

ZIB Waalwijk C.V.

Jaarcijfers 2025



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

ZIB Waalwijk C.V.
te
Middelburg

Rapport inzake de jaarrekening 2025

INHOUDSOPGAVE

	<u>Pagina</u>
Bestuursverslag	3
Jaarrekening	
Balans per 31 december 2025	9
Winst-en-verliesrekening over 2025	11
Kasstroomoverzicht over de periode 1 januari 2025 tot en met 31 december 2025	12
Grondslagen van waardering en resultaatbepaling	13
Toelichting op de balans per 31 december 2025	18
Toelichting op de winst-en-verliesrekening 2025	26
Overige gegevens	
Controleverklaring van de onafhankelijke accountant	

BESTUURSVERSLAG

I. ALGEMENE INFORMATIE

Hierbij brengen wij verslag uit over het boekjaar van ZIB Waalwijk C.V dat de periode van 1 januari 2025 tot en met 31 december 2025 omvat. De vergelijkende cijfers van voorgaande verslagperiode betreffen een verlengd boekjaar.

ZIB Waalwijk C.V. heeft geen medewerkers in dienst. De directie wordt gevoerd door de beheerder, gevestigd te Middelburg. In de verslagperiode is de samenstelling van de directie van de beheerder per 1 februari gewijzigd.

Doelstelling

ZIB Waalwijk 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 een nieuw complex voor tijdelijke huisvesting aan de Kroonweg 2a t/m e te Waalwijk, bestaande uit vier appartementengebouwen, een separaat centrumgebouw en bijbehorend (parkeer)terrein en groenvoorziening. Het beleid van ZIB Waalwijk C.V. en ZIB Waalwijk B.V. (de 'beherend vennoot') is gericht op het behalen van een zo hoog mogelijk rendement uit de verhuur van het vastgoed teneinde het rendement op de participaties uit te keren en de participaties in te kopen.

Kernactiviteiten

De kernactiviteiten van ZIB Waalwijk 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 het huurcontract met Labour Housing B.V. Het fonds is een closed-end beleggingsinstelling in de zin van de Wft, aangegaan voor onbepaalde tijd; de verwachte beleggingshorizon is 10,5 jaar.

Juridische structuur

ZIB Waalwijk C.V. is een commanditaire vennootschap naar Nederlands recht, opgericht op 22 maart 2023 en ingeschreven in het Handelsregister onder nummer 89683439. De commanditaire vennootschap bestaat uit commanditaire vennoten (participanten) en de beherend vennoot ZIB Waalwijk B.V. Voor de realisatie van het fonds zijn op 14 juli 2023 5.578 participaties uitgegeven, verdeeld in 1.978 participaties A, 3.000 participaties B en 600 participaties C. Het fonds is gevestigd op het adres van de beherend vennoot, Poelendaesingel 12, 4335 JA te Middelburg. De beherend vennoot is de bestuurder van het fonds.

ZIB Waalwijk B.V. is op 16 maart 2023 opgericht en is ingeschreven in het Handelsregister onder nummer 89590139. ZIB Investments Beheer B.V. is bestuurder van de beherend vennoot. De aandelen in het kapitaal zijn gecertificeerd en worden gehouden door Stichting Administratiekantoor ZIB Waalwijk. Naast het fonds is op 16 maart 2023 **Stichting ZIB Waalwijk** opgericht, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 89589971. De stichting houdt het juridisch eigendom van de activa van het fonds conform het gestelde in art. 4:37j Wft. Bestuurder is de heer A.C. Steijns.

ZIB Investments Beheer B.V. treedt op als beheerder van het fonds. De beheerder is op 16 april 1999 opgericht en is ingeschreven in het Handelsregister onder nummer 22043648 en houdt kantoor op Poelendaesingel 12 te 4335 JA Middelburg. Het bestuur werd gevormd door de heer J.F. van den Ouden en mevrouw A.C. Oosterlinck-IJsebaert. M.i.v. februari 2025 is de heer Van den Ouden teruggetreden als bestuurder en zijn zijn taken overgenomen door de heer K.C.L. Span. M.i.v. januari 2026 is de heer Span teruggetreden en heeft de heer Van den Ouden zijn functie overgenomen.

De beheerder staat ingeschreven in het register voor beheerders van beleggingsinstellingen op de AFM-website en heeft een vergunning als bedoeld in artikel 2:65, aanhef en onder a Wft (AIFMD-vergunning).

De internetsite van de beheerder is: www.zibinvestments.nl.

CSC Depositary B.V. is aangesteld als externe bewaarder, volgend uit de AIFMD-regelgeving. Deze vennootschap beschikt over een vergunning als bedoeld in artikel 2:3g Wft. CSC Depositary B.V. is opgericht op 3 januari 2014 en ingeschreven in het Handelsregister onder nummer 59654546. De vennootschap houdt kantoor aan Woudenbergseweg 13, 3953 ME te Maarsbergen.

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

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

Duurzaamheid

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

Organisatiestructuur & personele bezetting

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

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

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

De beherend vennoot is verantwoording verschuldigd aan de Vergadering van vennoten. De besluiten waarvoor goedkeuring van de vennoten vereist is, zijn beschreven in de C.V.-overeenkomst.

Gedurende het boekjaar 2025 waren er geen werknemers in dienst van ZIB Waalwijk C.V. (2024: 0). Voor de inzet van medewerkers van ZIB Investments Beheer B.V., de beheerder, ten behoeve van de fondsen onder haar beheer, wordt geen specifieke toedeling gemaakt naar werkzaamheden voor de betreffende beleggingsentiteit. Het beloningsbeleid is vastgesteld op het niveau van de beheerder. Het beloningsbeleid is erop gericht om marktconform te belonen en het klantbelang centraal te stellen. Jaarlijks wordt het beloningsbeleid geëvalueerd en waar nodig aangepast om blijvend te voldoen aan wet- en regelgeving en maatschappelijke normen. De beloning bestaat grotendeels uit een vaste vergoeding. Voor één medewerker geldt dat een deel van de beloning variabel is, afhankelijk van het behaalde resultaat van de beheerder. De doelstellingen voor de variabele beloning zijn zowel kwalitatief als kwantitatief van aard, en gerelateerd aan de organisatiedoelstellingen waarbij klantbelang en langetermijn resultaten centraal staan. Een beschrijving van het Beleid Beheerste Beloning is opgenomen op de website van de beheerder, op www.zibinvestments.nl.

De beheerder heeft over boekjaar 2025 een totale vergoeding van € 385.669 (2024: € 431.805) toegekend aan zijn gehele personeel. Dit bedrag komt toe aan gemiddeld 4,8 fte (2024: 4,6 fte). In de totale vergoeding 2025 zijn uitkeringen voor zwangerschap en ziekte in mindering gebracht. Beschikbare fte voeren naast de werkzaamheden voor ZIB Investments Beheer B.V. ook werkzaamheden uit voor gerelateerde ondernemingen, waarvoor middels een dienstverleningsovereenkomst door ZIB Investments Beheer B.V. een vergoeding wordt ontvangen. Over 2025 waren 2,3 fte actief voor de beheersactiviteiten (2024: 2,4 fte). Op basis van de AIFMD en de richtsnoeren van de ESMA heeft ZIB Investments Beheer B.V. de directie, compliance officer en financieel controller als geïdentificeerde medewerkers aangewezen (2025: 1,4 fte, 2024: 1,5 fte). Over het boekjaar hebben zij voor de beheeractiviteiten gezamenlijk een beloning ontvangen van in totaal € 160.625 (2024: € 154.634). De beheerder heeft geen beloningen uitgekeerd boven een bedrag van € 1 miljoen.

Taken als portfoliomanagement en risicomangement gerelateerde taken zijn niet uitbesteed.

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

II. GANG VAN ZAKEN GEDURENDE HET BOEKJAAR

Het boekjaar 2025 betreft de periode van 1 januari 2025 tot en met 31 december 2025. Op 22 april is een (digitale) jaarvergadering gehouden. In deze vergadering is een voorstel goedgekeurd voor een noodzakelijk wijziging van de C.V.-overeenkomst. Als gevolg van een wijziging van wetgeving was het nodig om de overdraagbaarheid van participaties aan te passen, om zo de fiscaal transparante status van het fonds te waarborgen. Het voorstel is in 2025 uitgewerkt in een aangepaste in- en uitkoopregeling.

De participanten zijn tussentijds middels nieuwsbrieven en telefonisch op de hoogte gehouden van de status van het fonds.

Aan de reguliere rapportage-eisen is voldaan.

Aan AFM en DNB zijn de jaarrekening en halfjaarrapportage verstrekt.

Op 24 november heeft ZIB Investments Beheer B.V. als beheerder van het fonds waarvan de investering is gelegen in de gemeente Waalwijk, een Convenant ondertekend: Keurmerk Internationale Medewerkers (KIM). Dit convenant is een gezamenlijke afspraak tussen gemeente Waalwijk, inleners, uitzendbureau's, huisvesters, investeerders. Hierin zijn maatregelen overeengekomen inzake het borgen van de kwaliteit voor de inzet van internationale medewerkers in Waalwijk.

CSC Depositary B.V., de externe bewaarder voor het fonds, verstrekt aan de beheerder tweemaal per jaar achteraf een rapportage van opmerkingen en bevindingen op de toereikendheid van procedures ter controle van kasstromen van de beheerde beleggingsinstellingen en betalingen aan de beheerder. In 2025 zijn voor ZIB Waalwijk C.V. rapportages ontvangen over de periode 1 oktober 2024 tot en met 31 maart 2025 en de periode 1 april 2025 tot en met 30 september 2025. Gedurende de perioden van rapportage zijn bij de werkzaamheden als bewaarder geen bevindingen naar voren gekomen die formeel gemeld zijn aan ZIB Investments Beheer B.V. De notificatie-, correctie- en escalatieprocedures zijn derhalve niet in werking getreden.

Met peildatum 31 december 2025 is door een extern taxateur een waardering van het vastgoed uitgevoerd ten behoeve van de jaarrekening. De taxatie heeft geleid tot een waardeverandering van € -650.000.

De afname van de getaxeerde waarde van het vastgoed is conform prognose en houdt verband met het afnemen van de resterende looptijd van het contract in combinatie met een overeengekomen optieovereenkomst inzake de eindwaarde.

Het boekjaar 2025 is afgerond met een resultaat van € 895.137 (2024: € 1.433.218). De behaalde omzet is geheel gerelateerd aan de kernactiviteiten van de onderneming. De kosten zijn in lijn der verwachting. De beheerder heeft een beheervergoeding in rekening gebracht van in totaal € 84.307 (2023/2024: € 124.236). De bestuursvergoeding van de stichting bedroeg € 2.681 (2023/2024: € 3.739). De vergoeding voor de externe bewaarder bedroeg € 12.854 (2023/2024: € 21.481). Als externe accountant van het fonds treedt Van Oers Audit B.V. op. Het honorarium is opgenomen accountantskosten in de toelichting op de winst-en-verliesrekening.

Gedurende 2025 zijn er, conform C.V.-overeenkomst, 280 participaties A ingekocht (totaal € 700.0000) en 120 participaties B (totaal € 300.000). Over 2025 is een winstuitkering gedaan van € 566.375, zijnde het rendement op de participaties A, B en C en een uitkering van € 15.000 ten gunste van de beherend vennoot. De winstuitkering aan de participanten is uitbetaald in kwartaaltermijnen, per 31 maart, 30 juni, 30 september en 31 december. De uitkering aan de beherend vennoot wordt uitbetaald na vaststelling van de jaarrekening in de Vergadering van vennoten. De uitkeringen zijn conform de prognose in het Prospectus. De beheerder stelt voor om het restant van het resultaat toe te voegen aan de overige reserves. Vooruitlopend op de goedkeuring in de Vergadering van vennoten is dit aldus verwerkt in de jaarrekening.

III. STAND VAN ZAKEN PER BALANSDATUM

Kerngegevens

	2025	2023/2024
Eigen vermogen (in €)	12.926.782	13.598.020
Aantal geplaatste participaties A (stuks)	1.458	1.738
Aantal geplaatste participaties B (stuks)	2.760	2.880
Aantal geplaatste participaties C (stuks)	600	600
Intrinsieke waarde per participatie A (in €)	2.500	2.500
Intrinsieke waarde per participatie B (in €)	2.696	2.613
Intrinsieke waarde per participatie C (in €)	3.068	2.517
Nettoresultaat (in €)	895.137	1.433.218

Continuïteit

De jaarrekening is opgemaakt op basis van de veronderstelling van continuïteit.

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

Het fonds heeft in 2025 gepresteerd conform prognoses. De belangrijkste kengetallen in het kader van de continuïteitsveronderstelling zijn ultimo 2025 als volgt (gebaseerd op de definitieve jaarrekening 2025 van ZIB Waalwijk C.V.).

Liquiditeit

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

Current ratio	<u>2025</u>	<u>2023/2024</u>
(Vorderingen en Overige Activa) / Kortlopende Schulden	2,43	2,05

Solvabiliteit

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

	<u>2025</u>	<u>2023/2024</u>
Fondsvermogen / Schulden (Langlopend en Kortlopend)	38,89	28,55

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

IV. VOORNAAMSTE RISICO'S EN ONZEKERHEDEN

Het fonds

Aan de belegging in ZIB Waalwijk C.V. zijn financiële kansen, maar ook financiële risico's verbonden. De waarde van de beleggingen kan dalen en participanten in het fonds kunnen mogelijk minder terugkrijgen dan zij hebben ingelegd. De voornaamste risico's voor de beleggers in het fonds zijn Debiteurenrisico, Inflatie­risico, Uittredingsrisico en Liquiditeitsrisico. Over het algemeen geldt hoe hoger het aangeboden of verwachte rendement, hoe hoger het risico. Het aangeboden of verwachte rendement op de participaties is afhankelijk van de winst die ZIB Waalwijk C.V. maakt. De kans bestaat dat de winst lager is dan verwacht of dat er zelfs sprake is van verlies, waardoor mogelijk minder rendement kan worden uitgekeerd of zelfs (een deel van) de inleg verloren gaat. Om de participanten zo goed mogelijk te informeren, staan alle bekende risico's waaraan het fonds onderhevig is, beschreven in het Informatie Memorandum. Het fonds publiceert deze documenten op de website van de beheerder, www.zibinvestments.nl.

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

- Debiteurenrisico. Dit betreft het risico dat de huurder van het vastgoed, bijvoorbeeld vanwege gewijzigde marktomstandigheden, niet aan haar betalingsverplichting kan voldoen.
- Inflatie­risico is het risico dat de inflatie langdurig op een hoger of lager niveau is dan het inflatiecijfer van 3,5% waarmee is gerekend, waardoor de kosten kunnen toenemen of de inkomsten lager worden dan begroot.
- Uittredingsrisico. De participaties zijn niet verhandelbaar op een beurs of platform en daardoor beperkt verhandelbaar. Dat betekent dat er mogelijk geen koper is wanneer de participant tussentijds van zijn belegging af wil. Het risico bestaat eruit dat de participant niet op ieder gewenst moment zijn geld terug kan krijgen en de belegging langer aan moet houden of zijn participatie voor een lagere prijs moet verkopen.
- Liquiditeitsrisico. Dit is het risico dat ZIB Waalwijk C.V. over onvoldoende liquide middelen beschikt om de lopende betalingen, waaronder de terugbetaling van inleg aan beleggers, te kunnen verrichten. Onder normale omstandigheden is het risico van een liquiditeitstekort beperkt. Binnen het liquiditeitsrisico wordt ook het verhandelbaarheidsrisico ge­classificeerd. Het verhandelbaarheidsrisico is het gemak waarmee de belegging verkocht kan worden tegen of nabij haar marktwaarde. Liquiditeitsrisico's kunnen daardoor ontstaan wanneer een bepaalde onderliggende belegging moeilijk te verkopen is. Gedurende de verslagperiode hebben zich geen problemen voorgedaan met betrekking tot de liquiditeit. De kasstroom van ZIB Waalwijk C.V. was in de verslagperiode ruim voldoende om aan de lopende betalingen te voldoen.

Er bestaan ook andere risico's. Meer informatie over deze risico's is opgenomen in het Prospectus van ZIB Waalwijk C.V. Er wordt jaarlijks een revisie gedaan op de risico's van het fonds.

Risicobeheer

In de beschrijving van de bedrijfsvoering (AO/IC) van ZIB Investments Beheer B.V. zijn procedures en gedragsregels vastgesteld die tezamen invulling geven aan het risicobeleid. In de AO/IC zijn alle kernprocessen opgenomen inclusief de belangrijkste risico's per proces. Daarnaast is hierbij aangegeven welke mate van risicobereidheid wordt gehanteerd. Voor elk van deze risico's zijn de belangrijkste controls gedefinieerd welke getest om zekerheid te verkrijgen dat wordt voldaan aan interne en externe regelgeving. Periodiek worden op systematische wijze de significante risico's bepaald. Het bestaande stelsel van interne beheersmaatregelen mitigeert deze risico's.

De bedrijfsvoering van de beheerder, voor zover die van toepassing is op de activiteiten van de beleggingsentiteit, is mede gericht op het beheersen van operationele risico's. In de paragraaf 'Verklaring omtrent de bedrijfsvoering' wordt nader ingegaan op de inrichting van de bedrijfsvoering van de beheerder.

De beheerder van de beleggingsentiteit bewaakt met behulp van een systeem van risicobeheersmaatregelen dat de beleggingsentiteit in het algemeen en de beleggingsportefeuille in het bijzonder voortdurend blijven voldoen aan de randvoorwaarden en risicobereidheid zoals die in het Informatie Memorandum zijn vastgelegd, aan de wettelijke kaders en aan de meer specifieke interne uitvoeringsrichtlijnen. Dergelijke richtlijnen zijn onder meer gesteld ten aanzien van de mate van spreiding van de portefeuille, de kredietwaardigheid van debiteuren, de kwaliteit van marktpartijen waarmee zaken wordt gedaan en de liquiditeit van de beleggingen.

Fraude en onregelmatigheden

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

In 2025 is een risicoanalyse uitgevoerd inclusief een systematische integriteitsrisicoanalyse (SIRA) en zijn naar aanleiding daarvan enkele onderdelen (risico's en beheersmaatregelen, waaronder op gebied van fraude) herijkt. Deze risico's hebben in de processen reeds extra aandacht gekregen, waarvoor aanvullende interne beheersingsmaatregelen zijn ingevoerd en periodiek (en onverwacht) additionele reviews plaatsvinden.

Externe partijen moeten er op kunnen vertrouwen dat ZIB Investments Beheer B.V. en haar medewerkers op een betrouwbare, eerlijke en zorgvuldige manier zaken doen. Daarom heeft ZIB Investments Beheer B.V. een gedragscode opgesteld die door iedere medewerker bij indiensttreding wordt ondertekend en waarvan de naleving periodiek wordt benadrukt. De gedragscode is beschikbaar via www.zibinvestments.nl en wordt (daarmee) ook gedeeld met onze externe relaties.

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

De afgelopen jaren zijn er regelmatig berichten in de media over cyberaanvallen, gevallen van ransomware en datalekken. Gezien de activiteiten van ZIB Investments Beheer B.V. heeft informatiebeveiliging vanuit de perspectieven continuïteit, fraude en privacy en daarmee samenhangende reputatie een hoge prioriteit. De beheerder heeft specifieke beheersmaatregelen ingericht ten aanzien van IT-risico's.

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

Verklaring omtrent de bedrijfsvoering

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

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

Wij hebben evenmin geconstateerd dat de bedrijfsvoering niet effectief en niet overeenkomstig de beschrijving functioneert. Derhalve verklaren wij dat de bedrijfsvoering gedurende het verslagjaar 2025 effectief en overeenkomstig de beschrijving heeft gefunctioneerd.

V. VOORUITZICHTEN

De verwachting voor het komende jaar is dat het fonds blijvend aan haar verplichtingen kan voldoen.

Er zijn geen signalen dat de huurder niet aan haar verplichtingen kan voldoen.

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

Middelburg, 16 maart 2026

ZIB Waalwijk C.V.

namens deze: ZIB Waalwijk B.V.

namens deze: ZIB Investments Beheer B.V.

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

Balans per 31 december 2025
(na voorstel resultaatbestemming)

ACTIVA	31-12-2025		31-12-2024	
	€	€	€	€
Beleggingen	1			
Terreinen en gebouwen				
Vastgoedbeleggingen		12.450.000		13.100.000
Vorderingen	2			
Overige vorderingen en overlopende activa	3	27.885	35.897	
		27.885		35.897
Overige activa				
Vaste activa				
Immateriële vaste activa				
Oprichtings- en emissiekosten	4	443.150	620.410	
Liquide middelen	5	338.148	318.014	
		781.298		938.424
Totaal activazijde		<u>13.259.183</u>	<u>14.074.321</u>	

PASSIVA

		<u>31-12-2025</u>	<u>31-12-2024</u>
		€	€
Ondernemingsvermogen	6		
Kapitaal commandieten		12.045.000	13.045.000
Wettelijke reserve oprichtingskosten		443.150	620.410
Herwaarderingsreserve		-	216.021
Overige reserves		<u>438.632</u>	<u>-283.411</u>
		12.926.782	13.598.020
Kortlopende schulden	7		
Lening o/g Seacoast	8	-	125.000
Schulden aan leveranciers en handelskredieten	9	56.605	21.010
Belastingen en premies sociale verzekeringen	10	35.513	17.485
Overige schulden en overlopende passiva	11	<u>240.284</u>	<u>312.806</u>
		332.401	476.301
 Totaal passivazijde		<u><u>13.259.183</u></u>	<u><u>14.074.321</u></u>

Winst-en-verliesrekening over 2025

		31-12-2025	22-03-2023
		<u>€</u>	<u>t/m 31-12-2024</u>
		<u>€</u>	<u>€</u>
Opbrengsten uit beleggingen	12	2.408.772	2.544.411
Ongerealiseerde waardeveranderingen van beleggingen	13	<u>-650.000</u>	<u>216.021</u>
Som der bedrijfsopbrengsten		1.758.772	2.760.432
Bewaarkosten	14	12.854	21.482
Afschrijvingen op immateriële vaste activa	15	177.260	265.890
Beheerskosten en rentelasten	16	640.169	1.012.921
Overige bedrijfskosten	17	<u>33.351</u>	<u>26.921</u>
Som der bedrijfslasten		<u>863.635</u>	<u>1.327.214</u>
Totaal van bedrijfsresultaat		<u><u>895.137</u></u>	<u><u>1.433.218</u></u>

Kasstroomoverzicht over de periode 1 januari 2025 tot en met 31 december 2025

	31-12-2025		22-03-2023 t/m 31-12-2024	
	€	€	€	€
Kasstroom uit beleggingsactiviteiten				
Totaal van bedrijfsresultaat		895.137		1.433.218
<i>Gecorrigeerd voor:</i>				
Afschrijvingen op immateriële vaste activa	177.260	177.260	265.890	265.890
<i>Aanpassingen voor:</i>				
Ongerealiseerde waardeveranderingen van beleggingen	650.000		-216.021	
Investering in vastgoedbeleggingen	-		-12.883.979	
Mutatie kortlopende vorderingen	8.012		-35.897	
Mutatie kortlopende schulden	-18.900		351.301	
Investeringen in oprichtings- en emissiekosten	-		-886.300	
		639.112		-13.670.896
Kasstroom uit beleggingsactiviteiten		1.711.509		-11.971.788
Kasstroom uit financieringsactiviteiten				
Inkoop kapitaal	-1.000.000		-900.000	
Uitkeringen	-566.375		-880.198	
Ontvangsten in verband met uitgifte participaties	-		13.945.000	
Ontvangsten uit hoofde van leningen	-		250.000	
Aflossing langlopende leningen	-125.000		-125.000	
		-1.691.375		12.289.802
Mutatie geldmiddelen		20.134		318.014
Verloop van				
Geldmiddelen aan het begin van de periode		318.014		-
Mutatie van de geldmiddelen		20.134		318.014
Geldmiddelen aan het einde van de periode		338.148		318.014

Grondslagen van waardering en resultaatbepaling

Informatie over de onderneming

Vestigingsadres en inschrijving Handelsregister

ZIB Waalwijk C.V. is opgericht op 22 maart 2023 en feitelijk gevestigd op Poelendaelesingel 12, 4335 JA te Middelburg, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 89683439.

Algemene toelichting

Belangrijkste activiteiten van de onderneming

De activiteiten van de vennootschap bestaan uit het investeren van gelden in registergoederen, teneinde de vennoten in de opbrengst te doen delen en zodanig dat de risico's worden gespreid, het, in verband met het vorenstaande, verwerven, (doen) beheren, (doen) exploiteren en vervreemden van vorenbedoelde registergoederen.

Een besloten commanditaire vennootschap is transparant en om deze reden vrijgesteld van vennootschapsbelasting.

Informatieverschaffing over schattingen

Het opstellen van de jaarrekening vereist dat het management schattingen en veronderstellingen maakt die van invloed zijn op de toepassing van grondslagen en de gerapporteerde waarde van activa en verplichtingen, en van baten en lasten. De daadwerkelijke uitkomsten kunnen afwijken van deze schattingen. De schattingen en onderliggende veronderstellingen worden voortdurend beoordeeld. Herzieningen van schattingen worden verwerkt in de periode waarin de schatting wordt herzien en in toekomstige perioden waarvoor de herziening gevolgen heeft.

Bij de toelichting op de jaarrekening blijkt dat voor € 12.450.000 van de beleggingen van de beleggingsentiteit de waardering gebaseerd is op afgeleide marktnoteringen, onafhankelijke taxaties, netto contante waarde berekeningen of andere waarderingsmodellen. Het schatten van de marktwaarde van deze beleggingen vergt in meer of mindere mate oordeelsvorming van het bestuur, waarbij gebruik wordt gemaakt van schattingen en modellen.

Indien het voor het geven van het in artikel 2:362 lid 1 BW vereiste inzicht noodzakelijk is, is de aard van deze oordelen en schattingen inclusief de bijbehorende veronderstellingen opgenomen bij de toelichting op de desbetreffende jaarrekeningposten.

Verslaggevingsperiode

Deze jaarrekening heeft betrekking op het boekjaar 2025, dat is geëindigd op 31 december 2025.

Presentatie- en functionele valuta

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

Algemene grondslagen voor verslaggeving

De standaarden op basis waarvan de jaarrekening is opgesteld

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Vergelijking met vorig jaar

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

Financiële instrumenten

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

Grondslagen

Algemeen

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

Schattingswijzigingen

In boekjaar 2025 heeft er geen schattingswijziging plaatsgevonden.

Vastgoedbeleggingen

Vastgoedbeleggingen zijn onroerende zaken die worden aangehouden om huuropbrengsten of waardeinstijgingen, of beide, te realiseren. Vastgoedbeleggingen worden bij eerste verwerking tegen verkrijgingsprijs gewaardeerd en daarna tegen actuele (reële) waarde. De reële waarde wordt gebaseerd op de marktwaarde, dat wil zeggen het geschatte bedrag waarvoor een object op de betreffende waarderingsdatum kan worden verhandeld tussen een tot een transactie bereid zijnde koper en een verkoper in een zakelijke, objectieve transactie voorafgegaan door gedegen onderhandeling waarbij de partijen goed geïnformeerd en tot een transactie bereid waren.

De verkrijgingsprijs omvat de koopsom en alle direct toe te rekenen uitgaven zoals overdrachtsbelasting en andere transactiekosten. De uitgaven na eerste verwerking van een vastgoedbelegging worden geactiveerd als het waarschijnlijk is dat de uitgaven zullen leiden tot een toename van de verwachte toekomstige economische voordelen. Alle overige uitgaven worden verantwoord als kosten in de winst-en-verliesrekening in de periode dat ze zich voordoen.

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

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

Bijzondere waardeverminderingen

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

Vorderingen en overlopende activa

Vorderingen worden bij eerste verwerking gewaardeerd tegen de reële waarde inclusief transactiekosten.

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

Oprichtings- en emissiekosten

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

Liquide middelen

Liquide middelen bestaan uit kas, banktegoeden en deposito's met een looptijd korter dan twaalf maanden.

Rekening-courantschulden bij banken zijn opgenomen onder schulden aan kredietinstellingen onder kortlopende schulden. Liquide middelen worden gewaardeerd tegen nominale waarde.

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

Eigen vermogen

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

Kortlopende schulden

Kortlopende schulden worden bij de eerste verwerking gewaardeerd tegen reële waarde.

Kortlopende schulden worden na eerste verwerking gewaardeerd tegen geamortiseerde kostprijs, zijnde het ontvangen bedrag rekening houdend met agio of disagio en onder aftrek van transactiekosten.

Dit is meestal de nominale waarde.

Grondslagen voor de bepaling van het resultaat

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

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

Opbrengsten uit beleggingen

De opbrengsten uit beleggingen bestaan uit:

- Directe opbrengsten uit beleggingen

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

- Indirecte opbrengsten uit beleggingen

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

Lasten in verband met het beheer van beleggingen

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

Bedrijfskosten

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

Financiële baten en lasten

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

Verbonden partijen

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

Gebeurtenissen na balansdatum

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

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

Kasstroomoverzicht

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

Toelichting op de balans per 31 december 2025

ACTIVA

1 Beleggingen

Beleggingen

De mutaties in de vastgoedbeleggingen worden als volgt weergegeven:

	Vastgoed- beleggingen
	€
<u>Stand per 1 januari 2025</u>	
Verkrijgings- of vervaardigingsprijs	12.883.979
Gecumuleerde waardeveranderingen	216.021
Boekwaarde per 1 januari 2025	<u>13.100.000</u>
<u>Mutaties</u>	
Investerings	-
Herwaardering	-650.000
Saldo mutaties	<u>-650.000</u>
<u>Stand per 31 december 2025</u>	
Verkrijgings- of vervaardigingsprijs	12.883.979
Gecumuleerde waardeveranderingen	-433.979
Boekwaarde per 31 december 2025	<u>12.450.000</u>

De marktwaarde in verhuurde staat van de vastgoedportefeuille bedraagt per 31 december € 12.450.000. De reële waarde van de vastgoedbelegging is bepaald door een onafhankelijke externe taxateur op basis van marktwaarde.

De taxatie is gebaseerd op het gemiddelde van de discounted cashflow-methode (DCF) en de markthuurkapitalisatiemethode, met een beschouwingsperiode van 10 jaar.

Er is gerekend met een disconteringsvoet van 8,5% en een netto aanvangsrendement (NAR) van 13,75%.

Het NAR wordt berekend als de theoretische huurinkomsten minus de exploitatiekosten, gedeeld door de marktwaarde (v.o.n.).

In de waardering zijn de verwachte kasstromen, een eindwaarde en een CPI-gebaseerde huurindexatie van 3,5% meegenomen.

Bij de berekeningen is uitgegaan van een eindwaarde van € 1.900.000, zijnde de minimale exitwaarde conform de optieovereenkomst.

De in het verslagjaar verwerkte waardedaling is conform prognose en het gevolg van het afnemen van de resterende contractduur in combinatie met contractuele afspraken over de eindwaarde, vastgelegd in een put- en calloptie.

De som van de herwaarderingsreserves van vastgoedbeleggingen bedraagt per balansdatum nihil.

De in eerdere boekjaren gevormde herwaarderingsreserve is in het verslagjaar volledig afgebouwd.

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

	2025	2024
	€	€
Huurinkomsten	2.408.772	2.544.411
Directe exploitatiekosten van vastgoedbeleggingen die huurinkomsten hebben gegenereerd	653.023	1.034.403
Directe exploitatiekosten van vastgoedbeleggingen die geen huurinkomsten hebben gegenereerd	-	-

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

2 Vorderingen

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

3 Overige vorderingen en overlopende activa

	<u>31-12-2025</u>	<u>31-12-2024</u>
	€	€
Vooruitbetaalde kosten	27.885	35.897
	<u>27.885</u>	<u>35.897</u>

Overige activa

4 Oprichtings- en emissiekosten

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

	<i>Oprichtings- en emissiekosten</i>
	€
<u>Stand per 1 januari 2025</u>	
Verkrijgings- of vervaardigingsprijs	886.300
Cumulatieve afschrijvingen	<u>-265.890</u>
Boekwaarde per 1 januari 2025	<u>620.410</u>
<u>Mutaties</u>	
Investeringsen	-
Afschrijvingen	<u>-177.260</u>
Saldo mutaties	<u>-177.260</u>
<u>Stand per 31 december 2025</u>	
Verkrijgings- of vervaardigingsprijs	886.300
Cumulatieve afschrijvingen	<u>-443.150</u>
Boekwaarde per 31 december 2025	<u>443.150</u>
Afschrijvingspercentages	20,00%

5 Liquide middelen

	<u>31-12-2025</u>	<u>31-12-2024</u>
	€	€
Bank Stichting ZIB Waalwijk	37.148	318.014
Spaarrekening	<u>301.000</u>	<u>-</u>
	<u>338.148</u>	<u>318.014</u>

De bankrekening staat op naam van de Stichting maar staat ter vrije beschikking van de CV.

PASSIVA

6 Ondernemingsvermogen

Het verloop van het bedrijfsvermogen over het boekjaar 2023/2024 en 2025 is als volgt:

<i>Participaties</i>	Gestort kapitaal			<i>Totaal</i>
	<i>A</i>	<i>B</i>	<i>C</i>	
	€	€	€	€
<u>Stand per 22 maart 2023</u>	-	-	-	-
Stortingen kapitaal 14 juli 2023	4.945.000	7.500.000	1.500.000	13.945.000
Inkoop participaties	-600.000	-300.000	-	-900.000
<u>Stand per 31 december 2024</u>	<u>4.345.000</u>	<u>7.200.000</u>	<u>1.500.000</u>	<u>13.045.000</u>
<u>Stand per 1 januari 2025</u>	4.345.000	7.200.000	1.500.000	13.045.000
Inkoop participaties	-700.000	-300.000	-	-1.000.000
<u>Stand per 31 december 2025</u>	<u>3.645.000</u>	<u>6.900.000</u>	<u>1.500.000</u>	<u>12.045.000</u>

<i>Participaties</i>	Overige reserves			<i>Totaal</i>
	<i>A</i>	<i>B</i>	<i>C</i>	
	€	€	€	€
<u>Stand per 22 maart 2023</u>	-	-	-	-
Aandeel in het resultaat boekjaar	345.573	773.750	292.020	
Uitkeringen	-345.573	-447.125	-65.625	
<u>Stand per 31 december 2024</u>	<u>-</u>	<u>326.625</u>	<u>226.395</u>	
	<i>Beherend Vennoot</i>	<i>Herwaarderings reserve</i>	<i>Wettelijke reserve</i>	<i>Totaal</i>
	€	€	€	€
<u>Stand per 22 maart 2023</u>	-	-	-	-
Aandeel in het resultaat boekjaar	21.875			1.433.218
Uitkeringen	-21.875			-880.198
Mutatie herwaarderingsreserve		-216.021		-216.021
Mutatie wettelijke reserve			-620.410	-620.410
<u>Stand per 31 december 2024</u>	<u>-</u>	<u>-216.021</u>	<u>-620.410</u>	<u>-283.411</u>

<i>Participaties</i>	Overige reserves			<i>Totaal</i>
	<i>A</i>	<i>B</i>	<i>C</i>	
	€	€	€	€
<u>Stand per 1 januari 2025</u>	-	326.625	226.395	
Aandeel in het resultaat boekjaar	199.750	521.125	159.262	
Uitkeringen	-199.750	-306.625	-45.000	
<u>Stand per 31 december 2025</u>	<u>-</u>	<u>541.125</u>	<u>340.657</u>	
	<i>Beherend Vennoot</i>	<i>Herwaarderings reserve</i>	<i>Wettelijke reserve</i>	<i>Totaal</i>
	€	€	€	€
<u>Stand per 1 januari 2025</u>	-	-216.021	-620.410	-283.411
Aandeel in het resultaat boekjaar	15.000			895.137
Uitkeringen	-15.000			-566.375
Mutatie herwaarderingsreserve		216.021		216.021
Mutatie wettelijke reserve			177.260	177.260
<u>Stand per 31 december 2025</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-443.150</u>	<u>438.632</u>

	Herwaarderings reserve	Wettelijke reserve oprichtingskosten	TOTAAL
	€	€	€
<u>Stand per 22 maart 2023</u>	-	-	-
Toevoeging reserve	216.021	886.300	1.102.321
Mutatie reserve	-	-265.890	-265.890
<u>Stand per 31 december 2024</u>	<u>216.021</u>	<u>620.410</u>	<u>836.431</u>
<u>Stand per 1 januari 2025</u>	216.021	620.410	836.431
Mutatie reserve	-216.021	-177.260	-393.281
<u>Stand per 31 december 2025</u>	<u>-</u>	<u>443.150</u>	<u>443.150</u>

Het ingelegd vermogen bestaat op balansdatum uit:

	<u>Aantal</u>	<u>Bedrag in €</u>
Participaties A van € 2.500	1.458	3.645.000
Participaties B van € 2.500	2.760	6.900.000
Participaties C van € 2.500	600	1.500.000
	<u>4.818</u>	<u>12.045.000</u>

Intrinsieke waarde beleggingsentiteit

	<u>31-12-2025</u>
	€
Intrinsieke waarde	12.926.782
Intrinsieke waarde per participatie A	2.500
Intrinsieke waarde per participatie B	2.696
Intrinsieke waarde per participatie C	3.068

Ieder van de commanditaire vennoten is verplicht, zowel bij toetreding als na een latere verkrijging of vervreemding van participaties, om in het kapitaal van de vennootschap deel te nemen met ten minste veertig (40) participaties.

Ieder van de commanditaire vennoten heeft in de vennootschap per participatie een bedrag ingebracht van € 2.500, zulks derhalve met een minimum van € 100.000 (Artikel 5 van de overeenkomst van Commanditaire Vennootschap). Door de participanten zijn bij oprichting 5.578 participaties ad € 2.500 aangekocht, totaal € 13.945.000. Het betreft verschillende soorten participaties, te weten participaties A, participaties B en participaties C. De uittreding en inkoop van participaties staat beschreven in Artikel 11 van overeenkomst van Commanditaire Vennootschap. Per 31 december 2024 zijn er in totaal 240 participaties A ingekocht.

De verdeling van de jaarwinst is gebaseerd op artikel 10 van de overeenkomst van Commanditaire Vennootschap. Bij inkoop van participaties B wordt de participatie ingekocht tegen een bedrag van € 2.500 verhoogd met een geprognoseerd enkelvoudig vast rendement op jaarbasis van 3% over gemeld bedrag, berekend over de verstreken looptijd van de betreffende participatie B. Het opgebouwde bedrag van de uitkering bij inkoop van het uitstaand vermogen per balansdatum bedraagt per ultimo boekjaar € 541.125

Uittreding. Inkoop. Artikel 11 lid 7:

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

- per dertig juni tweeduizend vierentwintig, van tweehonderd veertig (240) participaties A en veertig (40) participaties B;
- per éénendertig december tweeduizend vierentwintig, van tachtig (80) participaties B;
- per dertig juni tweeduizend vijftentwintig, van tweehonderd tachtig (280) participaties A en veertig (40) participatie B;
- per éénendertig december tweeduizend vijftentwintig, van tachtig (80) participaties B;
- per dertig juni tweeduizend zesentwintig, van tweehonderd veertig (240) participaties A en tachtig (80) participaties B;
- per éénendertig december tweeduizend zesentwintig, van éénhonderd twintig (120) participaties B
- per dertig juni tweeduizend zevenentwintig, van tweehonderd achtenzestig (268) participaties A en tachtig (80) participaties B;
- per éénendertig december tweeduizend zevenentwintig, van éénhonderd twintig (120) participaties B;
- per dertig juni tweeduizend achtentwintig, van driehonderd twaalf (312) participaties A en éénhonderd twintig (120) part. B
- per éénendertig december tweeduizend achtentwintig, van éénhonderd twintig (120) participaties B
- per dertig juni tweeduizend negenentwintig, van driehonderd zesenvijftig (356) participaties A en tachtig (80) participaties B
- per éénendertig december tweeduizend negenentwintig, van éénhonderd twintig (120) participaties B
- per dertig juni tweeduizend dertig, van tweehonderd tweeëntachtig (282) participaties A en éénhonderd zestig (160) part. B
- per éénendertig december tweeduizend dertig, van éénhonderd zestig (160) participaties B
- per dertig juni tweeduizend éénendertig, van tweehonderd tachtig (280) participaties B;
- per éénendertig december tweeduizend éénendertig, van tweehonderd tachtig (280) participaties B;
- per dertig juni tweeduizend tweeëndertig, van tweehonderd tachtig (280) participaties B;
- per éénendertig december tweeduizend tweeëndertig, van driehonderd twintig (320) participaties B;
- per dertig juni tweeduizend drieëndertig, van vierhonderd veertig (440) participaties B;
- per éénendertig december tweeduizend drieëndertig, van alle zeshonderd (600) participaties C;

zulks tegen gelijktijdige betaling aan de commanditaire venno(o)t(en) van wie wordt ingekocht van een bedrag van tweeduizend vijfhonderd euro (€ 2.500) per participatie (eventueel verminderd respectievelijk vermeerderd met de bedragen als bedoeld in artikel 10 lid 6), te vermeerderen met het aan hem op grond van artikel 10 lid 2 toekomende maar nog niet aan hem uitgekeerde bedrag over het boekjaar dat eindigt op de dag waarop zijn participaties worden ingekocht. De commanditaire venno(o)t(en) van wie wordt ingekocht worden op de kapitaalrekening voor een bedrag van tweeduizend vijfhonderd euro (€ 2.500) (eventueel verminderd respectievelijk vermeerderd met de bedragen als bedoeld in artikel 10 lid 6) per ingekochte participatie gedebiteerd.

Bij inkoop van participaties B is ieder van de commanditaire vennoten van wie participaties B worden ingekocht, gerechtigd tot een uitkering ten laste van de jaarwinst van het hen resterende rendement van drie procent (3%) over het nominale bedrag van zijn participaties B die worden ingekocht (enkelvoudig en vóór belasting) op jaarbasis, berekend over de periode dat de betreffende participatie(s) B door de betreffende commanditaire vennoot werden gehouden

Bij inkoop van de participaties C zijn de commanditaire vennoten van wie participaties C worden ingekocht, naar rato van het van ieder van hen ingekochte aantal participaties C, gerechtigd tot het, na uitkering van de aan de houders van participaties A en B toekomende bedragen en na uitkering aan de beherend vennoot en aan de beheerder van de exit fees als in artikel 19 lid 3 bepaald, resterende resultaat van de vennootschap.

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

7 Kortlopende schulden

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

8 Lening o/g Seacoast

	<u>31-12-2025</u>	<u>31-12-2024</u>
	€	€
Lening o/g Seacoast	-	125.000
	<u> </u>	<u> </u>
<i>Lening o/g Seacoast</i>	€	€
Saldo per 1 januari 2025 / 22 maart 2023	125.000	-
	<u> </u>	<u> </u>
<i>Mutaties:</i>		
Verhoging	-	250.000
Aflossing	-125.000	-125.000
Saldo mutaties	-125.000	125.000
	<u> </u>	<u> </u>
<i>Stand per 31 december</i>		
Hoofdsom	250.000	250.000
Aflossing	-250.000	-125.000
Saldo per 31 december	-	125.000
	<u> </u>	<u> </u>

Seacoast Investments B.V. heeft een lening verstrekt ter financiering van aanpassingen van het vastgoed naar de laatste verhuurnormen. Het betreft een geldlening met een maximale looptijd van twee jaar en een rente van 5%. In december 2025 is de lening volledig afgelost.

9 Schulden aan leveranciers en handelskredieten

	<u>31-12-2025</u>	<u>31-12-2024</u>
	€	€
Crediteuren	32.989	21.010
Crediteuren participanten	23.616	-
	<u>56.605</u>	<u>21.010</u>

10 Belastingen en premies sociale verzekeringen

	<u>31-12-2025</u>	<u>31-12-2024</u>
	€	€
Omzetbelasting	<u>35.513</u>	<u>17.485</u>

11 Overige schulden en overlopende passiva

	<u>31-12-2025</u>	<u>31-12-2024</u>
	€	€
Vooruitgefactureerde huur	207.184	200.731
Nog te betalen uitkering beherend vennoot	15.000	21.875
Overige rekening-courant	-	45.000
Nog te betalen OZB en waterschapslasten	-	32.200
Accountants- en advieskosten	16.000	8.000
Nog te betalen taxatiekosten	2.100	5.000
	<u>240.284</u>	<u>312.806</u>

Overige rekening-courant

	<u>31-12-2025</u>	<u>31-12-2024</u>
	€	€
Rekening-courant ZIB Waalwijk B.V.	<u>-</u>	<u>45.000</u>

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 ontvangt betreft 3,5% van de jaarlijkse huursom en vergoeding duurzaamheidspakket.

Gebruiksvergoeding grond

Voor de grond waar het vastgoed op is gerealiseerd, betaalt het Fonds een gebruiksvergoeding aan de eigenaar van de grond, zijnde Onnenstaete Vastgoed B.V. De gebruiksvergoeding zal in 2026 € 269.768 exclusief BTW op jaarbasis bedragen. De vergoeding wordt jaarlijks geïndexeerd met een vast percentage van 3,5% per jaar.

Gebruiksvergoeding omgevingsvergunning

De vergoeding voor het gebruik van de omgevingsvergunning bedraagt € 210.000 op jaarbasis gedurende de gehele looptijd en komt ten goede aan Onnenstaete Vastgoed B.V. De vergoeding wordt niet geïndexeerd.

Bestandsvergoeding

ZIB Beleggingsonderneming B.V. ontvangt een jaarlijkse vergoeding voor het arrangeren van de funding. Voor 2026 zal deze vergoeding € 11.087 bedragen. De vergoeding wordt jaarlijks geïndexeerd met 3,5%.

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. In 2026 bedraagt dit € 13.368 excl. BTW op jaarbasis. Dit bedrag wordt jaarlijks geïndexeerd op basis van de CPI-index.

Financiële instrumenten

Algemeen

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

Valutarisico

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

Kredietrisico

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

Liquiditeitsrisico

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

Kasstroomrisico

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

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

Put en call optie

De eigenaar van het perceel waarop het complex is gerealiseerd (Onnenstaete Vastgoed B.V.) is verplicht na afloop van de looptijd het complex over te nemen van het Fonds. Hiertoe is een optieovereenkomst gesloten.

Het Fonds heeft het recht (putoptie) om het complex aan het eind van de looptijd van het opstalrecht, alsmede bij voortijdige beëindiging van het opstalrecht, als gevolg van het vervallen van de omgevingsvergunning, te verkopen aan Onnenstaete Vastgoed B.V.

Tegelijkertijd heeft de verkoper (Onnenstaete Vastgoed B.V.) het recht (calloptie) om het complex aan het eind van de looptijd van het opstalrecht, alsmede bij voortijdige beëindiging van het opstalrecht, als gevolg van het vervallen van de omgevingsvergunning, te kopen van het Fonds.

De vergoeding die verschuldigd is voor het complex is gebaseerd op het saldo werkkapitaal aan het einde van de looptijd. De vergoeding ligt hierbij tussen € 1.900.000 en € 3.100.000.

Operational lease

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

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

Met Labour Housing B.V. is een tienjarige huurovereenkomst afgesloten voor het vastgoed. Labour Housing zal zelf het locatiebeheer uitvoeren. De onderhouds- en exploitatiekosten komen voor rekening en risico van de huurder.

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

- i. Niet langer dan een jaar na balansdatum € 2.486.208
 - ii. Langer dan een jaar en niet langer dan vijf jaar na balansdatum € 10.566.170
 - iii. Langer dan vijf jaar na balansdatum € 8.141.397
- Totaal € 21.193.775

Toelichting op de winst-en-verliesrekening 2025

Som der bedrijfsopbrengsten

12 Opbrengsten uit beleggingen

	<u>31-12-2025</u>	<u>22-3-2023</u> <u>t/m 31-12-2024</u>
	€	€
Huuropbrengsten	2.408.772	2.544.411
	<u>2.408.772</u>	<u>2.544.411</u>

De huur wordt jaarlijks per 1 januari, voor het eerst met ingang van 1 januari 2025 verhoogd op basis van CPI met een minimum indexering van 2,5% en voor zover het CPI meer bedraagt dan 4%, wordt aanvullend op 4% tevens 50% over het meerdere boven 4% in rekening gebracht. De huuropbrengsten zijn aangevangen november 2023.

13 Ongerealiseerde waardeverandering van beleggingen

	<u>31-12-2025</u>	<u>22-3-2023</u> <u>t/m 31-12-2024</u>
	€	€
Mutatie waarde vastgoed	-650.000	216.021

Som der bedrijfslasten

14 Bewaarkosten

	<u>31-12-2025</u>	<u>22-3-2023</u> <u>t/m 31-12-2024</u>
	€	€
Bewaarkosten	12.854	21.482

15 Afschrijvingen op immateriële vaste activa

	<u>31-12-2025</u>	<u>22-3-2023</u> <u>t/m 31-12-2024</u>
	€	€
Afschrijvingen op immateriële vaste activa	177.260	265.890

16 Beheerskosten en rentelasten

	<u>31-12-2025</u>	<u>22-3-2023</u> <u>t/m 31-12-2024</u>
	€	€
Rentelasten lening	6.250	14.837
Beheervergoeding	84.307	124.236
Bestandsvergoeding	10.712	14.933
Netto kosten tijdelijke energievoorziening	-	82.713
Vaste lasten (OZB, waterschap, verzekeringen)	68.254	100.869
Gebruiksvergoeding grond	260.645	367.331
Gebruiksvergoeding omgevingsvergunning	210.000	308.000
	<u>640.169</u>	<u>1.012.921</u>

Gemiddeld aantal werknemers

Gedurende het jaar 2025 waren geen werknemers in dienst op basis van een volledig dienstverband (2023/24: geen).

17 Overige bedrijfskosten

	<u>31-12-2025</u>	<u>22-3-2023</u> <u>t/m 31-12-2024</u>
	€	€
Algemene kosten	33.351	26.921

Algemene kosten

	<u>31-12-2025</u>	<u>22-3-2023</u> <u>t/m 31-12-2024</u>
	€	€
Bestuursvergoedingen	2.681	3.739
Accountantskosten	16.000	15.500
Advieskosten o.a. invulsuggesties 2023/2024	6.270	-
Taxatiekosten	2.350	5.000
Kosten toezicht	5.734	-
Overige algemene kosten	317	2.682
	<u>33.351</u>	<u>26.921</u>

Factor

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

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

	2025	2023/2024
Lopende kosten factor	5,98%	8,74%
Investment advisor factor	0,64%	0,91%

De lopende kosten factor is als volgt berekend:

Som der bedrijfslasten	863.635	1.327.214
-/- rentelasten lening	-6.250	-14.837
-/- beheervergoeding	-84.307	-124.236
	<u>773.078</u>	<u>1.188.140</u>

Gedeeld door de gemiddelde intrinsieke waarde
in het boekjaar

12.926.782 13.598.020

De investment advisor is als volgt berekend:

Beheervergoeding	84.307	124.236
+/- courtagekosten beheerder	-	-
	<u>84.307</u>	<u>124.236</u>

Gedeeld door de gemiddelde intrinsieke waarde
in het boekjaar

13.262.401 13.598.020

Middelburg, 16 maart 2026

ZIB Waalwijk C.V.

namens deze de Beherend Vennoot, ZIB Waalwijk B.V.

namens deze de beheerder, ZIB Investments Beheer B.V.

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

Overige gegevens

Statutaire bepalingen omtrent resultaatbestemming

Volgens artikel 10 van de statuten:

1. De beherend vennoot is, voor zover het resultaat van de vennootschap dat toelaat, gerechtigd tot een uitkering ten laste van de jaarwinst van een bedrag van maximaal vijftienduizend euro (EUR 15.000,00).
2. De commanditaire vennoten zijn gerechtigd tot de jaarwinst, blijkende uit de door de vergadering van vennoten vastgestelde jaarrekening, in de volgende verhouding:
 - a. ieder van de commanditaire vennoten die houder is van participaties A is, voor zover het resterende resultaat van de vennootschap dat toelaat, naar rato van het aantal door hem gehouden participaties A, gerechtigd tot een uitkering ten laste van de jaarwinst van vijf procent (5%) over het nominale bedrag van zijn participaties A (enkelvoudig en vóór belasting) op jaarbasis;
 - b. ieder van de commanditaire vennoten die houder is van participaties B is, voor zover het resterende resultaat van de vennootschap dat toelaat, naar rato van het aantal door hem gehouden participaties B, gerechtigd tot een uitkering ten laste van de jaarwinst van zeven procent (7%) over het nominale bedrag van zijn participaties B (enkelvoudig en vóór belasting) op jaarbasis. Van deze winstgerechtigdheid wordt vier procent (4%) jaarlijks uitgekeerd aan iedere commanditaire vennoot die houder is van participaties B, terwijl de overige drie procent (3%) wordt uitgekeerd aan iedere commanditaire vennoot die houder is van participaties B bij inkoop van diens participaties B, conform het bepaalde in artikel 11;
 - c. ieder van de commanditaire vennoten die houder is van participaties C is, voor zover het resterende resultaat van de vennootschap dat toelaat, naar rato van het aantal door hem gehouden participaties C, gerechtigd tot de jaarwinst die resteert na aftrek van de winstdelingen op grond van het bepaalde in lid 1 en het bepaalde sub a en b van dit lid. Deze winstgerechtigdheid wordt, tot een maximum van drie procent (3%) over het nominale bedrag van zijn participaties C (enkelvoudig en vóór belasting) per jaar, uitgekeerd aan iedere commanditaire vennoot die houder is van participaties C, doch niet eerder dan nadat aan alle andere financiële verplichtingen van de vennootschap, waaronder begrepen de verplichting tot uitkering van het in lid 1 en het bepaalde sub a en b van dit lid genoemde rendement, is voldaan.
3. Gedurende een boekjaar dan wel na afloop daarvan in de periode voordat de jaarrekening over dat boekjaar is vastgesteld, zal uit de nog vast te stellen winst over dat boekjaar aan de vennoten een viertal tussentijdse uitkeringen worden gedaan, vooruitlopend op hun gerechtigdheid tot de in lid 2 bedoelde bedragen, zulks per éénendertig maart, per dertig juni, per dertig september en per éénendertig december van ieder jaar, voor het eerst per éénendertig december tweeduizend drieëntwintig, uit te betalen uiterlijk op de vijftiende dag na ieder kwartaal. Tussentijdse uitkeringen zullen in mindering worden gebracht op de uitkeringen die de vennoten toekomen ingevolge lid 2.
4. Wanneer de beherend vennoot daartoe een aanleiding ziet, kan van de in lid 1 en lid 2 vermelde bedragen worden afgeweken. Hiertoe zal door de beherend vennoot in samenspraak met de beheerder een voorstel worden gedaan in de jaarlijkse vergadering van vennoten dan wel in een daartoe bijeen te roepen bijzondere vergadering van vennoten.

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

Bestuurdersbelangen

De bestuurders van de beleggingsentiteit houden geen directe belangen in deze beleggingsentiteit per ultimo 2025.

Aan de participanten en de beheerder van
ZIB Waalwijk C.V.
Poelendaelesingel 12
4335 JA MIDDELBURG

CONTROLEVERKLARING VAN DE ONAFHANKELIJKE ACCOUNTANT

VERKLARING OVER DE IN HET JAARVERSLAG OPGENOMEN JAARREKENING 2025

Ons oordeel

Wij hebben de jaarrekening 2025 van ZIB Waalwijk C.V. te Middelburg gecontroleerd.

Naar ons oordeel geeft de in dit jaarverslag opgenomen jaarrekening een getrouw beeld van de grootte en de samenstelling van het vermogen van ZIB Waalwijk C.V. per 31 december 2025 en van het resultaat over 2025 in overeenstemming met Titel 9 Boek 2 BW.

- 1 de balans per 31 december 2025;
- 2 de winst- en verliesrekening over 2025; en
- 3 de toelichting met een overzicht van de gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving en andere toelichtingen.

De basis voor ons oordeel

Wij hebben onze controle uitgevoerd volgens het Nederlands recht, waaronder ook de Nederlandse controlestandaarden vallen. Onze verantwoordelijkheden op grond hiervan zijn beschreven in de sectie 'Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening'.

Wij zijn onafhankelijk van ZIB Waalwijk C.V. zoals vereist in de Wet toezicht accountantsorganisaties (Wta), de Verordening inzake de onafhankelijkheid van accountants bij assurance-opdrachten (ViO) en andere voor de opdracht relevante onafhankelijkheidsregels in Nederland. Verder hebben wij voldaan aan de Verordening gedrags- en beroepsregels accountants (VGBA).

Wij vinden dat de door ons verkregen controle-informatie voldoende en geschikt is als basis voor ons oordeel.

INFORMATIE TER ONDERSTEUNING VAN ONS OORDEEL

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

Controleaanpak frauderisico's

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

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

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

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

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

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

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

Controlewerkzaamheden:

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

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

Fraude risico ten aanzien van de opbrengstverantwoording weerlegd

Op grond van onze beroepsregels gaan wij uit van een verondersteld frauderisico ten aanzien van de opbrengstenverantwoording. Het frauderisico rondom de opbrengstverantwoording is echter weerlegd omdat ZIB Waalwijk C.V. één vastgoedcomplex bezit met vaste huuropbrengsten op basis van een triple-net huurovereenkomst. Deze mutaties hebben wij integraal gecontroleerd.

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

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

Controlewerkzaamheden:

- Wij hebben het ontwerp en de implementatie geëvalueerd van de inrichting van het proces rondom betaalverkeer alsmede inzicht verkregen in de inrichtingen van de betaalbevoegdheden op basis van een overzicht van betalingsrechten van de bank.
- Wij hebben een data-analyse op betaaltransacties over boekjaar 2025 uitgevoerd om betalingen met specifieke kenmerken van het onderkende risico te identificeren. In gevallen waarin dergelijke betalingen werden geïdentificeerd, hebben we detailcontroles uitgevoerd om deze betalingen te verifiëren.
- Wij hebben detailcontroles uitgevoerd op de inkopen en overige bedrijfskosten waarbij is vastgesteld of aan het juiste rekeningnummer is betaald.

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

Controleaanpak continuïteit

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

De beheerder heeft geen omstandigheden geïdentificeerd die de continuïteit van den vennootschap in gevaar kunnen brengen. Het is onze verantwoordelijkheid om vast te stellen dat de door de beheerder gehanteerde continuïteitsveronderstelling aanvaardbaar is en op basis van de verkregen controle-informatie vaststellen of er gebeurtenissen en omstandigheden zijn waardoor gerede twijfel zou kunnen bestaan of de vennootschap haar bedrijfsactiviteiten in continuïteit kan voortzetten. Als wij concluderen dat er een onzekerheid van materieel belang bestaat, zijn wij verplicht om aandacht in onze controleverklaring te vestigen op de relevante gerelateerde toelichtingen in de jaarrekening. Als de toelichtingen inadequaat zijn, moeten wij onze verklaring aanpassen. In het kader van deze verantwoordelijkheid hebben wij onder andere de volgende werkzaamheden verricht:

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

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

VERKLARING OVER DE IN HET JAARVERSLAG OPGENOMEN ANDERE INFORMATIE

Het jaarverslag omvat andere informatie, naast de jaarrekening en onze controleverklaring daarbij.

Op grond van onderstaande werkzaamheden zijn wij van mening dat de andere informatie:

- *met de jaarrekening verenigbaar is en geen materiële afwijkingen bevat;*
- *alle informatie bevat die op grond van Titel 9 Boek 2 BW is vereist voor het bestuursverslag en de overige gegevens.*

Wij hebben de andere informatie gelezen en hebben op basis van onze kennis en ons begrip, verkregen vanuit de jaarrekeningcontrole of anderszins, overwogen of de andere informatie materiële afwijkingen bevat.

Met onze werkzaamheden hebben wij voldaan aan de vereisten in Titel 9 Boek 2 BW en de Nederlandse Standaard 720. Deze werkzaamheden hebben niet dezelfde diepgang als onze controlewerkzaamheden bij de jaarrekening.

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

BESCHRIJVING VAN VERANTWOORDELIJKHEDEN MET BETREKKING TOT DE JAARREKENING

Verantwoordelijkheden van de beheerder voor de jaarrekening

De beheerder is verantwoordelijk voor het opmaken en getrouw weergeven van de jaarrekening in overeenstemming met Titel 9 Boek 2 BW. In dit kader is de beheerder verantwoordelijk voor een zodanige interne beheersing die de beheerder noodzakelijk acht om het opmaken van de jaarrekening mogelijk te maken zonder afwijkingen van materieel belang als gevolg van fouten of fraude.

Bij het opmaken van de jaarrekening moet de beheerder afwegen of de onderneming in staat is om haar werkzaamheden in continuïteit voort te zetten. Op grond van genoemd verslaggevingsstelsel moet de beheerder de jaarrekening opmaken op basis van de continuïteitsveronderstelling, de beheerder het voornemen heeft om de vennootschap te liquideren of de bedrijfsactiviteiten te beëindigen of als beëindiging het enige realistische alternatief is.

De beheerder moet gebeurtenissen en omstandigheden waardoor gerede twijfel zou kunnen bestaan of de onderneming haar bedrijfsactiviteiten in continuïteit kan voortzetten, toelichten in de jaarrekening.

Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening

Onze verantwoordelijkheid is het zodanig plannen en uitvoeren van een controleopdracht dat wij daarmee voldoende en geschikte controle-informatie verkrijgen voor het door ons af te geven oordeel.

Onze controle is uitgevoerd met een hoge mate maar geen absolute mate van zekerheid waardoor het mogelijk is dat wij tijdens onze controle niet alle materiële fouten en fraude ontdekken.

Afwijkingen kunnen ontstaan als gevolg van fraude of fouten en zijn materieel indien redelijkerwijs kan worden verwacht dat deze, afzonderlijk of gezamenlijk, van invloed kunnen zijn op de economische beslissingen die gebruikers op basis van deze jaarrekening nemen. De materialiteit beïnvloedt de aard, timing en omvang van onze controlewerkzaamheden en de evaluatie van het effect van onderkende afwijkingen op ons oordeel.

Wij hebben deze accountantscontrole professioneel-kritisch uitgevoerd en hebben waar relevant professionele oordeelsvorming toegepast in overeenstemming met de Nederlandse controlestandaarden, ethische voorschriften en de onafhankelijkheidseisen. Onze controle bestond onder andere uit:

- het identificeren en inschatten van de risico's dat de jaarrekening afwijkingen van materieel belang bevat als gevolg van fraude of fouten, het in reactie op deze risico's bepalen en uitvoeren van controlewerkzaamheden en het verkrijgen van controle-informatie die voldoende en geschikt is als basis voor ons oordeel. Bij fraude is het risico dat een afwijking van materieel belang niet ontdekt wordt groter dan bij fouten. Bij fraude kan sprake zijn van samenspanning, valsheid in geschrifte, het opzettelijk nalaten transacties vast te leggen, het opzettelijk verkeerd voorstellen van zaken of het doorbreken van de interne beheersing;
- het verkrijgen van inzicht in de interne beheersing die relevant is voor de controle met als doel controlewerkzaamheden te selecteren die passend zijn in de omstandigheden. Deze werkzaamheden hebben niet als doel om een oordeel uit te spreken over de effectiviteit van de interne beheersing van de entiteit;
- het evalueren van de geschiktheid van de gebruikte grondslagen voor financiële verslaggeving en het evalueren van de redelijkheid van schattingen door de beheerder en de toelichtingen die daarover in de jaarrekening staan;

- het vaststellen dat de door de beheerder gehanteerde continuïteitsveronderstelling aanvaardbaar is. Tevens het op basis van de verkregen controle-informatie vaststellen of er gebeurtenissen en omstandigheden zijn waardoor gereede twijfel zou kunnen bestaan of de onderneming haar bedrijfsactiviteiten in continuïteit kan voortzetten. Als wij concluderen dat er een onzekerheid van materieel belang bestaat, zijn wij verplicht om aandacht in onze controleverklaring te vestigen op de relevante gerelateerde toelichtingen in de jaarrekening. Als de toelichtingen inadequaet zijn, moeten wij onze verklaring aanpassen. Onze conclusies zijn gebaseerd op de controle-informatie die verkregen is tot de datum van onze controleverklaring. Toekomstige gebeurtenissen of omstandigheden kunnen er echter toe leiden dat een onderneming haar continuïteit niet langer kan handhaven;
- het evalueren van de presentatie, structuur en inhoud van de jaarrekening en de daarin opgenomen toelichtingen; en
- het evalueren of de jaarrekening een getrouw beeld geeft van de onderliggende transacties en gebeurtenissen.

Wij communiceren met de met governance belaste personen onder andere over de geplande reikwijdte en timing van de controle en over de significante bevindingen die uit onze controle naar voren zijn gekomen, waaronder eventuele significante tekortkomingen in de interne beheersing.

Breda, 16 maart 2026
Van Oers Audit B.V.

W.K. Kruisifikx RA