

ZIB Campus Middelburg C.V.

Halfjaarcijfers 2025



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

**ZIB Campus Middelburg C.V.
te
Middelburg**

Halfjaarcijfers per 30 juni 2025

Geen accountantscontrole toegepast

INHOUDSOPGAVE

	Pagina
1. Balans per 30 juni 2025	2
2. Winst-en-verliesrekening over de periode 1 januari 2025 tot en met 30 juni 2025	4
3. Kasstroomoverzicht over de periode 1 januari 2025 tot en met 30 juni 2025	5
4. Beknopte toelichting op de halfjaarcijfers	6
5. Beknopte toelichting op de balans	10
6. Beknopte toelichting op de winst-en-verliesrekening	15

1. Balans per 30 juni 2025

(voor resultaatbestemming)

ACTIVA	01-01-2025 t/m 30-06-2025		01-01-2024 t/m 31-12-2024	
	€	€	€	€
Beleggingen	1			
Terreinen en gebouwen				
Vastgoedbeleggingen		18.900.000		18.900.000
Vorderingen	2			
Overige vorderingen en overlopende activa	3	72.125	4.571	
		72.125		4.571
Overige activa				
Vaste activa				
Immateriële vaste activa				
Oprichtings- en emissiekosten	4	295.923	359.336	
Liquide middelen	5	113.284	192.095	
		409.208		551.430
Totaal activazijde		<u>19.381.332</u>	<u>19.456.001</u>	

PASSIVA	01-01-2025		01-01-2024	
	t/m 30-06-2025		t/m 31-12-2024	
	€	€	€	€
Ondernemingsvermogen	6			
Kapitaal commandieten		10.780.000		10.825.000
Wettelijke reserve oprichtingskosten		295.923		359.336
Overige reserves		-618.865		-444.624
Resultaat voor de periode		339.302		
		10.796.360		10.739.712
Langlopende schulden				
Schulden aan banken	7	8.156.075		8.269.265
Kortlopende schulden	8			
Schuld aan banken	9	226.380		226.380
Schulden aan leveranciers				
en handelskredieten	10	353		25.450
Belastingen en premies sociale	11			
verzekeringen		27.963		28.132
Overige schulden en overlopende passiva	12	174.202		167.063
		428.898		447.025
Totaal passivazijde		19.381.332		19.456.002

2. Winst-en-verliesrekening over de periode 1 januari 2025 tot en met 30 juni 2025

		01-01-2025 t/m 30-06-2025	01-01-2024 t/m 31-12-2024
		€	€
Opbrengsten uit beleggingen	13	701.636	1.377.228
Gerealiseerde winsten uit waardeveranderingen van beleggingen		-	-
Ongerealiseerde winsten uit waardeveranderingen van beleggingen		-	-
Gerealiseerde verliezen uit waardeveranderingen van beleggingen		-	-
Ongerealiseerde waardeveranderingen van beleggingen		-	100.000
Som der bedrijfsopbrengsten		701.636	1.477.228
Bewaarkosten	14	5.825	11.201
Afschrijvingen op immateriële vaste activa	15	63.413	126.825
Beheerskosten en rentelasten	16	275.779	544.890
Overige bedrijfskosten	17	17.318	21.408
Som der bedrijfslasten		362.335	704.324
Totaal van bedrijfsresultaat		339.302	772.904

3. Kasstroomoverzicht over de periode 1 januari 2025 tot en met 30 juni 2025

	01-01-2025 t/m 30-06-2025		01-01-2024 t/m 31-12-2024	
	€	€	€	€
Kasstroom uit beleggingsactiviteiten				
Totaal van bedrijfsresultaat		339.302		772.904
<i>Gecorrigeerd voor:</i>				
Afschrijvingen op immateriële vaste activa	63.413	63.413	126.825	126.825
<i>Aanpassingen voor:</i>				
Ongerealiseerde waardeveranderingen van beleggingen	-		-100.000	
Mutatie kortlopende vorderingen	-67.554		1.033	
Mutatie kortlopende schulden	-18.127		-66.419	
Investerings- en emissiekosten	-		-	
		-85.681		-165.386
Kasstroom uit beleggingsactiviteiten		317.033		734.343
Kasstroom uit financieringsactiviteiten				
Inkoop kapitaal	-45.000		-150.000	
Uitkeringen	-237.654		-482.706	
Aflossing langlopende leningen	-113.190		-226.380	
		-395.844		-859.086
Mutatie geldmiddelen		-78.810		-124.743
Verloop van				
Geldmiddelen aan het begin van de periode		192.095		316.838
Mutatie van de geldmiddelen		-78.810		-124.743
Geldmiddelen aan het einde van de periode		113.285		192.095

4. Beknopte toelichting op de halfjaarcijfers

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.

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.

Duurzaamheid

Het fonds heeft niet tot doel ecologische of sociale kenmerken of een combinatie daarvan te promoten, of een duurzame belegging te bieden in de zin van artikel 8 en artikel 9 van de Sustainable Finance Disclosure Regulation (EU) 2019/2088 (SFDR).

De onderliggende beleggingen van dit financiële product houden geen rekening met de EU-criteria voor ecologisch duurzame economische activiteiten.

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.

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

Het fonds

ZIB Campus Middelburg C.V. is een commanditaire vennootschap naar Nederlands recht. 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.

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 stichting

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 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 Woudenbergseweg 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 stichting en de beheerder.

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

	30-06-2025	2024	2022/2023
Eigen vermogen (in €)	10.796.360	10.739.713	10.599.514
Aantal geplaatste participaties A (stuks)	1.852	1.870	1.930
Aantal geplaatste participaties B (stuks)	2.060	2.060	2.060
Aantal geplaatste participaties C (stuks)	400	400	400
Intrinsieke waarde per participatie A (in €)	2.500	2.500	2.500
Intrinsieke waarde per participatie B (in €)	2.767	2.717	2.617
Intrinsieke waarde per participatie C (in €)	1.166	1.170	959
Nettoresultaat (in €)	339.302	772.904	198.405

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

Vastgoedbeleggingen

Vastgoedbeleggingen zijn onroerende zaken die worden aangehouden om huuropbrengsten of waardestijgingen, 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.

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. Daarnaast wordt ten laste van het kapitaal een herwaarderingsreserve gevormd. De herwaarderingsreserve wordt bepaald als het positieve verschil tussen de getaxeerde marktwaarde en de initiële verkrijgings- of vervaardigingsprijs (zonder rekening te houden met enige afschrijving of waardevermindering).

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 waardevermindervingsverliezen. De effectieve rente en eventuele bijzondere waardevermindervingsverliezen 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.

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.

Kasstroomoverzicht

Het kasstroomoverzicht is opgesteld volgens de indirecte methode. De geldmiddelen in het kasstroomoverzicht uit de liquide middelen. 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 2025)

ACTIVA

Beleggingen

1 Beleggingen

De mutaties in de vastgoedbeleggingen worden als volgt weergegeven:

	Vastgoed- beleggingen
	€
<u>Stand per 1 januari 2025</u>	
Verkrijgings- of vervaardigingsprijs	19.440.000
Cumulatieve herwaarderingen	-540.000
Boekwaarde per 1 januari 2025	<u>18.900.000</u>
<u>Mutaties</u>	
Investerings- of vervaardigingsprijs	-
Verkopen	-
Saldo mutaties	<u>-</u>
<u>Stand per 30 juni 2025</u>	
Verkrijgings- of vervaardigingsprijs	19.440.000
Cumulatieve herwaarderingen	-540.000
Boekwaarde per 30 juni 2025	<u>18.900.000</u>

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

	<u>30-06-2025</u>	<u>31-12-2024</u>
	<u>€</u>	<u>€</u>
Huurinkomsten	701.636	1.377.228
Directe exploitatiekosten van vastgoedbeleggingen die huurinkomsten hebben gegenereerd	281.604	556.091
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.

Vorderingen

2 Vorderingen

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

3 Overige vorderingen en overlopende activa

	<u>30-06-2025</u>	<u>31-12-2024</u>
	€	€
Vooruitbetaalde kosten	52.276	2.132
Nog te ontvangen bedragen	17.579	-
Rekening-courant Stichting ZIB Campus Middelburg	2.270	2.439
	<u>72.125</u>	<u>4.571</u>

Overige activa

4 Oprichtings- en emissiekosten

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

		Oprichtings- en emissiekosten
		€
<u>Stand per 1 januari 2025</u>		
Verkrijgings- of vervaardigingsprijs		634.123
Cumulatieve afschrijvingen		-274.787
Boekwaarde per 1 januari 2025		<u>359.336</u>
<u>Mutaties</u>		
Investeringen		-
Afschrijvingen		-63.413
Saldo mutaties		<u>-63.413</u>
<u>Stand per 30 juni 2025</u>		
Verkrijgings- of vervaardigingsprijs		634.123
Cumulatieve afschrijvingen		-338.200
Boekwaarde per 30 juni 2025		<u>295.923</u>
Afschrijvingspercentages		20,00%
5 <u>Liquide middelen</u>	<u>30-06-2025</u>	<u>31-12-2024</u>
	€	€
Rabobank, rekening-courant	<u>113.284</u>	<u>192.095</u>

PASSIVA

6 Ondernemingsvermogen

Het verloop van het bedrijfsvermogen over de periode 01-01-2025 t/m 30-06-2025 is als volgt:

	<i>Kapitaal</i>	<i>Wettelijke reserve oprichtings- kosten</i>	<i>Overige reserves</i>	<i>Totaal</i>
	€	€	€	€
<u>Stand per 1 januari 2025</u>	10.825.000	359.336	-444.624	10.739.712
Aandeel in het resultaat boekjaar	-		339.302	339.302
Uitkeringen	-		-237.654	-237.654
Inkoop participaties	-45.000			-45.000
Mutatie wettelijke reserve	-	-63.413	63.413	-
<u>Stand per 30 juni 2025</u>	<u>10.780.000</u>	<u>295.923</u>	<u>-279.563</u>	<u>10.796.360</u>

Het ingelegd vermogen bestaat uit:

	<u>Aantal</u>	<u>Bedrag in €</u>
Participaties A van € 2.500	1.852	4.630.000
Participaties B van € 2.500	2.060	5.150.000
Participaties C van € 2.500	400	1.000.000
4.312 participaties ad. € 2.500		<u>10.780.000</u>

Intrinsieke waarde beleggingsentiteit

	<u>30-06-2025</u>	<u>31-12-2024</u>
	€	€
Intrinsieke waarde	10.796.360	10.739.711
Intrinsieke waarde per participatie A	2.500	2.500
Intrinsieke waarde per participatie B	2.767	2.717
Intrinsieke waarde per participatie C	1.166	1.170

7 Schulden aan banken

	<u>30-06-2025</u>	<u>31-12-2024</u>
	€	€
Hypotheken o/g	8.156.075	8.269.265

Hypotheken o/g

	<u>30-06-2025</u>	<u>31-12-2024</u>
	€	€
Hypotheek Rabobank	8.156.075	8.269.265
	<u>8.156.075</u>	<u>8.269.265</u>

7 Schulden aan banken

	<u>30-06-2025</u>	<u>31-12-2024</u>
<i>Hypotheek Rabobank</i>		
<i>Stand per 1 januari</i>	€	€
Saldo per 1 januari	<u>8.495.645</u>	<u>8.722.025</u>
<i>Mutaties:</i>		
Verhoging	-	-
Aflossing	-113.190	-226.380
Saldo mutaties	<u>-113.190</u>	<u>-226.380</u>
<i>Stand per 30 juni 2025</i>		
Hoofdsom	8.382.455	8.495.645
Kortlopend deel	-226.380	-226.380
Saldo per 30 juni 2025	<u>8.156.075</u>	<u>8.269.265</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 1,80% tot 5,5% op jaarbasis.

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 € 8.156.075

8 Kortlopende schulden

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

9 Schuld aan banken

	<u>30-06-2025</u>	<u>31-12-2024</u>
	€	€
Aflossingsverplichtingen	<u>226.380</u>	<u>226.380</u>
<i>Aflossingsverplichtingen</i>		
	<u>30-06-2025</u>	<u>31-12-2024</u>
	€	€
Hypotheek Rabobank	<u>226.380</u>	<u>226.380</u>

10 Schulden aan leveranciers en handelskredieten

	<u>30-06-2025</u>	<u>31-12-2024</u>
	€	€
Crediteuren	<u>353</u>	<u>25.450</u>

11 <u>Belastingen en premies sociale verzekeringen</u>	<u>30-06-2025</u>	<u>31-12-2024</u>
	€	€
Omzetbelasting	27.963	28.132

12 <u>Overige schulden en overlopende passiva</u>	<u>30-06-2025</u>	<u>31-12-2024</u>
	€	€
Vooruitgefactureerde huur	138.479	138.479
Nog te betalen uitkering beherend vennoot	10.110	13.164
Overige rekening-courant	3.465	2.920
Nog te betalen advieskosten	3.249	-
Nog te betalen verzekeringskosten	6.750	-
Nog te betalen vaste lasten	2.900	-
Nog te betalen accountantskosten	8.000	10.000
Nog te betalen taxatiekosten	1.250	2.500
	174.202	167.063

Overige rekening-courant

	<u>30-06-2024</u>	<u>31-12-2024</u>
	€	€
Rekening-courant Stichting ZIB Campus Middelburg	3.465	2.920

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

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 in aanvang € 60.000 op jaarbasis, verhoogd met BTW. Deze vergoeding wordt jaarlijks geïndexeerd per 1 januari, CPI-index alle huishoudens, voor het eerst per 1 januari 2024.

Bestandsvergoeding

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

Bewaardersdiensten

Ten laste van het resultaat van de Vennootschap komt een jaarlijkse vergoeding aan CSC Depositary B.V. voor het uitvoeren van bewaardersdiensten van in aanvang € 10.000 exclusief BTW per jaar. Dit bedrag wordt jaarlijks per 1 januari geïndexeerd op basis van de CPI-index.

6. Beknopte toelichting op de winst-en-verliesrekening

(per 30 juni 2025)

Som der bedrijfsopbrengsten

13 Opbrengsten uit beleggingen

	01-01-2025	01-01-2024
	t/m 30-06-2025	t/m 31-12-2024
	€	€
Huur PZEM	276.957	535.184
Huur APV Housing	424.679	842.044
Huuropbrengsten	701.636	1.377.228

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%.

Som der bedrijfslasten

14 Bewaarkosten

	01-01-2025	01-01-2024
	t/m 30-06-2025	t/m 31-12-2024
	€	€
Bewaarkosten	5.825	11.201

15 Afschrijvingen op immateriële vaste activa

	01-01-2025	01-01-2024
	t/m 30-06-2025	t/m 31-12-2024
	€	€
Afschrijvingen op immateriële vaste activa	63.413	126.825

16 Beheerskosten en rentelasten

	01-01-2025	01-01-2024
	t/m 30-06-2025	t/m 31-12-2024
	€	€
Rentelasten hypotheek	167.861	338.884
Exploitatiekosten	64.085	125.631
Beheervergoeding	38.923	75.359
Niet aftrekbare BTW	4.911	5.015
	275.779	544.890

17 Overige bedrijfskosten

	01-01-2025	01-01-2024
	t/m 30-06-2025	t/m 31-12-2024
	€	€
Algemene kosten	17.318	21.408

Algemene kosten

	01-01-2025	01-01-2024
	t/m 30-06-2025	t/m 31-12-2024
	€	€
Accountantskosten	8.761	15.500
Advieskosten Campus II	3.319	-
Bestuursvergoedingen	1.340	2.595
Bankkosten	346	552
Taxatiekosten	3.475	2.625
Overige algemene kosten	77	136
	17.318	21.408

Middelburg, 30 augustus 2025

De beheerder

ZIB Investments Beheer B.V.