

# BENKEY

**BENKEY VASTGOEDFONDS I  
TE LAREN**

Rapport inzake jaarverslag 2025

## INHOUDSOPGAVE

### Pagina

|                          |   |
|--------------------------|---|
| <b>BEHEERDERSVERSLAG</b> | 3 |
|--------------------------|---|

### JAARREKENING

|                                                    |    |
|----------------------------------------------------|----|
| 1 Balans per 31 december 2025                      | 6  |
| 2 Winst-en-verliesrekening over 2025               | 8  |
| 3 Grondslagen voor waardering en resultaatbepaling | 9  |
| 4 Toelichting op de balans per 31 december 2025    | 13 |
| 5 Toelichting winst-en-verliesrekening over 2025   | 19 |
| 6 Gebeurtenissen na balansdatum                    | 21 |

### OVERIGE GEGEVENS

|                                                       |    |
|-------------------------------------------------------|----|
| 1 Statutaire regeling winstbestemming                 | 22 |
| 2 Persoonlijke belangen van directieleden             | 22 |
| 3 Bestemming van de winst 2025                        | 22 |
| 4 Controleverklaring van de onafhankelijke accountant | 23 |

## **BEHEERDERSVERSLAG**

### **Inleiding**

Dit beheerdersverslag heeft betrekking op het boekjaar 2025 van Benkey Vastgoed (het "Fonds"), een vastgoedfonds gestart op 29 augustus 2024. Het verslag is opgesteld conform Titel 9 Boek 2 BW en de Richtlijnen voor de Jaarverslaggeving (RJ 400), waarbij de jaarrekening is opgesteld volgens RJ 615 (Beleggingsentiteiten).

Het Fonds is gestructureerd als een Transparant Fonds en heeft minimaal 4 handelsdagen per jaar zonder einddatum ('evergreen'). Benkey Fund Management B.V. ('Beheerder') is aangesteld als beheerder en is verantwoordelijk voor het beheer en de uitvoering van het beleggingsbeleid. Hiervoor heeft de Beheerder een AIFM-registratie (art. 2:66a Wft) onder nummer 15005995, onder toezicht van de AFM.

Hoewel het Fonds op grond van artikel 2:396 lid 7 BW is vrijgesteld van het opstellen van een beheerdersverslag, is bewust gekozen om wel een volledig verslag op te stellen. Dit draagt bij aan transparantie, versterkt de governance en ondersteunt de verdere professionalisering van het Fonds.

### **Doelstelling en kernactiviteiten**

De doelstelling van het Fonds is het realiseren van rendement voor participanten door te investeren in vastgoedbeleggingen die worden aangehouden om (directe) huuropbrengsten en/of (indirecte) waardeinstijgingen te realiseren.

De kernactiviteiten omvatten het verwerven en beheren van vastgoedobjecten, het optimaliseren van verhuur en bezettingsgraad, het sturen op onderhoud en (waar relevant) verduurzaming en risicomanagement, waaronder het bewaken van de financierings- en liquiditeitspositie.

### **Organisatie en governance**

Het Fonds heeft geen eigen personele organisatie; de activiteiten worden uitgevoerd door of namens de Beheerder. De Beheerder draagt zorg voor besluitvorming, rapportage aan participanten, naleving van relevante wet- en regelgeving en het risicomanagement rond de portefeuille. In 2025 is de Beheerder gestart met de volledige AIFMD-vergunning aanvraag bij de AFM en de verwachting is dat dit eind 2026 wordt afgerond.

### **Financiële ontwikkelingen in 2025**

In 2025 is de portefeuille aanzienlijk gegroeid. De vastgoedbeleggingen stegen van € 20,1 mln per 31 december 2024 (4 vastgoedobjecten op 2 locaties) naar € 126,8 mln per 31 december 2025 (10 vastgoedobjecten op 7 locaties). Het balanstotaal bedroeg per ultimo 2025 € 137,6 mln (2024: € 24,1 mln). Het eigen vermogen bedroeg € 59,7 mln (2024: € 11,4 mln).

Het Fonds maakt gebruik van hypothecaire financieringen, eind 2025 bedroeg dit € 72,9 mln (2024: € 12,0 mln). Hierdoor is de LTV eind 2025 57,8% (2024: 59,8%). De maximale LTV bij aankoop is 75%, door de waarde toevoeging aan de objecten neemt de LTV af. Door de opbouw van de portefeuille zit dit boven de verwachte LTV van 50%.

Het Fonds heeft een uitstekend resultaat na belastingen over 2025 behaald: € 12,8 mln (2024: € 1,0 mln). Belangrijke componenten zijn het nettoresultaat uit vastgoedexploitatie en niet-gerealiseerde waardeveranderingen van vastgoedbeleggingen. Dit heeft geresulteerd in een rendement van 38,8% (34,4%) in de G-klasse (P-klasse) in 2025, in 2024 was dit 12,8% (5,3%) in de G-klasse (P-klasse). 2024 was de start van het Fonds, de eerste participaties in de G-klasse zijn uitgegeven op 29 augustus 2024 en de P-klasse op 30 november 2024.

## Kasstroomen

De inkomende kasstroom van het Fonds bestaan in 2025 uit participantenkapitaal, hypothecaire financieringen en het exploitatieresultaat van de vastgoedobjecten. Het Fonds is nog geen anderhalf jaar oud en is de vastgoedportefeuille aan het opbouwen, hierdoor zijn er nog geen verkopen van objecten gerealiseerd die bijdrage aan de kasstroom.

Vanwege de opbouw zit er relatief veel 'Value-add' vastgoed in de portefeuille met een lager direct rendement en hogere investeringen en rentelasten, waardoor het exploitatieresultaat (direct rendement), inclusief rentelasten, niet hoog is. De verbeteringen aan het 'Value-add' vastgoed heeft wel geleid tot hoge herwaarderingen (indirect rendement), waardoor het totaalresultaat uitstekend is. Het rendement is hierdoor ruim boven de 'Hurdle rate' van 7,5% uitgekomen, waardoor de Beheerder een prestatie vergoeding heeft ontvangen van € 3,8 mln (2024: € 0,3 mln). De prestatie vergoeding wordt bij mindere resultaten niet terugbetaald door de Beheerder. De Beheerder krijgt pas weer een prestatie vergoeding als het hoogste niveau, gecorrigeerd voor de 'Hurdle rate', wordt behaald (eeuwigdurend 'High Watermark').

Naast de uitgaven voor de prestatie vergoeding bestaan de uitgaande kasstroomen uit beheerskosten, in- en uitstap vergoedingen, algemene kosten, uitkeringen en verkopen van participaties en aankopen van vastgoedobjecten. Door de opbouwfase van fonds en omdat de prestatievergoeding mede wordt bepaald door ongerealiseerde waardeveranderingen is de liquiditeit van het fonds een continu aandachtspunt. Mede door de grote instroom van nieuw participanten kapitaal in 2025 van € 37,5 mln (2024: € 8,0 mln) en de beperkte uitstroom € 1,6 mln (2024: € 0,01 mln) heeft dit geleid tot een toename van eindstand van liquide middelen in 2025 van € 7,9 mln (2024: € 3,7 mln).

## Risico's en risicobeheersing

Het Fonds wordt geconfronteerd met risico's die samenhangen met vastgoedwaarderingen, verhuur en leegstand, debiteuren, financiering en rente, liquiditeit en operationele processen.

Belangrijkste risicocategorieën en beheersing:

- Markt- en waarderingsrisico: De reële waarde van vastgoed is gevoelig voor aanvangsrendementen en huurmarktontwikkelingen. Waardering vindt plaats op basis van externe taxaties en periodieke updates, aangevuld met interne desktoptaxaties.
- Huurders- en leegstandsrisico: Leegstand kan leiden tot lagere opbrengsten en hogere kosten. De portefeuille wordt actief gemonitord op bezetting, contractduur en debiteurenrisico.
- Renterisico en herfinancieringsrisico: De financieringsstructuur maakt het Fonds gevoelig voor renteontwikkelingen en herfinancieringscondities. Rente- en liquiditeitsmonitoring maken onderdeel uit van de financiële sturing.
- Liquiditeitsrisico: Uitsappen/uitkeringen, investeringen, beheer en prestatie vergoedingen, en financieringslasten beïnvloeden de liquiditeit. Liquiditeitsplanning en het bewaken van buffers zijn onderdeel van het beheer. De vergoedingen aan de Beheerder worden als laatste uitbetaald.
- Operationele risico's en uitbesteding: Kernprocessen worden uitgevoerd door of namens de beheerder en externe partijen. Dit vraagt om duidelijke afspraken, monitoring en periodieke evaluatie.
- Wet- en regelgeving: Wijzigingen in verslaggeving, fiscale en toezichtkaders kunnen impact hebben op processen en rapportages. De beheerder volgt deze ontwikkelingen en past waar nodig beleid en procedures aan.

## Duurzaamheid

Binnen het beheer van de vastgoedportefeuille wordt aandacht besteed aan energie- en duurzaamheidsaspecten. Energie labels en gebouw gebonden maatregelen vormen daarbij belangrijke informatiebronnen voor het sturen op energieprestatie en mogelijke verbetermaatregelen. Duurzaam vastgoed is voor huurders een afweging en soms een verplichting bij het selecteren van een nieuwe werkplek. Daarnaast zijn duurzame gebouwen energiezuiniger, wat leidt tot lagere servicekosten en daardoor meer ruimte voor hogere huren binnen het huisvestingskosten budget van huurders.

In 2025 zijn voor meerdere vastgoedobjecten een verbetering in het energielabel gerealiseerd. Het energielabel vermeldt onder meer een aandeel hernieuwbare energie en geeft inzicht in fossiel energiegebruik en CO<sub>2</sub>-uitstoot per m<sup>2</sup>, alsmede mogelijke verbetermaatregelen richting verdere verduurzaming. Daarnaast zijn in de portefeuille initiatieven uitgevoerd die raken aan duurzaamheid en energie-optimalisatie. Voorbeelden hiervan zijn het opstarten van een ESG-traject, activiteiten rond WKO, een 0-meting en het verzamelen van meetdata om vervolgactie te ondernemen op gebied van duurzaamheid.

**Toekomstverwachtingen**

Voor 2026 en verder blijft de groei en het rendement van het Fonds de belangrijkste doelstellingen. Tegelijk wordt de bestaande portefeuille verder geoptimaliseerd, zodat het exploitatieresultaat en de kasstromen verbeterd worden. De groeisnelheid is voornamelijk afhankelijk van de toestroom van nieuw participanten kapitaal, de (her)financieringen van het vastgoed en de waardering en beschikbaarheid van commercieel vastgoed. Door de behaalde resultaten tot nu toe, de marketingactiviteiten, de verwachte AIFMD-vergunning en de ontwikkeling van de vastgoedportefeuille zijn de vooruitzichten zeer positief en zijn de groeidoelstellingen voor komend jaar verhoogd t.o.v. vorig jaar. Voor 2030 is de doelstelling een vastgoedportefeuille van € 1 miljard, met een gemiddeld rendement van 15% per jaar.

**Gebeurtenissen na balansdatum**

Na balansdatum is op 31 maart 2026 het vastgoedobject Tupolevlaan 2–24 te Schiphol-Rijk aangekocht voor een koopsom van € 16,0 mln. Deze aankoop is gefinancierd met een financiering van € 13,1 mln.

**Conclusie**

2025 stond in het teken van groei van de portefeuille en een positief jaarresultaat. Het Fonds beschikt per ultimo 2025 over een versterkte balanspositie met substantiële vastgoedbeleggingen, een solide eigen vermogen en beschikbare liquiditeiten. De beheerder blijft sturen op risicobeheersing, portefeuillekwaliteit en financieringsstructuur, zodat een beheerste groei, met behoud van rendement, in 2026 wordt voortgezet.

Laren, 12 mei 2026

Het Bestuur

N. Rientjes (CEO)

J.J. Surie (CFRO)

# 1 BALANS PER 31 DECEMBER 2025

(na resultaatbestemming)

| ACTIVA                     | 31 december 2025 |                           | 31 december 2024 |                          |
|----------------------------|------------------|---------------------------|------------------|--------------------------|
|                            | €                | €                         | €                | €                        |
| <b>Vastgoedbeleggingen</b> | (1)              | 126.834.590               |                  | 20.074.836               |
| <b>Vorderingen</b>         |                  |                           |                  |                          |
| Overige vorderingen        | (2)              | 997.487                   | 78.710           |                          |
| Overlopende activa         | (3)              | <u>631.963</u>            | <u>21.296</u>    |                          |
|                            |                  | 1.629.450                 |                  | 100.006                  |
| <b>Overige activa</b>      |                  |                           |                  |                          |
| Immateriële vaste activa   | (4)              | 91.667                    | 116.667          |                          |
| Financiële vaste activa    | (5)              | <u>1.046.513</u>          | <u>152.135</u>   |                          |
|                            |                  | 1.138.180                 |                  | 268.802                  |
| <b>Liquide middelen</b>    | (6)              | 7.939.542                 |                  | 3.683.349                |
| <b>Totaal activa</b>       |                  | <u><u>137.541.761</u></u> |                  | <u><u>24.126.993</u></u> |

| PASSIVA                               | 31 december 2025 |                           | 31 december 2024         |            |
|---------------------------------------|------------------|---------------------------|--------------------------|------------|
|                                       | €                | €                         | €                        | €          |
| <b>EIGEN VERMOGEN</b>                 | (7)              |                           |                          |            |
| Participantenkapitaal                 |                  | 46.877.462                | 10.397.876               |            |
| Wettelijke reserve                    |                  | 91.667                    | 116.667                  |            |
| Herwaarderingsreserve                 |                  | 18.683.794                | 1.320.556                |            |
| Onverdeeld resultaat                  |                  | <u>-6.001.372</u>         | <u>-435.575</u>          |            |
|                                       |                  | 59.651.551                |                          | 11.399.524 |
| <b>LANGLOPENDE SCHULDEN</b>           | (8)              | 60.327.338                |                          | 6.106.840  |
| <b>KORTLOPENDE SCHULDEN</b>           |                  |                           |                          |            |
| Kortlopende deel langlopende schulden | (8)              | 12.746.133                | 5.920.333                |            |
| Schulden aan kredietinstellingen      | (9)              | -                         | 5                        |            |
| Overige schulden                      | (10)             | 1.195.027                 | 306.308                  |            |
| Overlopende passiva                   | (11)             | <u>3.621.712</u>          | <u>393.983</u>           |            |
|                                       |                  | 17.562.872                |                          | 6.620.629  |
| <b>Totaal passiva</b>                 |                  | <u><u>137.541.761</u></u> | <u><u>24.126.993</u></u> |            |

## 2 WINST-EN-VERLIESREKENING OVER 2025

|                                                            |      | 2025       |            | 2024      |           |
|------------------------------------------------------------|------|------------|------------|-----------|-----------|
|                                                            |      | €          | €          | €         | €         |
| Opbrengsten uit vastgoedbeleggingen                        | (12) | 3.181.339  |            | 290.226   |           |
| Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedbeleggingen | (13) | 17.463.238 |            | 1.320.556 |           |
| Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedbeleggingen | (13) | -119.933   |            |           |           |
| Overige opbrengsten                                        |      | 101.215    |            | 0         |           |
| <b>Bruto-omzetresultaat</b>                                |      |            | 20.625.859 |           | 1.610.782 |
| Afschrijvingen                                             | (14) | 52.309     |            | 8.333     |           |
| Overige bedrijfskosten                                     | (15) | 4.751.711  |            | 344.440   |           |
| <b>Som der bedrijfslasten</b>                              |      |            | 4.804.020  |           | 352.773   |
| <b>Bedrijfsresultaat</b>                                   |      |            | 15.821.839 |           | 1.258.009 |
| Financiële baten                                           | (16) |            | 38.055     |           | -         |
| Financiële lasten                                          | (16) |            | -3.100.246 |           | -256.017  |
| <b>Resultaat voor belastingen</b>                          |      |            | 12.759.648 |           | 1.001.992 |
| Belastingen                                                |      |            | -          |           | -         |
| <b>Resultaat na belastingen</b>                            |      |            | 12.759.648 |           | 1.001.992 |

### 3 GRONDSLAGEN VOOR WAARDERING EN RESULTAATBEPALING

#### ALGEMEEN

##### **Verslaggevende entiteit**

Het Benkey Vastgoed Fonds (hierna: het "Fonds") is gestructureerd als een besloten fonds voor gemene rekening. In het kader van het beheer en de uitvoering van het beleggingsbeleid heeft het Fonds overeenkomsten gesloten met partijen die als verbonden partij kwalificeren in de zin van RJ 330. Deze overeenkomsten zijn aangegaan in het kader van de normale bedrijfsuitoefening van het Fonds.

Benkey Fund Management B.V. (hierna: de "Beheerder") is aangesteld als beheerder van het Fonds. De Beheerder is belast met het beheer van het Fonds en is verantwoordelijk voor de uitvoering van het beleggingsbeleid zoals vastgelegd in het Informatie Memorandum en de fondsvoorwaarden. Daarnaast draagt de Beheerder zorg voor de algemene aansturing van het Fonds en de informatievoorziening aan participanten. De Beheerder ontvangt een beheervergoeding, prestatievergoeding, inschrijf en uitstap vergoeding, aankoopvergoeding, verkoopvergoeding en financiering vergoeding. Zoals beschreven in het Informatie Memorandum is de prestatievergoeding afhankelijk van de onderliggende Netto Asset Value (NAV) van het Fonds. De prestatievergoeding wordt uitsluitend uitgekeerd indien de gemaakte winst daadwerkelijk heeft gezorgd voor een groei in de NAV ten opzichte van de hoogste NAV uit het verleden, rekeninghoudend met een samengestelde harde Hurdle rate van 7,5% op jaarbasis. Indien er openstaande betalingen of inkoopverzoeken zijn, krijgen deze voorrang op de betaling van de prestatievergoeding. De prestatievergoeding zal niet negatief zijn bij een eventuele daling van de NAV.

Beheerder is verantwoordelijk voor de vaststelling van de NAV van het Fonds en de bijbehorende NAV per Participatie per Handelsdag. De berekening van de NAV is door Beheerder uitbesteed aan Administrateur. De vaststelling van de waarden zal in beginsel uiterlijk twintig (20) werkdagen na een Handelsdag door Beheerder plaatsvinden. Eventuele correcties in resultaat en vermogen worden op de eerstvolgende vaststelling dag alsnog gecorrigeerd.

Ten behoeve van het operationeel beheer van de vastgoedportefeuille heeft het Fonds een overeenkomst gesloten met Benkey Property Management B.V.. Deze entiteit verricht werkzaamheden op het gebied van vastgoedbeheer en ondersteunt het Fonds bij de uitvoering van het beleggingsbeleid met betrekking tot de vastgoedobjecten. Gedurende 2025 zijn alle vastgoedbelegging transacties begeleid door de Beheerder.

##### **Verslaggevingsperiode**

Deze jaarrekening heeft betrekking op het boekjaar 2025, dat is geëindigd op balansdatum 31 december 2025.

##### **Toegepaste standaarden**

De jaarrekening is opgesteld volgens de wettelijke bepalingen van Titel 9 Boek 2 van het Burgerlijk Wetboek, de Richtlijnen voor de Jaarverslaggeving (in het bijzonder RJ 615 Beleggingsentiteiten).

De balans en de winst- en verliesrekening zijn opgesteld op basis van Besluit modellen jaarrekening (BMJ) model R en S.

##### **Continuïteit**

Deze jaarrekening is opgesteld uitgaande van de continuïteitsveronderstelling.

##### **Schattingen**

Om de grondslagen en regels voor het opstellen van de jaarrekening te kunnen toepassen, is het nodig dat het bestuur van Benkey Vastgoedfonds I zich over verschillende zaken een oordeel vormt, en dat het bestuur schattingen maakt die essentieel kunnen zijn voor de in de jaarrekening opgenomen bedragen. Indien het voor het geven van het in artikel 2:362 lid 1 BW vereiste inzicht noodzakelijk is, is de aard van deze oordelen en schattingen inclusief de bijbehorende veronderstellingen opgenomen bij de toelichting op de betreffende jaarrekeningposten.

## ALGEMENE GRONDSLAGEN VOOR DE OPSTELLING VAN DE JAARREKENING

Activa en passiva worden in het algemeen gewaardeerd tegen de verkrijgings- of vervaardigingsprijs of de actuele waarde. Indien geen specifieke waarderingsgrondslag is vermeld vindt waardering plaats tegen de verkrijgingsprijs. In de balans en de winst-en-verliesrekening zijn referenties opgenomen. Met deze referenties wordt verwezen naar de toelichting.

Baten en lasten worden toegerekend aan het jaar waarop ze 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.

### Vergelijking met voorgaand jaar

De gehanteerde grondslagen van waardering en van resultaatbepaling zijn ongewijzigd gebleven ten opzichte van het voorgaande jaar.

## GRONDSLAGEN VOOR DE WAARDERING VAN ACTIVA EN PASSIVA

### Vastgoedbeleggingen

Vastgoedbeleggingen zijn onroerende zaken die worden aangehouden om huuropbrengsten of waardeinstijgingen, of beide, te realiseren. Vastgoedbeleggingen, daaronder begrepen vastgoedbeleggingen in ontwikkeling, worden bij eerste verwerking tegen verkrijgingsprijs gewaardeerd en daarna tegen actuele (reële) waarde.

Na eerste verwerking worden bestaande vastgoedbeleggingen gewaardeerd tegen reële waarde. De reële waarde wordt bepaald als de meest waarschijnlijke prijs die redelijkerwijs op de markt te verkrijgen is op balansdatum, en waarbij de definitie van reële waarde in acht wordt genomen. De waardering van de Vastgoedobjecten wordt gebaseerd op deze taxaties, welke te allen tijde worden uitgevoerd door een externe taxateur. Hiervoor wordt een taxatiecyclus gevolgd, die er als volgt uit ziet:

Jaar 1 (bij aankoop): Volledige taxatie bij aankoop, inclusief fysieke (en indien mogelijk interne) opname

Jaar 2: Markttechnische update (hertaxatie)

Jaar 3: Markttechnische update (hertaxatie)

Jaar 4: Volledige taxatie inclusief fysieke (en indien mogelijk interne) opname

Jaar 5: Markttechnische update (hertaxatie), etc.

Ter discretie van Beheerder kan worden besloten om additionele taxaties uit te laten voeren indien dit noodzakelijk wordt geacht. Iedere Handelsdag wordt een desktoptaxatie door Beheerder uitgevoerd. Hierbij wordt de methodiek van de taxateur gevolgd en worden veranderingen bij huurwijzigingen en/of uitgaven aan CAPEX, achterstallig onderhoud en/of huurincentives, die zijn meegenomen door de taxateur, verwerkt in de desktoptaxatie.

Voor de waardering van de vastgoedobjecten op het niveau van het Fonds, hanteert Beheerder een combinatie van de volgende methoden:

-BAR/NAR methode

-DCF-methode (hoofdmethodiek); en

-Comparatieve methode.

Waardeveranderingen van vastgoedbeleggingen worden verwerkt via de eigen vermogen. De herwaarderingsreserve wordt bepaald als het positieve verschil tussen de reële waarde en de initiële verkrijgings- of vervaardigingsprijs (zonder rekening te houden met enige afschrijving of waardevermindering). Op vastgoedbeleggingen wordt niet afgeschreven.

Een nadere toelichting inzake de waardering van vastgoedbeleggingen is opgenomen in de toelichting op de balans.

**Overige vorderingen en overlopende activa**

De immateriële vaste activa worden gewaardeerd tegen verkrijgingsprijs onder aftrek van afschrijvingen. Er wordt rekening gehouden met bijzondere waardeverminderingen. Dit is het geval als de boekwaarde van het actief (of van de kasstroomgenererende eenheid waartoe het actief behoort) hoger is dan de realiseerbare waarde ervan.

**Vorderingen**

Vorderingen worden bij eerste verwerking gewaardeerd tegen de reële waarde van de tegenprestatie, inclusief de transactiekosten indien materieel. Vorderingen worden na eerste verwerking gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs. Voorzieningen wegens oninbaarheid worden in mindering gebracht op de boekwaarde van de vordering.

**Liquide middelen**

Liquide middelen bestaan uit kas, banktegoeden en deposito's met een looptijd korter dan twaalf maanden. Rekening-courantschulden bij banken zijn opgenomen onder schulden aan kredietinstellingen onder kortlopende schulden. Liquide middelen worden gewaardeerd tegen nominale waarde.

**Langlopende schulden**

Langlopende schulden worden bij de eerste verwerking gewaardeerd tegen reële waarde. Transactiekosten die direct zijn toe te rekenen aan de verwerving van de langlopende schulden worden in de waardering bij eerste verwerking opgenomen. Langlopende schulden worden na eerste verwerking gewaardeerd tegen geamortiseerde kostprijs, zijnde het ontvangen bedrag rekening houdend met agio of disagio en onder aftrek van transactiekosten.

Het verschil tussen de bepaalde boekwaarde en de uiteindelijke aflossingswaarde wordt op basis van de effectieve rente gedurende de geschatte looptijd van de langlopende schulden in de winst-en-verliesrekening als interestlast verwerkt.

**Kortlopende schulden**

Kortlopende schulden worden bij de eerste verwerking gewaardeerd tegen reële waarde. Kortlopende schulden worden na eerste verwerking gewaardeerd tegen de bedragen waartegen de schuld moet worden afgelost.

## GRONDSLAGEN VOOR DE BEPALING VAN HET RESULTAAT

### **Algemeen**

Het resultaat wordt bepaald als het verschil tussen de opbrengstwaarde van de geleverde prestaties en de kosten en andere lasten over het jaar. De opbrengsten op transacties worden verantwoord in het jaar waarin zij zijn gerealiseerd.

### **Opbrengstverantwoording**

#### ***Algemeen***

Onder opbrengsten uit vastgoedbeleggingen wordt verstaan de opbrengsten van de in het verslagjaar verantwoorde huur. Tevens worden hier de in het verslagjaar verantwoorde inschrijfgelden van de investeerders verantwoord.

### **Kosten**

De kosten worden bepaald op historische basis en toegerekend aan het verslagjaar waarop zij betrekking hebben.

### **Afschrijvingen**

Immateriële vaste activa worden vanaf het moment van gereedheid voor ingebruikneming afgeschreven over de verwachte toekomstige gebruiksduur van het actief.

### **Financiële baten en lasten**

#### ***Rentebaten en rentelasten***

Rentebaten en rentelasten worden tijdsevenredig verwerkt, rekening houdend met de effectieve rentevoet van de desbetreffende activa en passiva. Bij de verwerking van de rentelasten wordt rekening gehouden met de verantwoorde transactiekosten op de ontvangen leningen.

### **Koersverschillen**

Koersverschillen die optreden bij de afwikkeling of omrekening van monetaire posten worden in de winst-en-verliesrekening verwerkt in de periode dat zij zich voordoen, tenzij hedge-accounting wordt toegepast.

### **Dividenden**

Te ontvangen dividenden van niet op nettovermogenswaarde gewaardeerde deelnemingen en effecten, worden verantwoord zodra Benkey Vastgoedfonds I het recht hierop heeft verkregen.

### **Belastingen**

Het fonds is een transparant fonds en derhalve niet belastingplichtig voor de vennootschapsbelasting. De omzetbelasting wordt indien noodzakelijk afgedragen namens het fonds door de beheerder van het fonds.

#### 4 TOELICHTING OP DE BALANS PER 31 DECEMBER 2025

##### ACTIVA

##### 1 VASTGOEDBELEGGINGEN

|                                                       | Overige<br>terreinen en<br>gebouwen | Inventaris     | Vooruit-<br>betalingen op<br>materiële vaste<br>activa in<br>uitvoering | Totaal             |
|-------------------------------------------------------|-------------------------------------|----------------|-------------------------------------------------------------------------|--------------------|
| <i>Stand per 1 januari 2025:</i>                      |                                     |                |                                                                         |                    |
| Aanschaffingswaarde                                   | 17.848.780                          | -              | -                                                                       | 17.848.780         |
| Aanbetalingen                                         | 905.500                             | -              | -                                                                       | 905.500            |
| Herwaarderingen                                       | 1.320.556                           | -              | -                                                                       | 1.320.556          |
| Cumulatieve afschrijvingen en<br>waardeverminderingen | -                                   | -              | -                                                                       | -                  |
| <b>Boekwaarde</b>                                     | <b>20.074.836</b>                   | <b>-</b>       | <b>-</b>                                                                | <b>20.074.836</b>  |
| <i>Mutaties in boekwaarde:</i>                        |                                     |                |                                                                         |                    |
| Investerings                                          | 88.648.682                          | 592.158        | 202.917                                                                 | 89.443.757         |
| Herwaarderingen                                       | 17.343.305                          | -              | -                                                                       | 17.343.305         |
| Afschrijvingen                                        | -                                   | -27.309        | -                                                                       | -27.309            |
| <b>Saldo</b>                                          | <b>105.991.987</b>                  | <b>564.849</b> | <b>202.917</b>                                                          | <b>106.759.753</b> |
| <i>Stand per 31 december 2025:</i>                    |                                     |                |                                                                         |                    |
| Aanschaffingswaarde                                   | 107.402.962                         | 592.158        | 202.917                                                                 | 108.198.037        |
| Aanbetalingen                                         | -                                   | -              | -                                                                       | -                  |
| Herwaarderingen                                       | 18.663.861                          | -              | -                                                                       | 18.663.861         |
| Cumulatieve afschrijvingen en<br>waardeverminderingen | -                                   | -27.309        | -                                                                       | -27.309            |
| <b>Boekwaarde</b>                                     | <b>126.066.823</b>                  | <b>564.849</b> | <b>202.917</b>                                                          | <b>126.834.590</b> |

Per 31 december 2024 was een bedrag van € 905.500 aanbetaald voor de aanschaf van de Luchthavenweg 81 te Eindhoven. De Luchthavenweg 81 te Eindhoven is uiteindelijk op 24 februari 2025 aangeschaft.

Afschrijving van inventaris vindt plaats gedurende een periode van vijf jaar. Het afschrijvingspercentage bedraagt 20% op jaarbasis.

De taxaties vinden plaats op basis van de in de vastgoedmarkt gebruikelijke methoden, waaronder de comparatieve methode, de BAR/NAR methode en de discounted cashflow (DCF) methode. De toegepaste waarderingsgrondslag in de jaarrekening is de actuele waarde.

Daarnaast zijn de aankoopvergoedingen geactiveerd. Dit zijn de vergoedingen welke betaald zijn door het fonds bij verwerving van het onroerend goed betaald aan Benkey Fund Management B.V.

De gebruikte cap rate en verdisconteringsvoet (7%) weerspiegelen de lange termijn risico/ rendementsprofielen voor het betreffende vastgoed en de specificaties ervan, waaronder de locatie, technische- en onderhoudsstaat van het gebouw, gebruik door derden, verhuurbaarheid en verkoopbaarheid.

De range van de gebruikte cap rate en verdisconteringsvoet is van 7,14% tot rond de 8,74%, afhankelijk van het type vastgoed en het daaraan verbonden risicoprofiel.

De gebruikte (netto) aanvangsrendement op de markthuur variëren tussen (7,45% - 10,85%) weerspiegelen het risicoprofiel van het getaxeerde object op de korte (tot middellange) termijn, afgezet tegen de huidige marktprijzen.

Bij de taxaties wordt rekening gehouden met de huursituatie per taxatiedatum, waarbij eventuele huurincentives, zoals huurvrije perioden, huurkortingen of andere tegemoetkomingen in aanmerking worden genomen. De opgeleverde huurlijsten vormen hierbij de basis, met een check door de taxateurs op de relevante huur- en andere contracten.

De taxaties zijn uitgevoerd door onafhankelijke, RICS gecertificeerde, taxateurs. De taxateurs zijn gehouden aan de gedragscode en ethische normen van de International Valuation Standards (IVS).

Beperkingen met betrekking tot de aanwendbaarheid van de vastgoedbeleggingen en de omvang van deze eventuele beperkingen zijn meegenomen bij de beoordeling van de getaxeerde objecten. Dit geldt eveneens voor alle contractuele verplichtingen, waarbij deze met name ook zien op CAPEX-gerelateerde verplichtingen en investeringen.

De Vastgoedobjecten worden bij aankoop en jaarlijks geëvalueerd door middel van taxaties. De waardering van de Vastgoedobjecten wordt onder andere gebaseerd op deze taxaties, welke te allen tijde worden uitgevoerd door een externe taxateur. Een desktoptaxatie zal daarnaast aan het einde van ieder kwartaal (en extra Handelsdagen) plaatsvinden in verband met de waardering, tenzij er een volledige externe taxatie is uitgevoerd. De desktoptaxatie wordt uitgevoerd door de fondsbeheerder op basis van een zelfde methode als toegepast door de taxateur.

Hieruit resulteerde voor de Nederlandse portefeuille een herwaardering ten bedrage van € 17,3 mln (2024: € 1,3 mln positief).

De daadwerkelijke huuropbrengsten en de daadwerkelijke exploitatiekosten zijn toegelicht in de toelichting op de winst- en verliesrekening.

Een deel van het vastgoed is als zekerheid gesteld bij de hypotheekschulden. Het bezwaarde deel van het vastgoed heeft een boekwaarde van € 126,1 mln (2024: € 19,2 mln).

## VORDERINGEN

### 2 Overige vorderingen

|                                               | 31-12-2025     | 31-12-2024    |
|-----------------------------------------------|----------------|---------------|
|                                               | €              | €             |
| Vorderingen op handelsdebiteuren              | 935.989        | -             |
| Overige vordering Benkey Fund Management B.V. | 3.000          | -             |
| Omzetbelasting                                | 58.498         | 78.710        |
|                                               | <u>997.487</u> | <u>78.710</u> |
| <br>                                          |                |               |
| Vorderingen op handelsdebiteuren              | 947.077        | -             |
| Voorziening dubieuze handelsdebiteuren        | -11.088        | -             |
|                                               | <u>935.989</u> | <u>-</u>      |

### 3 Overlopende activa

|                            |                |               |
|----------------------------|----------------|---------------|
| Nog te factureren omzet    | 19.528         | -             |
| Vooruitbetaalde bedragen   | 133.989        | 16.404        |
| Servicekosten              | 380.315        | -             |
| Overige overlopende activa | 98.131         | 4.892         |
|                            | <u>631.963</u> | <u>21.296</u> |

**OVERIGE ACTIVA****4 Immateriële vaste activa**

|                                                                | 2025    | 2024    |
|----------------------------------------------------------------|---------|---------|
|                                                                | €       | €       |
| <i>Kosten van oprichting en van uitgifte van participaties</i> |         |         |
| <i>Boekwaarde per 1 januari</i>                                | 116.667 | -       |
| Investerings                                                   | -       | 125.000 |
| Afschrijvingen                                                 | -25.000 | -8.333  |
| <i>Boekwaarde per 31 december</i>                              | 91.667  | 116.667 |
| <i>Afschrijvingspercentages</i>                                |         | %       |
| Kosten van oprichting en van uitgifte van participaties        |         | 20      |

**5 Financiële vaste activa**

|                                  | 31-12-2025 | 31-12-2024 |
|----------------------------------|------------|------------|
|                                  | €          | €          |
| Nog te verrekenen huurincentives | 1.046.513  | 152.135    |

**LIQUIDE MIDDELEN****6 Liquide middelen**

|                     |           |           |
|---------------------|-----------|-----------|
| Rabobank            | 7.939.542 | 3.683.339 |
| Interactive Brokers | 0         | 10        |
|                     | 7.939.542 | 3.683.349 |

De liquide middelen staan op naam van Stichting Juridisch Eigenaar Benkey Vastgoed. De liquide middelen staan ter vrije beschikking.

## PASSIVA

### 7 EIGEN VERMOGEN

|                                           | 2025       | 2024      |
|-------------------------------------------|------------|-----------|
|                                           | €          | €         |
| <b>Participantenkapitaal</b>              |            |           |
| <i>Stand per 1 januari</i>                | 7.981.276  | -         |
| Ontvangen gelden participanten            | 37.538.193 | 7.991.500 |
| Uitbetaling / terugbetaling participanten | -1.564.487 | -10.224   |
| <i>Stand per 31 december</i>              | 43.954.982 | 7.981.276 |

|                                                    | 31-12-2025 | 31-12-2024 |
|----------------------------------------------------|------------|------------|
|                                                    | €          | €          |
| Ontvangen gelden participanten (nog te accepteren) | 2.922.480  | 2.416.600  |
|                                                    | 46.877.462 | 10.397.876 |

|                           | 31-12-2025 |          | 31-12-2024 |          |
|---------------------------|------------|----------|------------|----------|
|                           | P-Klasse   | G-Klasse | P-Klasse   | G-Klasse |
| Aantal participaties      | 145.555    | 228.276  |            | 77.711   |
| <i>Intrinsieke waarde</i> | €          |          | €          |          |
| Min                       | 100,00     | 100,00   | -          | 100,00   |
| Max                       | 131,02     | 144,07   | -          | 106,31   |
| Gemiddelde                | 117,41     | 117,69   | -          | 102,84   |

|                              | 2025    | 2024    |
|------------------------------|---------|---------|
|                              | €       | €       |
| <b>Wettelijke reserve</b>    |         |         |
| <i>Stand per 1 januari</i>   | 116.667 | 0       |
| Dotatie                      | -       | 125.000 |
| Vrijval wettelijke reserve   | -25.000 | -8.333  |
| <i>Stand per 31 december</i> | 91.667  | 116.667 |

De wettelijke reserve heeft betrekking op geactiveerde kosten in verband met de oprichting van het fonds.

### Herwaarderingsreserve

|                              |            |           |
|------------------------------|------------|-----------|
| <i>Stand per 1 januari</i>   | 1.320.556  | -         |
| Dotatie                      | 17.363.238 | 1.320.556 |
| <i>Stand per 31 december</i> | 18.683.794 | 1.320.556 |

### Onverdeeld resultaat

|                                  |             |            |
|----------------------------------|-------------|------------|
| <i>Stand per 1 januari</i>       | -435.575    | -          |
| Resultaat boekjaar               | 12.759.648  | 1.001.992  |
| Mutatie wettelijke reserve       | 25.000      | -116.667   |
| Toevoeging herwaarderingsreserve | -17.363.238 | -1.320.556 |
| Uitkering participanten          | -987.207    | -344       |
| <i>Stand per 31 december</i>     | -6.001.372  | -435.575   |

### 8 LANGLOPENDE SCHULDEN

|                                                  | 31-12-2025 | 31-12-2024 |
|--------------------------------------------------|------------|------------|
|                                                  | €          | €          |
| Andere obligatieleningen en onderhandse leningen | 71.932.799 | 11.790.583 |
| Waarborgsommen                                   | 1.140.672  | 236.590    |
|                                                  | 73.073.471 | 12.027.173 |

**Andere obligatieleningen en onderhandse leningen**

|                                                         | 2025              | 2024              |
|---------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
|                                                         | €                 | €                 |
| <i>Boekwaarde per 1 januari</i>                         | 11.790.583        | -                 |
| Nieuwe financieringen                                   | 66.875.000        | 12.000.000        |
| Geactiveerde bemiddelingsfee financieringen             | -1.048.600        | -255.000          |
| Aflossing lening                                        | -6.000.000        | -                 |
| Amortisatie geactiveerde bemiddelingsfee financieringen | 315.816           | 45.583            |
| <i>Boekwaarde per 31 december</i>                       | <u>71.932.799</u> | <u>11.790.583</u> |

Verder zijn voor bovengenoemde schulden ter hoogte van een bedrag van €72,9 mln (2024: € 12,0 mln) zakelijke zekerheden gevestigd in de vorm van hypothecaire zekerheid gevestigd op onderliggende onroerende goederen. Tevens is het pandrecht gevestigd op de roerende zaken die in of bij het registergoed aanwezig zijn en is pandrecht verleend op de (huur)vorderingen.

|                                                         | 2025              | 2024              |
|---------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
|                                                         | €                 | €                 |
| <i>Andere obligatieleningen en onderhandse leningen</i> |                   |                   |
| Onderhandse leningen per 31 december                    | <u>72.875.000</u> | <u>12.000.000</u> |
| Waarvan:                                                |                   |                   |
| Resterende looptijd < 1 jaar                            | 12.900.000        | 6.000.000         |
| Resterende looptijd ≥ 1 jaar en ≤ 5 jaar                | 59.975.000        | 6.000.000         |

De gemiddelde contractuele aflossingsdata en effectieve rentevoeten van de hierboven genoemde langlopende schulden zijn als volgt:

|                                                  | Aflossings-<br>datum | Effectieve rentevoet<br>% |
|--------------------------------------------------|----------------------|---------------------------|
| Andere obligatieleningen en onderhandse leningen | 6-4-2028             | 8,12%                     |

**Waarborgsommen**

|                         |                  |                |
|-------------------------|------------------|----------------|
| Waarborgsommen huurders | <u>1.140.671</u> | <u>236.590</u> |
|-------------------------|------------------|----------------|

Het kortlopende deel (korter dan één jaar) van de waarborgsommen, welke gekoppeld zijn aan de huurcontracten, bedraagt € 296.563 (2024: € 10.368). Afhankelijk van de vernieuwing van deze contracten zijn alle waarborgsommen als langlopend opgenomen.

**KORTLOPENDE SCHULDEN**

|                                           | 31-12-2025 | 31-12-2024 |
|-------------------------------------------|------------|------------|
|                                           | €          | €          |
| <b>9 Schulden aan kredietinstellingen</b> |            |            |
| Rabobank                                  | <u>-</u>   | <u>5</u>   |

**10 Overige schulden**

|                                               |                  |                |
|-----------------------------------------------|------------------|----------------|
| Schulden aan leveranciers en handelskredieten | 1.159.438        | 110.462        |
| Crediteur Benkey Fund Management B.V.         | -                | 162.120        |
| Crediteur Breadstone B.V.                     | -                | 8.988          |
| Crediteur Benkey Property Management B.V.     | 5.889            | -              |
| Overige schuld Benkey Fund Management B.V.    | 180              | 328            |
| Vooruit ontvangen inschrijfgelden             | <u>29.520</u>    | <u>24.410</u>  |
|                                               | <u>1.195.027</u> | <u>306.308</u> |

**11 Overlopende passiva**

|                                                            |                  |                |
|------------------------------------------------------------|------------------|----------------|
| Te betalen prestatievergoeding Benkey Fund Management B.V. | 987.994          | 256.240        |
| Te betalen beheervergoeding Benkey Fund Management B.V.    | 101.598          | 10.056         |
| Te betalen vergoedingen Benkey Property Management B.V.    | 471.449          | -              |
| Nog te ontvangen facturen                                  | 648.156          | 9.852          |
| Nog te betalen accountantskosten                           | 72.295           | 42.000         |
| Servicekosten                                              | 115.595          | 32.314         |
| Vooruitgefactureerde bedragen                              | 1.145.003        | 43.521         |
| Overige overlopende passiva                                | <u>79.622</u>    | <u>-</u>       |
|                                                            | <u>3.621.712</u> | <u>393.983</u> |

## NIET IN DE BALANS OPGENOMEN ACTIVA EN VERPLICHTINGEN

### *Financiële verplichtingen*

Per balansdatum bestaan er door het fonds aangegane, maar nog niet in de balans verwerkte verplichtingen met betrekking tot investeringen in vastgoed en onderhoud van vastgoed. Deze verplichtingen vloeien voort uit gesloten aannemings- en/of onderhoudsovereenkomsten ten behoeve van onderhoud, verbouwingen, renovaties en verduurzamingsprojecten aan de vastgoedobjecten in portefeuille. De totale verplichting per 31-12-2025 bedraagt € 801.027 (exclusief BTW).

## 5 TOELICHTING OP DE WINST-EN-VERLIESREKENING OVER 2025

### 12 Opbrengsten uit vastgoedbeleggingen

|                                                       | 2025              | 2024           |
|-------------------------------------------------------|-------------------|----------------|
|                                                       | €                 | €              |
| Huuropbrengsten vastgoedbeleggingen                   | 6.550.317         | 376.395        |
| Exploitatiekosten vastgoedbeleggingen                 | -3.368.978        | -86.169        |
|                                                       | <u>3.181.339</u>  | <u>290.226</u> |
| <i>Huuropbrengsten vastgoedbeleggingen</i>            |                   |                |
| Huuropbrengsten vastgoedbeleggingen                   | 6.749.128         | 361.444        |
| Bijdrage servicekosten all-inhuren                    | 46.443            | 15.442         |
| Huurskortingen                                        | -353.412          | -491           |
| Vrijval te verrekenen huurincentives                  | 108.158           | -              |
|                                                       | <u>6.550.317</u>  | <u>376.395</u> |
| <i>Exploitatiekosten vastgoedbeleggingen</i>          |                   |                |
| Vastgoedbeheerskosten Benkey Property Management B.V. | -411.064          | -              |
| Projectvergoeding Benkey Property Management B.V.     | -196.878          | -              |
| Vastgoedbeheerskosten Breadstone B.V.                 | -                 | -21.396        |
| Verhuurprovisie                                       | -208.218          | -20.092        |
| Onroerendezaakbelasting vastgoedbeleggingen           | -198.353          | -18.018        |
| Verzekeringen vastgoedbeleggingen                     | -109.235          | -2.806         |
| Service en leegstandskosten (eigen rekening)          | -1.232.089        | -23.511        |
| Onderhoudskosten                                      | -1.012.200        | -346           |
| Overige exploitatiekosten                             | -941              | -              |
|                                                       | <u>-3.368.978</u> | <u>-86.169</u> |

Van de totale verhuurprovisie is € 201.194 (2024: nihil) ten gunste van Benkey Property Management B.V..

### 13 Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedbeleggingen

|                                                                        |                   |                  |
|------------------------------------------------------------------------|-------------------|------------------|
| Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedbeleggingen, Zwolle     | 1.014.247         | 523.391          |
| Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedbeleggingen, Hilversum  | -100.000          | 797.165          |
| Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedbeleggingen, Eindhoven  | 750.937           | -                |
| Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedbeleggingen, Almere     | 12.073.832        | -                |
| Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedbeleggingen, Amersfoort | 110.151           | -                |
| Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedbeleggingen, Delft      | -19.933           | -                |
| Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedbeleggingen, Apeldoorn  | 3.514.072         | -                |
|                                                                        | <u>17.343.306</u> | <u>1.320.556</u> |

#### 14 Afschrijvingen

|                                | 2025   | 2024  |
|--------------------------------|--------|-------|
|                                | €      | €     |
| Afschrijving oprichtingskosten | 25.000 | 8.333 |
| Afschrijvingskosten inventaris | 27.309 | -     |
|                                | 52.309 | 8.333 |

#### 15 Overige bedrijfskosten

|                 |           |         |
|-----------------|-----------|---------|
| Algemene kosten | 4.626.671 | 344.440 |
| Verkoopkosten   | 125.041   | -       |
|                 | 4.751.711 | 344.440 |

##### *Algemene kosten*

|                                                |           |         |
|------------------------------------------------|-----------|---------|
| Prestatievergoeding Benkey Fund Management B.V | 3.846.861 | 256.240 |
| Beheerskosten Benkey Fund Management B.V       | 509.700   | 20.926  |
| Kantoorkosten                                  | 549       | 328     |
| ICT automatiseringskosten                      | 6.844     | -       |
| Administratiekosten                            | 71.548    | 7.062   |
| Accountantskosten                              | 57.135    | 42.000  |
| Advieskosten                                   | 97.832    | 1.710   |
| Taxatiekosten                                  | 9.137     | 16.174  |
| Overige algemene kosten                        | 27.066    | -       |
|                                                | 4.626.671 | 344.440 |

#### 16 Financiële baten en lasten

|                   |            |          |
|-------------------|------------|----------|
| Financiële baten  | 38.055     | -        |
| Financiële lasten | -3.100.246 | -256.017 |
|                   | -3.062.191 | -256.017 |

##### *Financiële baten*

|                     |        |   |
|---------------------|--------|---|
| Rente spaarrekening | 38.055 | - |
|                     | 38.055 | - |

##### *Financiële lasten*

|                                                       |            |          |
|-------------------------------------------------------|------------|----------|
| Rentelasten financiering                              | -2.782.630 | -210.335 |
| Amortisatie geactiveerde bemiddelingsfee financiering | -315.816   | -45.583  |
| Bankkosten                                            | -1.800     | -99      |
|                                                       | -3.100.246 | -256.017 |

## **6 GEBEURTENISSEN NA BALANSDATUM**

Na balansdatum heeft het fonds op 31 maart 2026 de Tupolevlaan 2-24 te Schiphol-Rijk aangekocht voor een koopsom van € 16,0 mln. Deze aankoop is gefinancierd met een financiering van € 13,1 mln.

De aankoop is mede gefinancierd met het aantrekken van nieuw kapitaal van participanten in vorm van P-klasse ad € 3,4 mln, G-klasse € 1,0 mln en B-klasse € 2,3 mln naar de situatie per 31 maart 2026.

## **OVERIGE GEGEVENS**

### **1 Statutaire regeling winstbestemming**

1. Beheerder heeft de mogelijkheid de voor uitkering beschikbare inkomsten en winsten (zie artikel 15.2 van het Informatie Memorandum (IM)) tussentijds uit te keren aan de Participanten ten laste van het Fondsvermogen. Participanten kunnen ervoor kiezen eventuele winsten niet uit te laten keren, maar in het Fonds te houden.

2. Middelen die vrijkomen vanuit de exploitatie van de Vastgoedobjecten zullen niet volledig worden geherinvesteerd, maar na betaling van de vergoedingen, kosten en eventuele belastingen en de inhouding van de eventuele vergoeding aan Beheerder (zoals beschreven in het IM) gedeeltelijk worden uitgekeerd aan Participanten als de liquiditeit van het Subfonds het toelaat en volgens dit artikel 15. De verwachte uitkeringen staan beschreven in het IM en/of de desbetreffende Subfonds Kenmerken.

3. Middelen die vrijkomen vanuit de verkoop van de Vastgoedobjecten zullen in beginsel worden geherinvesteerd in nieuwe Vastgoedobjecten, tenzij Beheerder besluit deze middelen uit te keren overeenkomstig artikel 15 IM.

4. Uitkering geschiedt naar rato van het aantal Participaties van iedere Participant zoals dat op het moment van de betaalbaarstelling blijkt uit het door Beheerder aangehouden Participantenregister. De uitkering vindt plaats door een verkoop van Participaties ter waarde van de uitkering per Participant.

5. Indien een tussentijdse uitkering, zoals beschreven in het IM en/of de desbetreffende Subfonds Kenmerken niet (volledig) kan plaatsvinden, informeert Beheerder Participanten ten minste tien (10) Werkdagen voorafgaand aan de betaling daarvan via het e-mailadres zoals opgenomen in het Participantenregister.

6. Indien Beheerder aan het einde van het jaar voornemens is een additionele uitkering uit te voeren, worden Participanten hiervan ten minste tien (10) Werkdagen voorafgaand aan de betaling op de hoogte gesteld op de wijze als bedoeld in artikel 16 IM. Participanten kunnen ervoor kiezen eventuele winsten niet uit te laten keren, maar in het Fonds te houden.

7. In beginsel boekt Beheerder binnen twintig (20) Werkdagen na de berekening van de tussentijdse uitkering (elke Handelsdag), zoals beschreven in het IM en/of de desbetreffende Subfonds Kenmerken, de gelden over naar de bij Beheerder bekende tegenrekening van de Participant zoals opgenomen in het Participantenregister.

### **2 Persoonlijke belangen van directieleden**

De volgende directieleden hebben een persoonlijk belang in het fonds:

De heer J.J. Surie heeft per 31-12-2025 een totaal aantal G-klasse units van 1.267 (2024: 941) met een waarde van € 178.825 (2024: € 106.113).

De heer N. Rientjes heeft per 31-12-2025 een totaal aantal G-klasse units van 1.165 (2024: nihil) met een waarde van € 164.499 (2024: nihil).

### **3 Bestemming van de winst 2025**

De fondsbeheerder stelt voor om de winst over 2025 ad voor een bedrag van € 17,4 mln toe te voegen aan de herwaarderingsreserve.

Vooruitlopend op de vaststelling door de algemene vergadering is dit voorstel reeds in de jaarrekening verwerkt.

# Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

Aan: de beheerder van Benkey Vastgoedfonds I

## Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen jaarrekening 2025

### Ons oordeel

Wij hebben de jaarrekening 2025 van Benkey Vastgoedfonds I te Laren (Noord-Holland) gecontroleerd.

Naar ons oordeel geeft de in dit jaarverslag opgenomen jaarrekening een getrouw beeld van de grootte en de samenstelling van het vermogen van Benkey Vastgoedfonds I 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 Benkey Vastgoedfonds I zoals vereist in de Verordening inzake de onafhankelijkheid van accountants bij assurance-opdrachten (ViO) en andere voor de opdracht relevante onafhankelijkheidsregels in Nederland. Verder hebben wij voldaan aan de Verordening gedrags- en beroepsregels accountants (VGBA).

Wij vinden dat de door ons verkregen controle informatie voldoende en geschikt is als basis voor ons oordeel.

## Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen andere informatie

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

- ▶ het beheerdersverslag;
- ▶ 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.

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.

## **Beschrijving van verantwoordelijkheden met betrekking tot de jaarrekening**

### **Verantwoordelijkheden van het bestuur voor de jaarrekening**

Het bestuur is verantwoordelijk voor het opmaken en getrouw weergeven van de jaarrekening in overeenstemming met Titel 9 Boek 2 BW. In dit kader is het bestuur verantwoordelijk voor een zodanige interne beheersing die het bestuur noodzakelijk acht om het opmaken van de jaarrekening mogelijk te maken zonder afwijkingen van materieel belang als gevolg van fraude of fouten.

Bij het opmaken van de jaarrekening moet het bestuur afwegen of de entiteit 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 entiteit 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 entiteit 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 afwijkingen van materieel belang als gevolg van fraude en fouten 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 fraude of fouten, 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 entiteit;
- ▶ het evalueren van de geschiktheid van de gebruikte grondslagen voor financiële verslaggeving, en het evalueren van de redelijkheid van schattingen door het bestuur en de toelichtingen die daarover in de jaarrekening staan;
- ▶ het vaststellen dat de door het bestuur gehanteerde continuïteitsveronderstelling aanvaardbaar is. Tevens het op basis van de verkregen controle informatie vaststellen of er gebeurtenissen en omstandigheden zijn waardoor gerede twijfel zou kunnen bestaan of de entiteit 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 entiteit 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.

Alkmaar, 12 mei 2026

BDO Audit & Assurance B.V.  
namens deze,

drs. R.H. van Leersum RA CIA