



Heeneman & Partners fondsmanagement BV

Financieel verslag over de periode

1 januari 2019 tot en met 30 juni 2019

Inhoudsopgave

Blad

Verslag van de directie	3
Balans per 30 juni 2019	5
Winst-en-verliesrekening over de periode 1 januari tot en met 30 juni 2019	6
Toelichting op de balans en winst-en-verliesrekening	7

Verslag van de directie

Algemeen

Oprichting vennootschap

Blijkens de akte d.d. 4 oktober 2012, verleden door notaris Marinus Cornelis Reijntjes werd de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid onder de naam Heeneman & Partners fondsmanagement BV per genoemde datum opgericht. De onderneming is gevestigd te Naarden en houdt kantoor te Buitenveldertselaan 106, Amsterdam.

Activiteiten

De kernactiviteiten van Heeneman & Partners fondsmanagement BV bestaan uit het beleggen en adviseren in vastgoed. Alsmede het deelnemen in, het oprichten van, het samenwerken met en het directie voeren over andere ondernemingen, evenals het financieren van deze ondernemingen.

De onderneming is ingeschreven bij de Kamer van Koophandel onder nummer 56039433 en is bekend bij de Belastingdienst onder het fiscale nummer 8519.52.665.

Fondsen

Heeneman & Partners fondsmanagement BV heeft een vergunning voor het beheren van beleggingsinstellingen als bedoeld in artikel 2:65, eerste lid, sub a van de Wet op het financieel toezicht ("Wft"). Deze vergunning is van rechtswege overgegaan in een AIFMD-vergunning (Alternative Investment Fund Managers Directieve) en voldoet aan de vereisten die gelden voor een abi-beheerder (alternatieve belegging instelling).

Sinds 7 november 2016 is Heeneman & Partners fondsmanagement BV fondsbeheerder van supermarktfonds.nl. Supermarktfonds.nl beschikt over een door de AFM goedgekeurd prospectus en valt onder toezicht van de AFM.

Heeneman & Partners fondsmanagement BV is ook fondsbeheerder van Amsterdam ArenA Poort Winkelfonds BV. Amsterdam ArenA Poort Winkelfonds BV beschikt over een door de AFM goedgekeurd prospectus. Amsterdam ArenA Poort Winkelfonds BV valt onder de zgn. "Grandfathering" en staat daardoor niet onder toezicht van de AFM.

Directie

De directie wordt gevoerd door de heer F. Heeneman namens F. Heeneman Beheer BV en de heer J.A. Emmens namens Zeister Adviesdiensten BV.

Verbonden partijen

Heeneman & Partners fondsmanagement BV is een 100%-dochteronderneming van Heeneman & Partners BV. Heeneman & Partners fondsmanagement BV verzorgt het beheer van vastgoedfondsen. Hiervoor ontvangt zij vergoedingen, die als kosten in de vastgoedfondsen verantwoord worden. Alle personeel gerelateerde kosten worden verantwoord in Heeneman & Partners propertymanagement B.V. (100%-dochteronderneming van Heeneman & Partners BV). Deze kosten worden jaarlijks per jaar ultimo proportioneel toegerekend aan Heeneman & Partners fondsmanagement BV.

Werknemers

Gedurende het eerste halfjaar van 2019 waren er geen werknemers in dienst bij Heeneman & Partners fondsmanagement BV.

Resultaten

Heeneman & Partners fondsmanagement BV heeft over eerste halfjaar 2019 een positief resultaat behaald van € 152.312 (eerste halfjaar 2018: € 127.851).

Op basis van de AFM vergunning dient het eigen vermogen van Heeneman & Partners fondsmanagement BV minimaal € 125.000 te zijn. Per 30 juni 2019 was het eigen vermogen € 534.183 (eind 2018: € 381.871) en voldoet hiermee aan de vergunning voor het beheren van beleggingsinstellingen.

Accountantscontrole

Op dit halfjaarverslag is geen accountantscontrole uitgevoerd.

Beloningsbeleid

Heeneman & Partners fondsmanagement BV hanteert een beloningsbeleid waarbij wordt uitgesloten dat zowel werknemers als het management in de verleiding kunnen komen om ondeugdelijke werkzaamheden te verrichten. Heeneman & Partners fondsmanagement BV kent geen bonus structuur, maar ook geen andere variabele beloningen waarbij het eigenbelang kan prevaleren boven het belang van de onderneming en haar cliënten.

Risicomanagementbeleid

De directie is eindverantwoordelijke voor de risicobeheersing en de interne controle. De directie bewaakt via onder andere risicotabellen de onderliggende fondsen in het algemeen en de vastgoed portefeuille en de financieringen van de fondsen in het bijzonder. De directie draagt continue zorg voor optimalisering van haar interne controle- en risicobeheersing systemen.

Amsterdam, 29 augustus 2019

F. Heeneman Beheer BV

Zeister Adviesdiensten BV

F. Heeneman

J.A. Emmens

Balans per 30 juni 2019

(Na resultaatbestemming)

	Noot	30-06- 2019	31-12- 2018
		€	€
Activa			
Vlottende activa			
Debiteuren	1	182	184.85 0
Overige vorderingen en overlopende activa	2	149.947	32.025
Rekeningcourant groepsmaatschappijen		372.205	77.606
Liquide middelen	3	155.995	230.74 5
		<u>678.329</u>	<u>525.226</u>
		<u><u>678.329</u></u>	<u><u>525.226</u></u>
Passiva			
Eigen vermogen	4	534.183	381.871
Kortlopende schulden	5		
Belastingen		57.304	81.955
Overige schulden en overlopende passiva		86.842	61.400
		<u>144.146</u>	<u>143.355</u>
		<u><u>678.329</u></u>	<u><u>525.226</u></u>

Winst- en verliesrekening over de periode 1 januari 2019 tot en met 30 juni 2019

	Noot	1 jan 2019 30 jun 2019 €	1 jan 2018 30 jun 2018 €
Netto-omzet		287.740	242.059
Management fee	6	79.100	79.100
Overige bedrijfskosten	7	<u>16.238</u>	<u>3.262</u>
Som der bedrijfslasten		95.338	82.362
Bedrijfsresultaat		<u>192.402</u>	<u>159.697</u>
Rentebaten	8	25	128
Rentelasten		<u>(2.037)</u>	<u>(11)</u>
Financiële baten en lasten		(2.012)	117
Resultaat voor belastingen		<u>190.390</u>	<u>159.814</u>
Belastingen	9	(38.078)	(31.963)
Resultaat na belastingen		<u>152.312</u>	<u>127.851</u>

Toelichting op de balans en winst- en verliesrekening

Algemeen

Oprichting vennootschap

Blijkens de akte d.d. 4 oktober 2012, verleden door notaris Marinus Cornelis Reijntjes werd de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid onder de naam Heeneman & Partners fondsmanagement BV per genoemde datum opgericht. De onderneming is gevestigd te Naarden en houdt kantoor te Buitenveldertselaan 106, Amsterdam.

Activiteiten

De kernactiviteiten van Heeneman & Partners fondsmanagement BV bestaan uit het beleggen en adviseren in vastgoed. Alsmede het deelnemen in, het oprichten van, het samenwerken met en het directie voeren over andere ondernemingen, evenals het financieren van deze ondernemingen.

De onderneming is ingeschreven bij de Kamer van Koophandel onder nummer 56039433 en is bekend bij de Belastingdienst onder het fiscale nummer 8519.52.665.

De leiding wordt gevoerd door de heer F. Heeneman namens F. Heeneman Beheer BV en de heer J.A. Emmens namens Zeister Adviesdiensten BV.

Algemene grondslagen voor de opstelling van de jaarrekening

Algemeen

De jaarrekening is opgesteld op basis van de Richtlijnen Jaarverslaggeving en 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 tegen nominale waarde.

Op grond van Titel 9 van Boek 2 van het Burgerlijk Wetboek genoemde groottecriteria kan Heeneman & Partners fondsmanagement BV worden aangemerkt als een kleine rechtspersoon. Kleine rechtspersonen mogen, mits de algemene vergadering niet anders heeft beslist, gebruik maken van een aantal vrijstellingen met betrekking tot de inrichting van de jaarrekening. Van deze vrijstelling is, waar mogelijk, gebruik gemaakt.

Financiële instrumenten

Onder financiële instrumenten worden zowel primaire financiële instrumenten, zoals vorderingen en schulden, als financiële derivaten verstaan. Voor de grondslagen van primaire financiële instrumenten wordt verwezen naar de behandeling per balanspost.

Grondslagen voor waardering van activa en passiva

Vorderingen

De vorderingen worden bij eerste verwerking opgenomen tegen de reële waarde en vervolgens gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs. De reële waarde en de geamortiseerde kostprijs zijn gelijk aan de nominale waarde. Op de vorderingen worden noodzakelijk geachte voorzieningen voor het risico van oninbaarheid in mindering gebracht. Deze voorzieningen worden bepaald op basis van individuele beoordeling van de vorderingen.

Schulden

De schulden worden gewaardeerd tegen geamortiseerde kostprijs. Deze is gelijk aan de nominale waarde. De kortlopende schulden hebben een resterende looptijd van ten hoogste één jaar.

Grondslagen voor de resultaatbepaling

Algemeen

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.

Netto-omzet

Onder netto-omzet wordt verstaan de opbrengst van de in het verslagjaar verleende diensten onder aftrek van kortingen en de over de omzet geheven belastingen.

Bedrijfslasten

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

Financiële baten en lasten

De rentebaten en -lasten betreffen de van derden ontvangen, respectievelijk aan derden betaalde interest.

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.

Toelichting op de onderscheiden posten van de balans

1. Debiteuren

De bedragen opgenomen onder debiteuren hebben een looptijd van korter dan één jaar.

2. Overige vorderingen en overlopende activa

Deze bestaan uit:

	30-06- 2019	31-12- 2018
	€	€
Nog te factureren omzet	149.947	31.962
Overige vorderingen en overlopende activa	-	63
	<u>149.947</u>	<u>32.025</u>

3. Liquide middelen

De liquide middelen staan ter vrije beschikking van de vennootschap.

4. Eigen vermogen

De mutaties in het eigen vermogen over de periode 1 januari 2018 tot en met 30 juni 2018 zijn als volgt gespecificeerd:

	Kapitaal	Overige- reserves	Totaal
	€	€	€
Stand per 31 december 2018	130.000	251.871	381.871
Resultaat 1 ^e halfjaar 2019	-	152.312	152.312
Stand per 30 juni 2019	<u>130.000</u>	<u>404.183</u>	<u>534.183</u>

Geplaatst en volgestort zijn 130.000 gewone aandelen van elk € 1 nominaal.

5. Kortlopende schulden

De schulden met een resterende looptijd van ten hoogste 1 jaar zijn opgenomen onder de kortlopende schulden.

De overige schulden en overlopende passiva zijn als volgt gespecificeerd:

	30-06- 2019	31-12- 2018
	€	€
Management fee	79.100	42.980
Accountantskosten	-	3.500
Crediteuren	7.742	14.920
	<u>86.842</u>	<u>61.400</u>

Toelichting op de onderscheiden posten van de winst- en verliesrekening

6. Management fee

Het verantwoorde bedrag heeft de vennootschap aan de directie betaald.

Bij de vennootschap waren over de periode 1 januari 2018 tot en met 30 juni 2019 geen werknemers werkzaam.

7. Overige bedrijfskosten

	1 jan 19 30 jun	1 jan 18 30 jun
	€	€
Accountantskosten	250	-
Overige bedrijfskosten	15.988	3.262
<i>Doorbelasting HP property management BV</i>		
Inleenkosten medewerkers	-	-
Overhead	-	-
	<u>16.2</u>	<u>3.262</u>

8. Rentebaten en -lasten

Ontvangen bankrente	25	-
Betaalde rente vennootschapsbelasting	(2.037)	-
	<u>(2.012)</u>	<u>-</u>

9. Belastingen

Het verantwoorde bedrag betreft de verschuldigde vennootschapsbelasting over de winst.

Niet in de balans opgenomen rechten en verplichtingen

De vennootschap is bij verkoop en juridische levering van (een deel van) de vastgoedportefeuille van het Amsterdam ArenA Poort Winkelfonds gerechtigd tot een

Additionele Directievergoeding van 25%, exclusief btw, over het meerdere boven het gemiddeld genoten totaalrendement van 10%. Deze vergoeding wordt als volgt berekend: totaalrendement over de periode 1 december 2012 tot het moment van verkoop minus 10% maal € 10.000 (certificaatwaarde) maal de periode vanaf 1 december 2012 tot moment van verkoop maal het aantal uitstaande certificaten. Van deze uitkomst ontvangt de directie 25%. Een verkoop wordt ook geacht te hebben plaatsgevonden als de meerderheid van de certificaten, alsmede de zeggenschap is overgedragen.

Bij verkoop van vastgoed van supermarktfonds.nl ontvangt de Beheerder een performance fee van 10% over de netto waardeinstijging van het vastgoed. De performance fee wordt als volgt berekend:

$10\% \times (\text{Verkoopprijs k.k.} - \text{Verkoopvergoeding} - \text{Investeringskosten} - \text{Aankoopprijs inclusief 7\% kosten koper (waaronder thans 6\% overdrachtsbelasting)})$. Jaarlijks wordt op basis van de actuele waarde van de vastgoedportefeuille een eventuele reservering performance fee op de balans van het Fonds opgenomen.

Ondertekening van het financieel verslag

Amsterdam, 29 augustus 2019

F. Heeneman Beheer BV

Zeister Adviesdiensten BV

F. Heeneman

J.A. Emmens