



Jaarverslag 2025

Sectie5 Beheer BV

Brinklaan 134
1404GV 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 Vennoetschap' 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 Vennoetschap 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 Vennoetschap. Op 22 juli 2014 is de Wft- vergunning van de Vennoetschap 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 vennoetschap wordt aangewezen als bewaarder van de door de Vennoetschap 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 Vennoetschap treedt per 31 december 2025 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
- NL Woningfonds 6
- NL Woningfonds 7
- 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 Vastgoedfonds, Heijdestede Vastgoedfonds en Hofstede 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 2025 EUR 878.326, het toetsingsvermogen EUR 647.229 en het minimum vereiste vermogen EUR 536.313. Zowel per 31 december 2025 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.

In 2025 zijn de actuele procedures in het Handboek AI-IB opnieuw aangepast aan de huidige praktijk, onder andere door de implementatie van REGLAb, een IT-systeem voor de vastlegging van CDD procedures in lijn met de vereisten van de WWFT. In 2026 zijn de CDD procedures en werkinstructies opnieuw onder de loep genomen in samenwerking met Projective en samen met de SIRA aangescherpt om aan de WWFT en Sanctiewet vereisten te voldoen en om de opmerkingen en aanbevelingen van de AFM te verwerken.

Elk kwartaal worden binnen de Sectie5-groep cijfers opgesteld, waarbij tevens de (toekomstige) liquiditeitspositie van de hele groep wordt meegenomen.

Het jaarverslag van de Vennootschap wordt gecontroleerd door 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 (Projective) 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 2025 heeft de Vennootschap in totaal EUR 39.280 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 2025 aan de Vennootschap een vergoeding in rekening gebracht van EUR 2.009.421.

Over 2025 heeft de gehele Sectie5-groep een totale vergoeding van EUR 2.759.642 betaald aan zijn 19 in dienst zijnde medewerkers en twee directeuren (die ook statutaire bestuurders van Sectie5 Beheer BV zijn). Tot 17 juli 2025 waren er drie directeuren. C.J.D. van Slooten is per die datum uit de directie getreden.

De totale vergoeding is inclusief een aan de in dienst zijnde medewerkers betaalde variabele vergoeding van totaal EUR 175.891. Twee aandeelhouders ontvingen een vergoeding, voor een totaal van EUR 752.680, voor advieswerkzaamheden met betrekking tot het investeringsbeleid.

Binnen de Sectie5-groep waren in het boekjaar 2025 gemiddeld 24 personen actief, waaronder de 2 directieleden.

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

Beloning betaald aan	Aantal begunstigen	Vaste beloning EUR	Variabele beloning EUR	Totale beloning EUR
Directie	2 (*)	566.803	-	566.803
Overige personeelsleden	19	2.016.948	175.891	2.192.839
Aandeelhouders	2	752.680	-	752.680
	<u>23</u>	<u>3.336.431</u>	<u>175.891</u>	<u>3.512.322</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.

(*) tot 17 juli 2025 3 directeuren

Gang van zaken 2025

Over 2025 is een winst na belastingen gerealiseerd van EUR 231.097. 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.

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

In 2025 zijn er twee nieuwe fondsen bijgekomen; het NL Woningfonds 6 dat belegt met een uitpondstrategie in drie appartementencomplexen in Ede en Apeldoorn en NL Woningfonds 7, dat belegt met een uitpondstrategie in een appartementencomplex in Bezuidenhout - Den Haag.

Verder heeft Hoekstede Vastgoedfonds een winkelcentrum in Enschede geworven. S5 SPF Vastgoedfonds, opgericht in 2016, heeft haar drie resterende objecten in Wierden, Wijchen en Valkenburg eind december verkocht en zal in 2026 afgewikkeld en geliquideerd worden. De beheerde portefeuille is verder afgenomen door de succesvolle uitpondingen in de woningfondsen. Per saldo is het beheerde vermogen stabiel gebleven.



Verslag van de directie

Per 1 januari 2025 is de Sectie5 Beheer BV naast Beheerder van de Fondsen voor Gemene Rekening ook bestuurder van de houdsters die optreden in het maatschappelijk verkeer ten behoeve van de fondsen. Voor beide groeifondsen, S5 Vitae Fonds en S5 Forum Fonds, is de Beheerder tevens bestuurder van de Houdsters met ingang van 1 april 2025.

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. Op 17 juli 2025 is C.J.D. van Slooten uitgetreden en sindsdien vormen N.A.J. Broeijer en W.H.E. van Ommeren het bestuur.

Doelstelling en verwachtingen

Doel voor 2026 is een verdere uitbouw van de huidige beheerportefeuille in beleggingen in met name zorgvastgoed en woningen met een uitpondstrategie. De eerste emissie van een nieuw Woningfonds 8 staat voor begin maart 2026 op de planning. Gelet op de huidige ontwikkelingen op de vastgoedmarkt wordt een omzet van een iets hoger niveau dan 2025 verwacht. Het nettoresultaat van 2026 zal daarentegen waarschijnlijk onder het niveau van 2025 liggen als gevolg van investeringen in de optimalisatie van de interne bedrijfsprocessen en het CDD beleid.

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

Net als in de afgelopen jaren werd 2025 gekarakteriseerd door een aantal grote onzekerheden en gebeurtenissen die zowel de economie als de vastgoedmarkt hebben beïnvloed. De oorlog in Oekraïne blijft voortduren en lijkt zich in een langdurige impasse te bevinden. In Gaza is een wapenstilstand overeengekomen, maar de vraag is voor hoe lang. De regering Trump is ook in 2025 en 2026 voortgegaan op velerlei gebieden met nieuwe en onverwachte initiatieven. In hoeverre deze initiatieven tot daadwerkelijke resultaten zullen leiden en of deze een positieve of negatieve uitwerking zullen hebben op de Nederlandse economie in het algemeen en de vastgoedbeleggersmarkt in het bijzonder, blijft vooralsnog ongewis. De markt lijkt gewend te raken aan de diverse geopolitieke onzekerheden.

De Verenigde Staten en Israël hebben Iran aangevallen. De consequenties voor de wereldwijde economie zijn nog niet duidelijk.

De inflatie, die in 2022 nog gemiddeld 10% bedroeg, is in 2025 afgenomen naar 2,8% (in 2024 nog 3,3%) maar blijft in Nederland boven het door de ECB gewenste niveau van 2%.

Net als in voorgaande jaren hielp de binnenlandse politiek niet mee om een stabiel investeringsklimaat te bewerkstelligen. De belastingverhogingen (OZB, IB Box 3, VPB) van voorgaande jaren, de alsmaar stijgende 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. Positief was wel dat de voorgenomen verhoging van het forfait in Box 3 naar 7,8% uiteindelijk is teruggedraaid naar 6% en dat de recente verhogingen van de OZB voor woningen weer zijn aangepast naar 8,4%. Het kabinet Schoof is inmiddels gevallen en de hoop is gevestigd op een nieuw kabinet Jetten met meer aandacht voor de belangen van het bedrijfsleven en de vastgoedmarkt.

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. In 2025 is het aantal vastgoedtransacties weer verder aangetrokken ten opzichte van het voorgaande jaar, vooral in de woningmarkt door de uitpondgolf en met name door Nederlandse partijen. Het volume zit echter nog lang niet op het niveau van de topjaren 2021 en 2022.

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 en 2025 is de rente weer gedaald en is het aantal vastgoedtransacties wel weer gestegen. De ECB heeft de depositorente een aantal keren verlaagd naar 2,0% sinds 11 juni 2025. De verwachting dat er weer meer vastgoedtransacties tot stand zouden kunnen komen, is nog niet volledig uitgekomen. Mede door de gestegen belastingen in Box-3 blijven sommige beleggers zoeken naar hogere rendementen dan in het vastgoed gehaald 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 hebben daarmee ook impact 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 2025 beperkt door de voortgaande daling van rentepercentages. De prijzen van vastgoed zijn echter ook gestegen.

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. Om te controleren of partijen waarmee Sectie5 zaken doet in het verleden betrokken zijn geweest bij vastgoedfraude, witwassen of bijvoorbeeld ABC-constructies voert zij altijd een cliëntenonderzoek uit naar de bij de vastgoedtransactie betrokken partij. De betrokken partijen worden gescreend door middel van Reglab.

Daarnaast streeft de Beheerder ernaar fauderisico's 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 fauderisico's door de directie in samenspraak met de externe compliance officer. De beheerder is wel samen met haar externe compliance officer bezig om de interne CDD-procedures aan te scherpen en de cliënten-dossiervorming te verbeteren.

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, de Accountants en de Depository.

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 (vooral nog ongedaan gemaakt door de Hoge Raad in december 2024).

Een ander punt van aandacht is de ontwikkeling van de vereisten op het gebied van Customer Due Diligence (CDD ook wel Know Your Customer ('KYC')-procedures genoemd) en de WWFT. Per 1 januari 2025 heeft Sectie5 een nieuw systeem voor de uitvoering en vastlegging van de CDD geïmplementeerd en is de Beheerder samen met haar externe Compliance Officer Projective bezig om de aanbevelingen van de AFM op het gebied van de WWFT en de SanctieWet op te nemen in een nieuw CDD Beleid.

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 2025 EUR 878.326, het toetsingsvermogen EUR 647.229. Zowel per 31 december 2025 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 voor het laatst aangepast aan de huidige organisatie.

Verslag van de directie

Duurzaamheidsstrategie

Sectie5 heeft in 2024 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 2025 zijn weergegeven op de volgende pagina.

Verslag van de directie

ESG-hoogtepunten en speerpunten 2026

Sectie5 blijft haar duurzaamheidsinspanningen versterken door gerichte maatregelen en strategische samenwerkingen. Hieronder volgt een overzicht van onze belangrijkste initiatieven in 2025 en van de speerpunten voor 2026.

Duurzame energie - Wij 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 de vastgoedportefeuille en verminderen de afhankelijkheid van fossiele energiebronnen. De duurzaamheidsmaatregelen zijn integraal opgenomen in de meerjarenonderhoudsplannen van de verschillende complexen.

Inzicht in energie labels en verduurzaming van de portefeuille - In 2024 en 2025 heeft Sectie5 voor meerdere complexen nieuwe energielabels laten opstellen, waar de bestaande labels afliepen. Voor panden met een energielabel lager dan A is tevens een energielabelverbeteringsrapport opgesteld. De uitkomsten van deze rapporten vormen de basis voor de meerjarenonderhoudsbegroting en stellen Sectie5 in staat om gerichte, strategische verbeteringen door te voeren. Sectie5 streeft ernaar om het grootste deel van de portefeuille uiterlijk in 2030 te verduurzamen naar energielabel A, voor zover dit technisch en financieel haalbaar is. De benodigde maatregelen worden vastgelegd in het meerjarenonderhoudsplan. In 2026 zetten wij een vervolgstap door aanvullende delen van de portefeuille in kaart te brengen en een routekaart voor verdere verduurzaming op te stellen.

Green leases: Verduurzaming in samenwerking met huurders - Verduurzaming realiseren wij samen met onze huurders. In 2024 zijn de eerste green leases succesvol afgesloten. In 2025 en 2026 is en wordt deze aanpak verder doorgezet en is het afsluiten van green leases een vast onderdeel van de onderhandelingen over onder meer huurverlengingen. Hierbij stellen Sectie5 en huurders gezamenlijk concrete duurzaamheidsdoelstellingen vast en creëren zij transparantie over onder andere energieverbruik. Op deze manier verbeteren wij de energie-efficiëntie en realiseren wij impact daar waar de behoefte en het potentieel het grootst zijn binnen de portefeuille.

Verbetering biodiversiteit en natuurinclusieve verduurzaming - Naast technische verduurzaming richt Sectie5 zich ook op de rol van natuur bij het verduurzamen van panden en het vergroten van het welzijn van gebruikers. Met behulp van terreinlabelrapporten van NL Greenlabel wordt de duurzaamheid van de buitenruimte beoordeeld bij objecten van het S5 Vitae Fonds en bij nieuwe acquisities. De geïdentificeerde verbetermaatregelen zijn opgenomen in de meerjarenonderhoudsbegroting. In 2026 zullen de eerste natuurinclusieve verbeteringen binnen de portefeuille worden gerealiseerd.

Doelmatig onderhoud - Het doelmatig onderhouden van onze panden blijft een kernprioriteit. Daarbij streven wij continu naar een optimale balans tussen kwaliteit, milieubelasting en kostenbeheersing. Deze aanpak draagt bij aan een toekomstbestendige portefeuille en resulteert tegelijkertijd in lagere energielasten en servicekosten voor huurders.

Verhoging van huurderstevredenheid - Sectie5 zet zich actief in voor het verhogen van de huurderstevredenheid binnen alle asset classes. In nauwe samenwerking met onze property managers werken wij aan een verdere optimalisatie van de dienstverlening. In 2026 zal Sectie5 haar managementpakket uitbreiden, met als doel het gebruiksgemak voor huurders te vergroten en de algehele huurderstevredenheid verder te versterken.

GRESB-rapportage en duurzaamheidsscore - In 2025 heeft Sectie5 opnieuw gerapporteerd aan GRESB en daarbij een score behaald van 62 punten, een significante verbetering ten opzichte van de 39 punten in 2024. In 2026 zal Sectie5 onderzoeken welke aanvullende documentatie en stappen noodzakelijk zijn om Stichting Vitae Fonds te kwalificeren als een artikel 8-fonds onder de SFDR-richtlijn.

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, Kickboks trainingen, massages en andere vitaliteitsprogramma's.

Sociale betrokkenheid en maatschappelijke initiatieven - Via Stichting Sectie5 Support ondersteunen we verschillende goede doelen. In 2025 hebben we onder andere bijgedragen aan:

- Stichting Bibian Mentel Foundation
- Erasmus MC
- Stichting Weeshuizen Afrika
- Kraijcek Foundation
- Coeliakie Vereniging
- Diabetes Fonds
- Net4Kids 500
- Yvonne van Gennip Talent Fonds
- Spieren voor Spieren
- Amsterdam City Swim
- KiKa
- Stichting De Kleine Zaal om de Hoek
- Stichting ALS Nederland

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 bij aan de verduurzaming van ons wagenpark en aan de verdere verduurzaming van het kantoor naar energielabel A++. Het energielabel is hier inmiddels op aangepast.

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 plekken waar deze nog niet aanwezig zijn 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, 27 maart 2026

drs. W.H.E. van Ommeren MBA

Mr. N.A.J. Broeijer



Jaarrekening 2025



Balans per 31 december 2025

(na resultaatsbestemming)

		<u>31 december 2025</u>		<u>31 december 2024</u>
		EUR		EUR
ACTIVA				
<i>Vlottende activa</i>				
Vorderingen en overlopende activa	[3.1]			
Debiteuren		27.223		51.610
Te vorderen omzetbelasting		9.033		-
Overige vorderingen		<u>299.149</u>		<u>198.486</u>
		335.405		250.096
Liquide middelen	[3.2]			
Bank		<u>967.716</u>		<u>893.205</u>
		967.716		893.205
Totaal activa		<u><u>1.303.121</u></u>		<u><u>1.143.301</u></u>



Balans per 31 december 2025

(na resultaatsbestemming)

		<u>31 december 2025</u>	<u>31 december 2024</u>
		EUR	EUR
PASSIVA			
Eigen vermogen	[3.3]		
Geplaatst aandelenkapitaal		20.000	20.000
Agioreserve		180.000	180.000
Algemene reserve		<u>678.326</u>	<u>647.229</u>
		878.326	847.229
Kortlopende schulden			
Schulden aan leveranciers en handelskredieten		205.278	83.029
Te betalen omzetbelasting		-	63.032
Vennootschapsbelasting	[3.4]	52.527	72.985
Overige schulden	[3.5]	<u>166.990</u>	<u>77.026</u>
		424.795	296.072
Totaal passiva		<u><u>1.303.121</u></u>	<u><u>1.143.301</u></u>



Winst- en verliesrekening over 2025

		<u>2025</u>	<u>2024</u>
		EUR	EUR
Omzet	[4.1]	2.517.570	2.478.540
Kostprijs van de omzet	[4.2]	<u>2.009.421</u>	<u>1.825.359</u>
Marge van de opbrengsten		508.149	653.181
Algemene kosten	[4.3]	<u>222.340</u>	<u>152.922</u>
Som der bedrijfslasten		222.340	152.922
Bedrijfsresultaat		285.809	500.259
Financiële baten & lasten	[4.4]	7.313	6.983
Resultaat voor belastingen		293.122	507.242
Belastingen resultaat	[4.5]	62.025	117.268
Resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening na belasting		<u>231.097</u>	<u>389.974</u>



Kasstroomoverzicht over 2025

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
	EUR	EUR
Bedrijfsresultaat	285.809	500.259
Aanpassingen voor		
Veranderingen in werkkapitaal:		
Mutatie vorderingen	-85.309	-90.351
Mutatie kortlopende schulden	149.181	37.043
	<u>63.872</u>	<u>-53.308</u>
Kasstroom uit bedrijfsoperaties	349.681	446.951
Betaalde/ ontvangen winstbelasting met betrekking tot operationele activiteiten	-82.483	-64.430
	<u>-82.483</u>	<u>-64.430</u>
Kasstroom uit operationele activiteiten	267.198	382.521
Betaald dividend	-200.000	-175.000
Ontvangen interest	7.313	6.983
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	-192.687	-168.017
Mutatie geldmiddelen	74.511	214.504
Liquide middelen begin van de periode	893.205	678.701
Netto kasstroom	74.511	214.504
Liquide middelen einde van de periode	<u>967.716</u>	<u>893.205</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 de 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 2025

[3.1] Vorderingen en overlopende activa

	2025	2024
	EUR	EUR
Fondsen in beheer - doorbelasting kosten DNB/ AFM	13.426	16.185
Fondsen in beheer - overige doorbelasting	9.379	8.670
Fondsen in beheer - beheervergoeding	4.168	25.183
Overige debiteuren	250	1.572
	27.223	51.610

Overige vorderingen

Nog door te belasten kosten verzekeringspremies	160.515	158.114
Nog door te belasten overige kosten	-	7.353
Nog te ontvangen beheervergoeding	40.124	26.036
Nog te ontvangen btw-compensatie	82.398	-
Overige nog te ontvangen bedragen	16.112	6.983
	299.149	198.486

[3.2] Liquide middelen

	2025	2024
	EUR	EUR
Rekening courant bank		
ING rekening courant	112.561	295.033
ING Zakelijke Spaarrekening	855.155	598.172
	967.716	893.205

De liquide middelen staan ter vrije beschikking van het Fonds.

De Venootschap 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 blijkende verplichtingen.

[3.3] Eigen vermogen

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

De mutaties in het vermogen in het jaar 2024

	Gestort kapitaal	Agio	Overige reserves	Totaal
	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

3 Toelichting op de balans per 31 december 2025

De mutaties in het vermogen in het jaar 2025

	Gestort kapitaal	Agio	Overige reserves	Totaal
	EUR	EUR	EUR	EUR
Stand per 1 januari 2025	20.000	180.000	647.229	847.229
Uitgekeerd dividend	-	-	-200.000	-200.000
Uit voorstel resultaatbestemming	-	-	231.097	231.097
Stand per 31 december 2025	20.000	180.000	678.326	878.326

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 kapitaal-eis.

Bestemming van het resultaat over het boekjaar 2024

De jaarrekening 2024 is vastgesteld in de Algemene Vergadering, gehouden op 1 april 2025. De Algemene Vergadering heeft de bestemming van het resultaat vastgesteld conform het daartoe gedane voorstel.

Voorstel resultaatbestemming boekjaar 2025

Door de Directie wordt aan de Algemene Vergadering voorgesteld het resultaat over het boekjaar 2025 ten bedrage van EUR 231.097 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 2025

[3.4] Kortlopende schulden - vennootschapsbelasting

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
	EUR	EUR
Te betalen vennootschapsbelasting over 2024	-	72.985
Te betalen vennootschapsbelasting over 2025	52.527	-
Stand per 31 december	<u>52.527</u>	<u>72.985</u>

[3.5] Kortlopende schulden - Overige schulden en overlopende passiva

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
	EUR	EUR
Nog te betalen beheerkosten	37.286	-
Nog te betalen beheervergoeding		5.629
Nog te betalen overige kosten	100.823	43.149
Overige posten	28.881	28.248
Stand per 31 december	<u>166.990</u>	<u>77.026</u>

4 Toelichting op de resultatenrekening over 2025

[4.1] Opbrengsten

	2025	2024
	EUR	EUR
Beheervergoedingen	2.254.555	2.003.168
Winstdeling NLWF-fondsen	-	461.472
Verkoopvergoeding	-	6.250
Overige opbrengsten	200.401	7.650
Vergoeding bestuur stichtingen	62.614	-
Totaal	2.517.570	2.478.540

[4.2] Kosten van de opbrengsten

	2025	2024
	EUR	EUR
Door Sectie5 Management BV in rekening gebrachte vergoedingen	2.009.421	1.825.359
	2.009.421	1.825.359

[4.3] Overige kosten

	2025	2024
	EUR	EUR
Management fee	39.280	44.057
Accountantskosten	5.601	6.995
Kosten juridisch advies	172	4.154
Adviseringskosten	128.566	92.793
Overige kosten	48.721	4.923
	222.340	152.922

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 2025.

[4.4] Financiële baten en lasten

	2025	2024
	EUR	EUR
Rentebaten/ - lasten (-/-) bankrekeningen	7.313	6.983
	7.313	6.983



4 Toelichting op de resultatenrekening over 2025

[4.5] Belastingen

	2025	2024
	EUR	EUR
Vennootschapsbelasting 2024	-	117.268
Vennootschapsbelasting 2025	62.025	-
	62.025	117.268
Resultaat voor belastingen	293.122	507.242
Verschuldigde vennootschapsbelasting:		
19% over EUR 200.000	38.000	38.000
25,8% over het resterend resultaat	24.025	79.268
	62.025	117.268

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 Venootschap beheervergoedingen. Deze vergoedingen worden bepaald als een percentage van de door de vastgoedbeleggingsfondsen gefactureerde huren.

	2025	2024
	EUR	EUR
Emmastede Vastgoedfonds (*)	-	38.790
Merwestede Vastgoed CV	46.059	42.826
S5 SPF Retailfonds	97.140	143.150
Heijdestede Vastgoedfonds (*)	-	40.616
Hofstede Vastgoedfonds (*)	-	68.419
S5 Vitae Fonds	345.467	313.229
NL Woningfonds 1	24.039	23.109
NL Woningfonds 2	14.256	13.031
NL Woningfonds 3	27.603	27.817
Molenstede Vastgoedfonds	45.392	42.277
S5 Forum Fonds	546.615	512.579
Rijenstede Vastgoedfonds	86.418	82.486
Hoogstede Vastgoedfonds	51.966	51.346
Superstede Vastgoedfonds	234.090	219.199
Veststede Vastgoedfonds	55.389	47.633
Markstede Vastgoedfonds	234.926	215.900
NL Woningfonds 4	30.707	34.543
NL Woningfonds 5 (**)	79.300	43.517
NL Woningfonds 6 (****)	58.149	-
Hoekstede Vastgoedfonds (***)	88.286	28.027
Brinkstede Vastgoedfonds (****)	188.753	14.674
Totaal	2.254.555	2.003.168

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

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

(***) 2024: betreft de periode 31 mei 2024 - 31 december 2024.

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

(*****) Over de periode 4 oktober 2024 - 31 december 2025.

5 Overige informatie

Vergoeding voor het bestuur van de stichtingen

Met ingang van 1 januari 2025 is het bestuur van de stichtingen overgegaan van CSC Governance BV naar Sectie5 Beheer BV ter vereenvoudiging van de structuur en verlaging van de kosten. Het bestuur van de groeifondsen S5 Forum Fonds en S5 Vitae Fonds is formeel overgegaan medio 2025.

	2025	2024
	EUR	EUR
Merwestede Vastgoed CV	3.100	-
S5 SPF Retailfonds	3.100	-
NL Woningfonds 1	3.100	-
NL Woningfonds 2	3.100	-
NL Woningfonds 3	3.100	-
Molenstede Vastgoedfonds	3.100	-
Rijenstede Vastgoedfonds	3.100	-
Hoogestede Vastgoedfonds	3.100	-
Superstede Vastgoedfonds	6.725	-
Veststede Vastgoedfonds	3.100	-
Markstede Vastgoedfonds	5.040	-
NL Woningfonds 4	3.100	-
NL Woningfonds 5 (*)	4.649	-
Hoekstede Vastgoedfonds	3.100	-
NL Woningfonds 6	3.100	-
Brinkstede Vastgoedfonds	9.000	-
Totaal	62.614	-

(*) Over de periode 28 juni 2024 tot en met 31 december 2025.

5 Overige informatie

Doorbelaste kosten

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

	2025	2024
	EUR	EUR
Emmastede Vastgoedfonds	-	2.647
Merwestede Vastgoed CV	211	3.170
S5 SPF Retailfonds	555	5.141
Heijdestede Vastgoedfonds	-	2.741
Hofstede Vastgoedfonds	-	3.278
S5 Vitae Fonds	2.301	11.015
NL Woningfonds 1	195	3.058
NL Woningfonds 2	117	2.558
NL Woningfonds 3	297	3.249
Molenstede Vastgoedfonds	2.980	2.747
S5 Forum Fonds	3.065	13.243
Rijenstede Vastgoedfonds	447	3.531
Hoogestede Vastgoedfonds	242	2.730
Superstede Vastgoedfonds	1.174	6.403
Veststede Vastgoedfonds	362	2.328
Markstede Vastgoedfonds	4.086	6.564
NL Woningfonds 4	426	3.393
NL Woningfonds 5	1.194	914
Hoekstede Vastgoedfonds	424	1.078
NL Woningfonds 6	424	-
Brinkstede Vastgoedfonds	1.128	-
Totaal	19.628	79.788

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 uren. Bij bepaling van de managementfee wordt uitgegaan van de volgende percentages:

S5 SPF Retailfonds	5,00%
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%
NL Woningfonds 6	3,50%



5 Overige informatie

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
	EUR	EUR
Door Sectie5 Management BV in rekening gebrachte vergoedingen	2.009.421	1.825.359

5.3 *Werknemers*

Gedurende het boekjaar 2025 had de Vennootschap geen werknemers in dienst.

5.4 *Bezoldiging van de bestuurders*

De twee bestuurders ontvingen voor hun activiteiten voor de Vennootschap een vergoeding van EUR 15.432 per jaar per persoon.

De bestuurders ontvingen in 2025 tevens op een hoger niveau van de groep een management-vergoeding. Van de totale management vergoeding is EUR 566.803 een vaste vergoeding voor de directie van Sectie5 Beheer BV.

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, 27 maart 2026

Sectie5 Beheer BV
Namens deze:

Was getekend

Drs. W.H.E. van Ommeren MBA

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 2025

Ons oordeel

Wij hebben de jaarrekening 2025 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 2025 en van het resultaat over 2025 in overeenstemming met Titel 9 Boek 2 BW.

De jaarrekening bestaat uit:

1. de balans per 31 december 2025;
2. de winst-en-verliesrekening over 2025; 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 gerede 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, 27 maart 2026

Confinant Audit & Assurance B.V.

Origineel was getekend door: drs. M. Heerschop RA