

ZIB Marina Port Zélande C.V.

Halfjaarcijfers 2025



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

ZIB Marina Port Zélande C.V.
te
Middelburg

Halfjaarcijfers per 30 juni 2025

Geen accountantscontrole toegepast

INHOUDSOPGAVE

	Pagina
1. Balans per 30 juni 2025	2
2. Winst-en-verliesrekening over de periode 1 januari tot en met 30 juni 2025	4
3. Kasstroomoverzicht over de periode 1 januari tot en met 30 juni 2025	5
4. Beknopte toelichting op de halfjaarcijfers	6
5. Beknopte toelichting op de balans	9
6. Beknopte toelichting op de winst-en-verliesrekening	13

1. Balans per 30 juni 2025

(voor resultaatbestemming)

ACTIVA	<u>30-06-2025</u>		<u>31-12-2024</u>	
	€	€	€	€
Beleggingen				
Overige financiële beleggingen	1	<u>8.870.000</u>	<u>8.972.500</u>	8.972.500
		8.870.000		
Vorderingen				
Overige vorderingen en overlopende activa	2 3	<u>12.880</u>	<u>5.650</u>	5.650
		12.880		
Overige activa				
Liquide middelen	4	<u>133.643</u>	<u>128.422</u>	128.422
		133.643		
Totaal activazijde		<u>9.016.523</u>	<u>9.106.572</u>	

PASSIVA		<u>30-06-2025</u>		<u>31-12-2024</u>	
		€	€	€	€
Ondernemingsvermogen	5				
Kapitaal commandieten		8.565.000		8.705.000	
Overige reserves		212.998		376.473	
Resultaat voor de periode		<u>215.473</u>		<u>-</u>	
			8.993.471		9.081.473
Kortlopende schulden	6				
Crediteuren		-		3.630	
Overige schulden en overlopende passiva		<u>23.052</u>		<u>21.469</u>	
			23.052		25.099
 Totaal passivazijde			<u><u>9.016.523</u></u>		<u><u>9.106.572</u></u>

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

		01-01-2025	01-01-2024
		<u>t/m 30-06-2025</u>	<u>t/m 31-12-2024</u>
		€	€
Opbrengsten uit beleggingen	7	<u>249.980</u>	<u>507.143</u>
<i>Som der bedrijfsopbrengsten</i>		249.980	507.143
Lasten in verband met			
het beheer van beleggingen	8	19.355	38.174
Overige bedrijfskosten	9	<u>15.152</u>	<u>30.466</u>
<i>Som der bedrijfslasten</i>		<u>34.507</u>	<u>68.640</u>
Totaal van bedrijfsresultaat		<u><u>215.473</u></u>	<u><u>438.503</u></u>

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

	01-01-2025		01-01-2024	
	t/m 30-06-2025		t/m 31-12-2024	
	€	€	€	€
Kasstroom uit beleggingsactiviteiten				
Totaal van bedrijfsresultaat		215.473		438.503
<i>Aanpassingen voor:</i>				
Mutatie kortlopende vorderingen	-7.230		-150	
Mutatie kortlopende schulden	-2.047		-133	
Toename opgelopen interest	-37.500		-75.000	
		-46.777		-75.283
Kasstroom uit beleggingsactiviteiten		168.696		363.220
Kasstroom uit financieringsactiviteiten				
Uitkeringen aan participanten	-163.475		-335.913	
Ontvangsten uit hoofde van leningen	140.000		270.000	
Inkoop participanten	-140.000		-270.000	
		-163.475		-335.913
Mutatie geldmiddelen		5.221		27.307
Verloop van				
Geldmiddelen aan het begin van de periode		128.422		101.115
Mutatie van de geldmiddelen		5.221		27.307
Geldmiddelen aan het einde van de periode		133.643		128.422

4. Beknopte toelichting op de halfjaarcijfers

Informatie over de onderneming

Vestigingsadres en inschrijving Handelsregister

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

Doelstelling

ZIB Marina Port Zélande C.V. (het fonds) heeft ten doel het beleggen van (haar) vermogen, teneinde de vennoten van de C.V. in de opbrengst te doen delen en zodanig dat de risico's daarvan worden gespreid, door dit vermogen aan te wenden voor de financiering van de verwerving van een registergoed zijnde de jachthaven Marina Port Zélande met circa 850 ligplaatsen en voorzieningen, de bijbehorende (on)roerende zaken en 100 camperplaatsen. Het beleid van ZIB Marina Port Zélande B.V. is gericht op het realiseren van een zo hoog mogelijk rendement uit de verhuur van het vastgoed teneinde inkomsten voor het fonds te genereren en 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 Marina Port Zélande C.V. bestaan uit het beheer van de exploitatie van het fonds, het voeren van de fondsadministratie en verstrekken van financiële rapportages naar de participanten. De opbrengsten van het fonds bestaan uit rente-inkomsten en aflossingen op de leningen die zijn verstrekt ten behoeve van de verwerving van het registergoed. De inkomsten op het registergoed worden gerealiseerd uit de verhuur aan MPZ B.V., die de jachthaven al sinds 2016 exploiteert. De totale huursom is voldoende om hieruit de geprognosticeerde exploitatielasten van het fonds en de beherend vennoot te voldoen en de uitbetaling rendement en inkoop participaties te voldoen. Het fonds is een closed-end beleggingsinstelling in de zin van de Wft, aangegaan voor onbepaalde tijd; de verwachte beleggingshorizon is 20 jaar.

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

Het fonds

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

De beherend vennoot

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

De bewaarder (juridisch eigenaar)

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

De beheerder

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

De bewaarder

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

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

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

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

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

Kerngegevens

	30-06-2025	2024	2023	2022
Eigen vermogen (in €)	8.993.471	9.081.473	9.248.883	9.420.756
Aantal geplaatste participaties A (stuks)	650	700	800	900
Aantal geplaatste participaties B (stuks)	1.776	1.782	1.790	1.800
Aantal geplaatste participaties C (stuks)	1.000	1.000	1.000	1.000
Intrinsieke waarde per participatie A (in €)	2.500	2.500	2.500	2.500
Intrinsieke waarde per participatie B (in €)	2.500	2.500	2.500	2.500
Intrinsieke waarde per participatie C (in €)	2.805	2.767	2.692	2.617
Nettoresultaat (in €)	215.473	438.503	448.689	462.998

Continuïteit

De verwachtingen voor het komende jaar zijn positief.

Op basis van de ontwikkelingen in de eerste helft van het boekjaar 2025, wordt uitgegaan van een stabiele voortzetting van de onderneming.

Algemene grondslagen voor verslaggeving

Toegepaste standaarden

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

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

Beleggingen

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

Vorderingen en overlopende activa

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

Liquide middelen

Liquide middelen bestaan uit kas, banktegoeden en deposito's met een looptijd korter dan twaalf maanden. Rekening-courantschulden bij banken zijn opgenomen onder schulden aan kredietinstellingen onder kortlopende schulden. Liquide middelen worden gewaardeerd tegen nominale waarde.

Kortlopende schulden

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

Grondslagen voor de bepaling van het resultaat

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

Opbrengsten uit beleggingen

De opbrengsten uit beleggingen bestaan uit:

- Renteopbrengsten uit beleggingen

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

Lasten in verband met het beheer van beleggingen

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

Bedrijfskosten

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

Kasstroomoverzicht

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

5. Beknopte toelichting op de balans (per 30 juni 2025)

ACTIVA

Beleggingen

1 Overige financiële beleggingen

	30-06-2025	31-12-2024
	€	€
Vorderingen uit andere leningen	8.870.000	8.972.500
<u>Vorderingen uit andere leningen</u>		
Geldlening A	1.625.000	1.750.000
Geldlening B	4.440.000	4.455.000
Geldlening C	2.805.000	2.767.500
	<u>8.870.000</u>	<u>8.972.500</u>
<i>Geldlening A</i>		
Stand per 1 januari	<u>1.750.000</u>	<u>2.500.000</u>
Mutaties:		
Aflossing	-125.000	-750.000
Saldo mutaties	<u>-125.000</u>	<u>-750.000</u>
Stand per 30 juni / 31 december	<u>1.625.000</u>	<u>1.750.000</u>

Over de geldlening is 3,5% rente berekend. De geldlening heeft een looptijd tot en met 31 december 2031. In 2025 zal er € 250.000 afgelost worden.

Geldlening B

Stand per 1 januari	<u>4.455.000</u>	<u>4.500.000</u>
Mutaties:		
Aflossing	-15.000	-45.000
Saldo mutaties	<u>-15.000</u>	<u>-45.000</u>
Stand per 30 juni / 31 december	<u>4.440.000</u>	<u>4.455.000</u>

Over de geldlening is 6,2% rente berekend. De geldlening heeft een looptijd tot en met 31 december 2040. Aflossingen vinden plaats conform een aflossingsschema. In 2025 zal € 15.000 afgelost worden.

Geldlening C

Stand per 1 januari:		
Hoofdsom	2.500.000	2.500.000
Rente	267.500	192.500
Stand per 1 januari	<u>2.767.500</u>	<u>2.692.500</u>
Mutaties:		
Rente	37.500	75.000
Saldo mutaties	<u>37.500</u>	<u>75.000</u>
Hoofdsom	2.500.000	2.500.000
Rente	305.000	267.500
Stand per 30 juni / 31 december	<u>2.805.000</u>	<u>2.767.500</u>

Over de geldlening is 6,5% rente berekend, waarvan 3,5% jaarlijks wordt uitbetaald en 3% aan het einde van de looptijd. Aflossing vindt plaats aan het einde van de looptijd, per 31 december 2040.

In de op 7 juni 2021 gesloten overeenkomst van geldlening is het volgende opgenomen tot zekerheid van nakoming van al hetgeen ZIB Marina Port Zélande B.V. verschuldigd is en wordt jegens de C.V. ingevolge de overeenkomst van geldlening. ZIB Marina Port Zélande B.V. verbindt zich om:

1. zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de C.V., haar huurvorderingen niet te verpanden of rechten uit huurvorderingen geheel of gedeeltelijk te vervreemden of anderszins deze rechten af te staan of met andere beperkte rechten te bezwaren; en
2. op eerste vordering van de C.V. een pandrecht te verstrekken op de huurvorderingen. In gevolge de juridische gerechtigdheid van ZIB Marina Port Zélande Bewaar B.V. op de registergoederen wordt deze overeenkomst medeondertekend door ZIB Marina Port Zélande Bewaar B.V

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	8.880	1.650
Overige rekening-courant	4.000	4.000
	<u>12.880</u>	<u>5.650</u>

Overige rekening-courant

	<u>30-06-2025</u>	<u>31-12-2024</u>
	€	€
Rekening-courant ZIB Marina Port Zélande B.V.	<u>4.000</u>	<u>4.000</u>

Over de rekening-courant verhouding is geen rente berekend.

Overige activa

4 Liquide middelen

	<u>30-06-2025</u>	<u>31-12-2024</u>
	€	€
Bank Bewaar B.V., rekening-courant	<u>133.643</u>	<u>128.422</u>

De bankrekening staat op naam van ZIB Marina Port Zélande Bewaar B.V. maar staat ter vrije beschikking van de CV.

PASSIVA

5 Ondernemingsvermogen

Het verloop van het ondernemingsvermogen over de periode 1 januari 2025 tot en met 30 juni 2025 is als volgt:

	Kapitaal commandieten			
	Kapitaal Participaties	Kapitaal Participaties	Kapitaal Participaties	Totaal
	A	B	C	
	€	€	€	€
<u>Stand per 1 januari 2025</u>	1.750.000	4.455.000	2.500.000	8.705.000
Terugbetalingen kapitaal	-125.000	-15.000	0	-140.000
<u>Stand per 30 juni 2025</u>	<u>1.625.000</u>	<u>4.440.000</u>	<u>2.500.000</u>	<u>8.565.000</u>

	Overige reserves/resultaat			
	Participaties	Participaties	Participaties	Beherend vennoot
	A	B	C	
	€	€	€	€
<u>Stand per 1 januari 2025</u>	0	0	267.499	108.974
Uitkeringen	-30.625	-89.100	-43.750	0
Aandeel in resultaat	30.625	89.100	81.250	14.498
<u>Stand per 30 juni 2025</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>304.999</u>	<u>123.473</u>

Het ingelegd vermogen bestaat per 30 juni uit:	Aantal	Bedrag in €
Participaties A van € 2.500	650	1.625.000
Participaties B van € 2.500	1.776	4.440.000
Participaties C van € 2.500	1.000	2.500.000
	<u>3.426</u>	<u>8.565.000</u>

Intrinsieke waarde beleggingsentiteit

	<u>30-06-2025</u>	<u>31-12-2024</u>
	€	€
Intrinsieke waarde	8.993.471	9.081.473
Intrinsieke waarde per participatie A	2.500	2.500
Intrinsieke waarde per participatie B	2.500	2.500
Intrinsieke waarde per participatie C	2.805	2.767

6 Kortlopende schulden

De post overige schulden en overlopende passiva kan als volgt nader worden gespecificeerd:

	<u>30-06-2025</u>	<u>31-12-2024</u>
	€	€
Uitkering beherend vennoot	8.000	8.000
Nog te betalen algemene kosten	4.200	-
Nog te betalen accountantskosten	6.750	9.391
Nog te betalen beheervergoedingen	4.102	4.078
	<u>23.052</u>	<u>21.469</u>

Niet in de balans opgenomen rechten, verplichtingen en regelingen

Beheervergoeding

Ten laste van het resultaat van de Vennootschap komt een jaarlijkse vergoeding aan ZIB Investments Beheer B.V. voor het besturen en administreren van de Vennootschap van in aanvang € 10.000 exclusief BTW. Dit bedrag wordt jaarlijks per 01/01 geïndexeerd op basis van de CPI-index.

Vergoeding aan ZIB Beleggingsonderneming

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

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 met een vergoeding van in aanvang € 10.000 exclusief BTW per jaar. Dit bedrag wordt jaarlijks geïndexeerd.

6. Beknopte toelichting op de winst-en-verliesrekening

(per 30 juni 2025)

Som der bedrijfsopbrengsten

7 Opbrengsten uit beleggingen

	01-01-2025 t/m 30-06-2025	01-01-2024 t/m 31-12-2024
	€	€
Rente geldlening A	30.625	67.813
Rente geldlening B	138.105	276.830
Rente geldlening C	81.250	162.500
	<u>249.980</u>	<u>507.143</u>

Som der bedrijfslasten

8 Lasten in verband met het beheer van beleggingen

	01-01-2025 t/m 30-06-2025	01-01-2024 t/m 31-12-2024
	€	€
Beheervergoeding	6.102	11.815
Financieringsvergoeding	6.205	12.805
Bewaarkosten	7.048	13.554
	<u>19.355</u>	<u>38.174</u>

9 Overige bedrijfskosten

	01-01-2025 t/m 30-06-2025	01-01-2024 t/m 31-12-2024
	€	€
Algemene kosten	<u>15.152</u>	<u>30.446</u>

Algemene kosten

	01-01-2025 t/m 30-06-2025	01-01-2024 t/m 31-12-2024
	€	€
Accountantskosten	7.130	16.651
Verzekeringskosten	5.850	9.750
Bestuursvergoeding	1.832	3.547
Bankkosten	340	518
	<u>15.152</u>	<u>30.466</u>

Middelburg, 30 augustus 2025

De beheerder

ZIB Investments Beheer B.V.