschap te liquideren of de bedrijfsactiviteiten te beëindigen of als beëindiging het enige realistische alternatief is.

De directie moet gebeurtenissen en omstandigheden waardoor gerede twijfel zou kunnen bestaan of de vennootschap 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 de vennootschap.
- Het evalueren van de geschiktheid van de gebruikte grondslagen voor financiële verslaggeving en het evalueren van de redelijkheid van schattingen door de directie en de toelichtingen die daarover in de jaarrekening staan.
- Het vaststellen dat de door de directie 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 de vennootschap 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 een fonds haar continuïteit niet langer kan handhaven.
- Het evalueren van de presentatie, structuur en inhoud van de jaarrekening en de daarin opgenomen toelichtingen.
- Het evalueren of de jaarrekening een getrouw beeld geeft van de onderliggende transacties en gebeurtenissen.

Wij communiceren met de directie 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 2022

Deloitte Accountants B.V.

drs. A.A. Osinga RA