



**SECTIE5 BEHEER BV**

# **Jaarverslag 2022**

**KvK nummer: 53488253**



# Inhoud

## Jaarstukken 2022

<b>Verslag van de directie</b>	3
<b>Jaarrekening</b>	
Balans per 31 december 2022	11
Winst-en-verliesrekening over 2022	12
Kasstroomoverzicht over 2022	13
Toelichting op de jaarrekening	
Algemeen	14
Grondslagen	15
Toelichting op de balans	17
Toelichting op de winst-en-verliesrekening	20
Overige toelichtingen	22
<b>Overige gegevens</b>	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 statutair gevestigd in Amsterdam. Het kantooradres is Brinklaan 134, 1404 GV te Bussum. 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, Wft<sup>1</sup> 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 2022 op als beheerder van de volgende fondsen:

- Emmastede Vastgoedfonds
- Merwestede Vastgoed CV
- S5 SPF Retailfonds
- Heijdestede Vastgoedfonds
- Hofstede Vastgoedfonds
- Molenstede Vastgoedfonds
- S5 Vitae Fonds
- NL Woningfonds 1
- NL Woningfonds 2
- NL Woningfonds 3
- S5 Armando Vastgoed
- S5 Forum Fonds
- Rijenstede Vastgoedfonds
- Hoogestede Vastgoedfonds
- Superstede Vastgoedfonds
- Marktstede Vastgoedfonds
- Veststede Vastgoedfonds

---

<sup>1</sup> Wft: Wet op het financieel toezicht.

De fondsen vallen allen 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. Energiecrisis**

Het grootste risico in 2022 en 2023 is de energiecrisis en de gevolgen van de hoge inflatie. Retailers, en voornamelijk die in de voeding zoals bakkers en slaggers, worden geconfronteerd met exponentieel stijgende energieprijzen. Tevens volgt de indexatie van de huurprijzen het inflatiepercentage waardoor zij harder stijgen dan lange tijd normaal was.

De gestegen indexatie heeft in eerste instantie een positief effect op de geïnde huren en daarmee op de beheerinkomsten. Als huurders echter, als gevolg van de stijgende kosten, de huur niet kunnen betalen of verhuurde units van fondsen leeg komen te staan, dan kan dit ook negatieve gevolgen hebben voor de beheerinkomsten van de Vennootschap. Tot op heden zijn de gevolgen voor de portefeuille echter beperkt gebleven. Met huurders die in de problemen dreigen te komen door de stijgende prijzen wordt gesproken over maatregelen om hen tegemoet te komen.

De meeste voorspellingen wijzen erop dat de inflatie komend jaar lager zal zijn, maar nog steeds hoger dan gemiddeld. Het prijsplafond voor energie zal de inflatie dempen maar volgens De Nederlandsche Bank zal de inflatie in 2023 en 2024 ongeveer 5% zijn.

Gezien de samenstelling van de huurdersportefeuille met voor een groot gedeelte supermarkten verwacht de beheerder ook voor het komend geen grote problemen voor de exploitatie.

#### **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 vreemdvermogenfinanciering, dan zullen er geen nieuwe vastgoedbeleggingsfondsen geplaatst kunnen worden. Dit risico is in 2022 toegenomen door de gestegen rente, waardoor nieuwe beleggingen minder rendement opleveren dan beleggers gewend zijn.

#### **7. Duurzaamheidsrisico's**

Verschillende gebeurtenissen en omstandigheden op duurzaamheidsgebied kunnen negatieve gevolgen hebben voor de waarde van de Objecten van de Fondsen en daarmee indirect op de inkomsten van Sectie5 (lagere winstdelingen bijv.). Een voorbeeld van een dergelijke omstandigheid is klimaatverandering. Doordat klimaatverandering leidt tot een toename aan stormen en extreme weersomstandigheden, bestaat het risico dat Objecten overstroomd of anderszins schade oplopen. Het herstel hiervan kan kosten veroorzaken, die vervolgens een negatief effect hebben op het rendement van het Fonds en op de reputatie, managementinspanningen en winstdeling van Sectie5.

Daarnaast kan de toenemende maatschappelijke en politieke aandacht voor duurzaamheids-factoren leiden tot een verschuiving in de vraag naar Objecten. Deze vraagverschuiving houdt in dat de vraag naar duurzamere (bijvoorbeeld energiezuinigere) Objecten stijgt, ten koste van de vraag naar minder duurzame Objecten. Hierdoor kan de waarde van minder duurzame Objecten dalen, wat nadelig kan zijn voor de waarde van de portefeuille van het Fonds en op de reputatie, managementinspanningen en winstdeling van Sectie5.

Tot slot kan de Beheerder zich genoodzaakt zien om aanpassingen aan de Objecten te maken om Objecten te verduurzamen (bijvoorbeeld door het aanbrengen van betere isolatie). Dit kan bijvoorbeeld nodig zijn op grond van nieuwe wet- en regelgeving, of in reactie op de eisen van (potentiële) huurders. De kosten van deze verduurzamingswerkzaamheden zullen ten laste komen van het rendement van het Fonds en daarmee op Sectie5.

### **Financiële risico's**

#### **8. Beschikbaarheid en prijs van vreemdvermogenfinanciering;**

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. Dit risico is in 2022 toegenomen door de verdubbeling van de rente terwijl de prijzen van vastgoed nog niet veel zijn gedaald.

### **Operationele risico's**

#### **9. 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.

#### **10. Frauderisico**

Door interne of externe fraude of aanverwante zaken als corruptie, belangenverstrengeling en witwassen door directieleden, medewerkers, leveranciers of dienstverleners kan het Fonds en/of de Beheerder financiële schade en/of reputatieschade oplopen. Dit risico kan bijvoorbeeld optreden bij aan- en verkopen van vastgoed en bij onderhouds- en andere grote uitgaven.

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.

### **Wet- en regelgevingsrisico's**

#### **11. 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 2022 EUR 640.624, het toetsingsvermogen EUR 347.031. Zowel per 31 december 2022 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) liquiditeitspositie 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 2022 heeft de Vennootschap in totaal EUR 39.743 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 2022 aan de Vennootschap een vergoeding in rekening gebracht van EUR 1.396.676.

Over 2022 heeft de gehele Sectie5-groep een totale vergoeding van EUR 2.677.777 betaald aan zijn 14 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 99.523. Binnen de Sectie5-groep waren er in het boekjaar 2022 gemiddeld 19 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 642.940 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 2022**

Over 2022 is een winst na belastingen gerealiseerd van EUR 254.398. 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 4,0% en 7,0% (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 2023 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 groiefondsen S5 Forum Fonds en respectievelijk S5 Vitae Fonds opgericht. De partner voor de woningportefeuille, NL Woningfondsen BV, heeft de activiteiten gestaakt. De Vennootschap heeft de activiteiten met betrekking tot de investeringsstrategie en het assetmanagement van NL Woningen BV overgenomen. 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 2022 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 groiefonds S5 Vitae Fonds. De implementatie zal in 2023 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 een aantal 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 en in 2022 op een nieuwe locatie 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. In 2022 heeft Sectie5 haar nieuwe kantoor in Bussum fors verduurzaamd en is het energielabel verbeterd van F naar A+.

### *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 in 2022 aan de Regenboog Groep, Alpe D'Huez, Diabetesfonds, Hersenstichting, Maag -Lever -Darmstichting, Forest Forces Foundation.

### *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 dalen.

Amsterdam, 31 maart 2023

Was getekend,

drs. B.U. Bearda Bakker

drs J.H. van Valen

drs. W.H.E. van Ommeren RA

## **Jaarrekening**

## Balans per 31 december 2022

(na resultaatbestemming)

<b>ACTIVA</b>		31 december 2022		31 december 2021	
		EUR	EUR	EUR	EUR
<i>Vlottende activa</i>					
<b>Vorderingen</b>					
Debiteuren	[3.1]	14.295		214.067	
Overige vorderingen en overlopende activa	[3.2]	<u>538.980</u>		<u>173.420</u>	
			553.275		387.487
<b>Liquide middelen</b>	[3.3]		<u>314.562</u>		<u>343.606</u>
<b>Totaal activa</b>			<b><u>867.837</u></b>		<b><u>731.093</u></b>

<b>PASSIVA</b>		31 december 2022		31 december 2021	
		EUR	EUR	EUR	EUR
<b>Eigen vermogen</b>	[3.4]				
Geplaatst kapitaal		20.000		20.000	
Agioreserve		180.000		180.000	
Overige reserves		<u>440.624</u>		<u>336.226</u>	
			640.624		536.226
<b>Kortlopende schulden (&lt; 1 jaar)</b>					
Crediteuren		13.852		12.971	
Omzetbelasting		6.143		41.829	
Vennootschapsbelasting	[3.5]	40.328		54.461	
Overige schulden en overlopende passiva	[3.6]	<u>166.890</u>		<u>85.606</u>	
			227.213		194.867
<b>Totaal passiva</b>			<b><u>867.837</u></b>		<b><u>731.093</u></b>

## Winst-en-verliesrekening over 2022

		EUR	2022 EUR	EUR	2021 EUR
<b>Opbrengsten</b>	[4.1]		1.839.055		1.122.545
Kosten van de opbrengsten	[4.2]	1.396.676		822.854	
Overige kosten	[4.3]	<u>138.871</u>		<u>166.913</u>	
<b>Bedrijfslasten</b>			<u>1.535.547</u>		<u>989.767</u>
<b>Bedrijfsresultaat</b>			303.508		132.778
Rente	[4.4]	<u>-4.217</u>		<u>-32</u>	
<b>Financiële baten en lasten</b>			<u>-4.217</u>		<u>-32</u>
<b>Resultaat uit gewone bedrijfs- uitoefening voor belastingen</b>			299.291		132.746
Belastingen over resultaat uit gewone bedrijfs- uitoefening	[4.5]		<u>-44.893</u>		<u>-21.903</u>
<b>Resultaat uit gewone bedrijfs- uitoefening na belastingen</b>			<u>254.398</u>		<u>110.843</u>

## Kasstroomoverzicht over 2022

		<b>2022</b>		<b>2021</b>
	EUR	EUR	EUR	EUR
Bedrijfsresultaat		303.508		266.128
Aanpassingen voor:				
Veranderingen in werkkapitaal				
- Mutatie vorderingen	-165.788		-284.118	
- Mutatie kortlopende schulden	<u>32.346</u>		<u>123.144</u>	
		<u>-133.442</u>		<u>-160.974</u>
Kasstroom uit bedrijfsoperaties		170.067		105.154
Betaalde/ ontvangen winstbelasting met betrekking tot operationele activiteiten		<u>-44.893</u>		<u>-41.986</u>
<b>Kasstroom uit operationele activiteiten</b>		<b>125.174</b>		<b>63.168</b>
Betaald dividend	-150.000		-75.000	
Ontvangen interest	-		-	
Betaalde interest	<u>-4.217</u>		<u>-185</u>	
<b>Kasstroom uit financieringsactiviteiten</b>		<b>-154.217</b>		<b>-75.185</b>
<b>Nettokasstroom</b>		<b><u>-29.044</u></b>		<b><u>-12.017</u></b>
<b>Liquide middelen begin van het jaar</b>		<b>343.606</b>		<b>355.624</b>
Netto kasstroom		<u>-29.044</u>		<u>-12.017</u>
<b>Liquide middelen einde van het jaar</b>		<b><u>314.562</u></b>		<b><u>343.607</u></b>

# Toelichting op de jaarrekening

## 1 Algemeen

### 1.1 Algemeen

Sectie5 Beheer BV ('de Vennootschap'), statutair gevestigd te Amsterdam, 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 kantooradres is Brinklaan 134, 1404 GV Bussum. Sectie5 Investments NV is 100% aandeelhouder van de Vennootschap.

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, of commanditaire vennootschap (CV).

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 behorend vennoot van de CV. De behorend vennoot 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.



## **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>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	EUR	EUR
Financierings vergoeding Superstede Vastgoedfonds	-	161.051
Fondsen in beheer – doorbelasting DNB/ AFM heffing	11.466	32.551
Fondsen in beheer – overige doorbelastingen	2.829	384
NLWF 2 - winstdeling	-	9.775
Zilverstede - beheervergoeding	-	9.852
Overige debiteuren	-	454
Stand per 31 december	<b>14.295</b>	<b>214.067</b>

#### 3.2 *Vlottende activa – Vorderingen*

<i>Overige vorderingen en overlopende activa</i>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	EUR	EUR
Nog door te belasten kosten	213.409	127.014
Nog te ontvangen beheervergoeding	99.583	46.406
Rekening-courant Sectie5 Investments N.V.	200.000	-
Nog te terug te ontvangen verzekeringspremie	17.972	-
Overige vorderingen	8.016	-
Stand per 31 december	<b>538.980</b>	<b>173.420</b>

#### 3.3 *Vlottende activa – Liquide middelen*

	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	EUR	EUR
ING rekening-courant	313.155	151.935
ING spaarrekening	1.407	191.671
Stand per 31 december	<b>314.562</b>	<b>343.606</b>

De liquide middelen staan ter vrije beschikking van de Vennootschap.

De Vennootschap heeft, tezamen met Sectie5 Investments NV en Sectie5 Vastgoed BV, al zijn vorderingen verpand aan ING Bank, ten behoeve van Sectie5 Vastgoed BV, tot zekerheid voor de betaling van leningen die deze heeft opgenomen en de rente. Zie 5.5 *Niet uit de balans blijvende verplichtingen*.

### 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.

	<b>Gestort kapitaal</b>	<b>Agio</b>	<b>Overige reserves</b>	<b>Totaal</b>
	EUR	EUR	EUR	EUR
Stand per 1 januari 2022	20.000	180.000	336.226	536.226
Uitgekeerd dividend	-	-	-150.000	-150.000
Voorstel winstbestemming boekjaar	-	-	254.398	254.398
Stand per 31 december 2022	<b>20.000</b>	<b>180.000</b>	<b>440.624</b>	<b>640.624</b>

#### *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 WFT 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 2021*

De jaarrekening 2021 is vastgesteld in de Algemene Vergadering, gehouden op 26 april 2022. De Algemene Vergadering heeft de bestemming van het resultaat vastgesteld conform het daartoe gedane voorstel.

### *Voorstel resultaatbestemming boekjaar 2022*

De directie stelt aan de Algemene Vergadering van Aandeelhouders voor het resultaat over het boekjaar 2022 ten bedrage van EUR 254.398 toe te voegen aan de overige reserves na aftrek van een dividend van € 200.000 over 2022 dat verrekend zal worden met het rekening-courant saldo met haar enig aandeelhouder, Sectie5 Investments NV.

Dit voorstel is nog niet in de jaarrekening verwerkt.

### 3.5 *Kortlopende schulden (< 1 jaar)*

#### *Vennootschapsbelasting*

	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	EUR	EUR
Te betalen vennootschapsbelasting over 2020	-	18.732
Te betalen vennootschapsbelasting over 2021	-	35.729
Te betalen vennootschapsbelasting over 2022	40.328	-
Stand per 31 december	<b>40.328</b>	<b>54.461</b>

### 3.6 *Kortlopende schulden (< 1 jaar)*

#### *Overige schulden en overlopende passiva*

	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	EUR	EUR
Nog te betalen kosten	38.842	4.300
Nog te betalen beheervergoeding	95.585	38.056
Overige posten	32.463	43.250
Stand per 31 december	<b>166.890</b>	<b>85.606</b>

## 4 Toelichting op de winst-en-verliesrekening

### 4.1 Opbrengsten

	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	EUR	EUR
Beheervergoedingen	1.534.936	1.093.321
Opbrengsten aan fondsen doorbelaste kosten	-	99.887
Opbrengsten overige doorbelaste kosten	-	19.450
Performance fee S5 Forum Fonds	176.216	-
Winstdeling NLWF-fondsen	125.653	106.551
Vergoeding financiering Superstede	-	133.100
Overige opbrengsten	2.250	4.113
<b>Totaal</b>	<b>1.839.055</b>	<b>1.456.422</b>

### 4.2 Kosten van de opbrengsten

	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	EUR	EUR
Kosten van de opbrengsten	<b>1.396.676</b>	<b>994.229</b>

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

	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	EUR	EUR
Managementvergoeding	39.743	38.772
Adviseurskosten	77.329	45.882
Overige posten	21.799	111.411
<b>Totaal</b>	<b>138.871</b>	<b>196.065</b>

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

	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	EUR	EUR
Controle van de jaarrekening <sup>2</sup>	4.800	4.300
Juridische advieskosten	300	3.604
Reyersen van Buuren	31.201	-
NL Woningfondsen BV	23.087	-
Overige adviseurs	17.941	37.978
<b>Totaal</b>	<b>77.329</b>	<b>45.882</b>

#### 4.4 Financiële baten en lasten

	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	EUR	EUR
Rentebaten/ - lasten (-/-) bankrekeningen	-1.986	-185
Rentebaten/ -lasten (-/-) belasting	-2.231	-
<b>Totaal</b>	<b>-4.217</b>	<b>-185</b>

#### 4.5 Belastingen

	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	EUR	EUR
Vennootschapsbelasting 2021	-	41.986
Vennootschapsbelasting 2022	44.926	-
<b>Totaal</b>	<b>48.388</b>	<b>41.739</b>
Resultaat voor belastingen	299.503	265.943
Verschuldigde vennootschapsbelasting:		
15% over €395.000	44.926	36.750
25,8% over het resterend resultaat (2022)	-	-
25% over het resterend resultaat (2021)	-	5.236
	44.926	41.986

<sup>2</sup> 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.

	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	EUR	EUR
Zilverstede Vastgoed BV	2.710	32.336
Willemstede Vastgoedfonds	34.999	40.659
Emmastede Vastgoedfonds	38.888	37.469
Merwestede Vastgoed CV	37.850	35.889
Vaartstede Vastgoedfonds	38.453	44.551
S5 SPF Retailfonds	132.002	131.343
Stichting S5 Armando Vastgoed	1.700	6.800
Heijdestede vastgoedfonds	41.011	38.724
Hofstede Vastgoedfonds	63.438	59.599
Hovelstede Vastgoedfonds	-	46.076
Gelderstede Vastgoedfonds	47.712	56.204
S5 Vitae Fonds	207.652	130.560
NL Woningfonds 1	25.642	14.888
NL Woningfonds 2	15.518	8.292
NI Woningfonds 3	30.717	16.749
Molenstede Vastgoedfonds	42.562	41.618
S5 Forum Fonds	374.516	230.525
Rijenstede Vastgoedfonds	73.535	71.115
Hoogestede Vastgoedfonds	45.455	33.956
Superstede Vastgoedfonds	196.056	15.968
Veststede Vastgoedfonds	50.065	-
Marktstede Vastgoedfonds	34.455	-
Totaal	<b>1.534.936</b>	<b>1.093.321</b>



### *Doorbelaste kosten*

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

	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	EUR	EUR
Willemstede Vastgoedfonds	3.041	6.041
Emmastede Vastgoedfonds	3.396	5.575
Meerstede Vastgoed CV	-	549
Merwestede Vastgoed CV	3.340	2.543
Vaartstede Vastgoedfonds	2.949	5.949
S5 SPF Retailfonds	8.362	8.500
Heijdestede Vastgoedfonds	3.417	5.596
S5 Armando Vastgoedfonds	407	292
Stichting Hofstede Vastgoedfonds	5.178	6.634
Hovelstede Vastgoedfonds	2.962	5.962
Gelderstede Vastgoedfonds	3.956	6.957
S5 CRE Vastgoed CV	-	116
S5 Vitae Fonds	12.766	9.346
Stichting NL Woningfonds 1	4.909	5.713
Molenstede Vastgoedfonds	4.333	6.143
S5 Forum Fonds	14.404	9.616
Stichting NL Woningfonds 3	2.934	3.515
Stichting NL Woningfonds 2	3.437	3.790
Rijenstede Vastgoedfonds	3.176	4.400
Hoogstede Vastgoedfonds	2.417	2.650
Veststede Vastgoedfonds	1.325	-
Superstede Vastgoedfonds	4.636	-
Marktstede Vastgoedfonds	3.955	-
Totaal	<b>95.300</b>	<b>99.887</b>

### *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
Heijdestede Vastgoedfonds	5,50%
Hofstede Vastgoedfonds	4,50%
Hovelstede Vastgoedfonds	4,50%

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

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
	EUR	EUR
Management fee	<b>1.396.676</b>	<b>994.229</b>

### 5.3 *Werknemers*

Gedurende het boekjaar 2022 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 13.248 per jaar per persoon.

De bestuurders ontvangen tevens op een hoger niveau van de groep een management-vergoeding.

Van de totale vergoeding is EUR 642.940 een vaste vergoeding voor de directie.

### 5.5 *Niet uit de balans blijvende verplichtingen*

De aandeelhouders van de enig aandeelhouder van de Vennootschap, Sectie5 Investments NV, hebben het vastgoedobject aan de Brinklaan 134 in Bussum verworven, middels Sectie5 Vastgoed BV. De aankoop is gedeeltelijk gefinancierd met leningen van ING Bank. Tot zekerheid voor de betaling van de leningen en de rente heeft de Vennootschap, tezamen met Sectie5 Investments NV en Sectie5 Vastgoed BV, al zijn vorderingen verpand aan ING Bank, zoals vastgelegd in een stam-pandakte, gedateerd 1 december 2021.

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 aandeelhouder van Sectie5 Beheer B.V.

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

#### **Ons oordeel**

Wij hebben de jaarrekening 2022 van Sectie5 Beheer B.V. 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 Sectie5 Beheer B.V. 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 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.

#### **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,

Deloitte Accountants B.V. is ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel te Rotterdam onder nummer 24362853. Deloitte Accountants B.V. is een zogenoemde affiliate van Deloitte NSE LLP en maakt onderdeel uit van het internationale netwerk van Deloitte Touche Tohmatsu Limited.

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. In haar positie als bestuur is de bestuurder in staat om bestaande interne controles te doorbreken met als doel de financiële verslaggeving te beïnvloeden.

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, bij de compliance officer maar ook bij andere medewerkers 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.

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 Sectie5 Beheer B.V. 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**

Het bestuur 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 de vennootschap zoals opgesteld door het bestuur;
- vastgesteld of de begroting alle relevante feiten bevat waarvan wij op de hoogte zijn als gevolg van onze controlewerkzaamheden;
- vastgesteld dat de vennootschap niet extern gefinancierd is.

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

### **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.

Het bestuur 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 het bestuur voor de jaarrekening**

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

Het bestuur 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 het bestuur en de toelichtingen die daarover in de jaarrekening staan.
- Het vaststellen dat de door het bestuur 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 de vennootschap 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



