

Heeneman & Partners fondsmanagement B.V.

# Jaarverslag 2025

## **Heeneman & Partners fondsmanagement B.V.**

### **Jaarverslag 2025**

## Inhoud

|                                                     | Blad     |
|-----------------------------------------------------|----------|
| <b>Jaarverslag 2025</b>                             | <b>4</b> |
| Verslag van de directie                             | 5        |
| Jaarrekening                                        | 9        |
| Balans per 31 december 2025                         | 10       |
| Winst-en-verliesrekening over 2025                  | 11       |
| Kasstroomoverzicht over 2025                        | 12       |
| Toelichting op de jaarrekening                      | 13       |
| Overige gegevens                                    | 23       |
| Statutaire winstbestemmingsregeling                 | 23       |
| Controleverklaring van de onafhankelijke accountant | 23       |

## **Jaarverslag 2025**

- Verslag van de directie
- Jaarrekening
- Overige gegevens

## **Verslag van de directie**

### **Algemeen**

De besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid Heeneman & Partners fondsmanagement B.V. (hierna ook: de "vennootschap") is op 4 oktober 2011 opgericht. De vennootschap is statutair gevestigd te Naarden en houdt kantoor te Oosterdoksstraat 80, Amsterdam.

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

### **Activiteiten**

De kernactiviteiten van de vennootschap bestaan uit het structureren en beheren van vastgoedfondsen, alsmede het deelnemen in, het oprichten van, het samenwerken met en het directie voeren over andere ondernemingen, evenals het financieren van deze ondernemingen.

### **Fondsen**

De vennootschap heeft een vergunning voor het beheren van beleggingsinstellingen als bedoeld in artikel 2:65, eerste lid, onderdeel 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 de vennootschap voldoet aan de vereisten die gelden voor een abi-beheerder (alternatieve beleggingsinstelling).

De vennootschap was gedurende 2025 fondsbeheerder van de volgende drie fondsen:

- supermarktfonds.nl;
  - C.V. Waterlandplein; en
  - selectiefonds.nl,
- hierna tezamen te noemen: de "Fondsen".

Supermarktfonds.nl beschikt sinds december 2021 (eigen keuze van het fonds) niet meer over een door de AFM goedgekeurd prospectus. Het fonds rapporteert aan de AFM en DNB.

C.V. Waterlandplein en selectiefonds.nl beschikken niet over een door de AFM goedgekeurd prospectus.

### **Directie**

De directie van de vennootschap werd gedurende het verslagjaar gevoerd door de heer F. Heeneman namens F. Heeneman Beheer B.V. (tot en met 1 december 2025), de heer J.A. Emmens namens Zeister Adviesdiensten B.V. en de heer S.T.R. van Miert namens Treim Holding B.V. (met ingang van 15 september 2025).

### **Werknemers**

Gedurende 2025 waren er op jaarbasis 9,9 FTE werknemers (2024: 9,0) in dienst bij de vennootschap.

## **Resultaten**

De vennootschap heeft over 2025 een positief resultaat behaald van € 696.095 (2024: € 622.347).

In 2025 zijn de beheervergoedingen voor de fondsen onder beheer hoofdzakelijk toegenomen als gevolg van de groei van de vastgoedportefeuille van selectiefonds.nl. De vergoedingen voor emissies en uittredingen over 2025 zijn licht lager dan in 2024.

De bedrijfskosten, inclusief kosten uit hoofde van lonen en sociale lasten, zijn ten opzichte van 2024 niet materieel gewijzigd.

## **Vermogen**

Op basis van de AFM vergunning dient het toetsingsvermogen van de vennootschap minimaal € 125.000 te zijn met een verhoging van dit bedrag afhankelijk van de omvang van de fondsen onder beheer van de vennootschap of, indien hoger, een bedrag op basis van de vaste kosten eis. Eind 2025 voldoet de vennootschap ruim aan de gestelde minimumeisen en de vennootschap voldoet hiermee aan vereisten voor de vergunning voor het beheren van beleggingsinstellingen.

Vanaf 1 juli 2019 berekent de vennootschap geen btw meer over diens omzet en neemt ook geen btw meer in aftrek als gevolg van een besluit van de Staatssecretaris van Financiën hieromtrent.

## **Beloningsbeleid**

De vennootschap hanteert een beloningsbeleid waarbij wordt uitgesloten dat zowel werknemers als het management in de verleiding kunnen komen om ongewenste werkzaamheden te verrichten. De vennootschap kent geen bonusstructuur, maar ook geen andere variabele beloningen waarbij het eigenbelang kan prevaleren boven het belang van de onderneming en haar cliënten. Overigens zijn er geen onder haar verantwoordelijkheid werkzame natuurlijke personen die een totale jaarlijkse beloning van 1 miljoen euro of meer ontvangen.

## **Risicomanagementbeleid**

De directie is eindverantwoordelijk voor de risicobeheersing en de interne controle. De directie bewaakt via onder andere risicotabellen de onderliggende Fondsen in het algemeen en de vastgoedportefeuille en de financieringen van de Fondsen in het bijzonder. De directie draagt continu zorg voor optimalisering van haar interne controle en risicobeheersing systemen. Tevens is het zo dat bij supermarktfonds.nl een RvC toezicht houdt. Daarnaast houdt een externe AIFMD bewaarder IQ-EQ Depository B.V. toezicht op verschillende (financiële) zaken bij supermarktfonds.nl, C.V. Waterlandplein en selectiefonds.nl.

Het juridisch eigendom van het vastgoed bij supermarktfonds.nl en selectiefonds.nl wordt in een aparte stichting aangehouden. Bij supermarktfonds.nl wordt deze stichting bestuurd door twee onafhankelijke externe bestuurders. Bij selectiefonds.nl is deze structuur eveneens van toepassing sinds april 2025.

Bij C.V. Waterlandplein vertegenwoordigt de beherend vennoot, waarvan de vennootschap de directie voert, het fonds en haar participanten.

Bij alle drie genoemde Fondsen vindt jaarlijks een accountantscontrole plaats. Qua financiële verslaggeving spelen er tot op heden geen specifieke risico's die bijzondere aandacht vragen.

De risico's van de vennootschap zijn primair gelieerd aan de Fondsen die zij beheert, alsmede aan de mogelijkheden om deze fondsen te laten groeien dan wel andere fondsen onder beheer te krijgen. Qua interne operatie is daarnaast vanuit het oogpunt van risicomanagement de intake van nieuwe cliënten en het beheer van het klantenbestand een belangrijk onderdeel. In dat kader is in 2024 een project gestart voor een verdere automatiseringsslag die de efficiency zal vergroten en de bedrijfszekerheid zal versterken.

### **Duurzaamheid**

De vennootschap onderkent het belang van een gezonde planeet en samenleving en streeft naar een zo duurzaam mogelijke situatie. De gebruikers van de objecten van de Fondsen dienen zich ook bewust te zijn of te worden van hun bijdrage aan de verduurzaming van de gebouwen die zij gebruiken. De vennootschap onderneemt ook actie ter verbetering van de objecten die al een hoge duurzame score hebben. Bij nieuwe aankopen door de Fondsen is duurzaamheid al één van de uitgangspunten en binnen enkele jaren zullen verschillende banken (financiers) alleen nog duurzame gebouwen financieren. Een duurzaam vastgoedbeleid dient daarom niet alleen een maatschappelijk doel, maar zeker ook een financieel doel. Duurzaamheid en daarbij horende risico's maken niet alleen onderdeel uit van beleggingsbeslissingen voor de Fondsen. Zo heeft de vennootschap een duurzaamheidscommissie die onderdeel uitmaakt van de riskcommissie.

### **Intern beheersingssysteem**

De vennootschap beschikt over een beschrijving van de administratieve organisatie en het interne beheersingssysteem van de Fondsen. De vennootschap verklaart dat de administratieve organisatie en het interne beheersingssysteem effectief en overeenkomstig de beschrijving functioneren.

### **Registratie FIU**

Nationaal is de Financial Intelligence Unit (het "FIU") in Nederland volgens de Wet ter voorkoming van witwassen en financieren van terrorisme (Wwft) het meldpunt waar diverse meldingsplichtige instellingen ongebruikelijke transacties in het economisch verkeer dienen te melden. De vennootschap is een meldingsplichtige instelling en hecht grote waarde aan transparantie en integriteit en is dan ook geregistreerd voor het melden van ongebruikelijke transacties bij de FIU-Nederland.

### **Klachtenprocedure en registratie Kifid**

Op grond van de Wft dient de vennootschap te beschikken over een klachtenprocedure. De vennootschap beschikt over een klachtenprocedure. Klachten kunnen door beleggers schriftelijk gericht worden aan de vennootschap.

De vennootschap is tevens aangesloten bij het Klachteninstituut Financiële Dienstverlening (Kifid) te Den Haag.

## **Vooruitzichten**

Voor 2026 zullen de onder beheer zijnde actieve fondsen, zijnde supermarktfonds.nl, C.V. Waterlandplein en selectiefonds.nl, worden gecontinueerd.

We verwachten dat selectiefonds.nl gedurende 2026 haar vastgoedportefeuille verder zal uitbreiden. Deze groei zal een verdere stijging van de beheerinkomsten van de vennootschap betekenen. De inkomsten ten aanzien van het beheer van supermarktfonds.nl. en C.V. Waterlandplein zullen naar verwachting redelijk gelijk blijven.

Omdat de vaste werkzaamheden in 2026 worden verondersteld hetzelfde te blijven dan wel enigszins zullen stijgen wordt er geen substantiële toename verwacht in de omvang van de bedrijfskosten en het aantal FTE's.

Resumerend verwacht de directie voor het boekjaar 2026 een positief netto resultaat te kunnen realiseren, in lijn met de voorgaande twee jaren.

Amsterdam, 29 juni 2026

Zeister Adviesdiensten B.V.

J.A. Emmens

Treim Holding B.V.

S.T.R. van Miert

## **Jaarrekening**

- Balans per 31 december 2025
- Winst-en-verliesrekening over 2025
- Kasstroomoverzicht over 2025
- Toelichting op de jaarrekening

**Balans per 31 december 2025**

(Na resultaatbestemming)

|                                         | ref. | 31-12-2025       | 31-12-2024       |
|-----------------------------------------|------|------------------|------------------|
|                                         |      | €                | €                |
| <b>ACTIVA</b>                           |      |                  |                  |
| <b>Vaste activa</b>                     |      |                  |                  |
| <b>Financiële vaste activa</b>          |      |                  |                  |
| Deelnemingen                            | 1    | 17.021           | 13.017           |
| <b>Vlottende activa</b>                 |      |                  |                  |
| Vorderingen                             | 2    | 2.244.687        | 3.744.019        |
| Liquide middelen                        | 3    | 745.271          | 633.956          |
|                                         |      | <u>2.989.958</u> | <u>4.377.975</u> |
| <b>Totaal activa</b>                    |      | <u>3.006.979</u> | <u>4.390.992</u> |
| <b>PASSIVA</b>                          |      |                  |                  |
| <b>Eigen vermogen</b>                   | 4    |                  |                  |
| Geplaatst en gestort kapitaal           |      | 130.000          | 130.000          |
| Gecumuleerde resultaten                 |      | <u>2.619.730</u> | <u>3.848.635</u> |
|                                         |      | 2.749.730        | 3.978.635        |
| <b>Kortlopende schulden</b>             | 5    |                  |                  |
| Crediteuren                             |      | 9.743            | 172              |
| Belastingen                             |      | 96.285           | 300.267          |
| Overige schulden en overlopende passiva |      | <u>151.221</u>   | <u>111.918</u>   |
|                                         |      | 257.249          | 412.357          |
| <b>Totaal eigen vermogen en passiva</b> |      | <u>3.006.979</u> | <u>4.390.992</u> |

## Winst-en-verliesrekening over 2025

|                                   | ref. | 2025                  | 2024                  |
|-----------------------------------|------|-----------------------|-----------------------|
|                                   |      | €                     | €                     |
| Netto omzet                       | 8    | 1.917.715             | 1.841.793             |
| Kostprijs van de omzet            |      | <u>(10.385)</u>       | <u>(22.310)</u>       |
|                                   |      | 1.907.330             | 1.819.483             |
| Lonen en sociale lasten           | 9    | 847.807               | 858.002               |
| Overige personeelskosten          | 10   | (97.131)              | (96.685)              |
| Overige bedrijfskosten            | 11   | <u>283.752</u>        | <u>278.325</u>        |
|                                   |      | 1.034.428             | 1.039.642             |
| <b>Bedrijfsresultaat</b>          |      | <b>872.902</b>        | <b>779.841</b>        |
| Financiële baten en -lasten       | 12   | 41.491                | 27.058                |
| <b>Resultaat voor belastingen</b> |      | <b>914.393</b>        | <b>806.899</b>        |
| Belastingen                       | 13   | (222.302)             | (192.708)             |
| Resultaat deelnemingen            |      | 4.004                 | 8.156                 |
| <b>Resultaat na belastingen</b>   |      | <b><u>696.095</u></b> | <b><u>622.347</u></b> |

**Kasstroomoverzicht over 2025**

|                                                | 2025               | 2024             |
|------------------------------------------------|--------------------|------------------|
|                                                | €                  | €                |
| Resultaat                                      | 696.095            | 622.347          |
| Resultaat deelnemingen                         | (4.004)            | (8.156)          |
| Mutatie vorderingen en overlopende activa      | 1.499.332          | (976.195)        |
| Mutatie kortlopende schulden                   | (155.108)          | (458.738)        |
| <b>Kasstroom uit beleggingsactiviteiten</b>    | <b>2.036.315</b>   | <b>(820.742)</b> |
| Dividenduitkeringen                            | (1.925.000)        | -                |
| <b>Kasstroom uit financieringsactiviteiten</b> | <b>(1.925.000)</b> | <b>-</b>         |
| <b>Netto kasstroom</b>                         | <b>111.315</b>     | <b>(820.742)</b> |
| <b>Mutatie liquide middelen</b>                |                    |                  |
| Stand per 1 januari                            | 633.956            | 1.454.698        |
| Mutatie boekjaar                               | 111.315            | (820.742)        |
| Stand per 31 december                          | 745.271            | 633.956          |

## **Toelichting op de jaarrekening**

### **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 B.V. (hierna: de "vennootschap") per genoemde datum opgericht. De onderneming is statutair gevestigd te Naarden en houdt kantoor te Oosterdoksstraat 80, Amsterdam. De vennootschap is ingeschreven bij de Kamer van Koophandel onder nummer 56039433.

#### *Doel*

De kernactiviteiten van de vennootschap bestaan uit het structureren en beheren van vastgoedfondsen, alsmede het deelnemen in, het oprichten van, het samenwerken met en het directie voeren over andere ondernemingen, evenals het financieren van deze ondernemingen.

#### *Gelieerde partijen*

De vennootschap is een 100% dochtermaatschappij van Heeneman & Partners B.V. te Amsterdam.

De vennootschap verzorgt het beheer van vastgoedfondsen. Hiervoor ontvangt de vennootschap vergoedingen. Gedurende 2025 heeft de vennootschap beheeractiviteiten verricht ten opzichte van de volgende fondsen:

- supermarktfonds.nl, met juridische bewaarder Stichting Supermarktfonds.nl
- C.V. Waterlandplein, met als beherend vennoot Waterlandplein Beheer B.V.
- selectiefonds.nl, met juridische bewaarder Stichting Selectiefondsfonds.nl

#### *Directie*

De directie van de vennootschap werd gedurende het verslagjaar gevoerd door de heer F. Heeneman namens F. Heeneman Beheer B.V. (tot en met 1 december 2025), de heer J.A. Emmens namens Zeister Adviesdiensten B.V. en de heer S.T.R. van Miert namens Treim Holding B.V. (met ingang van 15 september 2025).

## **Algemene grondslagen**

### *Algemeen*

De jaarrekening is opgesteld in overeenstemming met de in Nederland geldende van toepassing zijnde grondslagen voor de financiële verslaggeving zoals opgenomen in Titel 9, Boek 2 BW en in de Richtlijnen voor de jaarverslaggeving en in overeenstemming met de Wet op het financieel toezicht en het Besluit Gedragstoezicht financiële ondernemingen.

Op grond van in Titel 9 van Boek 2 BW genoemde groottecriteria kan de vennootschap 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.

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.

De jaarrekening is opgesteld in euro's.

### *Continuïteitsveronderstelling*

De gehanteerde grondslagen voor waardering en resultaatbepaling zijn gebaseerd op de continuïteitsveronderstelling.

### *Financiële instrumenten*

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

### *Gebruik van schattingen*

De opstelling van de jaarrekening vereist dat de directie oordelen vormt en schattingen en veronderstellingen maakt die van invloed zijn op de toepassing van grondslagen en de gerapporteerde waarde van activa en verplichtingen, en van baten en lasten. De daadwerkelijke uitkomsten kunnen afwijken van deze schattingen. De schattingen en onderliggende veronderstellingen worden voortdurend beoordeeld. Herzieningen van schattingen worden opgenomen in de periode waarin de schatting wordt herzien en in toekomstige perioden waarvoor de herziening gevolgen heeft.

## **Grondslagen voor de waardering van activa en passiva**

### *Financiële vaste activa*

Deelnemingen waarin invloed van betekenis op het zakelijke en financiële beleid kan worden uitgeoefend, worden gewaardeerd volgens de vermogensmutatiemethode op basis van de nettovermogenswaarde.

Bij de bepaling van de nettovermogenswaarde worden de waarderingsgrondslagen van de onderneming gehanteerd. Resultaten op transacties waarbij overdracht van activa en passiva tussen de onderneming en haar deelnemingen en tussen deelnemingen onderling

heeft plaatsgevonden, worden geëlimineerd voor zover deze als niet gerealiseerd kunnen worden beschouwd.

Dividenden worden verantwoord in de periode waarin zij betaalbaar worden gesteld. Rentebaten worden verantwoord in de periode waartoe zij behoren, rekening houdend met de effectieve- rentevoet van de desbetreffende actiefpost. Eventuele winsten of verliezen worden verantwoord onder financiële baten en lasten.

#### *Vorderingen en overlopende activa*

Vorderingen en overlopende activa worden bij de eerste opname verwerkt tegen reële waarde. Na de eerste opname worden vorderingen tegen geamortiseerde kostprijs gewaardeerd op basis van de effectieve rentemethode. Indien het effect van waardering tegen geamortiseerde kostprijs immaterieel is, worden vorderingen gewaardeerd tegen nominale waarde. Waardering van vorderingen geschiedt onder aftrek van noodzakelijk geachte voorzieningen voor oninbaarheid. De voorziening voor oninbaarheid wordt bepaald op basis van individuele waardering van de uitstaande vorderingen.

#### *Liquide middelen*

De liquide middelen worden gewaardeerd tegen nominale waarde en staan, voor zover niet anders vermeld, ter vrije beschikking van de onderneming.

#### *Kortlopende schulden*

Kortlopende schulden worden bij eerste verwerking opgenomen tegen de reële waarde en vervolgens gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs op basis van de effectieve rentemethode. Indien het effect van waardering tegen geamortiseerde kostprijs immaterieel is, worden de schulden gewaardeerd tegen nominale waarde.

### **Grondslagen voor de bepaling van het resultaat**

#### *Resultaatbepaling*

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 eind 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.

## **Grondslagen voor de opstelling van het kasstroomoverzicht**

Het kasstroomoverzicht is opgesteld conform de indirecte methode. De geldmiddelen in het kasstroomoverzicht bestaan uit liquide middelen. Ontvangsten en uitgaven uit hoofde van interest zijn opgenomen onder de kasstroom uit beleggingsactiviteiten. Betaalde dividenden zijn opgenomen onder de kasstroom uit financieringsactiviteiten. Transacties waarbij geen instroom of uitstroom van kasmiddelen plaatsvindt, zijn niet in het kasstroomoverzicht opgenomen.

## **Financiële instrumenten en risicobeheersing**

Hierna worden de aan de financiële instrumenten verbonden risico's nader toegelicht.

De activiteiten van de vennootschap brengen diverse financiële risico's met zich mee, waaronder o.a. marktrisico, kredietrisico en liquiditeitsrisico. De financiële risico's zijn toe te rekenen aan de financiële instrumenten: debiteuren, liquide middelen, leningen en crediteuren.

Door middel van risicomanagement wordt getracht om de risico's voor de vennootschap tot het minimum te beperken.

De waarderingsgrondslagen van bovengenoemde financiële instrumenten zijn beschreven in paragraaf "Algemene grondslagen voor de opstelling van de jaarrekening".

## Toelichting op de balans

### 1. Financiële vaste activa

#### *Deelnemingen*

Het verloop van de post deelnemingen is als volgt:

|                            | 2025          | 2024          |
|----------------------------|---------------|---------------|
|                            | €             | €             |
| Boekwaarde per 1 januari   | 13.017        | 4.861         |
| Aandeel resultaat boekjaar | 4.004         | 8.156         |
| Boekwaarde per 31 december | <u>17.021</u> | <u>13.017</u> |

Dit betreft een 100%-belang in Waterlandplein Beheer B.V. te Amsterdam.

### 2. Vorderingen

De specificatie van de vorderingen is als volgt:

|                                     | 31-12-2025       | 31-12-2024       |
|-------------------------------------|------------------|------------------|
|                                     | €                | €                |
| Debiteuren                          | 5.345            | 206.385          |
| Vorderingen op groepsmaatschappijen | 1.617.507        | 2.452.807        |
| Vooruitbetaalde bedragen            | 23.984           | 20.247           |
| Overige vorderingen                 | 597.851          | 1.064.580        |
|                                     | <u>2.244.687</u> | <u>3.744.019</u> |

#### *Debiteuren*

Dit betreft per 31 december 2025 vorderingen op fondsen onder beheer van de vennootschap voor een bedrag van nihil (31 december 2024: € 202.725) en vorderingen op derden van € 5.345 (31 december 2024: € 3.660).

#### *Vorderingen op groepsmaatschappijen*

Dit betreft hoofdzakelijk een vordering in rekening-courant met Heeneman & Partners B.V. met per 31 december 2025 een saldo van € 1.590.596 (31 december 2024: € 2.431.282). Hier staan geen zekerheden tegenover. Het rentepercentage bedraagt 2% op jaarbasis (2024: 1%).

#### *Vooruitbetaalde bedragen*

Dit betreft hoofdzakelijk vooruitbetaalde verzekeringskosten voor het komende boekjaar.

### Overige vorderingen en overlopende activa

De specificatie van overige vorderingen en overlopende activa is als volgt:

|                                               | 31-12-2025     | 31-12-2024       |
|-----------------------------------------------|----------------|------------------|
|                                               | €              | €                |
| Nog te factureren vergoedingen fondsen        | 48.798         | 58.839           |
| Nog te factureren vergoeding fonds oude jaren | 517.481        | 948.172          |
| Nog te factureren doorbelaste kosten fondsen  | 14.173         | 38.979           |
| Nog te factureren doorbelaste kosten groep    | 150            | 150              |
| Overige vorderingen                           | 17.249         | 18.440           |
|                                               | <u>597.851</u> | <u>1.064.580</u> |

De post nog te factureren vergoeding fonds oude jaren betreft de mutatievergoeding over uitgegeven participaties voor supermarktfonds.nl over de periode 2019 tot en met 2023, met een initieel bedrag van € 948.17. De afgesproken betalingstermijn omvat een betaling in 2025 ter hoogte van 335.874 en tevens met ingang van 2025 een betaling van het resterende saldo in meerdere jaartermijnen. Eerdere betaling is slechts mogelijk met instemming van de raad van commissarissen van supermarktfonds.nl indien de cashflow van dat fonds dit toelaat. In 2025 zijn de afgesproken bedragen ontvangen door de vennootschap.

De bedragen onder overige vorderingen en overlopende activa vervallen binnen één (1) jaar.

### 3. Liquide middelen

De liquide middelen staan ter vrije beschikking aan de vennootschap.

### 4. Eigen vermogen

Het verloop van het eigen vermogen is als volgt:

|                            | Geplaatst en<br>gestort kapitaal | Gecumuleerde<br>resultaten | Totaal           |
|----------------------------|----------------------------------|----------------------------|------------------|
|                            | €                                | €                          | €                |
| Stand per 1 januari 2024   | 130.000                          | 3.226.288                  | 3.356.288        |
| Resultaat 2024             | -                                | 622.347                    | 622.347          |
| Stand per 31 december 2024 | <u>130.000</u>                   | <u>3.848.635</u>           | <u>3.978.635</u> |
| Stand per 1 januari 2025   | 130.000                          | 3.848.635                  | 3.978.635        |
| Dividenduitkeringen        | -                                | (1.925.000)                | (1.925.000)      |
| Resultaat 2025             | -                                | 696.095                    | 696.095          |
| Stand per 31 december 2025 | <u>130.000</u>                   | <u>2.619.730</u>           | <u>2.749.730</u> |

#### Geplaatst en gestort kapitaal

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

#### *Bestemming van het resultaat over het boekjaar 2024*

In de vergadering van aandeelhouders gehouden op 26 augustus 2025 is de jaarrekening 2025 vastgesteld. De vergadering van aandeelhouders heeft de bestemming van het resultaat vastgesteld conform het daartoe gedane voorstel.

Ten laste van de vastgestelde winsten zijn in 2025 dividenduitkeringen gedaan ter hoogte van € 1.925.000.

#### *Voorstel tot bestemming van het resultaat over het boekjaar 2025*

Voor 2025 stelt de directie van de vennootschap voor om het positieve resultaat van € 696.095 toe te voegen aan de overige reserves. Dit voorstel is, vooruitlopend op de vaststelling door de algemene vergadering, reeds verwerkt in de jaarrekening 2025 van de vennootschap.

#### *Vermogenseis*

Op basis van de AFM vergunning dient het toetsingsvermogen van de vennootschap minimaal € 125.000 te zijn met een verhoging van dit bedrag afhankelijk van de omvang van de fondsen onder beheer van de vennootschap of, indien hoger, een bedrag op basis van de 'vaste kosten eis'. Eind 2025 voldoet de vennootschap ruim aan de gestelde minimumeisen.

### **5. Kortlopende schulden**

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

#### *Belastingen*

|                        | <u>31-12-2025</u> | <u>31-12-2024</u> |
|------------------------|-------------------|-------------------|
|                        | €                 | €                 |
| Omzetbelasting         | 1.090             | 41                |
| Loonheffing            | 57.937            | 53.766            |
| Vennootschapsbelasting | 37.258            | 246.460           |
|                        | <u>96.285</u>     | <u>300.267</u>    |

#### *Overige schulden en overlopende passiva*

|                                         | <u>31-12-2025</u> | <u>31-12-2024</u> |
|-----------------------------------------|-------------------|-------------------|
|                                         | €                 | €                 |
| Nog te betalen kosten                   | 107.640           | 35.386            |
| Nog te betalen doorbelaste kosten groep | 22.002            | 49.274            |
| Reservering vakantiegeld                | 21.579            | 27.258            |
|                                         | <u>151.221</u>    | <u>111.918</u>    |

## **6. Niet in de balans opgenomen rechten en verplichtingen**

### *Performance fee*

De vennootschap heeft recht op een performance fee vergoeding voor de actieve fondsen onder beheer.

Bij verkoop van vastgoed van supermarktfonds.nl ontvangt de vennootschap een performance fee van 10% over de netto waardeinstijging van het vastgoed, gecorrigeerd voor eventuele specifieke afspraken voor individuele vastgoedobjecten.

Voor zover de participanten gedurende de looptijd van C.V. Waterlandplein een gemiddeld rendement van 8% op jaarbasis hebben gerealiseerd, ontvangt de beheerder bij verkoop van het vastgoed een performance fee van 25% over het rendement boven de 8%.

Bij verkoop van vastgoed van selectiefonds.nl ontvangt de vennootschap een performance fee van 25% over de netto waardeinstijging van het vastgoed, gecorrigeerd voor eventuele specifieke afspraken voor individuele vastgoedobjecten.

## **7. Gebeurtenissen na balansdatum**

Er zijn geen materiële gebeurtenissen na de balansdatum.

## **Toelichting op de winst-en-verliesrekening**

### **8. Netto omzet**

De netto-omzet van de vennootschap bestaat uit vergoedingen inzake de fondsen welke onder beheer staan van de vennootschap.

### **9. Lonen en sociale lasten**

De specificatie van de lonen en sociale lasten is als volgt:

|                       | 2025           | 2024           |
|-----------------------|----------------|----------------|
|                       | €              | €              |
| Bruto lonen           | 751.358        | 736.666        |
| Vakantiegeld          | 53.478         | 51.818         |
| Sociale lasten        | 110.607        | 103.408        |
| Uitkering verzekering | (67.636)       | (33.890)       |
|                       | <u>847.807</u> | <u>858.002</u> |

Gedurende het boekjaar 2025 waren er op jaarbasis 9,9 FTE (2024: 9,0 FTE) in dienst van de vennootschap.

### **10. Overige personeelskosten**

De specificatie van de overige personeelskosten is als volgt:

|                                    | 2025            | 2024            |
|------------------------------------|-----------------|-----------------|
|                                    | €               | €               |
| Doorbelaste personeelskosten       | (129.144)       | (132.038)       |
| Reiskosten en onkostenvergoedingen | 10.464          | 13.489          |
| Verzekeringen personeel            | 23.367          | 23.151          |
| Overige personeelskosten           | (1.818)         | (1.287)         |
|                                    | <u>(97.131)</u> | <u>(96.685)</u> |

## 11. Overige bedrijfskosten

De specificatie van de overige bedrijfskosten is als volgt:

|                                  | 2025           | 2024           |
|----------------------------------|----------------|----------------|
|                                  | €              | €              |
| Huisvestingskosten               | 79.004         | 69.749         |
| Kantoorkosten                    | 53.377         | 34.406         |
| Verkoopkosten                    | 79.241         | 86.653         |
| Kosten compliance, AFM, DNB      | 16.419         | 7.347          |
| Advieskosten                     | -              | 35.285         |
| Accountantskosten                | 21.870         | 13.376         |
| Niet verrekenbare omzetbelasting | 27.211         | 7.883          |
| Overige bedrijfskosten           | 6.630          | 23.626         |
|                                  | <u>283.752</u> | <u>278.325</u> |

De huisvestingskosten, kantoorkosten en verkoopkosten bevatten kosten welke zijn doorbelast door groepsmaatschappijen.

## 12. Financiële baten en lasten

De specificatie van de financiële baten en lasten is als volgt:

|                                 | 2025          | 2024          |
|---------------------------------|---------------|---------------|
|                                 | €             | €             |
| Rentebaten groepsmaatschappijen | 34.314        | 26.906        |
| Overige rentebaten              | 7.177         | 152           |
|                                 | <u>41.491</u> | <u>27.058</u> |

## 13. Belastingen

De specificatie van de belastingen is als volgt:

|                                   | 2025           | 2024           |
|-----------------------------------|----------------|----------------|
|                                   | €              | €              |
| Vennootschapsbelasting boekjaar   | 222.300        | 194.579        |
| Vennootschapsbelasting oude jaren | 2              | (1.871)        |
|                                   | <u>222.302</u> | <u>192.708</u> |

## Ondertekening van de jaarrekening

Amsterdam, 29 juni 2026

Zeister Adviesdiensten B.V.

J.A. Emmens

Treim Holding B.V.

S.T.R. van Miert

**Overige gegevens****Statutaire winstbestemmingsregeling**

Volgens artikel 20 van de statuten staat de winst ter beschikking van de Algemene Vergadering.

**Controleverklaring van de onafhankelijke accountant**

Hiervoor wordt verwezen naar de op volgende pagina opgenomen controleverklaring.

Aan de aandeelhouders en het bestuur van  
Heeneman & Partners fondsmanagement B.V.  
Oosterdoksstraat 80  
1011 DK AMSTERDAM

## Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

### A. Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen jaarrekening 2025

#### Ons oordeel

Wij hebben de jaarrekening 2025 van Heeneman & Partners fondsmanagement B.V. te Amsterdam gecontroleerd.

Naar ons oordeel geeft de in dit jaarverslag opgenomen jaarrekening een getrouw beeld van de grootte en de samenstelling van het vermogen van Heeneman & Partners fondsmanagement B.V. per 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 Heeneman & Partners fondsmanagement B.V. 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

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

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 voor het bestuursverslag en de overige gegevens.



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 bestuursverslag en de overige gegevens in overeenstemming met Titel 9 Boek 2 BW.

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

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

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

Bij het opmaken van de jaarrekening moet het bestuur afwegen of de onderneming 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 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 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 de met governance belaste personen 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.

Dordrecht, 29 juni 2026

Verstegen accountants en adviseurs B.V.

Was getekend

L.J. Tamerus MSc RA



**Bezoekadres:**

Oosterdoksstraat 80,  
1011 DK Amsterdam

**Telefoon:**

+31 (0)20 22 70 222

**E-mail:**

[info@heeneman-partners.nl](mailto:info@heeneman-partners.nl)

**Website:**

[www.heeneman-partners.nl](http://www.heeneman-partners.nl)

