



Jaarverslag 2023

Sectie5 Beheer BV

Brinklaan 134

1404 GV Bussum





Inhoud

Verslag van de directie	3
Algemeen	4
Risico's	7
Duurzaamheid	10
Waarde Creatie Model	12
Jaarrekening	15
Balans	16
Winst- en verliesrekening	18
Kasstroomoverzicht	19
Toelichting	20
Grondslagen	24
Toelichting balans	27
Toelichting resultatenrekening	27
Overige toelichtingen	29
Overige Gegevens	33
Controleverklaring	34



Verslag van de directie

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 (1) te mogen optreden.

Op 22 juli 2013 is de Europese Alternative Investment Fund Managers Directive ('AIFMrichtlijn') 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).

Op 30 augustus 2023 is uitbreiding van de vergunning door de AFM verleend tot het optreden als beheerder voor beleggingsinstellingen die beleggen in onroerend goed, financiële instrumenten, voorfinancieringen gerelateerd aan vastgoed en vastgoedleningen.

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 2023 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
- NL Woningfonds 4
- S5 Armando Vastgoed
- S5 Forum Fonds
- Rijenstede Vastgoedfonds
- Hoogestede Vastgoedfonds
- Superstede Vastgoedfonds
- Marktstede Vastgoedfonds
- Veststede Vastgoedfonds

(1) Wft: Wt op het financieel toezicht

Verslag van de directie

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

Het eigen vermogen van de Vennootschap bedraagt per 31 december 2023 EUR 632.255, het toetsingsvermogen EUR 440.623 en het minimum vereiste vermogen EUR 418.590. Zowel per 31 december 2023 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. Dit control framework is in 2023 weer geactualiseerd en aangepast aan de huidige organisatie.

Tevens is in 2023 het Handboek AO-IB geactualiseerd naar aanleiding van de vergunningsuitbreiding en de in dat kader gepleegde review door de AFM. Eind 2023/ begin 2024 heeft een nieuwe actualisatie plaatsgevonden naar aanleiding van de bestuurswisseling en de aanscherping van de 'customer due diligence' procedures.

Elk kwartaal worden binnen de Sectie5-groep cijfers opgesteld, waarbij tevens de (toekomstige) liquiditeits 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 van de Sectie5-groep 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.

Verslag van de directie

Beloningen medewerkers

In 2023 heeft de Vennootschap in totaal EUR 41.725 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 2023 aan de Vennootschap een vergoeding in rekening gebracht van EUR 1.700.781.

Over 2023 heeft de gehele Sectie5-groep een totale vergoeding van EUR 2.988.000 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 142.179. Binnen de Sectie5-groep waren er in het boekjaar 2023 gemiddeld 20 personen actief, waaronder 5 directieleden.

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

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 6 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 2023

Over 2023 is een winst na belastingen gerealiseerd van EUR 191.632. 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 vier woningfondsen.

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

In 2023 is er één nieuwe fonds bijgekomen; het NL Woningfonds 4 dat belegt met een uitpondstrategie in een appartementencomplex in Velp. Verder heeft het S5 Forum Fonds twee supermarkten in Heerlen toegevoegd aan de portefeuille. Aangezien er in 2023 geen fondsen zijn afgewikkeld, is het beheerde vermogen en daarmee de omzet toegenomen ten opzichte van 2022.

Doelstelling en verwachtingen

Doel voor 2024 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. Gelet op de huidige ontwikkelingen op de vastgoedmarkt worden een omzet en netto-resultaat van gelijk niveau van 2023 verwacht.

Verslag van de beheerder

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 was de energiecrisis en de gevolgen van de hoge inflatie.

Retailers, en voornamelijk die in de voeding zoals bakkers en slaggers, werden geconfronteerd met exponentieel stijgende energieprijzen. Tevens volgt de indexatie van de huurprijzen het inflatiepercentage waardoor zij harder zijn gestegen 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 energieprijzen zijn gedurende 2023 weer gedaald en de inflatiecijfers zijn ook gematigd. De meeste voorspellingen wijzen erop dat de inflatie komend jaar wederom 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 2024 ongeveer 3,8% zijn.

Gezien de samenstelling van de huurdersportefeuille met voor een groot gedeelte supermarkten en (zorg)woningen 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 dan wel te laten groeien.

Verslag van de beheerder

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 2023 fors toegenomen door de gestegen rente, waardoor nieuwe beleggingen minder rendement opleverden dan beleggers gewend waren en de rente op spaarrekeningen weer positief is geworden en is toegenomen. In 2023 zijn dan ook minder vastgoedtransacties tot stand gekomen dan in de jaren daarvoor. De verwachting is dat in 2024, als de rentedaling doorzet, er weer meer transacties tot stand kunnen komen en betere rendementen aan beleggers aangeboden kunnen worden.

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 overstromen 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 2023 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.

Verslag van de beheerder

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 de wet- en regelgeving of de toepassing daarvan een negatief effect hebben op de exploitatie van de fondsen en derhalve op de exploitatie van de beheerder. Hierbij kan met name gedacht worden aan wijzigingen in het financiële en toezichtrechtelijke domein, de fiscaliteit, ESG, alsmede de vastgoedsector gerelateerde wet-, en regelgeving.

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 maar kan zich wel manifesteren in de toekomst. Voorbeelden hiervan zijn de ontwikkelingen op fiscaal gebied en de uitspraken van de kantonrechter inzake vermeend oneerlijke indexatiebedingen.

De fondsen die in beheer zijn hebben een laag risicoprofiel met onroerend goed op goede locaties en met huurders bestaande uit (voornamelijk) landelijke winkelketens (met name supermarktketens), zorgaanbieders (met wie langlopende contracten zijn afgesloten) en bewoners.

Het eigen vermogen van de Vennootschap bedraagt per 31 december 2022 EUR 632.255, het toetsingsvermogen EUR 418.590. Zowel per 31 december 2023 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. Dit control framework is in 2023 weer geactualiseerd en aangepast aan de huidige organisatie.

Verslag van de beheerder

Duurzaamheid

SFDR

Sinds 10 maart 2021 is de Europese SFDR-verordening van kracht. Deze verordening zorgt voor meer transparantie over hoe financiële instellingen, zoals Sectie5, omgaan met duurzaamheid. Op grond van deze verordening dient Sectie5 als beheerder van beleggingsinstellingen, informatie te verstrekken over de rol van duurzaamheid in haar beleggingsbeleid en investeringsbeslissingen.

Op onze website vindt u meer informatie over:

- Hoe we duurzaamheidsrisico's integreren in onze beleggingsprocessen;
- Of en hoe we rekening houden met ESG-factoren in ons beleggingsbeleid;
- Hoe we duurzaamheidsrisico's meenemen in ons beloningsbeleid.

We zijn ervan overtuigd dat een duurzaam vastgoedbeleid niet alleen maatschappelijk, maar ook financieel verantwoord is. Duurzame beleggingen dragen bij aan een betere wereld en kunnen op de lange termijn leiden tot betere rendementen. Door aandacht te besteden aan duurzaamheid, investeren we in de toekomstbestendigheid van Sectie5 en haar fondsen. We willen ons committeren aan een transparantere en duurzamere financiële sector.

Sectie5 en meervoudige waardecreatie

Sectie5 streeft naar meervoudige waardecreatie, wat betekent dat we waarde creëren op verschillende gebieden, niet alleen op financieel vlak. We richten ons onder andere op:

- Menselijke waarde: Gezondheid en welzijn van onze medewerkers;
- Sociaal en relationele waarde: Betrekken van stakeholders en bijdragen aan de samenleving;
- Intellectuele waarde: Innovatie en kennisontwikkeling;
- Natuurlijke waarde: Duurzaam beheer en CO2 reductie van onze panden en omgeving;
- Materiële waarde: Optimalisatie van de vastgoedportefeuille.

In 2023 zijn we gestart met het meten van deze waarden. Dit geeft ons een breder beeld van onze prestaties en helpt ons om betere beslissingen te nemen.

Enkele concrete voorbeelden van onze inspanningen:

- Duurzame energie: We onderzoeken de mogelijkheden voor zonnepanelen op onze panden en investeren in andere energiebesparende maatregelen zoals isolatie;
- Doelmatig onderhoud: We zorgen voor goed onderhoud van onze panden, met oog voor kwaliteit, milieubelasting en daarmee gepaarde reductie van de (service)kosten;
- Rapporteren aan GRESB voor Stichting S5 Vitae Fonds om kennis op het gebied van verduurzaming in de breedste zin van het woord te vergaren en verdere stappen te kunnen zetten naar een duurzamere toekomst.
- Gezonde werkomgeving: We bieden onze medewerkers gratis fruit aan, organiseren bootcamp- en yogalessen en stimuleren een gezonde leefstijl;
- Sociale betrokkenheid: We steunen diverse goede doelen via Stichting Sectie5 Support.
In 2023 heeft Stichting Sectie5 Support de volgende doelen ondersteunt: JINC, Stichting Alpe d'Huzes, Kite4Charity, de Hersenstichting, Net4Kids, Mentelity Foundation, Coeliakie Vereniging en Tigers Gym;
- Het reduceren van afval, CO2 uitstoot en werken in een duurzamer kantoor: op kantoor heeft Sectie5 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+.



Verslag van de beheerder

Ook in 2024 zet Sectie5 zich onverminderd in op bovengenoemde punten. Voor de verduurzaming van de door ING Bank NV (gedeeltelijk) gefinancierde deel van de portefeuille zijn Sectie5 en ING Bank NV in gesprek om de portefeuille onder de loep te nemen voor energie verbeterende maatregelen.

ING Bank NV heeft CFP Green Buildings aangedragen als uitvoerende partij om alle panden met een energielabel B of slechter opnieuw te beoordelen. CFP Green Buildings zal tevens energie verbeterende rapporten opstellen voor dit deel van de portefeuille. Deze rapporten vormen de basis voor de begroting tot 2030.

ING Bank NV en Sectie5 streven ernaar om in 2030 het door ING Bank NV gefinancierde deel van de portefeuille, op energielabel A (of beter) te krijgen, voor zover dit technisch ook mogelijk is.

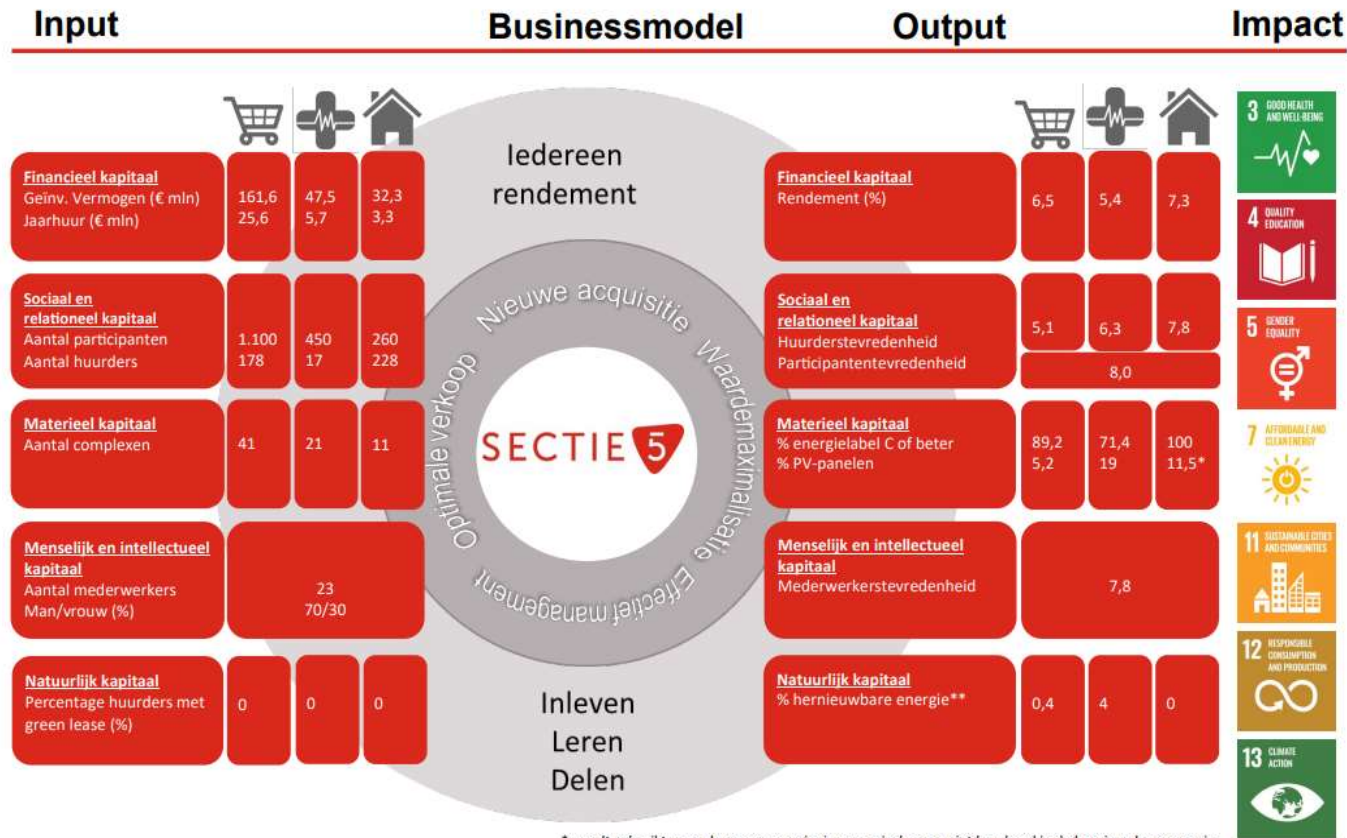
In stappen zal Sectie5 dezelfde oefening uitvoeren voor het deel van de portefeuille dat op een andere manier gefinancierd wordt.

Ook zal Sectie5 door het sluiten van green leases met huurders meer inzage gaan vergaren in het verbruik en de uitstoot van de vastgoedportefeuille. Door deze kennis kan Sectie5 gericht sturen op energiebesparende maatregelen met maximale impact.

Meervoudige waardecreatie is een belangrijk onderdeel van onze bedrijfsvoering. We geloven dat dit de beste manier is om een duurzame toekomst te creëren voor onze stakeholders, onze planeet en onze onderneming. Hierdoor wordt een nieuwe dimensie gegeven aan ons credo 'iedereen rendement'.

In het waardecreatie model op de volgende pagina kunt u meer lezen over onze data en ambities op dit gebied.

Verslag van de beheerder



* wordt gebruikt voor algemene voorzieningen en is daarom niet berekend in de hernieuwbare energie.
 ** % hernieuwbare energie uit de energie labels. Deze worden nog geüpdatet na gebouwaanpassingen.



Verslag van de beheerder

Klimaat gerelateerde risico's bij Sectie5

Inleiding

Klimaatverandering is een belangrijke uitdaging voor de financiële sector. De Task Force on Climate-related Financial Disclosures (TCFD) heeft richtlijnen opgesteld voor transparante rapportage over klimaat gerelateerde risico's. Sectie5 ondersteunt deze richtlijnen en wil haar rapportage de komende jaren hiermee in lijn brengen.

Beheer van klimaat gerelateerde risico's

De Directie van Sectie5 is verantwoordelijk voor alle materiële en financiële risico's, inclusief klimaat gerelateerde risico's. De uitvoering van het klimaatbeleid ligt bij de Investment managers, Portefeuillemanagers en Assetmanagers. Resultaten worden gerapporteerd aan de Directie.

Klimaat gerelateerde risico's zijn opgenomen in het risicobeleid en rapportagekaders van Sectie5. Ze worden ook meegenomen bij de beoordeling van nieuwe acquisities.

Strategie

Sectie5 heeft een intern klimaatkader ontwikkeld voor nieuwe en bestaande portefeuilles. Dit kader beoogt klimaat gerelateerde zaken te integreren in de visie, het beleid, de uitvoering en de verantwoording van Sectie5.

Per fonds wordt bekeken of een ESG-strategie ontwikkeld kan worden met als focus om binnen de gestelde kaders tijdig te voldoen aan de internationale richtlijnen en normen.

Realisatie van de strategie

Voor elke portefeuille die hiervoor in aanmerking komt, wordt een routekaart opgesteld om internationale richtlijnen en normen te halen. De maatregelen uit de routekaart worden opgenomen in de begrotingen van de fondsen. De voortgang wordt gerapporteerd via de GRESB-benchmarktool, zoals reeds gebeurd voor het S5 Vitae Fonds en het waardecreatiemodel in het jaarverslag.

Toekomstplannen

Sectie5 wil in de toekomst meer nadruk leggen op de gevolgen van klimaatverandering in haar begrotingen. Dit wil ze doen door:

- Energie-efficiënte maatregelen te implementeren om de energievraag van gebouwen te verminderen;
- Hernieuwbare energie op te wekken, voornamelijk via zonnepanelen.

Sectie5 beperkt zich niet tot het optimaliseren van haar gebouwen; de directe omgeving wordt eveneens betrokken in de zoektocht naar verbetering. Door een kritische blik te werpen op het buitengebied rondom vastgoedcomplexen, worden mogelijkheden verkend om met behulp van natuurlijke materialen een leefomgeving te creëren die gunstiger is voor mens, dier en natuur.

In 2023 heeft Sectie5 een partnerovereenkomst getekend met NL Greenlabel. Dit partnerschap beoogt de verduurzaming van de buitengebieden rondom zorgobjecten in het Stichting S5 Vitae Fonds. In 2024 zal er een diepgaand onderzoek plaatsvinden naar deze gebieden, waarna concrete plannen worden geformuleerd en geïntegreerd in de business case.

Deze integrale aanpak kenmerkt de visie van Sectie5 op duurzaamheid. Het dient verder te gaan dan enkel energiebesparing of het toepassen van duurzame materialen; het streven is naar een symbiose tussen mens, dier en natuur in een gezonde en leefbare omgeving.

Risicobeheer

Sectie5 hanteert een drietrapsbenadering voor het beheer van klimaat gerelateerde risico's:

1. Identificatie en beoordeling van de klimaat gerelateerde risico's;
2. Communicatie over de risico's;
3. Reactie op de risico's door ze te minimaliseren, te verminderen of op te lossen.

Klimaat gerelateerde risico's zijn opgenomen in de risicobeheerprocessen van Sectie5 en worden meegenomen tijdens de acquisitiefase en in de 'hold & sell'-analyse van de bestaande portefeuille.

Klimaattransitierisico's

Sectie5 probeert meer inzage te krijgen in klimaatrisico's en streeft ernaar haar klimaattransitierisico's te verminderen door ervoor te zorgen dat de activa in de portefeuille voldoen aan alle van toepassing zijnde, huidige en voor zover al mogelijk aan toekomstige wet- en regelgeving. Bovendien worden er diverse inspanningen gedaan om mitigatiemaatregelen te nemen om de klimaatimpact te verminderen. Zo zorgen we ervoor dat vastgoedcomplexen afgestemd worden op de internationale richtlijnen en normen. Dit geeft onze aandeelhouders zekerheid dat we controle hebben over de vastgoedcomplexen.

Metingen en doelstellingen

De broeikasgasemissies van de portefeuilles kan worden berekend op basis van de energiegegevens. Sectie5 wil steeds meer inzicht krijgen in het verbruik van de vastgoedcomplexen, de huurders en haar eigen verbruik.

Reductiedoelstellingen worden opgesteld om ervoor te zorgen dat Sectie5 op het juiste pad is om internationale richtlijnen en normen te halen.

Bussum, 29 maart 2024

drs. W.H.E. van Ommeren RA MBA
Broeijer

Mr. C.J.D. van Slooten

Mr. N.A.J.



Jaarrekening 2023



Balans per 31 december 2023

(na resultaatsbestemming)

		<u>31 december 2023</u>		<u>31 december 2022</u>
		EUR		EUR
ACTIVA				
<i>Vlottende activa</i>				
Vorderingen en overlopende activa	[3.1]			
Debiteuren		141.030		14.295
Overige vorderingen		<u>19.905</u>		<u>538.980</u>
		160.935		553.275
Liquide middelen	[3.2]			
Bank		<u>678.701</u>		<u>314.562</u>
		678.701		314.562
Totaal activa		<u><u>839.636</u></u>		<u><u>867.837</u></u>



Balans per 31 december 2023

(na resultaatsbestemming)

		<u>31 december 2023</u>	<u>31 december 2022</u>
		EUR	EUR
PASSIVA			
Eigen vermogen	[3.3]		
Eigen vermogen		20.000	20.000
Agio		180.000	180.000
Algemene reserve		<u>432.255</u>	<u>440.624</u>
		632.255	640.624
Kortlopende schulden			
Schulden aan leveranciers en handelskredieten		16.485	13.852
Te betalen omzetbelasting		77.277	6.143
Vennootschapsbelasting	[3.4]	20.147	40.328
Overige schulden	[3.5]	<u>93.472</u>	<u>166.890</u>
		207.381	227.213
Totaal passiva		<u><u>839.636</u></u>	<u><u>867.837</u></u>

Winst- en verliesrekening over 2023

		<u>2023</u>	<u>2022</u>
		EUR	EUR
Omzet	[4.1]	2.063.865	1.839.055
Kostprijs van de omzet	[4.2]	<u>1.700.825</u>	<u>1.396.676</u>
Marge van de opbrengsten		363.040	442.379
Algemene kosten	[4.3]	<u>124.870</u>	<u>138.871</u>
Som der bedrijfslasten		124.870	138.871
Bedrijfsresultaat		<u>238.170</u>	<u>303.508</u>
Financiële baten & lasten	[4.4]	1.765	-4.217
Resultaat voor belastingen		<u>239.935</u>	<u>299.291</u>
Belastingen resultaat	[4.5]	48.303	44.893
Resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening na belasting		<u><u>191.632</u></u>	<u><u>254.398</u></u>

Kasstroomoverzicht over 2023

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
	EUR	EUR
Bedrijfsresultaat	238.170	303.508
Aanpassingen voor:		
Veranderingen in werkkapitaal:		
Mutatie vorderingen	392.340	-165.788
Mutatie kortlopende schulden	-19.832	32.346
	<u>372.508</u>	<u>-133.442</u>
Kasstroom uit bedrijfsoperaties	610.678	170.066
Betaalde/ ontvangen winstbelasting met betrekking tot operationele activiteiten	-48.303	-44.893
	<u>-48.303</u>	<u>-44.893</u>
Kasstroom uit operationel activiteiten	562.375	125.173
Betaald dividend	-200.000	-150.000
Ontvangen interest	1.764	-
Betaalde interest	-	-4.217
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	-198.236	-154.217
Mutatie geldmiddelen	364.139	-29.044
Liquide middelen begin van de periode	314.562	343.606
Netto kasstroom	<u>364.139</u>	<u>-29.044</u>
Liquide middelen einde van de periode	<u>678.701</u>	<u>314.562</u>

Toelichting

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.

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 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).

Op 30 augustus 2023 is uitbreiding van de vergunning door de AFM verleend tot het optreden als beheerder voor beleggingsinstellingen die beleggen in onroerend goed, financiële instrumenten, voorfinancieringen gerelateerd aan vastgoed en vastgoedleningen.

[1.2] Groepsverhoudingen

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

Toelichting

1 Algemeen

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

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

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

Toelichting

2 Grondslagen

[2.1] Algemene grondslagen voor de opstelling van de jaarrekening

De jaarrekening is opgesteld volgens de 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 acti

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.

Toelichting

2 Grondslagen

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.

[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 per 31 december 2023

[3.1] Vorderingen en overlopende activa

	2023	2022
	EUR	EUR
Fondsen in beheer - doorbelasting verzekeringspremies	113.625	-
Fondsen in beheer - doorbelasting kosten DNB/ AFM	-	11.466
Fondsen in beheer - overige doorbelasting	4.400	2.829
Fondsen in beheer - beheervergoeding	19.822	-
Overige debiteuren	3.183	-
	141.030	14.295
Overige vorderingen		
Nog door te belasten kosten verzekeringspremies	12.941	213.409
Nog door te belasten overige kosten	6.400	-
Nog te ontvangen beheervergoeding	-	99.583
Rekening courant Sectie5 Investments NV	-	200.000
Nog terug te ontvangen verzekeringspremie	-	17.972
Overige vorderingen	564	8.016
	19.905	538.980

[3.2] Liquide middelen

	2023	2022
	EUR	EUR
Rekening courant bank		
ING rekening courant	206.093	313.155
ING Zakelijke Spaarrekening	472.608	1.407
	678.701	314.562

De liquide middelen staan ter vrije beschikking van het Fonds.

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 blijken de verplichtingen.

[3.3] 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 2023	20.000	180.000	440.624	640.624
Uitgekeerd dividend	-	-	-200.000	-200.000
Uit voorstel resultaatbestemming	-	-	191.632	191.632
Stand per 31 december 2023	20.000	180.000	432.256	632.255

3 Toelichting op de balans per 31 december 2023

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
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 2022

De jaarrekening 2022 is vastgesteld in de Algemene Vergadering, gehouden op 25 april 2023. De Algemene Vergadering heeft de bestemming van het resultaat vastgesteld conform het daartoe gedane voorstel.

Voorstel resultaatbestemming boekjaar 2023

Door de Beheerder wordt aan de Algemene Vergadering voorgesteld het resultaat over het boekjaar 2023 ten bedrage van EUR 191.632 toe te voegen aan de overige reserves (exclusief de reeds in het boekjaar verrichte uitkeringen en de per jaareinde nog te betalen uitkeringen)

Dit voorstel is in de jaarrekening verwerkt

[3.4] Kortlopende schulden - vennootschapsbelasting

	2023	2022
	EUR	EUR
Te betalen vennootschapsbelasting over 2022	-	40.328
Te betalen vennootschapsbelasting over 2023	20.147	-
Stand per 31 december 2023	20.147	40.328



3 Toelichting op de balans per 31 december 2023

[3.5] Kortlopende schulden - Overige schulden en overlopende passiva

	2023	2022
	EUR	EUR
Nog te betalen beheerkosten	7.707	95.585
Nog te betalen beheervergoeding	4.606	-
Nog te betalen overige kosten	51.800	38.842
Overige posten	29.359	32.463
Stand per 31 december 2023	93.472	166.890

4 Toelichting op de resultatenrekening over 2023

[4.1] Opbrengsten

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
	EUR	EUR
Beheervergoedingen	1.822.209	1.534.936
Winstdeling NLWF-fondsen	225.906	125.653
Verkoopvergoeding	3.000	-
Performance fee S5 Forum Fonds	-	176.216
Overige opbrengsten	12.750	2.250
Totaal	<u>2.063.865</u>	<u>1.839.055</u>

[4.2] Kosten van de opbrengsten

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
	EUR	EUR
Door Sectie5 Management BV in rekening gebrachte vergoedingen	1.700.825	1.396.676
	<u>1.700.825</u>	<u>1.396.676</u>

[4.3] Overige kosten

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
	EUR	EUR
Management fees	41.725	39.743
Accountantskosten	5.100	4.800
Juridische adviseurs	3.398	300
Overige adviseurs	62.071	72.229
Overige kosten	12.576	21.799
	<u>124.870</u>	<u>138.871</u>

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

[4.4] Financiële baten en lasten

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
	EUR	EUR
Rentebaten/ -lasten (-/-) bankrekeningen	1.765	-1.986
Rentebaten/ -lasten (-/-) belasting	-	-2.231
	<u>1.765</u>	<u>-4.217</u>

4 Toelichting op de resultatenrekening over 2023

[4.5] Belastingen

	2023	2022
	EUR	EUR
Vennootschapsbelasting 2022	-	44.926
Vennootschapsbelasting 2023	48.303	-
	48.303	44.926
Resultaat voor belastingen	239.935	299.503
Verschuldigde vennootschapsbelasting:		
15% over EUR 395.000 (2022)	-	44.926
19% over EUR 200.000 (2023)	38.000	-
25,8% over het resterend resultaat	10.303	-
	48.303	44.926

5 Overige informatie

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.

	2023	2022
	EUR	EUR
Zilverstede Vastgoed BV	-	2.710
Willemstede vastgoedfonds	-	34.999
Emmastede Vastgoedfonds	41.648	38.888
Merwestede Vastgoed CV	41.550	37.850
Vaartstede Vastgoedfonds	-	38.453
S5 SPF Retailfonds	139.143	132.002
Stichting Armando Vastgoed (*)	-	1.700
Heijdestede Vastgoedfonds	44.096	41.011
Hofstede Vastgoedfonds	68.615	63.438
Gelderstede Vastgoedfonds	-	47.712
S5 Vitae Fonds	303.330	207.652
NL Woningfonds 1	23.647	25.642
NL Woningfonds 2	14.240	15.518
NL Woningfonds 3	28.966	30.717
Molenstede Vastgoedfonds	46.108	42.562
S5 Forum Fonds	480.223	374.516
Rijenstede Vastgoedfonds	79.833	73.535
Hoogstede Vastgoedfonds	49.545	45.455
Superstede Vastgoedfonds	211.823	196.056
Veststede Vastgoedfonds	35.433	50.065
Markstede Vastgoedfonds	213.957	34.455
NL Woningfonds 4	52	-
Totaal	1.822.209	1.534.936

(*) Aangezien de laatste entiteiten waarin Stichting Armando Vastgoed participeerde eind 2023 zijn geliquideerd is op 16 januari 2024 het besluit genomen Stichting S5 Armando Vastgoed per die datum te ontbinden.

5 Overige informatie

Doorbelaste kosten

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

	2023	2022
	EUR	EUR
Willemstede vastgoedfonds	-	3.041
Emmastede Vastgoedfonds	2.761	3.396
Merwestede Vastgoed CV	3.394	3.340
Vaartstede Vastgoedfonds	-	2.949
S5 SPF Retailfonds	3.779	8.362
Stichting Armando Vastgoed	-	407
Heijdestede Vastgoedfonds	2.875	3.417
Hofstede Vastgoedfonds	3.524	5.178
Hovelstede Vastgoedfonds	-	2.962
Gelderstede Vastgoedfonds	-	3.956
S5 Vitae Fonds	12.829	12.766
NL Woningfonds 1	3.258	4.909
NL Woningfonds 2	2.656	3.437
NL Woningfonds 3	3.490	2.934
Molenstede Vastgoedfonds	2.883	4.333
S5 Forum Fonds	15.579	14.404
Rijenstede Vastgoedfonds	3.830	3.176
Hoogstede Vastgoedfonds	2.861	2.417
Superstede Vastgoedfonds	7.305	4.636
Veststede Vastgoedfonds	2.376	1.325
Markstede Vastgoedfonds	7.495	3.955
Totaal	80.895	95.300

5 Overige informatie

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:

Emmastede Vastgoedfonds	5,50%
Merwestede Vastgoed CV	4,65%
S5 SPF Retailfonds	5,00%
Stichting Armando Vastgoed	EUR 1.125 per kwartaal
Heijdestede Vastgoedfonds	5,50%
Hofstede Vastgoedfonds	4,50%
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 Vastgoedfonds	6,50%
Superstede Vastgoedfonds	5,50%
Veststede Vastgoedfonds	4,50%
Markstede Vastgoedfonds	5,50%
NL Woningfonds 4	3,50%

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
	EUR	EUR
Door Sectie5 Management BV in rekening gebrachte vergoedingen	1.700.825	1.396.676

5.3 Werknemers

Gedurende het boekjaar 2023 had de Vennootschap geen werknemers in dienst

5.4 Bezoldiging van de bestuurders

De drie bestuurders ontvingen voor hun activiteiten voor de Vennootschap een vergoeding van EUR 13.908 per jaar per persoon.

De bestuurders ontvingen in 2023 tevens op een hoger niveau van de groep een management-vergoeding. Van de totale vergoeding is EUR 708.589 een vaste vergoeding voor de directie.



5 Overige informatie

5.5 *Niet uit de balans blijvende verplichtingen*

De aandeelhouders van de enig aandeelhouder van de Vennootschap, Sectie5 Investments NV, hebben in 2021 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.

5.6 *Gebeurtenissen na balansdatum*

Op 29 februari 2024 zijn J.H. van Valen en B.U. Bearda Bakker uit het bestuur van de vennootschap getreden. Per dezelfde datum zijn C.J.D. van Slooten en N.A.J. Broeijer benoemd tot bestuurder.

Bussum, 29 maart 2024

Sectie5 Beheer BV
Namens deze:

Was getekend

Drs. W.H.E. van Ommeren RA MBA

Mr. C.J.D. van Slooten

Mr. N.A.J. Broeijer



Overige Gegevens

Statutaire regeling betreffende de bestemming van het resultaat

Hiervoor wordt verwezen naar [3.3] Eigen vermogen.

Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

Hiervoor wordt verwezen naar de hierna opgenomen verklaring.



Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

CONTROLEVERKLARING VAN DE ONAFHANKELIJKE ACCOUNTANT

Aan de aandeelhouders van Sectie5 Beheer B.V.

Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen jaarrekening 2023

Ons oordeel

Wij hebben de jaarrekening 2023 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 2023 en van het resultaat over 2023 in overeenstemming met Titel 9 Boek 2 BW.

De jaarrekening bestaat uit:

1. De balans per 31 december 2023.
2. De winst-en-verliesrekening over 2023.
3. De toelichting met een overzicht van de gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving en andere toelichtingen.

De basis voor ons oordeel

Wij hebben onze controle uitgevoerd volgens het Nederlands recht, waaronder ook de Nederlandse controlestandaarden vallen. Onze verantwoordelijkheden op grond hiervan zijn beschreven in de sectie 'Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening'.

Wij zijn onafhankelijk van 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, 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.

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

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

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

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

Wij hebben getoetst of de in het grootboek vastgelegde journaalposten en andere aanpassingen die tijdens het opstellen van de jaarrekening zijn aangebracht aanvaardbaar zijn.

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

Voor significante transacties waaronder de beheervergoeding hebben wij beoordeeld of de zakelijke beweegredenen voor de transacties doen vermoeden dat ze mogelijk zijn aangegaan met het oog op frauduleuze financiële verslaggeving of het verhullen van een oneigenlijke toe-eigening van activa.

Hieruit volgen 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.

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

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

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

Gezien de aard van de activiteiten van de entiteit en de complexiteit van deze overige wet- en regelgeving bestaat het risico dat niet wordt voldaan aan de vereisten van deze wet- en regelgeving.

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 de entiteit, voor de mogelijkheid van de 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 het naleven van regelgeving betreffende het milieu); niet-naleving van dergelijke wet- en regelgeving kan daarom van materieel belang zijnde invloed hebben op de jaarrekening. Onze verantwoordelijkheid is beperkt tot het uitvoeren van gespecificeerde controlewerkzaamheden ter bevordering van het identificeren van niet-naleving van wet- en regelgeving die een invloed van materieel belang kan hebben op de jaarrekening. Onze werkzaamheden ter bevordering van het identificeren van gevallen van niet-naleving van overige wet- en regelgeving die een invloed van materieel belang kan hebben op de jaarrekening, zijn beperkt tot (i) het 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 opgeteld 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

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

De andere informatie bestaat uit:

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

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

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

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 een 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, 29 maart 2024

Deloitte Accountants B.V.

Was getekend: drs. A.A. Osinga RA