

ZIB Campus Middelburg C.V.

Jaarrekening 2023



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

ZIB Campus Middelburg C.V.
te
Middelburg

Rapport inzake de jaarrekening 2022/2023

INHOUDSOPGAVE

	<u>Pagina</u>
Bestuursverslag	3
Jaarrekening	
Balans per 31 december 2023	9
Winst-en-verliesrekening over de periode 28 juni 2022 tot en met 31 december 2023	11
Kasstroomoverzicht over de periode 28 juni 2022 tot en met 31 december 2023	12
Grondslagen van waardering en resultaatbepaling	13
Toelichting op de balans per 31 december 2023	18
Toelichting op de winst-en-verliesrekening over de periode 28 juni 2022 tot en met 31 december 2023	26
Overige gegevens	
Controleverklaring van de onafhankelijke accountant	

BESTUURSVERSLAG

I. ALGEMENE INFORMATIE

Hierbij brengen wij verslag uit over het boekjaar 2023 van ZIB Campus Middelburg C.V dat de periode van 28 juni 2022 tot en met 31 december 2023 omvat.

ZIB Campus Middelburg C.V. heeft geen medewerkers in dienst. De directie wordt gevoerd door de beheerder, gevestigd te Middelburg. In de verslagperiode is de samenstelling van de directie van de beheerder ongewijzigd gebleven.

Doelstelling

ZIB Campus Middelburg 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 verwerving van een perceel grond te Middelburg met het daarop gelegen gebouwencomplex bestaande uit meerdere etages, kantoorruimte, wooncomplex, parkeerplaatsen en bijbehorende voorzieningen. Het beleid van ZIB Campus Middelburg C.V. en ZIB Campus Middelburg B.V. (de 'beherend vennoot') is gericht op het behalen 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 Campus Middelburg 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 huurinkomsten uit de huurcontracten met PZEM Energy Company B.V. en APV Housing Middelburg B.V. Het fonds is een closed-end beleggingsinstelling in de zin van de Wft, aangegaan voor onbepaalde tijd; de verwachte beleggingshorizon is 10 jaar.

Juridische structuur

ZIB Campus Middelburg C.V. is een commanditaire vennootschap naar Nederlands recht, opgericht op 28 juni 2022 en ingeschreven in het Handelsregister onder nummer 86955934. De commanditaire vennootschap bestaat uit 42 commanditaire vennoten en de beherend vennoot ZIB Campus Middelburg B.V. Voor de realisatie van het fonds zijn op 31 oktober 2022 4.458 participaties uitgegeven, verdeeld in 1.998 participaties A, 2.060 participaties B en 400 participaties C. Bestuurder van het fonds is de beherend vennoot.

ZIB Campus Middelburg B.V. is op 14 juni 2022 opgericht en is ingeschreven in het Handelsregister onder nummer 86666401. ZIB Investments Beheer B.V. is bestuurder van de beherend vennoot. De aandelen in het kapitaal zijn gecertificeerd en worden gehouden door Stichting Administratiekantoor ZIB Campus Middelburg. Naast het fonds is op 16 juni 2022 **Stichting ZIB Campus Middelburg** opgericht, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 86700529. De stichting houdt het juridisch eigendom van de activa van het fonds conform het gestelde in art. 4:37j Wft. Bestuurder is de heer A.C. Steijns.

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 Poelendaesingel 12 te 4335 JA Middelburg. Het bestuur wordt gevormd door de heer J.F. van den Ouden en mevrouw A.C. Oosterlinck-IJsebaert. 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.

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 Woudenbergseweg 13, 3953 ME te Maarsbergen.

Voor het fonds is een Prospectus opgesteld met informatie over de beleggingsinstelling, de kosten en de risico's. Dit document is kosteloos verkrijgbaar ten kantore van de beheerder en is opgenomen op haar internetsite.

ZIB Campus Middelburg C.V. is voor de Nederlandse belastingheffing door de Belastingdienst als een fiscaal transparant lichaam aangemerkt. De C.V. is om die reden geen zelfstandig belastingplichtige voor de vennootschapsbelasting. Alle bezittingen en schulden worden fiscaal naar rato van deelname in de C.V. aan de individuele vennoten toegerekend. Dit heeft tot gevolg dat de inkomsten uit de onroerende zaken, verminderd met (exploitatie)kosten, rente en afschrijvingen, fiscaal rechtstreeks worden toegerekend aan de individuele vennoten.

Duurzaamheid

Het beleid van ZIB Investments Beheer B.V. en het beleggingsbeleid van de door ZIB beheerde en geïnitieerde beleggingsinstellingen houdt rekening met duurzaamheidsrisico's, maar is niet gericht op duurzaam beleggen. De vastgoedfondsen die door ZIB Investments Beheer B.V. worden beheerd, promoten geen ecologische of sociale kenmerken of een combinatie van die kenmerken zoals bedoeld in artikel 8 SFDR (Sustainable Finance Disclosure Regulation). De vastgoedfondsen die door ZIB Investments Beheer B.V. worden beheerd hebben ook geen duurzame beleggingen tot doel zoals bedoeld in artikel 9 SFDR.

Organisatiestructuur & personele bezetting

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

De werkzaamheden van de beheerder, de beherend vennoot en van de stichting zijn nader vastgelegd in de Overeenkomst ter zake van de administratie, het beheer, de bewaring en het management van ZIB Campus Middelburg 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 C.V.-overeenkomst.

ZIB Campus Middelburg C.V. heeft geen medewerkers in dienst.

Voor de inzet van medewerkers van ZIB Investments Beheer B.V., de beheerder, ten behoeve van de fondsen onder haar beheer, wordt geen specifieke toedeling gemaakt naar werkzaamheden voor de betreffende beleggingsentiteit. De totale beloning van het gehele personeel van de beheerder bedraagt over het boekjaar 2023 € 401.192 en komt toe aan gemiddeld 5,5fte. Op basis van de AIFMD en de richtsnoeren van de ESMA heeft ZIB Investments Beheer B.V. de directie, de compliance officer en de financieel controller als geïdentificeerde medewerkers aangewezen. Over het boekjaar hebben zij gezamenlijk een beloning ontvangen van in totaal € 152.620.

ZIB Investments Beheer B.V. beschikt over een AO/IC-beschrijving waarin beleid en processen zijn beschreven en uitgewerkt voor een beheerste bedrijfsvoering. De beheerder beschikt over een beloningsbeleid dat is afgestemd op haar omvang en de grootte van de beheerde beleggingsinstellingen, de interne organisatie en de aard, reikwijdte en complexiteit van de werkzaamheden en is gericht op het bevorderen, aantrekken en behouden van gekwalificeerde medewerkers. Een beschrijving van het Beleid Beheerste Beloning is opgenomen op www.zibinvestments.nl.

De beheerder heeft geen beloningen uitgekeerd boven een bedrag van € 1 miljoen en er zijn geen variabele beloningen uitbetaald.

II. GANG VAN ZAKEN GEDURENDE HET BOEKJAAR

Het eerste boekjaar van het fonds betreft een verlengd boekjaar over de periode van start in 2022 tot en met december 2023. Er is nog geen jaarvergadering gehouden. De participanten zijn tussentijds middels nieuwsbrieven en telefonisch op de hoogte gehouden van de status van het fonds.

Aan de reguliere rapportage-eisen is voldaan. Aan AFM en DNB is de halfjaarrapportage verstrekt.

CSC Depositary B.V., de externe bewaarder voor het fonds, verstrekt aan de beheerder tweemaal per jaar achteraf een rapportage van opmerkingen en bevindingen op de toereikendheid van procedures ter controle van kasstromen van de beheerde beleggingsinstellingen en betalingen aan de beheerder. In 2023 zijn voor ZIB Campus Middelburg C.V. rapportages ontvangen over de periode 31 oktober 2022 tot en met 31 maart 2023 en de periode 1 april 2023 tot en met 30 september 2023. Gedurende de perioden van rapportage zijn bij de werkzaamheden als bewaarder geen bevindingen naar voren gekomen die formeel gemeld zijn aan ZIB Investments Beheer B.V. De notificatie-, correctie- en escalatieprocedures zijn derhalve niet in werking getreden.

Met peildatum 31 december 2023 is door een extern taxateur een waardering van het vastgoed uitgevoerd ten behoeve van de jaarrekening. De taxatie heeft geleid tot een herwaardering van € -640.000. Dit is met name het gevolg van een wijziging van het tarief van de overdrachtsbelasting.

Het boekjaar 2022/2023 is afgerond met een resultaat van € 198.405. De behaalde omzet is geheel gerelateerd aan de kernactiviteiten van de onderneming. De kosten zijn in lijn met de begroting. De beheerder heeft een beheervergoeding in rekening gebracht van in totaal € 83.433. De bestuursvergoeding van de stichting bedroeg € 2.917. De vergoeding voor de externe bewaarder bedroeg € 16.115 (hierin begrepen een opstartvergoeding ad. € 2.500). Als externe accountant van het fonds treedt Van Oers Audit B.V. op. Het honorarium is opgenomen in de accountantskosten in de toelichting op de winst-en-verliesrekening. Omdat op een deel van de verhuuromzet geen BTW van toepassing is, is als afzonderlijke post in de kosten een bedrag opgenomen aan niet te verrekenen voorheffing. Hierin is tevens opgenomen het bedrag aan niet te verrekenen voorheffing volgend uit de oprichtingskosten.

Per 31 december 2023 zijn er, conform C.V.-overeenkomst, 68 participaties A ingekocht (totaal € 170.000). Over 2022/2023 is een winstuitkering gedaan van € 573.891, zijnde het rendement op de participaties A, B en C en een uitkering van € 5.833 ten gunste van de beherend vennoot. De winstuitkering aan de participanten is uitbetaald in vijf termijnen, te weten per 31 december 2022, per 31 maart 2023, per 30 juni 2023, per 30 september 2023 en per 31 december 2023. De uitkering aan de beherend vennoot wordt uitbetaald na vaststelling van de jaarrekening in de Vergadering van vennoten. De uitkeringen zijn conform de prognose in het Prospectus. De beheerder stelt voor om het restant van het resultaat toe te voegen aan de overige reserves. Vooruitlopend op de goedkeuring in de Vergadering van vennoten is dit aldus verwerkt in de jaarrekening.

III. STAND VAN ZAKEN PER BALANSDATUM

Kerngegevens

	2022/2023
Eigen vermogen (in €)	10.599.514
Aantal geplaatste participaties A (stuks)	1.930
Aantal geplaatste participaties B (stuks)	2.060
Aantal geplaatste participaties C (stuks)	400
Intrinsieke waarde per participatie A (in €)	2.500
Intrinsieke waarde per participatie B (in €)	2.617
Intrinsieke waarde per participatie C (in €)	959
Nettoresultaat (in €)	198.405

Continuïteit

De jaarrekening is opgemaakt op basis van de veronderstelling van continuïteit. Het bestuur van ZIB Investments Beheer B.V., als bestuurder van de beherend vennoot en beheerder van het fonds, heeft als doel om de continuïteit van haar dienstverlening te waarborgen. Hierbij worden zowel operationele als financiële aspecten in ogenschouw genomen. Er is door het bestuur een meerjarenplan opgesteld waarin de kernprocessen en de continuïteit daarvan nauwlettend worden gevolgd. De financiële gevolgen worden daarbij zo goed mogelijk ingeschat en worden in een meerjarenbegroting tot uitdrukking gebracht.

Het fonds heeft met de bank financieringsafspraken gemaakt. Deze zijn verwerkt in de jaarrekening en de toelichting daarop. De bancaire financiering is opgedeeld in verschillende leningdelen met verschillende rentepercentages en verschillende looptijden. Per 01-02-2024 verliep de rentefixatie van één van de leningdelen. Het nieuwe gefixeerde rentepercentage valt binnen de aanneme waarmee in de prognose bij aanvang van het fonds is gerekend. Het is onze verwachting dat ZIB Campus Middelburg C.V. in ieder geval in de nabije toekomst kan blijven voldoen aan de fondsvoorwaarden en dat het fonds voldoende kasstroom blijft genereren om aan haar verplichtingen te blijven voldoen.

Op grond hiervan heeft de beherend vennoot de jaarrekening opgesteld op basis van de continuïteitsveronderstelling.

Het fonds heeft in 2022/2023 gepresteerd conform prognoses. De belangrijkste kengetallen in het kader van de continuïteitsveronderstelling zijn ultimo 2023 als volgt (gebaseerd op de definitieve jaarrekening 2022/2023 van ZIB Campus Middelburg C.V.).

Liquiditeit

De liquiditeit geeft de mate aan waarin het fonds in staat is op korte termijn aan haar verplichtingen te voldoen. De liquiditeitspositie geeft de toestand op 31 december weer en betreft derhalve een momentopname.

Current ratio

(Vorderingen en Overige Activa) / Kortlopende Schulden

2022/2023

1,57

Solvabiliteit

De solvabiliteit geeft de mate aan waarin het fonds in staat is op langere termijn aan haar verplichtingen (rente + aflossingen) te voldoen. De solvabiliteitspositie geeft de toestand per 31 december weer en betreft derhalve een momentopname.

2022/2023

Fondsvermogen / Schulden (Langlopend en Kortlopend)

1,18

Op grond hiervan is het bestuur van mening dat de continuïteit van ZIB Campus Middelburg C.V. is gewaarborgd.

IV. VOORNAAMSTE RISICO'S EN ONZEKERHEDEN

De organisatie

Aan de belegging in ZIB Campus Middelburg C.V. zijn financiële kansen, maar ook financiële risico's verbonden. De waarde van de beleggingen kan dalen en participanten in het fonds kunnen mogelijk minder terugkrijgen dan zij hebben ingelegd. Om vooraf vast te stellen met welke risico's ZIB Investments Beheer B.V., en het fonds, wordt geconfronteerd, vindt jaarlijks een risicoanalyse plaats. Uit die analyse, waarbij ten minste de risico's zoals hieronder omschreven, worden besproken, volgt een totaaloverzicht van risico's, een inschatting van de mate van impact en de beoogde manier van omgaan met risico's. Risico's worden geïnclassificeerd door een weging van de kans dat een dreiging zich voordoet en de gevolgen daarvan.

De voornaamste risico's waarmee ZIB Investments Beheer B.V., en haar organisatie, wordt geconfronteerd zijn: -marktrisico's -compliance- en integriteitsrisico's -operationele risico's -technologische risico's -cliënt risico's -tegenpartij risico's -financiële risico's -reputatierisico's.

In de beschrijving van de bedrijfsvoering zijn procedures en gedragsregels vastgesteld die tezamen invulling geven aan het risicobeleid van ZIB Investments Beheer B.V. De risico's die verbonden zijn aan de bedrijfsvoering van ZIB Investments Beheer B.V. worden beheerd door interne regelingen, processen en mechanismen (bedrijfsprocessen).

Fraude en onregelmatigheden

Het bestuur van ZIB Investments Beheer B.V. is zich bewust van het inherente risico van fraude dat zij, zowel intern als extern, loopt bij het uitvoeren van haar activiteiten.

De compliance officer en de riskmanager hebben in 2023 een risicoanalyse uitgevoerd inclusief een systematische integriteitsrisicoanalyse (SIRA) en naar aanleiding daarvan enkele onderdelen (risico's en beheersmaatregelen, waaronder op gebied van fraude) herijkt. Deze risico's hebben in de processen reeds extra aandacht gekregen, waarvoor aanvullende interne beheersingsmaatregelen zijn ingevoerd en periodiek (en onverwacht) additionele reviews plaatsvinden.

Externe partijen moeten erop kunnen vertrouwen dat ZIB Investments Beheer B.V. en haar medewerkers op een betrouwbare, eerlijke en zorgvuldige manier zaken doen. Daarom heeft ZIB Investments Beheer B.V. een gedragscode opgesteld die door iedere medewerker bij indiensttreding wordt ondertekend. Het belang van de gedragscode en de naleving ervan wordt periodiek benadrukt en is onderwerp van gesprek tussen leidinggevende en medewerker. Eventuele misstanden/incidenten kunnen vertrouwelijk worden gemeld bij de riskmanager die functioneert als vertrouwenspersoon. De gedragscode is beschikbaar via www.zibinvestments.nl en wordt (daarmee) ook gedeeld met onze externe relaties.

De (financiële) processen kenmerken zich door de aanwezigheid van functiescheiding. Hiermee wordt voorkomen dat slechts één persoon ongecontroleerd transacties of verplichtingen kan aangaan, autoriseren, verwerken en afwickelen en toegang heeft tot activa.

Ondanks alle beheersingsmaatregelen resteert het risico dat bestuur of hoger leidinggevende maatregelen doorbreekt en het risico van samenspanning tussen medewerkers. Transparante besluitvorming, de governance structuur, een open cultuur waarbij we elkaar durven aan te spreken, de aanwezigheid van een vertrouwenspersoon om niet-integer handelen (anoniem) te melden, periodieke interne en externe audits op de naleving van beheersingsmaatregelen moeten ertoe bijdragen dat override of controls wordt gesignaleerd.

Gezien de aard van het product, de markt waarin ZIB Investments Beheer B.V. zich begeeft en de landen waarmee zaken wordt gedaan, onderkent de directie ook een extern risico op non-compliance. De in 2023 uitgevoerde risicoanalyse heeft ons goed inzicht gegeven in deze risico's en het belang van het aanscherpen van een aantal procedures. Gedurende het verslagjaar zijn geen constatering gedaan op grond waarvan geconcludeerd zou moeten worden dat beleid en procedures uit de AO/IC niet naar behoren zijn geïmplementeerd in de organisatie.

De afgelopen jaren zijn er regelmatig berichten in de media over cyberaanvallen, gevallen van ransomware en datalekken. Gezien de activiteiten van ZIB Investments Beheer B.V. heeft informatiebeveiliging vanuit de perspectieven continuïteit, fraude en privacy en daarmee samenhangende reputatie een hoge prioriteit. Tijdens de dagelijkse bedrijfsvoering vinden controles plaats om vast te stellen of gewerkt wordt volgens de daarover gemaakte afspraken, waaronder de diverse protocollen voor informatiebeveiliging. Daarnaast beoordelen de compliance officer en riskmanager de kwaliteit en naleving van de getroffen beheersingsmaatregelen. Periodiek wordt de beheersing van informatiebeveiliging getoetst via een intern monitoringsonderzoek door de compliance officer. Daarnaast vindt er periodiek een extern audit/monitoringsonderzoek plaats op het gebied van informatiebeveiliging door een deskundige derde partij. Dit onderzoek heeft in 2023 opnieuw plaatsgevonden. Eventuele verbeterpunten vormen de input voor verdere aanscherping en/of naleving van het informatiebeveiligingsproces.

Voor een oordeel over de werking van beleid en processen voor een beheerste en integere bedrijfsvoering wordt verwezen naar de paragraaf Verklaring omtrent bedrijfsvoering.

Het fonds

Over het algemeen geldt hoe hoger het aangeboden of verwachte rendement, hoe hoger het risico. Het aangeboden of verwachte rendement op de participaties is afhankelijk van de winst die ZIB Campus Middelburg C.V. maakt. De kans bestaat dat de winst lager is dan verwacht of dat er zelfs sprake is van verlies, waardoor mogelijk minder rendement kan worden uitgekeerd of zelfs (een deel van) de inleg verloren gaat. Om de participanten zo goed mogelijk te informeren, staan alle bekende risico's waaraan het fonds onderhevig is, beschreven in het Prospectus. Het fonds publiceert deze documenten op de website www.zibinvestments.nl.

De meest voorkomende risico's waarmee het fonds te maken kan krijgen zijn:

- Huurrisico. Dit betreft het risico dat de huurders van het vastgoed, bijvoorbeeld vanwege gewijzigde marktomstandigheden, niet aan hun betalingsverplichting kunnen voldoen.
- Renterisico is het risico dat ongunstige renteveranderingen op de financiële markten een negatieve invloed hebben op de winst en het vermogen van het fonds.
- Uittredingsrisico. De participaties zijn niet verhandelbaar op een beurs of platform en daardoor beperkt verhandelbaar. Dat betekent dat er mogelijk geen koper is wanneer de participant tussentijds van zijn belegging af wil. Het risico bestaat eruit dat de participant niet op ieder gewenst moment zijn geld terug kan krijgen en de belegging langer aan moet houden of zijn participatie voor een lagere prijs moet verkopen.

Er bestaan ook andere risico's. Meer informatie over deze risico's is opgenomen in het Prospectus van ZIB Campus Middelburg C.V. De riskmanager voert jaarlijks een revisie uit op de risico's van het fonds.

Verklaring omtrent bedrijfsvoering

ZIB Investments Beheer B.V. beschikt over een beschrijving van de bedrijfsvoering (AO/IC) die voldoet aan de eisen van de Wet op het financieel toezicht (Wft) en het Besluit Gedragstoezicht financiële ondernemingen Wft (BGfo).

Wij hebben gedurende het afgelopen boekjaar verschillende aspecten van de bedrijfsvoering beoordeeld. Bij onze werkzaamheden hebben wij geen constatering gedaan op grond waarvan wij zouden moeten concluderen dat de beschrijving van de opzet van de bedrijfsvoering als bedoeld in artikel 115y van het BGfo niet voldoet aan de vereisten zoals opgenomen in de Wft en daaraan gerelateerde regelgeving. Op grond hiervan verklaren wij als beheerder van ZIB Campus Middelburg C.V. te beschikken over een beschrijving van de bedrijfsvoering als bedoeld in artikel 115y, die voldoet aan de eisen van het BGfo.

Wij verklaren wij met een redelijke mate van zekerheid dat de bedrijfsvoering gedurende het verslagjaar 2022/2023 effectief en overeenkomstig de beschrijving heeft gefunctioneerd.

V. VOORUITZICHTEN

De verwachtingen voor het komende jaar zijn positief. Met ingang van augustus 2024 zal de indexering van de huur APV Housing Middelburg aanvangen. De index op de huur PZEM lag in 2023 aanzienlijk boven prognose, waarmee de lagere index over 2024 ruimschoots kan worden gecompenseerd. Wij gaan in onze verwachtingen uit van een stabiele huursom.

De bancaire financiering heeft een looptijd tot begin 2031. Op het leningdeel waarvan per februari 2024 de rente afliep, is een nieuwe rente gefixeerd die passend is binnen de cash-flow prognose bij aanvang van het fonds. De eerstvolgende rentefixatie is aan de orde per eind 2026.

Het bestuur van het fonds kijkt ernaar uit om ook in 2024 de doelstellingen van het fonds te realiseren.

Middelburg, 15 maart 2024

ZIB Campus Middelburg C.V.

namens deze: ZIB Campus Middelburg B.V.

namens deze: ZIB Investments Beheer B.V.

de directie: J.F. van den Ouden, A.C. Oosterlinck-IJsebaert

Balans per 31 december 2023
(na voorstel resultaatbestemming)

ACTIVA	<u>31-12-2023</u>	
	€	€
Beleggingen	1	
Terreinen en gebouwen		
Vastgoedbeleggingen		18.800.000
Vorderingen	2	
Overige vorderingen en		
overlopende activa	3	<u>5.604</u>
		5.604
Overige activa		
Vaste activa		
<i>Immateriële vaste activa</i>		
Oprichtings- en emissiekosten	4	486.161
Liquide middelen	5	<u>316.838</u>
		802.999
Totaal activazijde		<u><u>19.608.603</u></u>

PASSIVA

		<u>31-12-2023</u>	
		€	€
Ondernemingsvermogen	6		
Kapitaal commandieten		10.975.000	
Wettelijke reserve oprichtingskosten		486.161	
Overige reserves		<u>-861.647</u>	
			10.599.514
Langlopende schulden	7		
Schulden aan banken	8		8.495.645
Kortlopende schulden	9		
Schuld aan banken	10	226.380	
Schulden aan leveranciers en handelskredieten	11	805	
Belastingen en premies sociale verzekeringen	12	62.100	
Overige schulden en overlopende passiva	13	<u>224.160</u>	
			513.444
Totaal passivazijde			<u><u>19.608.603</u></u>

Winst-en-verliesrekening over de periode 28 juni 2022 tot en met 31 december 2023

		28-06-2022
		<u>t/m 31-12-2023</u>
		€
Opbrengsten uit beleggingen	14	1.570.511
Gerealiseerde winsten uit waardeveranderingen van beleggingen		-
Ongerealiseerde winsten uit waardeveranderingen van beleggingen		-
Gerealiseerde verliezen uit waardeveranderingen van beleggingen		-
Ongerealiseerde waardeveranderingen van beleggingen	15	<u>-640.000</u>
Som der bedrijfsopbrengsten		930.511
Bewaarkosten	16	16.115
Afschrijvingen op immateriële vaste activa	17	147.962
Beheerskosten en rentelasten	18	545.701
Overige bedrijfskosten	19	<u>22.330</u>
Som der bedrijfslasten		<u>732.107</u>
Totaal van bedrijfsresultaat		<u><u>198.405</u></u>

Kasstroomoverzicht over de periode 28 juni 2022 tot en met 31 december 2023

	<u>28-06-2022</u>	<u>t/m 31-12-2023</u>
	€	€
Kasstroom uit beleggingsactiviteiten		
Totaal van bedrijfsresultaat		198.405
<i>Gecorrigeerd voor:</i>		
Afschrijvingen op immateriële vaste activa	<u>147.962</u>	147.962
<i>Aanpassingen voor:</i>		
Ongerealiseerde waardeveranderingen van beleggingen	640.000	
Investering in vastgoedbeleggingen	-19.440.000	
Mutatie kortlopende vorderingen	-5.604	
Mutatie kortlopende schulden	287.064	
Investeringen in oprichtings- en emissiekosten	<u>-634.123</u>	
		<u>-19.152.663</u>
Kasstroom uit beleggingsactiviteiten		<u>-18.806.296</u>
Kasstroom uit financieringsactiviteiten		
Inkoop kapitaal	-170.000	
Uitkeringen	-573.891	
Ontvangsten in verband met uitgifte participaties	11.145.000	
Ontvangsten uit hoofde van leningen	8.962.270	
Aflossing langlopende leningen	<u>-240.245</u>	
		<u>19.123.134</u>
Mutatie geldmiddelen		<u><u>316.838</u></u>
Verloop van		
Geldmiddelen aan het begin van de periode		-
Mutatie van de geldmiddelen		<u>316.838</u>
Geldmiddelen aan het einde van de periode		<u><u>316.838</u></u>

Grondslagen van waardering en resultaatbepaling

Informatie over de onderneming

Vestigingsadres en inschrijving Handelsregister

ZIB Campus Middelburg C.V. is opgericht op 28 juni 2022 en feitelijk gevestigd op Poelendaelesingel 12, 4335 JA te Middelburg, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 86955934.

Algemene toelichting

Belangrijkste activiteiten van de onderneming

De activiteiten van de vennootschap bestaan uit het investeren van gelden in registergoederen, teneinde de vennoten in de opbrengst te doen delen en zodanig dat de risico's worden gespreid, het, in verband met het vorenstaande, verwerven, (doen) beheren, (doen) exploiteren en vervreemden van vorenbedoelde registergoederen. Het, in verband met het vorenstaande, verwerven, renoveren, (doen) beheren, (doen) exploiteren en vervreemden van het registergoed. Het, in verband met het vorenstaande, bezwaren met hypotheek van vorenbedoelde registergoederen, dan wel het als hoofdelijk schuldenaar toetreden tot reeds bestaande hypothecaire geldleningen betreffende vorenbedoeld registergoed, en al hetgeen met dit doel verband houdt dan wel daartoe bevorderlijk kan zijn.

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

Informatieverschaffing over schattingen

Het opstellen van de jaarrekening vereist dat het management 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 verwerkt in de periode waarin de schatting wordt herzien en in toekomstige perioden waarvoor de herziening gevolgen heeft.

Bij de toelichting op de jaarrekening blijkt dat voor € 18.800.000 van de beleggingen van de beleggingsentiteit de waardering gebaseerd is op afgeleide marktnoteringen, onafhankelijke taxaties, netto contante waarde berekeningen of andere waarderingsmodellen. Het schatten van de marktwaarde van deze beleggingen vergt in meer of mindere mate oordeelsvorming van het bestuur, waarbij gebruik wordt gemaakt van schattingen en modellen.

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 desbetreffende jaarrekeningposten.

Verslaggevingsperiode

Deze jaarrekening heeft betrekking op een verlengd boekjaar, dat start op 28 juni 2022 en is geëindigd op 31 december 2023.

Presentatie- en functionele valuta

De jaarrekening wordt gepresenteerd in euro's, wat tevens de functionele valuta is van de onderneming.

Algemene grondslagen voor verslaggeving

De standaarden op basis waarvan de jaarrekening is opgesteld

De jaarrekening is opgesteld op basis van de continuïteitsveronderstelling en overeenkomstig de door de wetgever opgestelde modellen ten behoeve van de jaarrekening voor beleggingsentiteiten en is in overeenstemming met Titel 9 van Boek 2 van het Nederlands Burgerlijk Wetboek (BW), de Richtlijnen voor de Jaarverslaggeving (in het bijzonder RJ 615 Beleggingsentiteiten) en de jaarrekeningsvereisten van de Wet op het financieel toezicht (Wft).

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

Op onderdelen zijn in de jaarrekening bewoordingen gehanteerd die afwijken van de modellen, omdat deze beter de inhoud van de post weergeven.

Activa en verplichtingen worden in het algemeen gewaardeerd tegen de verkrijgings- of vervaardigingsprijs of de actuele waarde. Een actief wordt in de balans verwerkt wanneer het waarschijnlijk is dat de toekomstige economische voordelen naar de onderneming zullen toevloeien en het actief een kostprijs of een waarde heeft waarvan de omvang betrouwbaar kan worden vastgesteld

Activa die hier niet aan voldoen worden niet in de balans verwerkt, maar worden aangemerkt als niet in de balans opgenomen activa

Een verplichting wordt in de balans verwerkt wanneer het waarschijnlijk is dat de afwikkeling daarvan gepaard zal gaan met een uitstroom van middelen die economische voordelen in zich bergen en de omvang van het bedrag waartegen de afwikkeling zal plaatsvinden op betrouwbare wijze kan worden vastgesteld. Onder verplichtingen worden mede voorzieningen begrepen. Verplichtingen die hier niet aan voldoen worden niet in de balans opgenomen, maar worden verantwoord als niet in de balans opgenomen verplichtingen.

Een in de balans opgenomen actief of verplichting blijft op de balans opgenomen als een transactie niet leidt tot een belangrijke verandering in de economische realiteit met betrekking tot het actief of de verplichting. Dergelijke transacties geven evenmin aanleiding tot het verantwoorden van resultaten. Bij de beoordeling of er sprake is van een belangrijke verandering in de economische realiteit wordt uitgegaan van de economische voordelen en risico's die zich naar waarschijnlijk in de praktijk zullen voordoen, en niet op voordelen en risico's waarvan redelijkerwijze niet te verwachten is dat zij zich voordoen.

Een actief of verplichting wordt niet langer in de balans opgenomen indien een transactie ertoe leidt dat alle of nagenoeg alle rechten op economische voordelen en alle of nagenoeg alle risico's met betrekking tot het actief of de verplichting aan een derde zijn overgedragen. De resultaten van de transactie worden in dat geval direct in de winst-en-verliesrekening opgenomen, rekening houdend met eventuele voorzieningen die dienen te worden getroffen in samenhang met de transactie. Indien de weergave van de economische realiteit ertoe leidt dat het opnemen van activa waarvan de rechtspersoon niet het juridisch eigendom bezit, wordt dit feit vermeld.

Een financieel actief en een financiële verplichting worden gesaldeerd als de onderneming beschikt over een deugdelijk juridisch instrument om het financiële actief en de financiële verplichting gesaldeerd af te wikkelen en de onderneming het stellige voornemen heeft om het saldo als zodanig netto of simultaan af te wikkelen.

Vergelijking met vorig jaar

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

Financiële instrumenten

Financiële instrumenten omvatten investeringen in aandelen en obligaties, handels- en overige vorderingen, geldmiddelen, leningen en overige financieringsverplichtingen, afgeleide financiële instrumenten (derivaten), handelsschulden en overige te betalen posten. In de jaarrekening zijn de volgende categorieën financiële instrumenten opgenomen: handels- en overige vorderingen, geldmiddelen, leningen, handelsschulden en overige te betalen posten. Voor de grondslagen van de primaire financiële instrumenten wordt verwezen naar de behandeling per balanspost. Er wordt geen gebruik gemaakt van afgeleide financiële instrumenten.

Grondslagen

Algemeen

Activa en passiva worden tegen nominale waarde opgenomen, tenzij anders vermeld. Wijzigingen in de grondslagen voor waardering en resultaatbepaling worden beschouwd als een stelselwijziging en verwerkt in lijn met artikel 2:362 BW. De bedragen, tenzij anders weergegeven, zijn opgenomen in euro's.

Schattingswijzigingen

In boekjaar 2022/2023 heeft er geen schattingswijziging plaatsgevonden.

Vastgoedbeleggingen

Vastgoedbeleggingen zijn onroerende zaken die worden aangehouden om huuropbrengsten of waardeinstijgingen, of beide, te realiseren. Vastgoedbeleggingen worden bij eerste verwerking tegen verkrijgingsprijs gewaardeerd en daarna tegen actuele (reële) waarde. De reële waarde wordt gebaseerd op de marktwaarde, dat wil zeggen het geschatte bedrag waarvoor een object op de betreffende waarderingsdatum kan worden verhandeld tussen een tot een transactie bereid zijnde koper en een verkoper in een zakelijke, objectieve transactie voorafgegaan door gedegen onderhandeling waarbij de partijen goed geïnformeerd en tot een transactie bereid waren. De verkrijgingsprijs omvat de koopsom en alle direct toe te rekenen uitgaven zoals overdrachtsbelasting en andere transactiekosten. De uitgaven na eerste verwerking van een vastgoedbelegging worden geactiveerd als het waarschijnlijk is dat de uitgaven zullen leiden tot een toename van de verwachte toekomstige economische voordelen. Alle overige uitgaven worden verantwoord als kosten in de winst-en-verliesrekening in de periode dat ze zich voordoen.

Winsten of verliezen die voortvloeien uit de verkoop van een object worden bepaald als het verschil tussen de netto verkoopopbrengst en de laatst gehanteerde boekwaarde van het betreffende object.

Waardeveranderingen van vastgoedbeleggingen worden verwerkt in de winst-en-verliesrekening.

Bijzondere waardeverminderingen

De vennootschap beoordeelt op iedere balansdatum of er aanwijzingen zijn dat een vast actief aan een bijzondere waardevermindering onderhevig kan zijn. Indien dergelijke indicaties aanwezig zijn, wordt de realiseerbare waarde van het actief vastgesteld. Indien het niet mogelijk is de realiseerbare waarde voor het individuele actief te bepalen, wordt de realiseerbare waarde bepaald van de kasstroomgenererende eenheid waartoe het actief behoort. Van een bijzondere waardevermindering is sprake als de boekwaarde van een actief hoger is dan de realiseerbare waarde; de realiseerbare waarde is de hoogste van de opbrengstwaarde en de bedrijfswaarde. Een bijzonder-waardeverminderingverlies wordt direct als last verwerkt in de winst-en-verliesrekening onder gelijktijdige verlaging van de boekwaarde van het betreffende actief.

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.

Oprichtings- en emissiekosten

Kosten van oprichting en uitgifte participaties worden gewaardeerd tegen verkrijgings- of vervaardigingsprijs verminderd met cumulatieve afschrijvingen en bijzondere waardeverminderingen. De geactiveerde kosten betreffen met name oprichtingskosten en worden in 5 jaar volgens het lineaire systeem afgeschreven. Voor het niet afgeschreven deel van de geactiveerde kosten van oprichting en uitgifte van participaties wordt een wettelijke reserve gevormd.

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. Indien liquide middelen niet ter vrije beschikking staan, wordt hiermee rekening gehouden bij de waardering en wordt dit toegelicht.

Eigen vermogen

Financiële instrumenten die op grond van de economische realiteit worden aangemerkt als eigenvermogensinstrumenten, worden gepresenteerd onder het eigen vermogen. Uitkeringen aan houders van deze instrumenten worden in mindering op het eigen vermogen gebracht.

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 rentelast verwerkt.

De aflossingsverplichtingen voor het komend jaar van de langlopende schulden worden opgenomen onder kortlopende schulden.

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.

De overige baten en lasten worden toegerekend aan de verslagperiode waarop deze betrekking hebben.

Opbrengsten uit beleggingen

De opbrengsten uit beleggingen bestaan uit:

- Directe opbrengsten uit beleggingen

Dit betreffen huuropbrengsten uit vastgoedbeleggingen en worden lineair in de winst-en-verliesrekening opgenomen op basis van de duur van de huurovereenkomst. Huurvrije perioden, huurkortingen en andere huurincentives worden verdisconteerd over de gehele looptijd van het huurcontract waarop zij betrekking hebben.

- Indirecte opbrengsten uit beleggingen

Deze bestaan uit gerealiseerde en ongerealiseerde waardeveranderingen. Gerealiseerde waardeveranderingen worden bepaald aan de hand van het verschil tussen de netto-opbrengst en de reële waarde aan het begin van het boekjaar. Ongerealiseerde waardeveranderingen worden bepaald door op de marktwaarde ultimo boekjaar de (gemiddelde) kostprijs (inclusief aankoopkosten) in mindering te brengen.

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.

Financiële baten en lasten

Rentebaten worden verantwoord in de periode waartoe zij behoren, rekening houdend met de effectieve rentevoet van de desbetreffende actiefpost. Rentelasten en soortgelijke lasten worden verantwoord in de periode waartoe zij behoren.

Verbonden partijen

Transacties met verbonden partijen voor de geïdentificeerde verbonden partijen worden toegelicht voor zover deze niet onder normale marktvoorwaarden zijn aangegaan. Van deze transacties wordt de aard en de omvang van de transactie en andere informatie die nodig is voor het verschaffen van het inzicht toegelicht.

Gebeurtenissen na balansdatum

Gebeurtenissen die nadere informatie geven over de feitelijke situatie per balansdatum en die blijken tot aan de datum van het opmaken van de jaarrekening worden verwerkt in de jaarrekening.

Gebeurtenissen die geen nadere informatie geven over de feitelijke situatie per balansdatum worden niet in de jaarrekening verwerkt.

Kasstroomoverzicht

Het kasstroomoverzicht is opgesteld volgens de indirecte methode. De geldmiddelen in het kasstroomoverzicht bestaan uit de liquide middelen. Kasstromen die betrekking hebben op beleggingen, 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.

Toelichting op de balans per 31 december 2023

ACTIVA

1 Beleggingen

Beleggingen

De mutaties in de vastgoedbeleggingen worden als volgt weergegeven:

	Vastgoed- beleggingen
	€
<u>Stand per 28 juni 2022</u>	
Verkrijgings- of vervaardigingsprijs	-
Cumulatieve herwaarderingen	-
Boekwaarde per 28 juni 2022	-
<u>Mutaties</u>	
Investeringsen	19.440.000
Herwaardering	-640.000
Saldo mutaties	18.800.000
<u>Stand per 31 december 2023</u>	
Verkrijgings- of vervaardigingsprijs	19.440.000
Cumulatieve herwaarderingen	-640.000
Boekwaarde per 31 december 2023	18.800.000

De marktwaarde in verhuurde staat van de vastgoedportefeuille bedraagt € 18.800.000. De reële waarde van de vastgoedbelegging is bepaald door een onafhankelijke, ter zake kundige externe taxateur. De taxateur heeft het object getaxeerd op marktwaarde, de waardepeildatum is 31 december 2023.

Per waardepeildatum 31 december 2023 is de reële waarde van het object berekend volgens het gemiddelde van de DCF-methode en de Markthuurkapitalisatie methode met een beschouwingsperiode van 10 jaar.

Een belangrijke veronderstelling in het model is de disconteringsvoet.

Deze valt voor de objecten in de portefeuille op 6,3%. De disconteringsvoet is opgebouwd uit een risicovrij rendement, een toeslag onroerend goedsector en een object specifieke risico-opslag. De object specifieke risico-opslag is gebaseerd op de mate van alternatieve aanwendbaarheid, het bouwjaar, het debiteurenrisico, de looptijd van huurcontracten alsmede de algehele courantheid van het object. Een uitgangspunt in de DCF berekening is de huidige huurstroom met een toekomstige ingeschatte indexatie, rekening houdend met een bepaalde aanvangs- en mutatieleegstand. Er wordt gerekend met een exit yield van 6,22%.

Een belangrijke veronderstelling in de Markthuurkapitalisatie methode betreft de gehanteerde NAR. Door middel van het hanteren van de NAR wordt de getaxeerde waarde bepaald door het kapitaliseren van de netto theoretische huurinkomsten met het netto aanvangsrendement (NAR). Het NAR is de theoretische huurinkomsten minus exploitatiekosten gedeeld door de marktwaarde (v.o.n.), en wordt eveneens als percentage uitgedrukt. Ten aanzien van het getaxeerde object betreft deze 5,36%.

Bij beide methoden is het eventuele verschil tussen de actuele (werkelijke) huuropbrengst en de Markthuur verdisconteerd op basis van de resterende looptijd van de huurovereenkomst(en) (contante waarde). Overdrachtsbelasting, notariskosten en kadastraal recht zijn in mindering gebracht.

Er is vanuit gegaan dat de aspecten die niet (volledig) zijn onderzocht geen negatieve invloed hebben op de waarde van het object, tenzij anders vermeld. Voor de gehanteerde uitgangspunten geldt dat deze redelijkerwijs aanvaardbaar zijn en voor waar kunnen worden gehouden zonder de noodzaak van een specifiek onderzoek of verificatie. Bij deze taxatie is ervan uitgegaan dat de huurinkomsten op peilatum worden geïndexeerd met CPI. De in de getaxeerde waarde betrokken huurindexatie bedroeg 2%

De som van de herwaarderingen van vastgoedbeleggingen bedraagt per balansdatum € -640.000. Dit is met name het gevolg van een wijziging in het tarief van de overdrachtsbelasting.

Naast de mutatie in de reële waarde zijn de volgende bedragen met betrekking tot vastgoedbeleggingen in de winst-en-verliesrekening verwerkt:

	<u>2023</u>
	€
Huurinkomsten	1.570.511
Directe exploitatiekosten van vastgoedbeleggingen die huurinkomsten hebben gegenereerd	561.815
Directe exploitatiekosten van vastgoedbeleggingen die geen huurinkomsten hebben gegenereerd	-

ZIB Campus Middelburg C.V. heeft niet de juridische eigendom van de vastgoedbeleggingen. Het juridisch eigendom is ondergebracht bij Stichting ZIB Campus Middelburg.

De bedrijfsgebouwen en -terreinen dienen als zekerheid voor de hypothecaire leningen zoals die zijn verstrekt door de Coöperatieve Rabobank U.A.

2 Vorderingen

Alle overige vorderingen hebben een verwachte looptijd korter dan 1 jaar.

3 Overige vorderingen en overlopende activa

	<u>31-12-2023</u>
	€
Vooruitbetaalde kosten	1.944
Nog te ontvangen bedragen	-
Rekening-courant Stichting ZIB Campus Middelburg	3.660
	<u>5.604</u>

Overige activa

4 Oprichtings- en emissiekosten

De mutaties in de oprichtings- en emissiekosten worden als volgt weergegeven:

	<i>Oprichtings- en emissiekosten</i>
	€
<u>Stand per 28 juni 2022</u>	
Verkrijgings- of vervaardigingsprijs	-
Cumulatieve afschrijvingen	-
Boekwaarde per 28 juni 2022	<u>-</u>
<u>Mutaties</u>	
Investeringen	634.123
Afschrijvingen	-147.962
Saldo mutaties	<u>486.161</u>
<u>Stand per 31 december 2023</u>	
Verkrijgings- of vervaardigingsprijs	634.123
Cumulatieve afschrijvingen	-147.962
Boekwaarde per 31 december 2023	<u>486.160</u>
Afschrijvingspercentages	20,00%

5 Liquide middelen

	<u>31-12-2023</u>
	€
Rabobank, rekening-courant	<u>316.838</u>

PASSIVA

6 Ondernemingsvermogen

Het verloop van het bedrijfsvermogen over het boekjaar 2022/2023 is als volgt:

<i>Participaties</i>	Gestort kapitaal			<i>Totaal</i>
	<i>A</i>	<i>B</i>	<i>C</i>	
	€	€	€	€
<u>Stand per 28 juni 2022</u>	-	-	-	-
Stortingen kapitaal 31 oktober 2022	4.995.000	5.150.000	1.000.000	11.145.000
Inkoop participaties	-170.000	-	-	-170.000
<u>Stand per 31 december 2023</u>	<u>4.825.000</u>	<u>5.150.000</u>	<u>1.000.000</u>	<u>10.975.000</u>

<i>Participaties</i>	Overige reserves		
	<i>A</i>	<i>B</i>	<i>C</i>
	€	€	€
<u>Stand per 28 juni 2022</u>	-	-	-
Aandeel in het resultaat boekjaar	292.069	481.811	-581.308
Uitkeringen	-292.069	-240.906	-35.083
Mutatie wettelijke reserve	-	-	-
<u>Stand per 31 december 2023</u>	<u>-</u>	<u>240.906</u>	<u>-616.392</u>

	<i>Beherend Venoot</i>	<i>Wettelijke reserve</i>	<i>Totaal</i>
	€	€	€
<u>Stand per 28 juni 2022</u>	-	-	-
Aandeel in het resultaat boekjaar	5.833	-	198.405
Uitkeringen	-5.833	-	-573.891
Mutatie wettelijke reserve	-	-486.161	-486.161
<u>Stand per 31 december 2023</u>	<u>-</u>	<u>-486.161</u>	<u>-861.647</u>

	Wettelijke reserve	
	Wettelijke reserve oprichtingskosten	TOTAAL
	€	€
<u>Stand per 28 juni 2022</u>	-	-
Toevoeging wettelijke reserve	634.123	634.123
Vrijval wettelijke reserve	-147.962	-147.962
<u>Stand per 31 december 2023</u>	<u>486.161</u>	<u>486.161</u>

Het ingelegd vermogen bestaat uit:	<u>Aantal</u>	<u>Bedrag in €</u>
Participaties A van €2.500	1.930	4.825.000
Participaties B van €2.500	2.060	5.150.000
Participaties C van €2.500	400	1.000.000
	<u>4.390</u>	<u>10.975.000</u>

Intrinsieke waarde beleggingsentiteit

	<u>31-12-2023</u>
	€
Intrinsieke waarde	10.599.514
Intrinsieke waarde per participatie A	2.500
Intrinsieke waarde per participatie B	2.617
Intrinsieke waarde per participatie C	959

Ieder van de commanditaire vennoten is verplicht, zowel bij toetreding als na een latere verkrijging of vervreemding van participaties, om in het kapitaal van de vennootschap deel te nemen met ten minste veertig (40) participaties. Ieder van de commanditaire vennoten heeft in de vennootschap per participatie een bedrag ingebracht van € 2.500, zulks derhalve met een minimum van € 100.000 (Artikel 5 van de overeenkomst van Commanditaire Vennootschap). Door de participanten zijn bij oprichting 4.458 participaties ad € 2.500 aangekocht, totaal € 11.145.000. Het betreft verschillende soorten participaties, te weten participaties A, participaties B en participaties C. De uittreding en inkoop van participaties staat beschreven in Artikel 11 van overeenkomst van Commanditaire Vennootschap. Per 31 december 2023 zijn er in totaal 68 participaties A ingekocht.

De verdeling van de jaarwinst is gebaseerd op artikel 10 van de overeenkomst van Commanditaire Vennootschap. Bij inkoop van participaties B wordt de participatie ingekocht tegen een bedrag van € 2.500 verhoogd met een geprognoseerd enkelvoudig vast rendement op jaarbasis van 4% over gemeld bedrag, berekend over de verstreken looptijd van de betreffende participatie B. Het opgebouwde bedrag van de uitkering bij inkoop van het uitstaand vermogen per balansdatum bedraagt per ultimo boekjaar € 240.906.

Uittreding. Inkoop. Artikel 11 lid 7:

De vennootschap is gerechtigd om jaarlijks, uit de beschikbare liquiditeit en/of de ter beschikking staande liquide middelen van de vennootschap, over te gaan tot inkoop:

- per éénendertig december tweeduizend drieëntwintig, van achtenzestig (68) participaties A;
- per dertig juni tweeduizend vierentwintig, van dertig (30) participaties A;
- per éénendertig december tweeduizend vierentwintig, van dertig (30) participaties A;
- per dertig juni tweeduizend vijfentwintig, van achttien (18) participaties A;
- per éénendertig december tweeduizend vijfentwintig, van achttien (18) participaties A;
- per dertig juni tweeduizend zesentwintig, van achttien (18) participaties A;
- per éénendertig december tweeduizend zesentwintig, van achttien (18) participaties A;
- per dertig juni tweeduizend zevenentwintig, van achttien (18) participaties A;
- per éénendertig december tweeduizend zevenentwintig, van achttien (18) participaties A;
- per dertig juni tweeduizend achtentwintig, van vierentwintig (24) participaties A;
- per éénendertig december tweeduizend achtentwintig, van vierentwintig (24) participaties A;
- per dertig juni tweeduizend negenentwintig, van veertig (40) participaties A;
- per éénendertig december tweeduizend negenentwintig, van veertig (40) participaties A;
- per dertig juni tweeduizend dertig, van veertig (40) participaties A;
- per éénendertig december tweeduizend dertig, van veertig (40) participaties A;
- per dertig juni tweeduizend éénendertig, van tachtig (80) participaties A;
- per éénendertig december tweeduizend éénendertig, van tachtig (80) participaties A;
- per dertig juni tweeduizend tweeëndertig, van éénhonderd (100) participaties A;
- per éénendertig december tweeduizend tweeëndertig, zo mogelijk, van de resterende twaalfhonderd viennegentig (1.294) participaties A en van alle tweeduizend zestig (2.060) participaties B en van alle vierhonderd (400) participaties C;

zulks tegen gelijktijdige betaling aan de commanditaire venno(o)t(en) van wie wordt ingekocht van een bedrag van tweeduizend vijfhonderd euro (€ 2.500) per participatie A (eventueel verminderd respectievelijk vermeerderd met de bedragen als bedoeld in artikel 10 lid 5), te vermeerderen met het aan hem op grond van artikel 10 lid 1 sub b toekomende maar nog niet aan hem uitgekeerde bedrag over het boekjaar dat eindigt op de dag waarop zijn participaties A worden ingekocht. De commanditaire venno(o)t(en) van wie wordt ingekocht worden op de kapitaalrekening voor een bedrag van tweeduizend vijfhonderd euro (€ 2.500) (eventueel verminderd respectievelijk vermeerderd met de bedragen als bedoeld in artikel 10 lid 5) per ingekochte participatie gedebiteerd. Eerst na inkoop van alle participaties A, is de vennootschap gerechtigd om, uit de beschikbare liquiditeit en/of de haar ter beschikking staande liquide middelen, over te gaan tot inkoop van participaties B en C, zulks tegen gelijktijdige betaling aan de commanditaire venno(o)t(en) van wie wordt ingekocht van een bedrag van tweeduizend vijfhonderd euro (€ 2.500) per participatie B of C (eventueel verminderd respectievelijk vermeerderd met de bedragen als bedoeld in artikel 10 lid 5), te vermeerderen met het aan hem op grond van artikel 10 lid 1 sub c en d toekomende maar nog niet aan hem uitgekeerde bedrag over het boekjaar dat eindigt op de dag waarop zijn participaties B of C worden ingekocht.

Behoudens het recht van de vennootschap om tot inkoop van participaties A, B en C over te gaan als hiervoor in dit lid is aangegeven, heeft de vennootschap tevens het recht om jaarlijks, telkens per dertig juni en éénendertig december, uit de beschikbare liquiditeit van de vennootschap, extra participaties A en/of B vervroegd in te kopen. Een dergelijke vervroegde inkoop kan er toe leiden dat de vennootschap ten aanzien van een commanditaire vennoot eerder een einde neemt dan in het schema als hiervoor in dit lid beschreven is voorzien. Participaties A, B en C die door de vennootschap worden ingekocht komen ingevolge de inkoop te vervallen.

7 Langlopende schulden

8 Schulden aan banken

	<u>31-12-2023</u>
	€
Hypotheken o/g	<u>8.495.645</u>
<u>Hypotheken o/g</u>	
	<u>31-12-2023</u>
	€
Hypotheek Rabobank	<u>8.495.645</u>
	<u>8.495.645</u>
<i>Hypotheek Rabobank</i>	
	<u>2023</u>
	€
Stand per 28 juni 2022	<u>-</u>
Saldo per 28 juni 2022	<u>-</u>
<i>Mutaties:</i>	
Verhoging	8.962.270
Aflossing	<u>-240.245</u>
Saldo mutaties	<u>8.722.025</u>
<i>Stand per 31 december 2023</i>	
Hoofdsom	8.722.025
Kortlopend deel	<u>-226.380</u>
Saldo per 31 december 2023	<u>8.495.645</u>

Rabobank heeft leningen verstrekt t.b.v. de aankoop van de vastgoedportefeuille. Het betreft in totaal vijf leningdelen, met een wisselende looptijd en rentetarief, variërend van 1,65% tot 5,5% op jaarbasis.

- Lening 0050198152, einde looptijd 01-04-2031, vaste rente 1,80% gefixeerd tot 01-12-2026, aflossing ad. € 13.865 p/mnd, saldo per einde boekjaar € 1.192.375;
- Lening 0050198153, einde looptijd 01-04-2031, vaste rente 1,85% gefixeerd tot 01-12-2026, aflossing einde looptijd, saldo per einde boekjaar € 2.505.000;
- Lening 0050176251, einde looptijd 01-02-2031, vaste rente 1,65% gefixeerd tot 01-02-2024, aflossing einde looptijd, saldo per einde boekjaar € 1.670.000. M.i.v. 01-02-2024 is de rente opnieuw gefixeerd, voor een periode van 3 jaar, tegen 5,35%;
- Lening 0050225083, einde looptijd 01-04-2031, vaste rente 5,45% gefixeerd tot 01-11-2027, aflossing ad. € 5.000 p/mnd, saldo per einde boekjaar € 430.000;
- Lening 0050225084, einde looptijd 01-03-2031, vaste rente 5,50% gefixeerd tot 01-11-2027, aflossing einde looptijd, saldo per einde boekjaar € 2.924.650.

De aflossing op de leningen bedraagt voor komende 12 maanden in totaal € 226.380, te betalen per maand achteraf.

Het deel van de langlopende schuld met een looptijd langer dan vijf jaar bedraagt € 8.495.645.

9 Kortlopende schulden

Alle kortlopende schulden hebben een resterende looptijd van korter dan een jaar.

10 Schuld aan banken

	<u>31-12-2023</u>
	€
Aflossingsverplichtingen	<u>226.380</u>
<i>Aflossingsverplichtingen</i>	
	<u>31-12-2023</u>
	€
Hypotheek Rabobank	<u>226.380</u>

11 Schulden aan leveranciers en handelskredieten

	<u>31-12-2023</u>
	€
Crediteuren	<u>805</u>

12 Belastingen en premies sociale verzekeringen

	<u>31-12-2023</u>
	€
Omzetbelasting	<u>62.100</u>

13 Overige schulden en overlopende passiva

	<u>31-12-2023</u>
	€
Vooruitgefactureerde huur	199.559
Nog te betalen uitkering beherend vennoot	5.833
Overige rekening-courant	1.268
Nog te betalen accountantskosten	15.000
Nog te betalen taxatiekosten	2.500
	<u>224.160</u>

Overige rekening-courant

	<u>31-12-2023</u>
	€
Rekening-courant ZIB Campus Middelburg B.V.	<u>1.268</u>

Over de rekening-courant verhoudingen is geen rente berekend. Er zijn geen zekerheden of aflossingsverplichtingen overeengekomen.

Zekerheden

De navolgende zekerheden zijn afgegeven ten behoeve van de faciliteit bij de Coöperatieve Rabobank U.A.:

De Algemene voorwaarden voor hypotheek van de Rabobank 2018 en de Algemene voorwaarden voor verpanding van de Rabobank voor zakelijke financieringen 2020 zijn van toepassing op het hypotheekrecht met de bijbehorende pandrechten.

- Hypotheek ad. € 21.000.000 eerste in rang op het vastgoed, te vermeerderen met € 7.349.999 voor renten, vergoedingen, boeten en kosten;
- Eerste pandrecht op vorderingen en rechten uit de huurovereenkomsten;
- Eerste pandrecht op alle zaken die bestemd zijn of zullen worden om het onderpand duurzaam te dienen.

Niet in de balans opgenomen rechten, verplichtingen en regelingen

Beheervergoeding

Voor de duur van de looptijd van het Fonds is een Overeenkomst ter zake de administratie, het beheer, de bewaring en het management van het Fonds en haar activa aangegaan met de beheerder ZIB Investments Beheer B.V. alsmede met de bewaarder van de activa van het Fonds. De vergoeding die ZIB Investments Beheer B.V. hiervoor ontvangt betreft in aanvang € 60.000 op jaarbasis, verhoogd met BTW. Deze vergoeding wordt jaarlijks per 1 januari geïndexeerd op basis van de CPI-index.

Bestandsvergoeding

Ten laste van het resultaat van de Vennootschap komt een jaarlijkse vergoeding aan ZIB Beleggingsonderneming B.V. van 0,1% over het uitstaande saldo van de participaties A.

Bewaardersdiensten

Ten laste van het resultaat van de Vennootschap komt een jaarlijkse vergoeding aan C.S.C. Depositary B.V. voor het uitvoeren van bewaardersdiensten ter hoogte van in aanvang € 10.000 excl. BTW per jaar. Dit bedrag wordt jaarlijks geïndexeerd op basis van de CPI-index.

Financiële instrumenten

Algemeen

De onderneming maakt in de normale bedrijfsuitoefening gebruik van uiteenlopende financiële instrumenten die de onderneming blootstellen aan markt-, valuta-, rente-, kasstroom-, krediet- en liquiditeitsrisico. Om deze risico's te beheersen heeft de onderneming een beleid inclusief een stelsel van limieten en procedures opgesteld om de risico's van onvoorspelbare ongunstige ontwikkelingen op de financiële markten en daarmee de financiële prestaties van de onderneming te beperken.

Valutarisico

De onderneming heeft alleen maar financiële instrumenten in euro en transacties in euro, derhalve loopt de onderneming zeer beperkt valutarisico.

Renterisico

De onderneming loopt renterisico. Over alle uit de balans blijvende rentedragende schulden wordt een marktconforme, vaste rente betaald. Er zijn geen instrumenten in verband met het afdekken van renterisico's afgesloten. Voor nadere toelichting wordt verwezen naar de specifieke postgewijze toelichting.

Kredietrisico

De onderneming loopt kredietrisico over handels- en overige vorderingen. Op het moment dat onzekerheid bestaat omtrent het innen van (een gedeelte van) een vordering wordt een voorziening voor oninbaarheid gevormd voor het bedrag waaromtrent onzekerheid bestaat. Aanwending van de voorziening vindt plaats zodra onvoldoende uitzicht bestaat op het innen van de vordering.

Liquiditeitsrisico

De onderneming bewaakt de liquiditeitspositie door middel van opvolgende liquiditeitsprognoses. Het management ziet erop toe dat voor de onderneming steeds voldoende liquiditeiten beschikbaar zijn om aan de verplichtingen te kunnen voldoen en dat tevens voldoende financiële ruimte onder de beschikbare faciliteiten beschikbaar blijft.

Kasstroomrisico

De vennootschap loopt renterisico over de rentedragende vorderingen (met name onder beleggingen en liquide middelen).

Met betrekking tot vastrentende vorderingen loopt de vennootschap risico's over de reële waarde als gevolg van wijzigingen in de markttrent. Met betrekking tot de vorderingen worden geen financiële derivaten met betrekking tot afdekking van het renterisico gecontracteerd.

Operational lease

De onderneming kan financiële en operationele leasecontracten afsluiten. Een leaseovereenkomst waarbij de voor- en nadelen verbonden aan het eigendom van het leaseobject geheel of nagenoeg geheel door de lessee worden gedragen, wordt aangemerkt als een financiële lease. Alle andere leaseovereenkomsten classificeren als operationele leases. Bij de leaseclassificatie is de economische realiteit van de transactie bepalend en niet zozeer de juridische vorm. Classificatie van de lease vindt plaats op het tijdstip van het aangaan van de betreffende leaseovereenkomst.

Als de vennootschap optreedt als lessor in een operationele lease, wordt het actief als leaseobject verwerkt in de balans overeenkomstig de aard van dat actief. De grondslagen voor de waardering van de geleasede activa zijn beschreven onder het hoofd Vastgoedbeleggingen.

Met de aankoop van het vastgoed zijn de lopende huurcontracten overgegaan op het vastgoedfonds als nieuwe eigenaar. De kantoorruimte met bijbehorende parkeerplaatsen zijn per 1 januari 2020 verhuurd aan PZEM N.V. De studentenwoningen met bijbehorende parkeerplaatsen zijn per 15 oktober 2020 (bouwdeel B), respectievelijk 15 januari 2022 (bouwdeel C) verhuurd aan APV Housing Middelburg B.V. Zowel met huurder APV Housing Middelburg B.V. als met huurder PZEM is overeengekomen dat de onderhouds- en vervangingskosten voor het gehuurde inclusief de installaties voor rekening van de huurder zijn.

De toekomstige minimale leasebetalingen voor niet (tussentijds) opzegbare leaseovereenkomsten voor elk van de volgende verslagperiodes:

- i. Niet langer dan een jaar na balansdatum € 1.375.183
 - ii. Langer dan een jaar en niet langer dan vijf jaar na balansdatum € 5.781.325
 - iii. Langer dan vijf jaar na balansdatum € 7.093.984
- Totaal € 14.250.492

Toelichting op de winst-en-verliesrekening over de periode 28 juni 2022 tot en met 31 december 2023

Som der bedrijfsopbrengsten

14 Opbrengsten uit beleggingen

	28-06-2022
	<u>t/m 31-12-2023</u>
	€
Huur PZEM	611.861
Huur APV Housing	958.650
	<u>1.570.511</u>

Huur PZEM wordt jaarlijks per 1 januari geïndexeerd met CPI. Huur APV Housing Middelburg wordt met ingang van 2024 jaarlijks per augustus geïndexeerd met 1,5%.

15 Ongerealiseerde waardeverandering van beleggingen

	28-06-2022
	<u>t/m 31-12-2023</u>
	€
Mutatie waarde vastgoed	<u>-640.000</u>

Som der bedrijfslasten

16 Bewaarkosten

	28-06-2022
	<u>t/m 31-12-2023</u>
	€
Bewaarkosten	<u>16.115</u>

17 Afschrijvingen op immateriële vaste activa

	28-06-2022
	<u>t/m 31-12-2023</u>
	€
Afschrijvingen op immateriële vaste activa	<u>126.825</u>

18 Beheerskosten en rentelasten

	28-06-2022
	<u>t/m 31-12-2023</u>
	€
Rentelasten hypotheek	336.063
Beheervergoeding	83.433
Niet aftrekbare BTW	2.613
Exploitatiekosten	123.592
	<u>545.701</u>

Gemiddeld aantal werknemers

Gedurende het jaar 2023 waren geen werknemers in dienst op basis van een volledig dienstverband (2022: geen).

19 Overige bedrijfskosten

	28-06-2022
	<u>t/m 31-12-2023</u>
	€
Algemene kosten	<u>22.330</u>

Algemene kosten

	28-06-2022
	<u>t/m 31-12-2023</u>
	€
Accountantskosten	16.485
Bestuursvergoedingen	2.917
Bankkosten	385
Taxatiekosten	2.500
Overige algemene kosten	43
	<u>22.330</u>

Factor

De 'Lopende kosten'-factor betreft de totale kosten van de beleggingsentiteit in procenten van de gemiddelde intrinsieke waarde. De gemiddelde intrinsieke waarde is de som van de intrinsieke waarden gedeeld door het aantal berekeningsmomenten van de intrinsieke waarde gedurende het jaar. De totale kosten omvatten alle kosten die in het boekjaar ten laste van het vermogen zijn gebracht, exclusief kosten van transacties van financiële instrumenten, interestkosten en kosten gemaakt door de beheerder.

De 'Investment advisor'-factor betreft de ten laste van de beleggingsentiteit door de beheerder of eventuele 'investment advisor' gebrachte prestatievergoedingen in procenten van de gemiddelde intrinsieke waarde. De gemiddelde intrinsieke waarde is de som van de intrinsieke waarden gedeeld door het aantal berekeningsmomenten van de intrinsieke waarde gedurende het jaar.

	<u>2022/2023</u>
Lopende kosten factor	5,50%
Investment advisor factor	1,57%

De lopende kosten factor is als volgt berekend:

Som der bedrijfslasten	710.969
-/- rentelasten hypotheek	-336.063
-/- rentelasten achtergestelde lening	-
-/- beheervergoeding	-83.433
	<u>291.474</u>

Gedeeld door de gemiddelde intrinsieke waarde in het boekjaar	5.299.757
---------------------------------------------------------------	-----------

De investment advisor is als volgt berekend:

Beheervergoeding	83.433
+/- courtagekosten beheerder	-
	<u>83.433</u>

Gedeeld door de gemiddelde intrinsieke waarde in het boekjaar	5.299.757
---------------------------------------------------------------	-----------

Middelburg, 15 maart 2024
ZIB Campus Middelburg C.V.

namens deze de Beherend Venoot, ZIB Campus Middelburg B.V.
namens deze de beheerder, ZIB Investments Beheer B.V.

de directie: J.F. van den Ouden, A.C. Oosterlinck-IJsebaert

Overige gegevens

Statutaire bepalingen omtrent resultaatbestemming

Volgens artikel 10 van de statuten:

1. De vennoten zijn tot de jaarwinst, blijkende uit de door de vergadering van vennoten vastgestelde jaarrekening, gerechtigd in de volgende verhouding:
 - a. de beherend vennoot is, voor zover het resultaat van de vennootschap dat toelaat, gerechtigd tot een uitkering ten laste van de jaarwinst met een maximum van vijfduizend euro (EUR 5.000,00);
 - b. ieder van de commanditaire vennoten die houder is van participaties A is, naar rato van het aantal door hem gehouden participaties A, voor zover het resterende resultaat van de vennootschap dat toelaat, gerechtigd tot een uitkering ten laste van de jaarwinst met een maximum van vijf procent (5%) over het nominale bedrag van zijn participaties A (enkelvoudig en vóór belasting) op jaarbasis;
 - c. ieder van de commanditaire vennoten die houder is van participaties B is, naar rato van het aantal door hem gehouden participaties B, voor zover het resterende resultaat van de vennootschap dat toelaat, gerechtigd tot de jaarwinst tot een maximum van acht procent (8%) over het nominale bedrag van zijn participaties B (enkelvoudig en vóór belasting) op jaarbasis. Deze winstgerechtigdheid wordt voor de helft, dus tot een maximum van vier procent (4%) over het nominale bedrag van zijn participaties B (enkelvoudig en vóór belasting) per jaar, uitgekeerd aan iedere commanditaire vennoot die houder is van participaties B, doch niet eerder dan nadat aan alle andere financiële verplichtingen van de vennootschap, waaronder de verplichting tot uitkering van het sub a en b van dit lid genoemde rendement, is voldaan;
 - d. ieder van de commanditaire vennoten die houder is van participaties C is, naar rato van het aantal door hem gehouden participaties C, gerechtigd tot achtennegentig procent (98%) van de jaarwinst die resteert na aftrek van de winstdelingen op grond van het bepaalde sub a, b en c van dit lid. Deze winstgerechtigdheid wordt, tot een maximum van drie procent (3%) over het nominale bedrag van zijn participaties C (enkelvoudig en vóór belasting) per jaar, uitgekeerd aan iedere commanditaire vennoot die houder is van participaties C, doch niet eerder dan nadat aan alle andere financiële verplichtingen van de vennootschap, waaronder begrepen de verplichting tot uitkering van het sub a, b en c van dit lid genoemde rendement, is voldaan;
 - e. de beherend vennoot is gerechtigd tot twee procent (2%) van de jaarwinst die resteert na aftrek van de winstdelingen op grond van het bepaalde sub a, b en c van dit lid.
2. Gedurende een boekjaar dan wel na afloop daarvan in de periode voordat de jaarrekening over dat boekjaar is vastgesteld, zal uit de nog vast te stellen winst over dat boekjaar aan de vennoten een viertal tussentijdse uitkeringen worden gedaan, vooruitlopend op hun gerechtigdheid tot de in lid 1 bedoelde bedragen, zulks per éénendertig maart, per dertig juni, per dertig september en per éénendertig december van ieder jaar, voor het eerst per éénendertig december tweeduizend tweeëntwintig, uit te betalen uiterlijk op de vijftiende dag na ieder kwartaal, dus uiterlijk op vijftien april, vijftien juli, vijftien oktober en vijftien januari van ieder jaar. Tussentijdse uitkeringen zullen in mindering worden gebracht op de uitkeringen die de vennoten toekomen ingevolge lid 1.
3. Wanneer de beherend vennoot daartoe een aanleiding ziet, kan van de in lid 1 vermelde bedragen worden afgeweken. Hiertoe zal door de beherend vennoot in samenspraak met de beheerder een voorstel worden gedaan in de jaarlijkse vergadering van vennoten dan wel in een daartoe bijeen te roepen bijzondere vergadering van vennoten.

Voor een besluit tot wijziging van de winstverdeling is de toestemming vereist van alle vennoten, behorende zowel als commanditaire of - in geval een commanditaire vennoot zelf een commanditaire vennootschap is - van de beherend vennoot van deze vennootschap.
4. De door de vennootschap in enig jaar geleden verliezen worden door de vennoten gedragen in dezelfde verhouding als waarin zij tot de winst gerechtigd zijn. Een commanditaire vennoot draagt echter niet verder in het verlies dan tot het beloop van zijn kapitaalbreng. Het restantverlies wordt, niettegenstaande het in de eerste volzin bepaalde, door de beherend vennoot gedragen.
5. Ieder van de vennoten zal voor het hem toekomende winstaandeel respectievelijk zijn aandeel in het verlies alsmede voor zijn opname en eventuele stortingen op een privérekening in de boeken der vennootschap worden gecrediteerd respectievelijk gedebiteerd.
6. Alle kosten komen voor rekening van de vennootschap.

Bestuurdersbelangen

De bestuurders van de beleggingsentiteit houden geen (in) directe belangen in deze beleggingsentiteit per ultimo 2023.

Postbus 2039, 4800 CA Breda

Aan de participanten en de beheerder van
ZIB Campus Middelburg C.V.
Poelendaeesingel 12
4335 JA MIDDELBURG

CONTROLEVERKLARING VAN DE ONAFHANKELIJKE ACCOUNTANT

VERKLARING OVER DE IN HET JAARVERSLAG OPGENOMEN JAARREKENING 2023

Ons oordeel

Wij hebben de jaarrekening 2023 van ZIB Campus Middelburg C.V. te Middelburg gecontroleerd.

Naar ons oordeel geeft de in dit jaarverslag opgenomen jaarrekening een getrouw beeld van de grootte en de samenstelling van het vermogen van ZIB Campus Middelburg C.V. per 31 december 2023 en van het resultaat over 28 juni 2022 tot en met 31 december 2023 in overeenstemming met Titel 9 Boek 2 BW.

- 1 de balans per 31 december 2023;
- 2 de winst- en verliesrekening over 28 juni 2022 tot en met 31 december 2023; 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 ZIB Campus Middelburg C.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.

INFORMATIE TER ONDERSTEUNING VAN ONS OORDEEL

Wij hebben onze controlewerkzaamheden met betrekking tot fraude en continuïteit, en de daaruit volgende aangelegenheden, opgezet in het kader van onze controle van de jaarrekening als geheel en bij het vormen van ons oordeel daarover. De informatie ter onderbouwing van ons oordeel, alsmede onze bevindingen en opmerkingen met betrekking tot de controleaanpak van het frauderisico en de controleaanpak van de continuïteit, zijn in deze context behandeld. Wij geven hierover geen afzonderlijk oordeel of conclusie.

Controleaanpak frauderisico's

Wij hebben de risico's met betrekking tot een materiele afwijking als gevolg van fraude geïdentificeerd en beoordeeld. Gedurende onze controle hebben wij inzicht verkregen in het bedrijf en haar omgeving en de componenten van haar interne controlesysteem. Dit omvatte het risico-beoordelingsproces van het management, het proces van het management om te reageren op frauderisico's en het toezicht op het interne controlesysteem, alsmede de resultaten.

We hebben de opzet en de relevante aspecten van het interne controlesysteem geëvalueerd, met name de aspecten die frauderisico's beperken, zoals onder meer de gedragscode en de klokkenluidersregeling. Wij hebben de opzet en de uitvoering geëvalueerd van de interne controles ter beperking van het frauderisico.

Wij hebben het management gevraagd of het op de hoogte is van enige actuele of vermoedelijke fraude. Dit resulteerde niet in aanwijzingen voor actieve of vermoede fraude die zou kunnen leiden tot een materiële afwijking.

Als onderdeel van ons proces van identificatie van frauderisico's hebben wij frauderisicofactoren overwogen met betrekking tot frauduleuze financiële verslaggeving, verduistering van activa en omkoping en corruptie. Wij hebben beoordeeld of deze factoren erop wijzen dat er een risico van materiële afwijkingen als gevolg van fraude bestaat.

In overeenstemming met het bovenstaande en de controlestandaarden hebben wij de onderstaande risico's geïdentificeerd ten aanzien van fraudes die relevant zijn voor onze controle en hebben hierop als onderstaand omschreven ingespeeld:

Frauderisico als gevolg van het doorbreken van interne beheersing door het management (verondersteld risico)

Voor het management bestaat de gelegenheid tot het doorbreken van de interne beheersing. Als gevolg hiervan is in de controle een veronderstelde frauderisico onderkend als gevolg van het doorbreken van interne beheersing door management.

Controlewerkzaamheden:

- Wij hebben de beheerder en andere relevante functionarissen, inclusief degene verantwoordelijk voor governance binnen de organisatie bevroegd.
- Wij hebben de interne beheersingsmaatregelen en systemen in relatie tot fraude geëvalueerd.
- Wij hebben de zachte interne beheersingsmaatregelen met betrekking tot fraude geëvalueerd, waaronder de effecten van cultuur en aanverwant gedrag in verband met fraude.
- Wij hebben de geselecteerde en toegepaste grondslagen voor financiële verslaggeving geëvalueerd.
- Wij hebben onvoorspelbaarheid toegepast in het bepalen van de aard, timing en hoeveelheid van controlewerkzaamheden.
- Wij hebben geen significante ongebruikelijke transacties geconstateerd die nadere evaluatie behoeften.
- Wij hebben schattingen, waaronder de schattingselementen rondom de waardering van de vastgoedbelegging tegen actuele (reële) waarde, zowel retrospectief als prospectief, in verband met mogelijke sturing geëvalueerd.
- Wij hebben de aard van journaalposten in het jaar, tijdens het afsluitingsproces, overige aanpassingen alsmede betaaltransacties gecontroleerd (incl. data-analyse).

Onze werkzaamheden hebben niet geleid tot specifieke aanwijzingen voor fraude bij de entiteit of vermoedens van fraude met betrekking tot het doorbreken van interne beheersingsmaatregelen door het management.

Fraude risico ten aanzien van de opbrengstverantwoording weerlegd

Op grond van onze beroepsregels gaan wij uit van een verondersteld frauderisico ten aanzien van de opbrengstenverantwoording. Het frauderisico rondom de opbrengstverantwoording is echter weerlegd omdat ZIB Campus Middelburg C.V. vastgoedcomplex(en) bezit met vaste huuropbrengsten op basis van twee (langdurige) huurovereenkomsten. Deze mutaties hebben wij integraal gecontroleerd.

Het risico op het onttrekken van middelen aan de organisatie als gevolg van de inrichting van de interne beheersingsomgeving rondom betaalverkeer en inkopen

Het door ons geïdentificeerde frauderisico op onrechtmatige uitstroom van geldmiddelen aan de organisatie ziet toe op de onrechtmatige uitstroom als gevolg van rechten in de betaalomgeving in combinatie met de rechten in de financiële administratie rondom het kunnen verwerken van inkopen alsmede het kunnen wijzigen van crediteurenstamgegevens.

Controlewerkzaamheden:

- Wij hebben het ontwerp en de implementatie geëvalueerd van de inrichting van het proces rondom betaalverkeer alsmede inzicht verkregen in de inrichtingen van de betaalbevoegdheden op basis van een overzicht van betalingsrechten van de bank.
- Wij hebben een data-analyse op betaaltransacties over boekjaar 28 juni 2022 tot en met 31 december 2023 uitgevoerd om betalingen met specifieke kenmerken van het onderkende risico te identificeren. In gevallen waarin dergelijke betalingen werden geïdentificeerd, hebben we detailcontroles uitgevoerd om deze betalingen te verifiëren.
- Wij hebben detailcontroles uitgevoerd op de inkopen en overige bedrijfskosten waarbij is vastgesteld of aan het juiste rekeningnummer is betaald.

Onze werkzaamheden hebben niet geleid tot specifieke indicaties voor fraude met betrekking tot het onttrekken van middelen aan de organisatie als gevolg van de inrichting van de interne beheersingsomgeving rondom betaalverkeer en inkopen.

Controleaanpak continuïteit

Bij het opmaken van de jaarrekening moet de beheerder afwegen of de onderneming in staat is om haar werkzaamheden in continuïteit voort te zetten. Op grond van genoemd verslaggevingsstelsel moet de beheerder de jaarrekening opmaken op basis van de continuïteitsveronderstelling, tenzij de beheerder het voornemen heeft om de vennootschap te liquideren of de bedrijfsactiviteiten te beëindigen of als beëindiging het enige realistische alternatief is. De beheerder moet gebeurtenissen en omstandigheden waardoor gerede twijfel zou kunnen bestaan of de vennootschap haar bedrijfsactiviteiten in continuïteit kan voortzetten, toelichten in de jaarrekening.

De beheerder heeft geen omstandigheden geïdentificeerd die de continuïteit van den vennootschap in gevaar kunnen brengen. Het is onze verantwoordelijkheid om vast te stellen dat de door de beheerder gehanteerde continuïteitsveronderstelling aanvaardbaar is en op basis van de verkregen controle-informatie vaststellen of er gebeurtenissen en omstandigheden zijn waardoor gerede twijfel zou kunnen bestaan of de vennootschap 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. In het kader van deze verantwoordelijkheid hebben wij onder andere de volgende werkzaamheden verricht:

- Wij hebben kennisgenomen van de door de beheerder opgemaakte financiële prognoses, waaronder kasstroom- en resultaatprognoses, voor de periode van de verwachte looptijd van ZIB Campus Middelburg C.V.

- Wij zijn nagegaan of de beoordeling van de continuïteit van de entiteit relevante informatie bevat waarvan wij naar aanleiding van onze controle kennis hebben genomen en we hebben het management gevraagd naar de belangrijkste veronderstellingen van het management bij de beoordeling van de continuïteit van de entiteit.
- Wij hebben vastgesteld dat de beheerder de gehanteerde continuïteitsveronderstelling voor een periode van minimaal 12 maanden na balansdatum heeft geëvalueerd, alsmede voor de periode van de verwachte looptijd van ZIB Campus Middelburg C.V.
- Wij hebben de beschikbare financiering alsmede het al dan niet voldoen aan kapitaal en vermogensvereisten geëvalueerd.
- Wij hebben inlichtingen bij het management over haar kennis van de continuïteitsrisico's na de periode van beoordeling door het management ingewonnen.

Onze controlewerkzaamheden hebben geen informatie opgeleverd die strijdig is met de veronderstellingen en aannames van de beheerder over de gehanteerde continuïteitsveronderstelling.

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.

De beheerder is verantwoordelijk voor het opstellen van het bestuursverslag en de overige gegevens in overeenstemming met Titel 9 Boek 2 BW.

BESCHRIJVING VAN VERANTWOORDELIJKHEDEN MET BETREKKING TOT DE JAARREKENING

Verantwoordelijkheden van de beheerder voor de jaarrekening

De beheerder is verantwoordelijk voor het opmaken en getrouw weergeven van de jaarrekening in overeenstemming met Titel 9 Boek 2 BW. In dit kader is de beheerder 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 de beheerder afwegen of de onderneming in staat is om haar werkzaamheden in continuïteit voort te zetten. Op grond van genoemd verslaggevingsstelsel moet de beheerder de jaarrekening opmaken op basis van de continuïteitsveronderstelling, tenzij de beheerder het voornemen heeft om de vennootschap te liquideren of de bedrijfsactiviteiten te beëindigen of als beëindiging het enige realistische alternatief is.

De beheerder moet gebeurtenissen en omstandigheden waardoor gerede twijfel zou kunnen bestaan of de vennootschap 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 de beheerder gehanteerde continuïteitsveronderstelling aanvaardbaar is. Tevens het op basis van de verkregen controle-informatie vaststellen of er gebeurtenissen en omstandigheden zijn waardoor gereede twijfel zou kunnen bestaan of de vennootschap 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 vennootschap 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.

Breda, 15 maart 2024
Van Oers Audit B.V.

w.g. W.K. Kruisifikx RA