

ZIB Zandvoort C.V.

Halfjaarcijfers 2025



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

ZIB Zandvoort 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	10
6. Beknopte toelichting op de winst-en-verliesrekening	16

1. Balans per 30 juni 2025
(voor resultaatbestemming)

ACTIVA	<u>30-06-2025</u>		<u>31-12-2024</u>	
	€	€	€	€
Beleggingen	1			
Terreinen en gebouwen				
Vastgoedbeleggingen		72.300.000		72.300.000
Vorderingen	2			
Belastingen en premies	3	0	3.718	
Overige vorderingen en overlopende activa	4	<u>58.075</u>	<u>51.319</u>	
		58.075		55.037
Overige activa				
Liquide middelen	5	<u>23.522</u>	<u>1.473</u>	
		23.522		1.473
Totaal activazijde		<u><u>72.381.597</u></u>	<u><u>72.356.510</u></u>	

PASSIVA	30-06-2025		31-12-2024	
		€	€	€
Ondernemingsvermogen	6			
Kapitaal commandieten		24.400.000	24.400.000	
Overige reserves		7.706.089	8.199.092	
Resultaat voor de periode		1.469.428	-	
		33.575.517		32.599.092
Achtergestelde schulden				
Achtergestelde lening	7	3.850.857		3.738.697
Langlopende schulden				
Sale Option	8	10.390.309		10.390.309
Schulden aan banken	9	19.697.813		20.688.800
Kortlopende schulden	10			
Schuld aan banken	11	2.000.000	2.000.000	
Schulden aan leveranciers en handelskredieten	12	-	6.366	
Omzetbelasting	13	478.989	-	
Overige schulden en overlopende passiva	14	2.388.110	2.933.246	
		4.867.099		4.939.612
Totaal passivazijde		<u>72.381.594</u>	<u>72.356.510</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	15	<u>2.289.578</u>	<u>4.460.177</u>
Som der bedrijfsopbrengsten		2.289.578	4.460.177
Bewaarkosten	16	7.572	14.562
Beheerskosten en rentelasten	17	759.438	1.561.028
Overige bedrijfskosten	18	<u>53.139</u>	<u>81.158</u>
Som der bedrijfslasten		<u>820.150</u>	<u>1.656.748</u>
Totaal van bedrijfsresultaat		<u><u>1.469.428</u></u>	<u><u>2.803.429</u></u>

3. Kasstroomoverzicht over de periode 1 januari 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		1.469.428		2.803.429
<i>Gecorrigeerd voor:</i>				
Werkelijk betaalde rentelasten	-14.713		-	
Oprenting schuld i.v.m. effectieve rente	9.013		18.800	
Betaalde coronarente	-		-375.916	
		-5.700		-357.116
<i>Aanpassingen voor:</i>				
Mutatie kortlopende vorderingen	-3.038		-6.024	
Mutatie kortlopende schulden	-57.801		-224.141	
Investering in vastgoedbeleggingen	-		-	
		-60.839		-230.165
Kasstroom uit beleggingsactiviteiten		1.402.889		2.216.148
Kasstroom uit financieringsactiviteiten				
Inkoop kapitaal	-		-100.000	
Uitkeringen	-493.000		-990.000	
Ontvangsten uit hoofde van leningen	-		24.000.000	
Aflossing langlopende leningen	-1.000.000		-25.258.230	
Oprenting achtergestelde lening	112.160		211.624	
		-1.380.840		-2.216.606
Mutatie geldmiddelen		22.049		-458
Verloop van				
Geldmiddelen aan het begin van de periode		1.473		1.931
Mutatie van de geldmiddelen		22.049		-458
Geldmiddelen aan het einde van de periode		23.522		1.473

4. Beknopte toelichting op de halfjaarcijfers

Informatie over de onderneming

Vestigingsadres en inschrijving Handelsregister

ZIB Zandvoort C.V. is opgericht op 13 november 2018 en feitelijk gevestigd op Poelendaelesingel 12, 4335 JA te Middelburg, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 73117129.

Doelstelling

ZIB Zandvoort 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 en renovatie van 120 cottages, een hotel met 100 kamers en 8 meetingrooms/kantoren, centrumvoorzieningen en infrastructuur en de hiertoe behorende inventaris, gelegen op circa 182.148 m² eigen grond op Center Parcs Park Zandvoort in Nederland. Het beleid van ZIB Zandvoort C.V. en ZIB Zandvoort Beheer 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 Zandvoort 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. Ten behoeve van de exploitatie van het vastgoed is een triple-nett huurovereenkomst gesloten met Center Parcs Netherlands N.V. en is een koopoptie afgegeven waarmee de houder van de optie het recht heeft om het vastgoed te kopen tegen de inbrengwaarde in het fonds met leverdatum 31 december 2035.

Het fonds is een closed-end beleggingsinstelling in de zin van de Wft, aangegaan voor onbepaalde tijd; de verwachte beleggingshorizon is 17 jaar.

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

Het fonds

ZIB Zandvoort C.V. is een commanditaire vennootschap naar Nederlands recht. De commanditaire vennootschap bestaat uit 39 commanditaire vennoten en de beherend vennoot ZIB Zandvoort Beheer B.V. Voor de realisatie van het fonds zijn op 12 december 2018 9.880 participaties uitgegeven, verdeeld in 2.980 participaties A, 4.700 participaties B en 2.200 participaties C. Bestuurder van het fonds is de beherend vennoot.

De beherend vennoot

ZIB Zandvoort Beheer B.V. is op 23 april 2018 opgericht en is ingeschreven in het Handelsregister onder nummer 71494030. ZIB Investments Beheer B.V. is bestuurder van de beherend vennoot.

De stichting

Naast het fonds is op 2 november 2018 Stichting ZIB Zandvoort opgericht, ingeschreven in het Handelsregister onder nummer 73006548. 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 Woudenbergseseweg 13, 3953 ME te Maarsbergen.

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

ZIB Zandvoort 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 Zandvoort 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	2023	2022
Eigen vermogen (in €)	33.575.517	32.599.092	30.885.661	29.092.209
Aantal geplaatste participaties A (stuks)	2.860	2.860	2.900	2.940
Aantal geplaatste participaties B + C (stuks)	6.900	6.900	6.900	6.900
Intrinsieke waarde per participatie A (in €)	2.613	2.604	2.585	2.567
Intrinsieke waarde per participatie B + C (in €)	3.783	3.645	3.390	3.122
Nettoresultaat (in €)	1.469.428	2.803.429	2.887.452	2.804.989

Continuïteit

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

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.

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 waardering van de sale option. De herwaardering 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 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.

Achtergestelde lening

De achtergestelde lening wordt bij de eerste verwerking gewaardeerd tegen reële waarde. De achtergestelde lening wordt na eerste verwerking gewaardeerd tegen geamortiseerde kostprijs.

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. De sale option, die ook onder de langlopende schulden is verantwoord, wordt bij eerste verwerking gewaardeerd tegen reële waarde van het verschil in waardering van de achtergestelde lening. Na eerste verwerking wordt dit deel gewaardeerd tegen intrinsieke 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.

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.

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	64.274.058
Cumulatieve herwaarderings	8.025.942
Boekwaarde per 1 januari 2025	<u>72.300.000</u>
<u>Mutaties</u>	
Investerings	-
Verkopen	-
Herwaardering in boekjaar	-
Saldo mutaties	<u>-</u>
<u>Stand per 30 juni 2025</u>	
Verkrijgings- of vervaardigingsprijs	64.274.058
Cumulatieve herwaarderings	8.025.942
Boekwaarde per 30 juni 2025	<u>72.300.000</u>

De marktwaarde in verhuurde staat van de vastgoedportefeuille bedraagt € 72.300.000. 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 2024.

De som van de herwaardering per 30 juni 2025 bedraagt € 8.025.942

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>2024</u> €
Huurinkomsten	2.289.578	4.460.177
Directe exploitatiekosten van vastgoedbeleggingen die huurinkomsten hebben gegenereerd	767.010	1.575.590
Directe exploitatiekosten van vastgoedbeleggingen die geen huurinkomsten hebben gegenereerd	-	-

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

De bedrijfsgebouwen en -terreinen dienen als zekerheid voor de hypothecaire leningen zoals die zijn verstrekt door ABN AMRO Bank N.V.

Vorderingen

2 Vorderingen

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

3 <u>Belastingen en premies sociale verzekeringen</u>	<u>30-06-2025</u>	<u>31-12-2024</u>
	€	€
Omzetbelasting	-	3.718

4 <u>Overige vorderingen en overlopende activa</u>	<u>30-06-2025</u>	<u>31-12-2024</u>
	€	€
Vooruitbetaalde beheervergoeding	55.784	48.802
Rekening-courant Stichting ZIB Zandvoort	2.291	2.517
	<u>58.075</u>	<u>51.319</u>

Overige activa

5 <u>Liquide middelen</u>	<u>30-06-2025</u>	<u>31-12-2024</u>
	€	€
ABN AMRO Bank N.V., rekening-courant	<u>23.522</u>	<u>1.473</u>

PASSIVA

6 Ondernemingsvermogen

Het verloop van het bedrijfsvermogen over het boekjaar 2024 is als volgt:

	<i>Kapitaal</i>	<i>Wettelijke reserve oprichtings- kosten</i>	<i>Overige reserves</i>	<i>Totaal</i>
	€	€	€	€
<u>Stand per 1 januari 2024</u>	24.500.000		6.385.660	30.885.661
Inkoop kapitaal	-100.000	-	-	-100.000
Aandeel in het resultaat boekjaar	-	-	2.803.429	2.803.429
Uitkeringen	-	-	-990.000	-990.000
Mutatie wettelijke reserve	-	-		-
<u>Stand per 31 december 2024</u>	<u>24.400.000</u>	<u>-</u>	<u>8.199.089</u>	<u>32.599.090</u>

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>	24.400.000	-	8.199.089	32.599.089
Aandeel in het resultaat boekjaar	-	-	1.469.428	1.469.428
Uitkeringen	-	-	-493.000	-493.000
Mutatie wettelijke reserve	-	-	-	-
<u>Stand per 30 juni 2025</u>	<u>24.400.000</u>	<u>-</u>	<u>9.175.517</u>	<u>33.575.517</u>

Het ingelegd vermogen bestaat uit:

9.760 participaties ad. € 2.500

	<u>30-06-2025</u>	<u>31-12-2024</u>	<u>31-12-2023</u>	<u>31-12-2022</u>
	€	€	€	€
Intrinsieke waarde beleggingsentiteit	33.575.517	32.599.090	30.885.661	29.092.209
Intrinsieke waarde	2.613	2.604	2.585	2.567
Intrinsieke waarde per participatie A	3.783	3.645	3.390	3.122
Intrinsieke waarde per participatie B	3.783	3.645	3.390	3.122
Intrinsieke waarde per participatie C				

7 Achtergestelde lening

	<u>30-06-2025</u>	<u>31-12-2024</u>
	€	€
Achtergestelde lening	<u>3.850.857</u>	<u>3.738.697</u>
	<u>2025</u>	<u>2024</u>
	€	€
Saldo per 1 januari	3.738.697	3.527.073
Mutaties:		
Verhoging	<u>112.160</u>	<u>211.624</u>
Saldo per 30 juni / 31 december	<u>3.850.857</u>	<u>3.738.697</u>

Zandvoort Participations B.V. heeft een achtergestelde lening verstrekt ad. € 5.000.000. De geldlening zal niet eerder worden afgelost dan nadat alle participaties zijn ingekocht. Vanaf 2029 wordt jaarlijks € 100.000 afgelost. De overeengekomen rente bedraagt 2% samengestelde interest. De lening is in de jaarrekening initieel gewaardeerd tegen reële waarde en de vervolgwaardering vindt plaats tegen geamortiseerde kostprijs. Toekomstige rente en aflossingsbedragen zijn contant gemaakt tegen een door de beherend vennoot ingeschatte marktrente van 6% en een geschatte looptijd van de lening van 17 jaar.

8 Sale option

Bij verstrekking van de achtergestelde lening (zie 8) door Zandvoort Participations B.V. is met deze vennootschap een koopoptie overeengekomen. Hiermee heeft deze partij het recht om het eigendom van de vastgoed-portefeuille te verwerven tegen een uitoefenprijs van € 64.274.000 k.k., met leverdatum 31 december 2035. Met betrekking tot deze optie zijn in 2024 nadere afspraken vastgelegd waarbij een Option Agreement met financieringsvoorbehoud is opgesteld met als leverdatum 31 december 2035.

Hierbij is vastgehouden aan de opzet en bepalingen van de Option Agreement uit 2018.

De optie is op de balans gewaardeerd tegen kostprijs tot het moment van verkoop van het vastgoed. De kostprijs van de optie is bepaald als het verschil tussen het nominaal ontvangen bedrag bij het aangaan van de leningovereenkomst -/- de geschatte reële waarde van de achtergestelde geldlening van de leningovereenkomst.

9 Schulden aan banken

	<u>30-06-2025</u>	<u>31-12-2024</u>
	€	€
Hypotheken o/g	<u>19.697.813</u>	<u>20.688.800</u>
<u>Hypotheken o/g</u>		
	<u>30-06-2025</u>	<u>31-12-2024</u>
	€	€
Hypotheek ABN AMRO Bank N.V.	<u>19.697.813</u>	<u>20.688.800</u>
	<u>19.697.813</u>	<u>20.688.800</u>

Hypotheek ABN AMRO Bank N.V.

	2025	2024
	€	€
Stand per 1 januari		
Hoofdsom	22.688.800	24.384.146
Kortlopend deel	-2.000.000	-2.000.000
Saldo per 1 januari	20.688.800	22.384.146
Mutaties:		
Herfinanciering	0	24.000.000
Betaalde provisie	0	-80.000
Afschrijving provisiekosten (effectieve rente)	9.013	18.800
Aflossing	-1.000.000	-25.634.146
Saldo mutaties	-990.987	-1.695.346
Stand per 30 juni / 31 december		
Hoofdsom	21.697.813	22.688.800
Kortlopend deel	-2.000.000	-2.000.000
Saldo per 30 juni / 31 december	19.697.813	20.688.800

ABN AMRO Bank N.V. heeft in december 2018 leningen verstrekt t.b.v. de aankoop van de vastgoedportefeuille en het realiseren van de upgrade. Het betrof in totaal vier leningen en een rekening-courant faciliteit.

De totale looptijd van de leningen was 5 jaar en 1,5 maand.

- Lening I ad. € 2.180.000 en lening II ad. € 2.180.000 zijn afgelost in 2021.
- Lening III bedroeg € 11.640.000 met een vaste rente van 2,65% en looptijd tot februari 2024.
- Lening IV bedroeg € 18.000.000 met een vaste rente van 2,65%, tussentijdse aflossingen, en looptijd tot mei 2024.
- Rekening-courantfaciliteit van maximaal € 3.000.000. De rente over het benutte deel van de r/c-faciliteit betreft 1-maands Euribor + 2,65%; over het niet benutte deel wordt 1% bereidstellingsprovisie berekend.

In 2024 zijn de bestaande leningen afgelost en geherfinancierd bij ABN AMRO Bank N.V. Tevens is het uitstel i.v.m. de Corona-regeling afgerekend. De bancaire financiering bestaat nu uit twee leningen en een rekening-courant faciliteit.

- Lening I ad. € 12.000.000 met start februari 2024 en een looptijd van 5 jaar, met tussentijdse aflossingen. De rente is vastgelegd binnen een bepaalde bandbreedte met een zero-cost collar. Hierdoor bedraagt de rente maximaal 3,25% en minimaal 2,02% (+risico-opslag, thans 2,25%).
- Lening II ad. € 12.000.000 met start mei 2024 en een looptijd van 5 jaar, met tussentijdse aflossingen. Voor dit leningdeel is een interest rate swap afgesloten waarmee de rente is gefixeerd op 4,815%.
- Rekening-courantfaciliteit van maximaal € 2.500.000. De rente over het benutte deel van de r/c-faciliteit betreft 1-maands gemiddeld Euribor + Markttoeslag + opslag 2,25%. Over het niet benutte deel wordt een bereidstellingsprovisie van 1% berekend.

De aflossing op de leningen bedraagt voor komende 12 maanden in totaal € 2.000.000, te betalen per maand achteraf. Het deel van de langlopende schuld met een looptijd langer dan vijf jaar bedraagt € 0.

10 Kortlopende schulden

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

11 Schulden aan banken

	30-06-2025	31-12-2024
	€	€
Aflossingsverplichtingen	2.000.000	2.000.000
Aflossingsverplichtingen		
	30-06-2025	31-12-2024
	€	€
Hypotheek ABN AMRO Bank N.V.	2.000.000	2.000.000

12 Schulden aan leveranciers en handelskredieten

	30-06-2025	31-12-2024
	€	€
Crediteuren	-	6.366

13 Omzetbelasting

	<u>30-06-2025</u>	<u>31-12-2024</u>
	€	€
Omzetbelasting	<u>478.989</u>	<u>-</u>

14 Overige schulden en overlopende passiva

	<u>30-06-2025</u>	<u>31-12-2024</u>
	€	€
Vooruitgefactureerde huur	1.520.107	1.477.290
Rente	102.214	116.926
Waarborgsommen	331.583	331.583
Nog te betalen uitkering beherend vennoot	65.000	60.000
Overige rekening-courant	340.978	930.947
Taxatiekosten	2.500	4.500
Overige algemene kosten	15.150	-
Accountants- en advieskosten	10.578	12.000
	<u>2.388.110</u>	<u>2.933.246</u>

Op basis van het huurcontract heeft de waarborgsom een looptijd van langer dan één jaar.

Overige rekening-courant

	<u>30-06-2025</u>	<u>31-12-2024</u>
	€	€
Rekening-courant ZIB Zandvoort Beheer B.V.	<u>340.978</u>	<u>930.947</u>

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

6. Beknopte toelichting op de winst-en-verliesrekening

(per 30 juni 2025)

Som der bedrijfsopbrengsten

15 Opbrengsten uit beleggingen

	1-1-2025	1-1-2024
	<u>t/m 30-06-2025</u>	<u>t/m 31-12-2024</u>
	€	€
Huur Centers Parc Netherlands N.V.	2.271.333	4.431.870
Huur antenneplaats	18.244	28.307
	<u>2.289.578</u>	<u>4.460.177</u>

Huur Center Parcs Netherlands N.V. wordt jaarlijks per 1 januari geïndexeerd met een minimum van 1,5% en een maximum van 2,5%.

Huur antenneplaatsen betreft verhuur aan telecompartijen. Deze huur wordt jaarlijks gefactureerd en per 1 januari geïndexeerd o.b.v. CPI index alle huishoudens.

Som der bedrijfslasten

16 Bewaarkosten

	1-1-2025	1-1-2024
	<u>t/m 30-06-2025</u>	<u>t/m 31-12-2024</u>
	€	€
Bewaarkosten	<u>7.572</u>	<u>14.562</u>

17 Beheerskosten en rentelasten

	1-1-2025	1-1-2024
	<u>t/m 30-06-2025</u>	<u>t/m 31-12-2024</u>
	€	€
Rentelasten hypotheek	574.527	1.202.402
Beheervergoeding	68.140	132.956
Bereidstellingsprovisie	4.159	13.127
Bankkosten	453	919
Rente achtergestelde lening Zandvoort Participations B.V.	112.160	211.624
	<u>759.438</u>	<u>1.561.028</u>

18 Overige bedrijfskosten

	<u>1-1-2025</u> <u>t/m 30-06-2025</u>	<u>1-1-2024</u> <u>t/m 31-12-2024</u>
	€	€
Algemene kosten	<u>53.139</u>	<u>81.158</u>

Algemene kosten

	<u>1-1-2025</u> <u>t/m 30-06-2025</u>	<u>1-1-2024</u> <u>t/m 31-12-2024</u>
	€	€
Accountantskosten	8.000	21.000
Advieskosten	20.259	25.305
Taxatiekosten	2.100	2.500
Overige algemene kosten	<u>22.781</u>	<u>32.353</u>
	<u>53.139</u>	<u>81.158</u>

Middelburg, 30 augustus 2025

De beheerder

ZIB Investments Beheer B.V.