

ZIB Campus Middelburg C.V.

Halfjaarcijfers 2026



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 2026

Geen accountantscontrole toegepast

INHOUDSOPGAVE

	Pagina
1. Balans per 30 juni 2026	2
2. Winst-en-verliesrekening over de periode 1 januari tot en met 30 juni 2026	4
3. Kasstroomoverzicht over de periode 1 januari tot en met 30 juni 2026	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 2026

(voor resultaatbestemming)

		01-01-2026		01-01-2025	
		t/m 30-06-2026		t/m 31-12-2025	
ACTIVA		€	€	€	€
Beleggingen	1				
Terreinen en gebouwen					
Vastgoedbeleggingen		23.000.000		23.000.000	
Vorderingen	2				
Belastingen en premies					
sociale verzekeringen	3			-	
Overige vorderingen en					
overlopende activa	3	73.389		10.281	
			73.389		10.281
Overige activa					
Vaste activa					
<i>Immateriële vaste activa</i>					
Oprichtings- en emissiekosten	4	191.340		257.477	
Liquide middelen	5	121.970		161.882	
			313.310		419.359
Totaal activazijde		23.386.700		23.429.640	

PASSIVA	01-01-2026		01-01-2025	
	t/m 30-06-2026		t/m 31-12-2025	
	€	€	€	€
Ondernemingsvermogen	6			
Kapitaal commandieten		10.690.000		10.735.000
Wettelijke reserve oprichtingskosten		164.106		230.242
Overige reserves		417.928		160.000
Resultaat voor de periode		338.399		427.223
		11.610.433		11.552.465
Langlopende schulden	7			
Schulden aan banken	8	7.929.695		8.042.885
Schulden aan overige financierders	9	3.400.000		3.400.000
Kortlopende schulden	10			
Schuld aan banken	11	226.380		226.380
Schulden aan leveranciers				
en handelskredieten	12	9.020		-
Belastingen en premies sociale	13			
verzekeringen		26.811		27.166
Overige schulden en overlopende passiv:	14	184.360		180.744
		446.572		434.290
Totaal passivazijde		23.386.700		23.429.640

2. Winst-en-verliesrekening over de periode 1 januari tot en met 30 juni 2026

		01-01-2026 t/m 30-06-2026	01-01-2025 t/m 31-12-2025
		<u>€</u>	<u>€</u>
Opbrengsten uit beleggingen	15	831.957	1.495.920
Gerealiseerde winsten uit waardeveranderingen van beleggingen		-	-
Ongerealiseerde winsten uit waardeveranderingen van beleggingen		-	-
Gerealiseerde verliezen uit waardeveranderingen van beleggingen		-	-
Ongerealiseerde waardeveranderingen van beleggingen	16	-	700.000
Som der bedrijfsopbrengsten		831.957	2.195.920
Bewaarkosten	17	6.018	11.649
Afschrijvingen op immateriële vaste activa	18	66.136	129.094
Beheerskosten en rentelasten	19	399.551	624.210
Overige bedrijfskosten	20	21.854	39.756
Som der bedrijfslasten		493.558	804.709
Totaal van bedrijfsresultaat		338.399	1.391.210

3. Kasstroomoverzicht over de periode 1 januari tot en met 30 juni 2026

	01-01-2026		01-01-2025	
	t/m 30-06-2026		t/m 31-12-2025	
	€	€	€	€
Kasstroom uit beleggingsactiviteiten				
Totaal van bedrijfsresultaat		338.399		1.391.210
<i>Gecorrigeerd voor:</i>				
Afschrijvingen op immateriële vaste activa	66.136		129.094	
		66.136		129.094
<i>Aanpassingen voor:</i>				
Ongerealiseerde waardeveranderingen van beleggingen	-		-700.000	
Investerings in vastgoedbeleggingen			-3.400.000	
Mutatie kortlopende vorderingen	-63.108		-5.710	
Mutatie kortlopende schulden	12.281		-12.735	
Investerings in oprichtings- en emissiekosten	-		-27.235	
		-50.827		-4.145.680
Kasstroom uit beleggingsactiviteiten		353.708		-2.625.376
Kasstroom uit financieringsactiviteiten				
Inkoop kapitaal	-45.000		-90.000	
Uitkeringen	-235.430		-488.457	
Ontvangsten uit hoofde van leningen	-		3.400.000	
Aflossing langlopende leningen	-113.190		-226.380	
		-393.620		2.595.163
Mutatie geldmiddelen		-39.912		-30.213
Verloop van				
Geldmiddelen aan het begin van de periode		161.882		192.095
Mutatie van de geldmiddelen		-39.912		-30.213
Geldmiddelen aan het einde van de periode		121.970		161.882

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 Poelendaesingel 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 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 Poelendaesingel 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

	30-06-2026	2025	2024	2022/2023
Eigen vermogen (in €)	11.610.433	11.552.465	10.739.713	10.599.514
Aantal geplaatste participaties A (stuks)	1.816	1.834	1.870	1.930
Aantal geplaatste participaties B (stuks)	2.060	2.060	2.060	2.060
Aantal geplaatste participaties C (stuks)	400	400	400	400
Intrinsieke waarde per participatie A (in €)	2.500	2.500	2.500	2.500
Intrinsieke waarde per participatie B (in €)	2.867	2.817	2.717	2.617
Intrinsieke waarde per participatie C (in €)	2.911	2.911	1.170	959
Nettoresultaat (in €)	338.399	1.391.210	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 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.

Het positieve verschil tussen de actuele waarde en de verkrijgingsprijs van vastgoedbeleggingen, voor zover niet gerealiseerd, wordt opgenomen in de herwaarderingsreserve.

De herwaarderingsreserve wordt verminderd bij realisatie van waardeveranderingen, alsmede bij waardedalingen van vastgoedbeleggingen, voor zover deze de aanwezige herwaarderingsreserve betreffen.

De herwaarderingsreserve is niet vrij uitkeerbaar.

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.

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 eigenvermogens-instrumenten, 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.

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.

5. Beknopte toelichting op de balans

(per 30 juni 2026)

ACTIVA

Beleggingen

1 Beleggingen

De mutaties in de vastgoedbeleggingen worden als volgt weergegeven:

	<i>Vastgoed- beleggingen</i>
	€
<u>Stand per 1 januari 2026</u>	
Verkrijgings- of vervaardigingsprijs	22.840.000
Cumulatieve herwaarderingen	160.000
Boekwaarde per 1 januari 2026	<u>23.000.000</u>
<u>Mutaties</u>	
Investerings	-
Verkopen	-
Saldo mutaties	<u>-</u>
<u>Stand per 30 juni 2026</u>	
Verkrijgings- of vervaardigingsprijs	22.840.000
Cumulatieve herwaarderingen	160.000
Boekwaarde per 30 juni 2026	<u>23.000.000</u>

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

	<u>30-06-2026</u>	<u>31-12-2025</u>
	€	€
Huurinkomsten	831.957	1.495.920
Directe exploitatiekosten van vastgoedbeleggingen die huurinkomsten hebben gegenereerd	405.568	635.860
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.

Op 'gebouw D' is een hypotheek gevestigd ten gunste van Stichting Zekerheden ZIB Crowd als zekerheid voor de obligatiehouders.

Vorderingen

2 Vorderingen

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

3 Overige vorderingen en overlopende activa

	<u>30-06-2026</u>	<u>31-12-2025</u>
	€	€
Vooruitbetaalde kosten	71.865	150
Nog te ontvangen bedragen	-	8.431
Rekening-courant Stichting ZIB Campus Middelburg	1.524	1.700
	<u>73.389</u>	<u>10.281</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 2026</u>		
Verkrijgings- of vervaardigingsprijs		661.358
Cumulatieve afschrijvingen		-403.881
Boekwaarde per 1 januari 2026		<u>257.477</u>
<u>Mutaties</u>		
Investerings		-
Afschrijvingen		-66.136
Saldo mutaties		<u>-66.136</u>
<u>Stand per 30 juni 2026</u>		
Verkrijgings- of vervaardigingsprijs		661.358
Cumulatieve afschrijvingen		-470.018
Boekwaarde per 30 juni 2026		<u>191.341</u>
Afschrijvingspercentages		20,00%
5 <u>Liquide middelen</u>	<u>30-06-2026</u>	<u>31-12-2025</u>
	€	€
Rabobank, rekening-courant	121.970	161.882

PASSIVA

6 Ondernemingsvermogen

Het verloop van het bedrijfsvermogen over de periode 01-01-2026 t/m 30-06-2026 is als volgt:

	<i>Kapitaal</i>	<i>Herwaarderings reserve</i>	<i>Wettelijke reserve oprichtings- kosten</i>	<i>Overige reserves</i>	<i>Totaal</i>
	€	€	€	€	€
<u>Stand per 1 januari 2026</u>	10.735.000	160.000	230.242	427.223	11.552.465
Aandeel in het resultaat boekjaar	-	-		338.399	338.399
Uitkeringen	-	-		-235.430	-235.430
Inkoop participaties	-45.000	-			-45.000
Mutatie herwaarderingsreserve	-	-	-	-	-
Mutatie wettelijke reserve	-	-	-66.136	66.136	-
<u>Stand per 30 juni 2026</u>	<u>10.690.000</u>	<u>160.000</u>	<u>164.106</u>	<u>596.328</u>	<u>11.610.433</u>

Het ingelegd vermogen bestaat uit:

	<u>Aantal</u>	<u>Bedrag in €</u>
Participaties A van € 2.500	1.816	4.540.000
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>10.690.000</u>

Intrinsieke waarde beleggingsentiteit

	<u>30-06-2026</u>	<u>31-12-2025</u>
	€	€
Intrinsieke waarde	11.610.433	11.552.465
Intrinsieke waarde per participatie A	2.500	2.500
Intrinsieke waarde per participatie B	2.867	2.817
Intrinsieke waarde per participatie C	2.911	2.911

7 Schulden aan banken

	<u>30-06-2026</u>	<u>31-12-2025</u>
	€	€
Hypothekeken o/g	7.929.695	8.042.885
<u>Hypothekeken o/g</u>	<u>30-06-2026</u>	<u>31-12-2025</u>
	€	€
Hypotheek Rabobank	7.929.695	8.042.885
	<u>7.929.695</u>	<u>8.042.885</u>

7 Schulden aan banken

	<u>30-06-2026</u>	<u>31-12-2025</u>
<i>Hypotheek Rabobank</i>	€	€
<i>Stand per 1 januari</i>		
Saldo per 1 januari	<u>8.269.265</u>	<u>8.495.645</u>
<i>Mutaties:</i>		
Verhoging	-	-
Aflossing	<u>-113.190</u>	<u>-226.380</u>
Saldo mutaties	<u>-113.190</u>	<u>-226.380</u>
<i>Stand per 30 juni 2026</i>		
Hoofdsom	8.156.075	8.269.265
Kortlopend deel	<u>-226.380</u>	<u>-226.380</u>
Saldo per 30 juni 2026	<u>7.929.695</u>	<u>8.042.885</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 € 0

9 Schulden aan overige financiers

	<u>30-06-2026</u>	<u>31-12-2025</u>
	€	€
Lening ZIB Campus Middelburg B.V.	<u>3.400.000</u>	<u>3.400.000</u>

Ten behoeve van de financiering van de uitbreiding van de studentenhuisvesting in 2025 heeft de Beherend Vennoot een lening verstrekt ter hoogte van € 3.400.000.

De te betalen rente is 5% op jaarbasis, betaalbaar per kwartaal achteraf. Aflossingen vinden plaats uit de vrije kasstroom, herfinanciering of verkoop van het vastgoed. Uiterlijk op 31 december 2032 dient de lening in één keer te worden afgelost.

10 Kortlopende schulden

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

11 <u>Schuld aan banken</u>	<u>30-06-2026</u>	<u>31-12-2025</u>
	€	€
Aflossingsverplichtingen	<u>226.380</u>	<u>226.380</u>
<i>Aflossingsverplichtingen</i>	<u>30-06-2026</u>	<u>31-12-2025</u>
	€	€
Hypotheek Rabobank	<u>226.380</u>	<u>226.380</u>
12 <u>Schulden aan leveranciers en handelskredieten</u>	<u>30-06-2026</u>	<u>31-12-2025</u>
	€	€
Crediteuren	<u>9.020</u>	<u>-</u>

13 <u>Belastingen en premies sociale verzekeringen</u>	<u>30-06-2026</u>	<u>31-12-2025</u>
	€	€
Omzetbelasting	26.811	27.166
14 <u>Overige schulden en overlopende passiva</u>	<u>30-06-2026</u>	<u>31-12-2025</u>
	€	€
Vooruitgefactureerde huur	143.049	143.049
Nog te betalen uitkering beherend vennoot	2.805	6.668
Overige rekening-courant	4.666	4.065
Nog te betalen kosten toezichthouder	3.000	
Nog te betalen vaste lasten	11.475	
Nog te betalen accountantskosten	8.250	15.850
Nog te verrekenen bedragen	9.840	4.813
Nog te betalen taxatiekosten	1.275	6.300
	<u>184.360</u>	<u>180.744</u>
<i>Overige rekening-courant</i>	<u>30-06-2024</u>	<u>31-12-2025</u>
	€	€
Rekening-courant Stichting ZIB Campus Middelburg	4.666	4.065

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

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 jaarlijks ontvangt betreft in 2026 € 102.227. 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 € 12.035 excl. BTW in 2026. Dit bedrag wordt jaarlijks geïndexeerd op basis van de CPI-index.

6. Beknopte toelichting op de winst-en-verliesrekening

(per 30 juni 2026)

Som der bedrijfsopbrengsten

15 Opbrengsten uit beleggingen

	<u>01-01-2026</u> <u>t/m 30-06-2026</u>	<u>01-01-2025</u> <u>t/m 31-12-2025</u>
	€	€
Huur EP Commodities BV	286.097	553.915
Huur APV Housing / APV Edison	545.860	942.005
	<u>831.957</u>	<u>1.495.920</u>

Huur EP Commodities wordt jaarlijks per 1 januari geïndexeerd met CPI. Huur APV Housing wordt sinds 2024 jaarlijks per augustus geïndexeerd met 1,5%. In 2025 is het aantal studio's in de verhuur aan APV uitgebreid.

16 Ongerealiseerde waardeverandering van beleggingen

	<u>01-01-2026</u> <u>t/m 30-06-2026</u>	<u>01-01-2025</u> <u>t/m 31-12-2025</u>
	€	€
Mutatie waarde vastgoed	-	700.000

Som der bedrijfslasten

17 Bewaarkosten

	<u>01-01-2026</u> <u>t/m 30-06-2026</u>	<u>01-01-2025</u> <u>t/m 31-12-2025</u>
	€	€
Bewaarkosten	<u>6.018</u>	<u>11.649</u>

18 Afschrijvingen op immateriële vaste activa

	<u>01-01-2026</u> <u>t/m 30-06-2026</u>	<u>01-01-2025</u> <u>t/m 31-12-2025</u>
	€	€
Afschrijvingen op immateriële vaste activa	<u>66.136</u>	<u>129.094</u>

16 Beheerskosten en rentelasten

	<u>01-01-2026</u> <u>t/m 30-06-2026</u>	<u>01-01-2025</u> <u>t/m 31-12-2025</u>
	€	€
Rentelasten hypotheek	164.711	336.906
Rentelasten lening Campus BV	85.000	70.833
Beheervergoeding	59.928	83.915
Niet aftrekbare BTW	6.115	8.357
Exploitatiekosten	83.797	124.199
	<u>399.551</u>	<u>624.210</u>

17 Overige bedrijfskosten

	<u>01-01-2026</u> <u>t/m 30-06-2026</u>	<u>01-01-2025</u> <u>t/m 31-12-2025</u>
	€	€
Algemene kosten	<u>21.854</u>	<u>21.408</u>

Algemene kosten

	<u>01-01-2026</u> <u>t/m 30-06-2026</u>	<u>01-01-2025</u> <u>t/m 31-12-2025</u>
	€	€
Accountantskosten	8.250	16.766
Advieskosten invulsuggesties	3.305	5.727
Bestuursvergoedingen	1.385	2.681
Bankkosten	405	548
Taxatiekosten	1.275	8.175
Kosten toezicht	4.081	5.734
Overige algemene kosten	3.154	125
	<u>21.854</u>	<u>39.756</u>

Middelburg, 30 augustus 2026

De beheerder

ZIB Investments Beheer B.V.