

ZIB Marina Port Zélande C.V.

Halfjaarcijfers 2022



Beheerder:
ZIB Investments Beheer B.V.
Postbus 160
4330 AD Middelburg
www.zibinvestments.nl

ZIB Marina Port Zélande C.V.
te
Middelburg

Halfjaarcijfers per 30 juni 2022

Geen accountantscontrole toegepast

INHOUDSOPGAVE

	Pagina
1. Balans per 30 juni 2022	2
2. Winst-en-verliesrekening over de periode 1 januari tot en met 30 juni 2022	4
3. Kasstroomoverzicht over de periode 1 januari tot en met 30 juni 2022	5
4. Beknopte toelichting op de halfjaarcijfers	6
5. Beknopte toelichting op de balans	9
6. Beknopte toelichting op de winst-en-verliesrekening	12

1. Balans per 30 juni 2022

(voor resultaatbestemming)

ACTIVA	<u>30-06-2022</u>		<u>31-12-2021</u>	
	€	€	€	€
Beleggingen				
Overige financiële beleggingen	1 <u>9.455.000</u>	9.455.000	<u>9.542.292</u>	9.542.292
Vorderingen				
Vorderingen op handelsdebiteuren	6.799		113.500	
Overlopende activa	<u>7.603</u>		<u>-</u>	
		14.402		113.500
Overige activa				
Liquide middelen	<u>116.155</u>	116.155	<u>767</u>	767
Totaal activazijde		<u><u>9.585.557</u></u>		<u><u>9.656.559</u></u>

PASSIVA	<u>30-06-2022</u>		<u>31-12-2021</u>	
	€	€	€	€
Ondernemingsvermogen	2			
Kapitaal commandieten		9.375.000		9.500.000
Overige reserves		-114.928		62.571
Resultaat voor de periode		<u>229.129</u>		<u>-</u>
		9.489.201		9.562.571
Kortlopende schulden	3			
Crediteuren		6.799		-
Overige schulden en overlopende passiva		<u>89.557</u>		<u>93.988</u>
		96.356		93.988
Totaal passivazijde		<u><u>9.585.557</u></u>		<u><u>9.656.559</u></u>

2. Winst-en-verliesrekening over de periode 1 januari tot en met 30 juni 2022

		<i>01-01-2022</i> <u>t/m 30-06-2022</u> €	<i>07-06-2021</i> <u>t/m 31-12-2021</u> €
Opbrengsten uit beleggingen	4	<u>264.708</u>	<u>298.297</u>
<i>Som der bedrijfsopbrengsten</i>		264.708	298.297
Lasten in verband met het beheer van beleggingen	5	13.016	14.440
Overige bedrijfskosten	6	<u>22.563</u>	<u>18.119</u>
<i>Som der bedrijfslasten</i>		<u>35.579</u>	<u>32.559</u>
Totaal van bedrijfsresultaat		<u><u>229.129</u></u>	<u><u>265.738</u></u>

3. Kasstroomoverzicht over de periode 1 januari tot en met 30 juni 2022

	<i>01-01-2022</i>		<i>07-06-2021</i>	
	<i>t/m 30-06-2022</i>		<i>t/m 31-12-2021</i>	
	€	€	€	€
Kasstroom uit beleggingsactiviteiten				
Totaal van bedrijfsresultaat		229.129		265.738
<i>Aanpassingen voor:</i>				
Mutatie kortlopende vorderingen	99.098		-113.500	
Mutatie kortlopende schulden	2.368		91.988	
		<u>101.466</u>		<u>-21.512</u>
Kasstroom uit beleggingsactiviteiten		<u>330.595</u>		<u>244.226</u>
Kasstroom uit financieringsactiviteiten				
Uitkeringen	-177.500		-201.167	
Ontvangsten uit hoofde van leningen	-37.707		-42.292	
		<u>-215.207</u>		<u>-243.459</u>
Mutatie geldmiddelen		<u><u>115.388</u></u>		<u><u>767</u></u>
Verloop van				
Geldmiddelen aan het begin van de periode		767		-
Mutatie van de geldmiddelen		<u>115.388</u>		<u>767</u>
Geldmiddelen aan het einde van de periode		<u><u>116.155</u></u>		<u><u>767</u></u>

4. Beknopte toelichting op de halfjaarcijfers

Informatie over de onderneming

Vestigingsadres en inschrijving Handelsregister

ZIB Marina Port Zélande C.V. is opgericht op 7 juni 2021 en feitelijk gevestigd op Poelendaelesingel 12, 4335 JA te Middelburg, ingeschreven in het Handelsregister onder nummer 83100954.

Doelstelling

ZIB Marina Port Zélande C.V. (het fonds) heeft ten doel het beleggen van (haar) vermogen, teneinde de vennoten van de C.V. in de opbrengst te doen delen en zodanig dat de risico's daarvan worden gespreid, door dit vermogen aan te wenden voor de financiering van de verwerving van een registergoed zijnde de jachthaven Marina Port Zélande met circa 850 ligplaatsen en voorzieningen, de bijbehorende (on)roerende zaken en 100 camperplaatsen, gelegen op de Brouwersdam en aan het Grevelingenmeer. Het beleid van ZIB Marina Port Zélande C.V. en Marina Port Zélande B.V. (de 'beherend vennoot') is gericht op het realiseren van een zo hoog mogelijk rendement uit de verhuur van het vastgoed teneinde het rendement op de participaties uit te keren en de participaties in te kopen.

Kernactiviteiten

De kernactiviteiten van ZIB Marina Port Zélande C.V. bestaan uit het beheer van de exploitatie van het fonds, het voeren van de fondsadministratie en verstrekken van financiële rapportages naar de participanten. De opbrengsten van het fonds bestaan uit rente-inkomsten en aflossingen op de leningen die zijn verstrekt ten behoeve van de verwerving van het registergoed. De inkomsten op het registergoed worden gerealiseerd uit de verhuur aan MPZ B.V., die de jachthaven al sinds 2016 exploiteert. De totale huursom is voldoende om hieruit de geprognoseerde exploitatielasten van het fonds en de beherend vennoot te voldoen en de uitbetaling rendement en inkoop participaties te voldoen. Het fonds is een closed-end beleggingsinstelling in de zin van de Wft, aangegaan voor onbepaalde tijd; de verwachte beleggingshorizon is 20 jaar.

Een Commanditaire vennootschap is transparant en om deze reden vrijgesteld van Vennootschapsbelasting.

Het fonds

ZIB Marina Port Zélande C.V. is een commanditaire vennootschap naar Nederlands recht. De commanditaire vennootschap bestaat uit 20 commanditaire vennoten (participanten) en de beherend vennoot ZIB Marina Port Zélande B.V. Voor de realisatie van het fonds zijn op 7 juni 2021 3.800 participaties uitgegeven, verdeeld in 1.000 participaties A, 1.800 participaties B en 1.000 participaties C. Bestuurder van het fonds is de beherend vennoot.

De beherend vennoot

ZIB Marina Port Zélande B.V. is op 4 juni 2021 opgericht en is ingeschreven in het Handelsregister onder nummer 82992967. ZIB Investments Beheer B.V. is bestuurder van de beherend vennoot.

De bewaarder (juridisch eigenaar)

Naast het fonds is op 4 juni 2021 ZIB Marina Port Zélande Bewaar B.V. opgericht, ingeschreven in het Handelsregister onder nummer 83051643. ZIB Marina Port Zélande Bewaar B.V. houdt het juridisch eigendom van de activa van het fonds conform het gestelde in art. 4:37j Wft en heeft een onafhankelijk bestuurder.

De beheerder

ZIB Investments Beheer B.V. treedt op als beheerder van het fonds. De beheerder is op 16 april 1999 opgericht en is ingeschreven in het Handelsregister onder nummer 22043648 en houdt kantoor op Poelendaelesingel 12 te 4335 JA Middelburg. De beheerder staat ingeschreven in het register voor beheerders van beleggingsinstellingen op de AFM-website en heeft een vergunning als bedoeld in artikel 2:65, aanhef en onder a Wft (AIFMD-vergunning). De internetsite van de beheerder is: www.zibinvestments.nl.

De bewaarder

CSC Depositary B.V. is aangesteld als externe bewaarder, volgend uit de AIFMD-regelgeving. Deze vennootschap beschikt over een vergunning als bedoeld in artikel 2:3g Wft. CSC Depositary B.V. is opgericht op 3 januari 2014 en ingeschreven in het Handelsregister onder nummer 59654546. De vennootschap houdt kantoor aan Woudenbergseseweg 13, 3953 ME te Maarsbergen.

De voorwaarden en bepalingen waaronder het fonds is aangegaan zijn vastgelegd in de Overeenkomst van Commanditaire Vennootschap. Partijen hierbij zijn de commanditaire vennoten, de beherend vennoot, de bewaarder (juridisch eigenaar) en de beheerder.

ZIB Marina Port Zélande C.V. heeft geen medewerkers in dienst. De werkzaamheden van de beheerder, de beherend vennoot en van de bewaarder zijn nader vastgelegd in de Overeenkomst ter zake van de administratie, het beheer, de bewaring en het management van ZIB Marina Port Zélande C.V. en haar activa. De werkzaamheden in het kader van het beheer van het fonds en de bewaring van de activa van het fonds zijn niet uitbesteed. De beheerder respectievelijk de bewaarder is volgens Nederlands recht jegens het fonds en de vennoten aansprakelijk voor door hen geleden schade voor zover die schade het gevolg is van een toerekenbare/verwijtbare niet-nakoming dan wel gebrekkige nakoming van zijn verplichtingen; dit geldt ook zou de beheerder of bewaarder de werkzaamheden geheel of gedeeltelijk aan een derde toevertrouwen.

ZIB Investments Beheer B.V. is met de externe bewaarder, CSC Depositary B.V., een Overeenkomst van bewaring aangegaan, voor elke door ZIB Investments Beheer B.V. beheerde beleggingsinstelling.

De beherend vennoot is verantwoording verschuldigd aan de Vergadering van vennoten. De besluiten waarvoor goedkeuring van de vennoten vereist is, zijn beschreven in de Overeenkomst van Commanditaire Vennootschap.

ZIB Investments Beheer B.V. beschikt over een AO/IC-beschrijving waarin beleid en processen zijn beschreven en uitgewerkt voor een beheerste bedrijfsvoering.

Kerngegevens

	<u>t/m 30-06-2022</u>	<u>2021</u>
	€	€
Resultaat per participatie A ¹	44	50
Resultaat per participatie B ¹	50	57
Resultaat per participatie C ¹	81	92
Rendement van de entiteit ²	1,20%	2,79%
Lopende kosten-factor ³	0,12%	0,27%

¹ Op basis van het gemiddeld aantal uitstaande participaties over de verslagperiode. Het gemiddeld aantal participaties is berekend op maandbasis.

² In percentage van de gemiddelde intrinsieke waarde.

³ De 'Lopende kosten'-factor betreft de overige kosten van de beleggingsentiteit in percentage van de gemiddelde intrinsieke waarde.

Continuïteit

De verwachtingen voor het komende jaar zijn positief. Hoewel er onzekerheid kan ontstaan door de impact van mogelijke nieuwe maatregelen i.v.m. COVID-19 en het effect van de oplopende inflatie. Echter, juist door COVID-19 is vakantie in eigen land populairder geworden en is ook het watersporttoerisme fors gegroeid. Op basis van de ontwikkelingen in de eerste helft van het boekjaar 2022, wordt uitgegaan van een stabiele voortzetting van de onderneming.

Algemene grondslagen voor verslaggeving

Toegepaste standaarden

De halfjaarcijfers zijn opgesteld op basis van de continuïteitsveronderstelling en overeenkomstig de in Nederland van toepassing zijnde grondslagen voor financiële verslaggeving, in overeenstemming met Titel 9 van Boek 2 van het Nederlands Burgerlijk Wetboek (BW), de Wet op het financieel toezicht (Wft) en het Besluit Gedragstoezicht financiële ondernemingen (BGfo).

Algemene grondslagen voor de waardering van activa en passiva en de resultaatbepaling

Beleggingen

Onder overige financiële beleggingen zijn opgenomen overige vorderingen omvatten verstrekte leningen, alsmede gekochte leningen die tot het einde van de looptijd zullen worden aangehouden. Deze vorderingen worden initieel gewaardeerd tegen reële waarde. Vervolgens worden deze leningen gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs op basis van de effectieve-rentemethode. Indien er bij de verstrekking van leningen sprake is van disagio of agio, wordt dit gedurende de looptijd ten gunste respectievelijk ten laste van het resultaat gebracht als onderdeel van de effectieve rente. Ook transactiekosten worden verwerkt in de eerste waardering en als onderdeel van de effectieve rente ten laste van het resultaat gebracht. Bijzondere waardeverminderingen worden in mindering gebracht op de winst-en-verliesrekening.

Vorderingen en overlopende activa

Vorderingen worden bij eerste verwerking gewaardeerd tegen de reële waarde inclusief transactiekosten. Vorderingen worden na eerste opname gewaardeerd tegen geamortiseerde kostprijs op basis van de effectieve-rentemethode, verminderd met bijzondere waardeverminderingverliezen. De effectieve rente en eventuele bijzondere waardeverminderingverliezen worden direct in de winst-en-verliesrekening verwerkt. 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.

Kortlopende schulden

Kortlopende schulden worden bij de eerste verwerking gewaardeerd tegen reële waarde. Kortlopende schulden worden na eerste verwerking gewaardeerd tegen geamortiseerde kostprijs, zijnde het ontvangen bedrag rekening houdend met agio of disagio en onder aftrek van transactiekosten. Dit is meestal de nominale waarde

Grondslagen voor de bepaling van het resultaat

Het resultaat wordt bepaald als het verschil tussen de netto omzet en alle hiermee verbonden, aan het verslagjaar toe te rekenen kosten. De kosten worden bepaald met inachtneming van de hiervoor vermelde waarderingsgrondslagen. Winsten worden verantwoord in het jaar waarin de omzet is gerealiseerd. Verliezen worden in aanmerking genomen in het jaar waarin deze voorzienbaar zijn.

Opbrengsten uit beleggingen

De opbrengsten uit beleggingen bestaan uit:

- Renteopbrengsten uit beleggingen

Dit betreffen rentebaten uit verstrekte geldleningen. Deze worden tijdsevenredig verwerkt, rekening houdend met de effectieve rentevoet van de desbetreffende activa en passiva.

Lasten in verband met het beheer van beleggingen

De lasten in verband met het beheer van beleggingen zijn kosten die direct verband houden met de omzet en worden gewaardeerd tegen uitgaafprijs. Verkoopkosten worden in mindering gebracht op de verkoop opbrengst van de betreffende beleggingen. De kosten worden verwerkt in de periode waarop zij betrekking hebben.

Bedrijfskosten

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

Kasstroomoverzicht

Het kasstroomoverzicht is opgesteld volgens de indirecte methode. Kasstromen die betrekking hebben op beleggingen, de mutaties in voorzieningen, kortlopende vorderingen en kortlopende schulden zijn opgenomen onder de kasstroom uit beleggingsactiviteiten. Overige kasstromen die samenhangen met toetreding en uittreding zijn opgenomen onder de kasstromen uit financieringsactiviteiten.

5. Beknopte toelichting op de balans

(per 30 juni 2022)

ACTIVA

Beleggingen

1 Overige financiële beleggingen

	<u>30-06-2022</u>	<u>31-12-2021</u>
	€	€
Vorderingen uit andere leningen	<u>9.455.000</u>	<u>9.542.292</u>
<u>Vorderingen uit andere leningen</u>		
Geldlening A	2.375.000	2.500.000
Geldlening B	4.500.000	4.500.000
Geldlening C	<u>2.580.000</u>	<u>2.542.292</u>
	<u>9.455.000</u>	<u>9.542.292</u>
<i>Geldlening A</i>		
Stand per 1 januari	<u>2.500.000</u>	-
Mutaties:		
Verhoging	-	2.500.000
Aflossing per 30/06	<u>-125.000</u>	-
Saldo mutaties	<u>-125.000</u>	<u>2.500.000</u>
Stand per 30 juni / 31 december	<u>2.375.000</u>	<u>2.500.000</u>

Over de geldlening is in 2021 3,5% rente berekend. De geldlening heeft een looptijd tot en met 31 december 2031. In 2022 zal er € 250.000 afgelost worden.

<i>Geldlening B</i>		
Stand per 1 januari	<u>4.500.000</u>	-
Mutaties:		
Verhoging	-	4.500.000
Aflossing	-	-
Saldo mutaties	<u>-</u>	<u>4.500.000</u>
Stand per 30 juni / 31 december	<u>4.500.000</u>	<u>4.500.000</u>

Over de geldlening is in 2021 6,2% rente berekend. De geldlening heeft een looptijd tot en met 31 december 2040. Aflossingen vinden plaats conform een aflossingsschema, voor het eerst op 30 juni 2023.

<i>Geldlening C</i>		
Stand per 1 januari	<u>2.542.292</u>	-
Mutaties:		
Verhoging	-	2.500.000
Aflossing	-	-
Rente	<u>37.708</u>	<u>42.292</u>
Saldo mutaties	<u>37.708</u>	<u>42.292</u>
Stand per 30 juni / 31 december	<u>2.580.000</u>	<u>2.542.292</u>

Over de geldlening is in 2021 6,5% rente berekend, waarvan 3,5% jaarlijks aan de CV wordt uitbetaald en 3% aan het einde van de looptijd van de lening. De geldlening heeft een looptijd tot en met 31 december 2040. Aflossing vindt plaats aan het einde van de looptijd.

PASSIVA

2 Ondernemingsvermogen

Het verloop van het ondernemingsvermogen over de periode 1 januari 2022 tot en met 30 juni 2022 is als volgt:

	Kapitaal commandieten			
	Kapitaal Participaties	Kapitaal Participaties	Kapitaal Participaties	Totaal
	A	B	C	
	€	€	€	€
<u>Stand per 1 januari 2022</u>	2.500.000	4.500.000	2.500.000	9.500.000
Terugbetalingen kapitaal	-125.000	0	0	-125.000
<u>Stand per 30 juni 2022</u>	<u>2.375.000</u>	<u>4.500.000</u>	<u>2.500.000</u>	<u>9.375.000</u>

	Overige reserves/resultaat			
	Participaties	Participaties	Participaties	Beherend venoot
	A	B	C	
	€	€	€	€
<u>Stand per 1 januari 2022</u>	0	0	42.499	20.072
Uitkeringen	-43.750	-90.000	-43.750	0
Aandeel in resultaat	43.750	90.000	81.251	14.129
<u>Stand per 30 juni 2022</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>80.000</u>	<u>34.201</u>

Het ingelegd vermogen bestaat uit:	Aantal	Bedrag in €
Participaties A van € 2.500	950	2.375.000
Participaties B van € 2.500	1.800	4.500.000
Participaties C van € 2.500	1.000	2.500.000
	<u>3.750</u>	<u>9.375.000</u>

Intrinsieke waarde beleggingsentiteit

	<u>30-06-2022</u>	<u>31-12-2021</u>
	€	€
Intrinsieke waarde	9.489.201	9.562.571
Intrinsieke waarde per participatie A	2.500	2.500
Intrinsieke waarde per participatie B	2.500	2.500
Intrinsieke waarde per participatie C	2.580	2.542

3 Kortlopende schulden

De post kortlopende schulden per 30 juni 2022 is in de balans reeds gedeeltelijk gespecificeerd. De post overige schulden en overlopende passiva per die datum kan als volgt nader worden gespecificeerd:

	<u>30-06-2022</u>	<u>31-12-2021</u>
	€	€
Uitkering beherend vennoot	2.000	2.000
Nog te betalen accountantskosten	7.500	16.638
Nog te betalen beheervergoedingen	3.708	4.001
Rekening-courant ZIB Marina Port Zélande B.V.	76.349	71.349
	<u>89.557</u>	<u>93.988</u>

Niet in de balans opgenomen rechten, verplichtingen en regelingen

Beheervergoeding

Ten laste van het resultaat van de Vennootschap komt een jaarlijkse vergoeding aan ZIB Investments Beheer B.V. voor het besturen en administreren van de Vennootschap van maximaal € 10.000.

Vergoeding aan ZIB Crowdfunding & ZIB Beleggingsonderneming

Ten laste van het resultaat van de Vennootschap komt een jaarlijkse vergoeding aan ZIB Crowdfunding en ZIB Beleggingsonderneming van 0,2% over het uitstaande saldo van respectievelijk participaties A & B.

6. Beknopte toelichting op de winst-en-verliesrekening

(per 30 juni 2022)

Som der bedrijfsopbrengsten

4 Opbrengsten uit beleggingen

	<u>01-01-2022</u> <u>t/m 30-06-2022</u>	<u>07-06-2021</u> <u>t/m 31-12-2021</u>
	€	€
Rente geldlening A	43.750	49.340
Rente geldlening B	139.500	157.325
Rente geldlening C	81.458	91.632
	<u>264.708</u>	<u>298.297</u>

Som der bedrijfslasten

5 Lasten in verband met het beheer van beleggingen

	<u>01-01-2022</u> <u>t/m 30-06-2022</u>	<u>07-06-2021</u> <u>t/m 31-12-2021</u>
	€	€
Beheervergoeding	6.141	6.507
Financieringsvergoeding	6.875	7.933
	<u>13.016</u>	<u>14.440</u>

6 Overige bedrijfskosten

	<u>01-01-2022</u> <u>t/m 30-06-2022</u>	<u>07-06-2021</u> <u>t/m 31-12-2021</u>
	€	€
Algemene kosten	<u>22.563</u>	<u>18.119</u>

Algemene kosten

	<u>01-01-2022</u> <u>t/m 30-06-2022</u>	<u>07-06-2021</u> <u>t/m 31-12-2021</u>
	€	€
Bewaarkosten CSC	9.075	-
Accountantskosten	11.771	16.638
Bestuursvergoeding	1.553	1.438
Bankkosten	163	43
	<u>22.563</u>	<u>18.119</u>

Middelburg, 30 augustus 2022

De beheerder

ZIB Investments Beheer B.V.