



Jaarverslag 2024

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	17
Balans	18
Winst- en verliesrekening	19
Kasstroomoverzicht	20
Toelichting	21
Grondslagen	22
Toelichting balans	24
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 2024 op als beheerder van de volgende fondsen:

Merwestede Vastgoed CV
S5 SPF Retailfonds
Molenstede Vastgoedfonds
S5 Vitae Fonds
NL Woningfonds 1
NL Woningfonds 2
NL Woningfonds 3
NL Woningfonds 4
NL Woningfonds 5
S5 Forum Fonds
Rijenstede Vastgoedfonds
Hoogestede Vastgoedfonds
Superstede Vastgoedfonds
Marktstede Vastgoedfonds
Veststede Vastgoedfonds
Hoekstede Vastgoedfonds
Brinkstede Vastgoedfonds (*)

() Brinkstede Vastgoedfonds is opgericht per 29 november 2024 en is het resultaat van de samenvoeging van Emmastede Vastgoed-
fondsen, Heijdestede Vastgoedfondsen en Hofstede Vastgoedfondsen.*

(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 2024 EUR 847.229, het toetsingsvermogen EUR 632.255 en het minimum vereiste vermogen EUR 494.358. Zowel per 31 december 2024 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 2024 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) liquiditeiten positie van de hele groep wordt meegenomen.

Het jaarverslag van de Vennootschap wordt gecontroleerd door Confinant Audit & Assurance 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 2024 heeft de Vennootschap in totaal EUR 43.812 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 2024 aan de Vennootschap een vergoeding in rekening gebracht van EUR 1.825.359.

Over 2024 heeft de gehele Sectie5-groep een totale vergoeding van EUR 2.616.707 betaald aan zijn 19 in dienst zijnde medewerkers en 3 directeuren (die ook de drie statutaire bestuurders van Sectie5 Beheer BV zijn). De totale vergoeding is inclusief een aan de in dienst zijnde medewerkers betaalde variabele vergoeding van totaal EUR 318.567. Twee aandeelhouders ontvingen een vergoeding, voor een totaal van EUR 722.998, voor advieswerkzaamheden met betrekking tot het investeringsbeleid. Binnen de Sectie5-groep waren in het boekjaar 2024 gemiddeld 24 personen actief, waaronder de 3 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 522.320 een vaste vergoeding voor de directie.

Beloning betaald aan	Aantal begunstigen	Vaste beloning EUR	Variabele beloning EUR	Totale EUR
Directie	3	522.320	-	522.320
Overige personeelsleden	19	1.775.820	318.567	2.094.387
Aandeelhouders	2	722.998	-	722.998
	<u>24</u>	<u>3.021.138</u>	<u>318.567</u>	<u>3.339.705</u>

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.

De 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 2024

Over 2024 is een winst na belastingen gerealiseerd van EUR 389.974. 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 vijf woningfondsen.

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

In 2024 zijn er twee nieuwe fondsen bijgekomen; het NL Woningfonds 5 dat belegt met een uitpondstrategie in een appartementencomplex in Den Haag en Hoekstede Vastgoedfonds, dat per 31.12.2024 belegt in twee retail-objecten in respectievelijk Burgum en Hoogerheijde.

Verder heeft het S5 Vitae fonds een object met verzorgingsappartementen in Burgum (gelegen boven de winkels die zijn verworven door Hoekstede Vastgoedfonds) toegevoegd aan de portefeuille. Emmastede Vastgoedfonds, Heijdestede Vastgoedfonds en Hofstede Vastgoedfonds zijn samengevoegd onder de naam Brinkstede Vastgoedfonds. Aangezien er in 2024 geen fondsen zijn afgewikkeld, is het beheerde vermogen en daarmee de omzet toegenomen ten opzichte van 2023.



Verslag van de directie

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.

Doelstelling en verwachtingen

Doel voor 2025 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. Inmiddels is begin 2025 het NL Woningfonds 6 geplaatst, dat met een uitpondstrategie belegt in woningen in Ede en Apeldoorn. Verder staat de emissie van het reeds in 2024 opgerichte Hoekstede Vastgoedfonds op de planning voor 2025. Gelet op de huidige ontwikkelingen op de vastgoedmarkt worden een omzet en netto-resultaat van een iets hoger niveau dan 2024 verwacht.

Verslag van de directie

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. Macro-economische

Het grootste risico in 2024 was de hardnekkig hoge inflatie. De inflatie, die in 2022 nog gemiddeld 10% bedroeg, is in 2024 weliswaar afgenomen naar 3,3% (in 2023 nog 3,8%) maar blijft in Nederland boven het door de ECB gewenste niveau van 2%.

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.

Net als in 2023 hielp de binnenlandse politiek niet mee om een stabiel investeringsklimaat te bewerkstelligen. Belastingverhogingen (OZB, IB Box III, VPB), hogere bouwkosten, gestegen grondprijzen en strengere eisen van overheden op het gebied van huurderssamenstelling, duurzaamheid en beperking van huurverhogingen op de woningmarkt blijven de vastgoedmarkt afremmen.

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 danwel te laten groeien.

Verslag van de directie

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. In 2024 is de rente verder gedaald en is het aantal vastgoedtransacties wel weer gestegen. De ECB heeft de depositorente vier keer verlaagd, tot 3,0% aan het eind van het jaar. In januari 2025 is de rente verder gedaald naar 2,75%. De verwachting is dat er weer meer vastgoedtransacties 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 duurzaamheidsfactoren 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 2024 beperkt door de voortgaande daling van rentepercentages. De prijzen van vastgoed zijn echter nog niet veel 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 directie

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. Een aantal risico's heeft zich al gemanifesteerd. Voorbeelden hiervan zijn de ontwikkelingen op fiscaal gebied (al dan niet geplande verhogingen OVB, VPB, Box III, BTW) en de uitspraken van de kantonrechter inzake vermeend oneerlijke indexatiebedingen (gelukkig ongedaan gemaakt door de Hoge Raad in december 2024).

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 2024 EUR 847.229, het toetsingsvermogen EUR 632.255. Zowel per 31 december 2024 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 directie

Duurzaamheidsstrategie

Sectie5 heeft haar duurzaamheidsstrategie verder aangescherpt. We richten ons niet alleen op transparantie in beleggingsprocessen en ESG-factoren, maar ook op concrete duurzaamheidsmaatregelen binnen onze vastgoedportefeuille.

Wij geloven dat duurzame investeringen bijdragen aan een betere wereld en tevens kunnen leiden tot betere rendementen en rendementen voor alle stakeholders. Daarom is duurzaamheid verankerd in ons beleid. 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 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.

Waardecreatiemodel Sectie5

Sectie5 werkt volgens een geïntegreerd waardecreatiemodel waarin zes kernwaarden centraal staan:

Menselijke waarde

- Investeren in gezondheid en welzijn van o.a. huurders en medewerkers.
- Behoud en ontwikkeling van talent door inclusieve arbeidsvoorwaarden.

Natuurlijke waarde

- Verminderen van CO₂-uitstoot en energieverbruik.
- Inzetten op duurzaam beheer en biodiversiteitsbevordering.

Sociaal relationele waarde

- Actieve betrokkenheid bij gemeenschappen en samenwerking met stakeholders.

Intellectuele waarde

- Innovatie in vastgoedbeheer door data-analyse en slimme technologieën.
- Kennisdeling met partners en continue verbetering van duurzaamheidsbeleid.

Financiële waarde

- Verantwoord rendement door duurzame strategieën.
- Langetermijnwaardecreatie met oog op financiële stabiliteit.

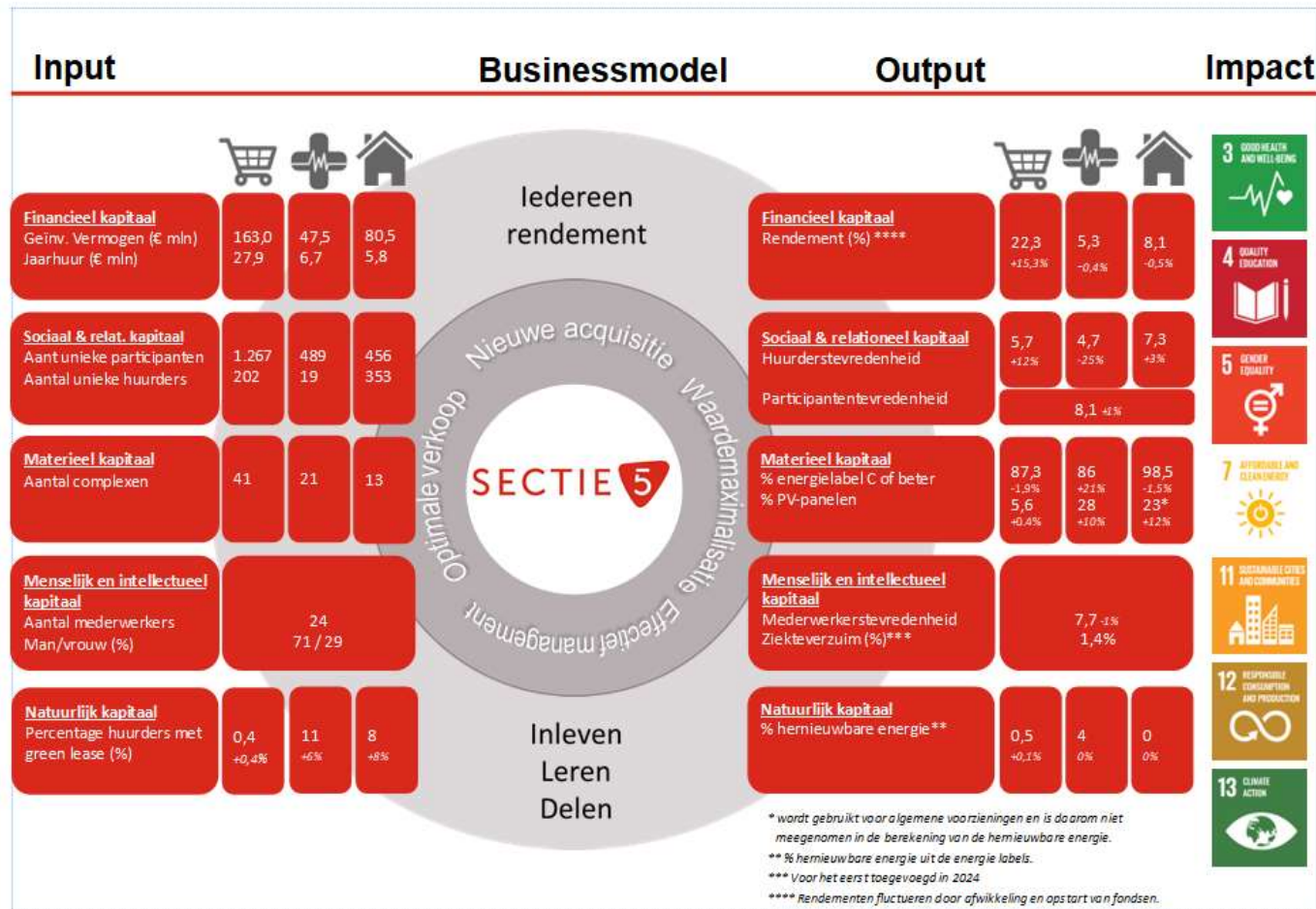
Materiële waarde

- Duurzaam onderhoud en renovatie van vastgoedportefeuille.
- Verbetering van energie-efficiëntie en circulaire asset management.

Door het waardecreatiemodel en Iedereen Rendement centraal te stellen, zorgen we ervoor dat Sectie5 niet alleen financiële winst nastreeft, maar ook een blijvende positieve impact heeft op mens, milieu en maatschappij.

In 2023 zijn we gestart met het jaarlijks meten van deze waarden. Dit geeft ons een breder beeld van onze prestaties en helpt ons om betere beslissingen te nemen. Op basis van KPI's zullen wij onze doelen stellen en de prestaties verder meten in de komende jaren. De resultaten van 2024 zijn weergegeven op de volgende pagina.

Verslag van de directie



Verslag van de directie

ESG-hoogtepunten en speerpunten 2025

Sectie5 blijft haar duurzaamheidsinspanningen versterken door gerichte maatregelen en strategische samenwerkingen. Hieronder volgt een overzicht van onze belangrijkste initiatieven in 2024 en van de speerpunten voor 2025.

Duurzame energie - We blijven investeren in energiebesparende maatregelen en onderzoeken actief de mogelijkheden voor de installatie van zonnepanelen op onze panden. Deze initiatieven dragen bij aan de verdere verduurzaming van onze vastgoedportefeuille en helpen om de afhankelijkheid van fossiele energiebronnen te verminderen.

Inzicht in energie labels en verduurzaming van de portefeuille - Voor een groot gedeelte van het door ING Bank NV (gedeeltelijk) gefinancierde deel van onze portefeuille zijn in 2024 nieuwe energie labels en verbeterrapporten opgesteld door CFP Green Buildings. Dit geldt met name voor objecten met een energielabel B of slechter. De bevindingen uit deze rapporten vormen de basis voor de meerjarenonderhoudsbegroting en stellen Sectie5 in staat om strategische verbeteringen door te voeren. Samen met ING Bank NV streven we ernaar om in 2030 het gefinancierde deel van de portefeuille naar energielabel A of beter te brengen, voor zover dit technisch haalbaar is. De benodigde verduurzamingsmaatregelen worden opgenomen in het meerjarenonderhoudsplan. In 2025 zetten we een volgende stap door ook andere delen van de portefeuille in kaart te brengen en een routekaart voor verduurzaming op te stellen.

Green leases: Duurzaamheid in samenwerking met huurders - Verduurzaming realiseren we samen. In 2024 zijn de eerste green leases succesvol afgesloten. In samenwerking met huurders gaan we in 2025 verder met het afsluiten van green leases. Dit betekent dat we gezamenlijk concrete duurzaamheidsdoelen stellen en transparantie creëren over bijvoorbeeld energieverbruik. Op deze manier kunnen we energie-efficiëntie verbeteren en impact maken binnen onze portefeuille daar waar de noodzaak en de vraag het hoogst is.

Verbetering biodiversiteit en natuurinclusieve verduurzaming - Naast technische verduurzaming kijken we ook naar de rol van natuur in het verduurzamen van onze panden en het verbeteren van het welzijn van gebruikers. Met behulp van het terreinlabelrapport van NL Greenlabel wordt de duurzaamheidsscore van de omgeving beoordeeld bij de objecten van het S5 Vitae Fonds en bij nieuwe acquisities. In 2025 breiden we dit verder uit om meer inzicht te krijgen in de impact van groene en natuur inclusieve maatregelen op onze portefeuille.

Doelmatig onderhoud - Goed onderhoud van onze panden blijft een prioriteit, waarbij we continu streven naar een optimale balans tussen kwaliteit, milieubelasting en kostenreductie. Dit draagt niet alleen bij aan een duurzamere portefeuille, maar zorgt ook voor lagere servicekosten voor huurders.

Huurderstevredenheid verhogen - In 2025 zet Sectie5 zich actief in om de huurderstevredenheid te verhogen binnen alle asset classes. In samenwerking met onze property managers wordt een strategie ontwikkeld om de dienstverlening verder te optimaliseren.

GRESB-rapportage en duurzaamheidsscore - We blijven rapporteren aan GRESB voor het S5 Vitae Fonds om onze kennis en prestaties op het gebied van verduurzaming verder te ontwikkelen. Onze GRESB-score wordt jaarlijks verbeterd om structureel stappen te zetten naar een toekomstbestendige vastgoedportefeuille.

Gezonde werkomgeving - Gezondheid en welzijn staan centraal binnen Sectie5. We stimuleren een gezonde leefstijl door middel van initiatieven zoals gratis fruit op kantoor, bootcamp-sessies, massages en andere vitaliteitsprogramma's.

Sociale betrokkenheid en maatschappelijke initiatieven - Via Stichting Sectie5 Support ondersteunen we verschillende goede doelen. In 2024 hebben we onder andere bijgedragen aan:

- Tanzania Safe Water Project
- Lesgeven in Cambodja door oud-medewerkers
- Staprill – ParkinsonNL
- Sport & Dystonie
- Coeliakie Vereniging
- Diabetes Fonds
- Net4Kids 500
- Yvonne van Gennip Talent Fonds
- JINC
- Bakker van Maanen Muskathlon voor Rwanda

Daarnaast krijgen medewerkers de mogelijkheid om onder werktijd maatschappelijk en vrijwilligerswerk te verrichten.

CO₂-reductie en een duurzamer kantoor - Sectie5 blijft actief werken aan het verminderen van afval, CO₂-uitstoot en energieverbruik binnen kantoor. Sinds de verduurzaming van ons kantoor in Bussum, waarbij het energielabel is verbeterd van F naar A+, blijven we verdere stappen zetten. Begin 2025 is de implementatie van een solar carport afgerond, waarmee elektrische auto's kunnen worden opgeladen met zonne-energie. Dit draagt niet alleen bij aan de verduurzaming van ons wagenpark, maar helpt ook om het kantoor verder te verduurzamen naar energielabel A++.

Met deze initiatieven blijft Sectie5 haar duurzaamheidsambities verder concretiseren en realiseren we meetbare impact binnen onze vastgoedportefeuille en de bredere samenleving.

Klimaat gerelateerde risico's

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.

Klimaattransitierisico's

Sectie5 zet zich in om 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.

Om deze risico's nog beter in kaart te brengen, maakt Sectie5 in de acquisitiefase gebruik van externe rapportages en kwantificeert zij klimaatrisico's met behulp van een terreinlabel van NL Greenlabel. Dit label biedt een objectieve beoordeling van de duurzaamheid en klimaatbestendigheid van de locaties, waardoor strategische beslissingen op basis van meetbare gegevens kunnen worden genomen. Op deze manier waarborgen we een transparante en controleerbare aanpak, wat onze aandeelhouders vertrouwen geeft in de toekomstbestendigheid van onze vastgoedcomplexen.

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.

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. Door het betrekken van natuurlijk kan beduidend impact gemaakt worden op belangrijke klimaatrisico's, zoals hittestress, wateroverlast, droogte en bodemdaling.

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.

Metingen en doelstellingen

De broeikasgasemissies van de vastgoedportefeuille kunnen onder andere worden berekend aan de hand van energiegegevens. Sectie5 streeft naar een steeds beter inzicht in het energieverbruik van haar vastgoedcomplexen, huurders en eigen bedrijfsactiviteiten. Dit wordt gerealiseerd door de installatie van slimme meters op te nemen in de onderhoudsbegroting en door het afsluiten van green leases met huurders, waardoor energiegegevens gestructureerd kunnen worden verzameld en geanalyseerd.

Om op het juiste pad te blijven van de internationale duurzaamheidsrichtlijnen en normen, stelt Sectie5 reductiedoelstellingen vast. Hiermee waarborgen we een gerichte aanpak om onze CO2-uitstoot te verminderen en de energie-efficiëntie binnen onze portefeuille te optimaliseren.

Bussum, 28 maart 2025

drs. W.H.E. van Ommeren MBA

Mr. C.J.D. van Slooten

Mr. N.A.J. Broeijer



Jaarrekening 2024



Balans per 31 december 2024

(na resultaatsbestemming)

	<u>31 december 2024</u>	<u>31 december 2023</u>
	EUR	EUR
ACTIVA		
<i>Vlottende activa</i>		
Vorderingen en overlopende activa [3.1]		
Debiteuren	51.610	139.840
Overige vorderingen	<u>198.486</u>	<u>19.905</u>
	250.096	159.745
Liquide middelen [3.2]		
Bank	<u>893.205</u>	<u>678.701</u>
	893.205	678.701
Totaal activa	<u><u>1.143.301</u></u>	<u><u>838.446</u></u>



Balans per 31 december 2024

(na resultaatsbestemming)

		<u>31 december 2024</u>	<u>31 december 2023</u>
		EUR	EUR
PASSIVA			
Eigen vermogen			
	[3.3]		
Geplaatst aandelenkapitaal		20.000	20.000
Agioreserve		180.000	180.000
Algemene reserve		<u>647.229</u>	<u>432.255</u>
		847.229	632.255
Kortlopende schulden			
Schulden aan leveranciers en handelskredieten		83.029	16.485
Te betalen omzetbelasting		63.032	77.277
Vennootschapsbelasting	[3.4]	72.985	20.147
Overige schulden	[3.5]	<u>77.026</u>	<u>92.282</u>
		296.072	206.191
Totaal passiva		<u><u>1.143.301</u></u>	<u><u>838.446</u></u>



Winst- en verliesrekening over 2024

		<u>2024</u>	<u>2023</u>
		EUR	EUR
Omzet	[4.1]	2.478.540	2.063.865
Kostprijs van de omzet	[4.2]	<u>1.825.359</u>	<u>1.700.825</u>
Marge van de opbrengsten		653.181	363.040
Algemene kosten	[4.3]	<u>152.922</u>	<u>124.870</u>
Som der bedrijfslasten		152.922	124.870
Bedrijfsresultaat		<u>500.259</u>	<u>238.170</u>
Financiële baten & lasten	[4.4]	6.983	1.765
Resultaat voor belastingen		<u>507.242</u>	<u>239.935</u>
Belastingen resultaat	[4.5]	117.268	48.303
Resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening na belasting		<u><u>389.974</u></u>	<u><u>191.632</u></u>



Kasstroomoverzicht over 2024

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
	EUR	EUR
Bedrijfsresultaat	500.259	238.170
Aanpassingen voor		
Veranderingen in werkkapitaal:		
Mutatie vorderingen	-90.351	393.530
Mutatie kortlopende schulden	-100.372	-77.301
Belastingen resultaat	117.268	48.303
	<u>-73.455</u>	<u>364.532</u>
Kasstroom uit bedrijfsoperaties	426.804	602.702
Betaalde/ ontvangen winstbelasting met betrekking tot operationele activiteiten	<u>-44.283</u>	<u>-40.327</u>
	<u>-44.283</u>	<u>-40.327</u>
Kasstroom uit operationele activiteiten	382.521	562.375
Betaald dividend	-175.000	-200.000
Ontvangen interest	6.983	1.764
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	-168.017	-198.236
Mutatie geldmiddelen	214.504	364.139
Liquide middelen begin van de periode	678.701	314.562
Netto kasstroom	<u>214.504</u>	<u>364.139</u>
Liquide middelen einde van de periode	<u>893.205</u>	<u>678.701</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 vennoot van de CV. De beherend 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).

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

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.

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 en ontvangen dividenden worden opgenomen onder de kasstroom uit operationele activiteiten. Betaalde interest, ontvangen interest en betaalde dividenden worden opgenomen onder de kasstroom uit financieringsactiviteiten.

3 Toelichting op de balans per 31 december 2024

[3.1] Vorderingen en overlopende activa

	2024	2023
	EUR	EUR
Fondsen in beheer - doorbelasting verzekeringspremies	-	113.625
Fondsen in beheer - doorbelasting kosten DNB/ AFM	16.185	-
Fondsen in beheer - overige doorbelasting	8.670	4.400
Fondsen in beheer - beheervergoeding	38.762	18.685
Overige debiteuren	1.573	3.130
	65.190	139.840

Overige vorderingen

Nog door te belasten kosten verzekeringspremies	158.114	12.941
Nog door te belasten overige kosten	7.353	6.400
Nog te ontvangen beheervergoeding	26.036	-
Overige nog te ontvangen bedragen	6.983	-
Overige vorderingen	-	564
	198.486	19.905

[3.2] Liquide middelen

	2024	2023
	EUR	EUR
Rekening courant bank		
ING rekening courant	295.033	206.093
ING Zakelijke Spaarrekening	598.172	472.608
	893.205	678.701

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 de hypotheekleningen die Sectie5 Vastgoed BV heeft opgenomen ter financiering van het kantoor op de Brinklaan 134 te Bussum en tot zekerheid voor de betaling van de rente.

Zie 5.5 Niet uit de balans blijvende 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.

2023	Gestort kapitaal	Agio	Overige reserves	Totaal
	EUR	EUR	EUR	EUR
Stand per 1 januari 2023	20.000	180.000	440.623	640.623
Uitgekeerd dividend	-	-	-200.000	-200.000
Uit voorstel resultaatbestemming	-	-	191.632	191.632
Stand per 31 december 2023	20.000	180.000	432.255	632.255

3 Toelichting op de balans per 31 december 2024

2024	Gestort	Agio	Overige	Totaal
	kapitaal		reserves	
	EUR	EUR	EUR	EUR
Stand per 1 januari 2024	20.000	180.000	432.255	632.255
Uitgekeerd dividend	-	-	-175.000	-175.000
Uit voorstel resultaatbestemming	-	-	389.974	389.974
Stand per 31 december 2024	20.000	180.000	647.229	847.229

Statutaire regeling resultaatbestemming

De resultaatbestemming 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 kapitaalrequisieten.

Bestemming van het resultaat over het boekjaar 2023

De jaarrekening 2023 is vastgesteld in de Algemene Vergadering, gehouden op 8 april 2024. De Algemene Vergadering heeft de bestemming van het resultaat vastgesteld conform het daartoe gedane voorstel.

Voorstel resultaatbestemming boekjaar 2024

Door de Beheerder wordt aan de Algemene Vergadering voorgesteld het resultaat over het boekjaar 2024 ten bedrage van EUR 389.974 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 Toelichting op de balans per 31 december 2024

[3.4] Kortlopende schulden - vennootschapsbelasting

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
	EUR	EUR
Te betalen vennootschapsbelasting over 2023	-	20.147
Te betalen vennootschapsbelasting over 2024	72.985	-
Stand per 31 december	<u>72.985</u>	<u>20.147</u>

[3.5] Kortlopende schulden - Overige schulden en overlopende passiva

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
	EUR	EUR
Nog te betalen beheerkosten	-	7.707
Nog te betalen beheervergoeding	32.405	4.606
Nog te betalen overige kosten	43.149	51.800
Overige posten	28.249	28.169
Stand per 31 december	<u>103.803</u>	<u>92.282</u>

4 Toelichting op de resultatenrekening over 2024

[4.1] Opbrengsten

	2024	2023
	EUR	EUR
Beheervergoedingen	2.003.168	1.822.209
Winstdeling NLWF-fondsen	461.472	225.906
Verkoopvergoeding	6.250	3.000
Overige opbrengsten	7.650	12.750
Totaal	2.478.540	2.063.865

[4.2] Kosten van de opbrengsten

	2024	2023
	EUR	EUR
Door Sectie5 Management BV in rekening gebrachte vergoedingen	1.825.359	1.700.825
	1.825.359	1.700.825

[4.3] Overige kosten

	2024	2023
	EUR	EUR
Management fee	44.057	41.725
Accountantskosten	6.995	5.100
Kosten juridisch advies	4.154	3.398
Adviseringskosten	92.793	62.071
Overige kosten	4.923	12.576
	152.922	124.870

Het totaal van de ten laste van het resultaat van het boekjaar gebrachte accountantskosten betreft het honorarium voor Confinant Audit & Assurance BV inzake de controle op de jaarrekening 2024.

[4.4] Financiële baten en lasten

	2024	2023
	EUR	EUR
Rentebaten/ - lasten (-/-) bankrekeningen	6.983	1.765
	6.983	1.765



4 Toelichting op de resultatenrekening over 2024

[4.5] Belastingen

	2024	2023
	EUR	EUR
Vennootschapsbelasting 2023	-	48.303
Vennootschapsbelasting 2024	117.268	-
	117.268	48.303
Resultaat voor belastingen	507.242	239.935
Verschuldigde vennootschapsbelasting:		
19% over EUR 200.000	38.000	38.000
25,8% over het resterend resultaat	79.269	10.303
	117.269	48.303

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

	2024	2023
	EUR	EUR
Emmastede Vastgoedfonds (*)	38.790	41.648
Merwestede Vastgoed CV	42.826	41.550
S5 SPF Retailfonds	143.150	139.143
Heijdestede Vastgoedfonds (*)	40.616	44.096
Hofstede Vastgoedfonds (*)	68.419	68.615
S5 Vitae Fonds	313.229	303.330
NL Woningfonds 1	23.109	23.647
NL Woningfonds 2	13.031	14.240
NL Woningfonds 3	27.817	28.966
Molenstede Vastgoedfonds	42.277	46.108
S5 Forum Fonds	512.579	480.223
Rijenstede Vastgoedfonds	82.486	79.833
Hoogestede Vastgoedfonds	51.346	49.545
Superstede Vastgoedfonds	219.199	211.823
Veststede Vastgoedfonds	47.633	35.433
Markstede Vastgoedfonds	215.900	213.957
NL Woningfonds 4	34.543	52
NL Woningfonds 5 (**)	43.517	-
Hoekstede Vastgoedfonds (***)	28.027	-
Brinkstede Vastgoedfonds (****)	14.674	-
Totaal	2.003.168	1.822.209

(*) Deze fondsen zijn per 29 november 2024 opgegaan in Brinkstede Vastgoedfonds.

(**) Over de periode 28 juni 2024 - 31 december 2024.

(***) Over de periode 31 mei 2024 - 31 december 2024.

(****) Over de periode 29 november 2024 - 31 december 2024.

5 Overige informatie

Doorbelaste kosten

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

	2024	2023
	EUR	EUR
Emmastede Vastgoedfonds	2.647	2.761
Merwestede Vastgoed CV	3.170	3.394
S5 SPF Retailfonds	5.141	3.779
Heijdestede Vastgoedfonds	2.741	2.875
Hofstede Vastgoedfonds	3.278	3.524
S5 Vitae Fonds	11.015	12.829
NL Woningfonds 1	3.058	3.258
NL Woningfonds 2	2.558	2.656
NL Woningfonds 3	3.249	3.490
Molenstede Vastgoedfonds	2.747	2.883
S5 Forum Fonds	13.243	15.579
Rijenstede Vastgoedfonds	3.531	3.830
Hoogestede Vastgoedfonds	2.730	2.861
Superstede Vastgoedfonds	6.403	7.305
Veststede Vastgoedfonds	2.328	2.376
Markstede Vastgoedfonds	6.564	7.495
NL Woningfonds 4	3.393	-
NL Woningfonds 5	914	-
Hoekstede Vastgoedfonds	1.078	-
Totaal	79.788	80.895

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%
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%
Hoogestede Vastgoedfonds	6,50%
Superstede Vastgoedfonds	5,50%
Veststede Vastgoedfonds	4,50%
Markstede Vastgoedfonds	5,50%
NL Woningfonds 4	3,50%
Brinkstede Vastgoedfonds	5,50%
NL Woningfonds 5	3,50%
Hoekstede Vastgoedfonds	5,50%

	2024	2023
	EUR	EUR
Door Sectie5 Management BV in rekening gebrachte vergoedingen	1.825.359	1.700.825

5.3 Werknemers

Gedurende het boekjaar 2024 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 14.604 per jaar per persoon.

De bestuurders ontvingen in 2024 tevens op een hoger niveau van de groep een management-vergoeding. Van de totale management vergoeding is EUR 522.320 een vaste vergoeding voor de directie van Sectie5 Beheer BV.



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.

Bussum, 28 maart 2025

Sectie5 Beheer BV
Namens deze:

Was getekend

Drs. W.H.E. van Ommeren 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.

A. Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen jaarrekening 2024

Ons oordeel

Wij hebben de jaarrekening 2024 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 2024 en van het resultaat over 2024 in overeenstemming met Titel 9 Boek 2 BW.

De jaarrekening bestaat uit:

1. de balans per 31 december 2024;
2. de winst-en-verliesrekening over 2024; en
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 moet in dat kader worden gezien en niet als afzonderlijke oordelen of conclusies.

Controleaanpak frauderisico's

Wij hebben de toelichting in het verslag van het bestuur geëvalueerd en verwijzen naar de paragraaf over frauderisico's uit het verslag van de directie, waarin het bestuur een uiteenzetting geeft van de genomen maatregelen ter voorkoming van fraude en corruptie.

Wij hebben risico's geïdentificeerd en ingeschat op een afwijking van materieel belang op de jaarrekening die het gevolg is van fraude. Wij hebben onze controlewerkzaamheden bepaald in het kader van de controle van de jaarrekening als geheel en bij het vormen van ons oordeel hierover.

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 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. In haar positie is het bestuurder in staat om bestaande interne controles te doorbreken met als doel de financiële verslaggeving te beïnvloeden. Om dit risico te mitigeren hebben wij:
 - een begrip verkregen van de governance;
 - de opzet en het bestaan van de relevante beheersmaatregelen in de bedrijfsprocessen beoordeeld;
 - de aanvaardbaarheid van de journaalposten in het grootboek en andere aanpassingen die zijn aangebracht bij het opmaken van de jaarrekening getest;
- het bewust boeken van een hogere omzet met als doel om een betere voorstelling te geven van de vennootschap. Om dit risico te mitigeren;
 - beoordelen wij de opzet en het bestaan van de relevante beheersmaatregelen in de bedrijfsprocessen;
 - Voorts voeren we gerichte toetsen uit op de nauwkeurigheid van de omzet door de voorwaarde in de contracten met de fondsen aan te sluiten en vergoeding te herrekenen op basis van brondocumentatie.

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 kennisgenomen 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.

De bovengenoemde werkzaamheden zijn uitgevoerd in het kader van de controle van de jaarrekening. Zij zijn derhalve niet gepland en uitgevoerd als specifiek onderzoek naar fraude en niet- naleving van wet- en regelgeving. Onze werkzaamheden hebben niet geleid tot bevindingen.

Controle-aanpak continuïteitsveronderstelling

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 van het bestuur alle relevante feiten bevat waarvan wij op de hoogte zijn als gevolg van onze controlewerkzaamheden; en
- vastgesteld dat de vennootschap niet extern is gefinancierd.

Onze controlewerkzaamheden hebben geen informatie opgeleverd die strijdig is met de assumpties en aannames van het bestuur over de gehanteerde continuïteitsveronderstelling.

B. Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen andere informatie

Naast de jaarrekening en onze controleverklaring daarbij, omvat het jaarverslag andere informatie. Deze informatie bestaat uit:

- het verslag van de directie;
- 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 het bestuur en de overige gegevens in overeenstemming met Titel 9 Boek 2 BW.

C. 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 van de vennootschap 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 gereede twijfel zou kunnen bestaan of de onderneming 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 gereede twijfel zou kunnen bestaan of de onderneming 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 onderneming haar continuïteit niet langer kan handhaven;
- het evalueren van de presentatie, structuur en inhoud van de jaarrekening en de daarin opgenomen toelichtingen; en
- 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, 28 maart 2025

Confinant Audit & Assurance B.V.

Origineel was getekend door: drs. M. Heerschop RA