

ZIB Zandvoort C.V.

Jaarrekening 2022



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

ZIB Zandvoort C.V.

te Middelburg

Rapport inzake de jaarrekening 2022

Inhoudsopgave

	<u>Pagina</u>
Bestuursverslag	3
Jaarrekening	
Balans per 31 december 2022	9
Winst-en-verliesrekening over 2022	11
Kasstroomoverzicht over 2022	12
Grondslagen van waardering en resultaatbepaling	13
Toelichting op de balans per 31 december 2022	18
Toelichting op de winst-en-verliesrekening over 2022	29
Overige gegevens	32
Controleverklaring van de onafhankelijke accountant	33

BESTUURSVERSLAG

I. ALGEMENE INFORMATIE

Doelstelling

ZIB Zandvoort C.V. (het fonds) heeft ten doel het beleggen van (haar) vermogen, teneinde de vennoten van de C.V. in de opbrengst te doen delen en zodanig dat de risico's daarvan worden gespreid, door dit vermogen aan te wenden voor de verwerving en renovatie van 120 cottages, een hotel met 100 kamers en 8 meetingrooms/kantoren, centrumvoorzieningen en infrastructuur en de hiertoe behorende inventaris, gelegen op circa 182.148 m² eigen grond op Center Parcs Park Zandvoort in Nederland. Het beleid van ZIB Zandvoort C.V. en ZIB Zandvoort Beheer B.V. (de 'beherend vennoot') is gericht op het behalen van een zo hoog mogelijk rendement uit de verhuur van het vastgoed teneinde het rendement op de participaties uit te keren en de participaties in te kopen.

Kernactiviteiten

De kernactiviteiten van ZIB Zandvoort C.V. bestaan uit het beheer van de exploitatie van het fonds, het voeren van de fondsadministratie en verstrekken van financiële rapportages naar de participanten. De opbrengsten van het fonds bestaan uit huurinkomsten. Ten behoeve van de exploitatie van het vastgoed is een triple-nett huurovereenkomst gesloten met Center Parcs Netherlands N.V. en is een koopoptie afgegeven waarmee de houder van de optie het recht heeft om uiterlijk 31 december 2035 het vastgoed te kopen tegen de inbrengwaarde in het fonds. Het fonds is een closed-end beleggingsinstelling in de zin van de Wft (Wet op het financieel toezicht), aangegaan voor onbepaalde tijd; de verwachte beleggingshorizon is 17 jaar.

Juridische structuur

ZIB Zandvoort C.V. is een commanditaire vennootschap naar Nederlands recht, opgericht op 13 november 2018 en ingeschreven in het Handelsregister onder nummer 73117129. De commanditaire vennootschap bestaat uit 39 commanditaire vennoten (participanten) en de beherend vennoot ZIB Zandvoort Beheer B.V. Voor de realisatie van het fonds zijn op 12 december 2018 9.880 participaties uitgegeven, verdeeld in 2.980 participaties A, 4.700 participaties B en 2.200 participaties C. Het fonds is gevestigd op het adres van de beherend vennoot, Poelendaelesingel 12, 4335 JA te Middelburg. De beherend vennoot is de bestuurder van het fonds.

ZIB Zandvoort Beheer B.V. is op 23 april 2018 opgericht en is ingeschreven in het Handelsregister onder nummer 71494030. ZIB Investments Beheer B.V. is bestuurder van de beherend vennoot. De aandelen in het kapitaal zijn gecertificeerd en worden gehouden door Stichting Administratiekantoor ZIB Zandvoort. Naast het fonds is op 2 november 2018 **Stichting ZIB Zandvoort** (de 'bewaarder') opgericht. De bewaarder is in het Handelsregister ingeschreven onder nummer 73006548. De bewaarder houdt het juridisch eigendom van de activa van het fonds. 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 Poelendaelesingel 12 te 4335 JA Middelburg. Het bestuur wordt gevormd door de heer J.F. van den Ouden en mevrouw A.C. Oosterlinck-IJsebaert. 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 Informatie Memorandum 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 Zandvoort 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 bewaarder en de beheerder.

ZIB Zandvoort C.V. heeft geen medewerkers in dienst. De werkzaamheden van de beheerder, de beherend vennoot en van de bewaarder zijn nader vastgelegd in de Overeenkomst ter zake van de administratie, het beheer, de bewaring en het management van ZIB Zandvoort C.V. en haar activa. De werkzaamheden in het kader van het beheer van het fonds en de bewaring van de activa van het fonds zijn niet uitbesteed. De beheerder respectievelijk de 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.

ZIB Investments Beheer B.V. beschikt over een AO/IC-beschrijving waarin beleid en processen zijn beschreven en uitgewerkt voor een beheerste bedrijfsvoering. De beheerder beschikt over een beloningsbeleid dat is afgestemd op haar omvang en de grootte van de beheerde beleggingsinstellingen, de interne organisatie en de aard, reikwijdte en complexiteit van de werkzaamheden en is gericht op het bevorderen, aantrekken en behouden van gekwalificeerde medewerkers. Medewerkers worden beloond op basis van een vast, marktconform salaris. Een beschrijving van het Beleid Beheerste Beloning is opgenomen op www.zibinvestments.nl. De totale beloning van het gehele personeel van de beheerder bedraagt over het boekjaar € 385.035 en komt toe aan gemiddeld 6 fte. Er wordt geen specifieke toedeling gemaakt naar werkzaamheden voor de betreffende beleggingsentiteit.

Op basis van de AIFMD en de richtsnoeren van de ESMA heeft ZIB Investments Beheer B.V. de directie en de compliance officer als geïdentificeerde medewerkers aangewezen. Over het boekjaar hebben zij gezamenlijk een beloning ontvangen van in totaal € 133.799.

In verband met artikel 1:120 lid 2 Wft wordt gemeld dat geen enkele persoon werkzaam binnen ZIB Investments Beheer B.V. een beloning heeft ontvangen die een miljoen euro overschrijdt en er zijn geen variabele beloningen uitbetaald.

II. GANG VAN ZAKEN GEDURENDE HET BOEKJAAR

Op 14 april is een (digitale) jaarvergadering gehouden. De participanten zijn tussentijds 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 halfjaarrapportages verstrekt.

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 2022 zijn voor ZIB Zandvoort C.V. rapportages ontvangen over de periode 16 november 2021 tot en met 31 maart 2022 en de periode 1 april 2022 tot en met 30 september 2022. 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 2022 is door een extern taxateur een waardering van het vastgoed uitgevoerd ten behoeve van de jaarrekening. De taxatie heeft niet geleid tot herwaarderingen.

Het boekjaar 2022 is afgerond met een resultaat van € 2.804.989 tegenover € 1.943.396 in 2021. De behaalde omzet is geheel gerelateerd aan de kernactiviteiten van de onderneming. De stijging in omzet is het gevolg van indexatie van de huuropbrengsten en het feit dat in 2022 geen sprake was van huurkortingen. De kosten zijn in lijn met de begroting. De beheerder brengt een beheervergoeding in rekening van 3% op jaarbasis over de gerealiseerde huur in het fonds. In 2022 betrof dit in totaal € 126.550. Het honorarium van de stichting bewaarder bedroeg € 5.337. De vergoeding voor de externe bewaarder bedroeg € 15.500 (hierin begrepen een opstartvergoeding ad. € 2.500). Als externe accountant van het fonds treedt BDO Audit & Assurance B.V. op. Het honorarium is in de toelichting op de jaarrekening nader gespecificeerd.

Per 31 december 2022 zijn er, conform C.V.-overeenkomst, 40 participaties A ingekocht (totaal € 100.000). Over 2022 is een winstuitkering gedaan van € 998.000, zijnde een rendement van 4% op de participaties en een uitkering van € 10.000 ten gunste van de beherend vennoot. De winstuitkering aan de participanten is uitbetaald in twee termijnen, per 30 juni 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 Informatie Memorandum. 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

	2022	2021	2020
Eigen vermogen (in €)	29.092.209	27.385.221	26.439.824
Aantal geplaatste participaties A (stuks)	2.940	2.980	2.980
Aantal geplaatste participaties B + C (stuks)	6.900	6.900	6.900
Intrinsieke waarde per participatie A (in €)	2.567	2.550	2.533
Intrinsieke waarde per participatie B + C (in €)	3.085	2.868	2.738
Nettoresultaat (in €)	2.804.989	1.943.396	1.407.355

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 met de bank financieringsafspraken gemaakt. Deze zijn verwerkt in de jaarrekening en de toelichting daarop. De looptijd van de financieringen is vastgelegd tot 01-02-2024. In 2023 zal de beheerder in overleg treden met de bancaire financier voor verlenging van de leningen. In de prognoses bij aanvang is vanaf 2024 rekening gehouden met een stijging van de rente op de bancaire financiering. Afhankelijk van de voorwaarden van verlenging van de financiering danwel voorwaarden bij herfinanciering, kan dit leiden tot aanpassingen in de uitgangspunten van het fonds. Op basis van de aangepaste meerjarenprognose is onze verwachting dat ZIB Zandvoort C.V. in ieder geval in de nabije toekomst kan blijven voldoen aan de fondsvoorwaarden en dat het fonds voldoende kasstroom blijft genereren om aan haar verplichtingen te blijven voldoen.

Op grond hiervan heeft de beherend vennoot de jaarrekening opgesteld op basis van de continuïteitsveronderstelling.

Het fonds heeft in 2022 gepresteerd conform prognoses. De belangrijkste kengetallen in het kader van de continuïteitsveronderstelling zijn ultimo 2022 als volgt (gebaseerd op de definitieve jaarrekening 2022 van ZIB Zandvoort 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. Het fonds maakt gebruik van een bancaire financiering deels in de vorm van een rekening-courant krediet, opgenomen onder de kortlopende schulden. Als gevolg van de gekozen financieringsstructuur is er sprake van een negatieve liquiditeitspositie op balansdatum.

Current ratio	2022	2021
(Vorderingen en Overige Activa) / Kortlopende Schulden	<u>0,06</u>	<u>0,01</u>

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.

	2022	2021
Fondsvermogen / Schulden (Langlopend en Kortlopend)	<u>0,60</u>	<u>0,55</u>

IV. VOORNAAMSTE RISICO'S EN ONZEKERHEDEN

De organisatie

Om vooraf vast te stellen met welke risico's ZIB Investments Beheer B.V., en het fonds, wordt geconfronteerd, vindt jaarlijks een risicoanalyse plaats. Uit die analyse, waarbij ten minste de risico's zoals hieronder omschreven, worden besproken, volgt een totaaloverzicht van risico's, een inschatting van de mate van impact en de beoogde manier van omgaan met risico's. Risico's worden geclassificeerd door een weging van de kans dat een dreiging zich voordoet en de gevolgen daarvan.

De voornaamste risico's waarmee ZIB Investments Beheer B.V., en haar organisatie, wordt geconfronteerd zijn: -marktrisico's -compliance- en integriteitsrisico's -operationele risico's -technologische risico's -client risico's -tegenpartij risico's -financiële risico's -reputatierisico's.

In de beschrijving van de bedrijfsvoering zijn procedures en gedragsregels vastgesteld die tezamen invulling geven aan het risicobeleid van ZIB Investments Beheer B.V. De risico's die verbonden zijn aan de bedrijfsvoering van ZIB Investments Beheer B.V. worden beheerd door interne regelingen, processen en mechanismen (bedrijfsprocessen).

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.

Het bestuur en de compliance officer hebben in 2022 een risicoanalyse uitgevoerd en naar aanleiding daarvan enkele onderdelen (risico's en beheersmaatregelen, waaronder op gebied van fraude) aangepast. 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 erop kunnen vertrouwen dat ZIB Investments Beheer B.V. en haar medewerkers op een betrouwbare, eerlijke en zorgvuldige manier zakendoen. Daarom heeft ZIB Investments Beheer B.V. een gedragscode opgesteld die door iedere medewerker bij indiensttreding wordt ondertekend. Het belang van de gedragscode en de naleving wordt periodiek benadrukt en is onderwerp van gesprek tussen leidinggevende en medewerker. Eventuele misstanden/incidenten kunnen vertrouwelijk worden gemeld bij de compliance officer die functioneert als vertrouwenspersoon. 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 afwikkelen en toegang heeft tot activa.

Ondanks alle beheersingsmaatregelen resteert het risico dat bestuur of hoger leidinggevende maatregelen doorbreekt en het risico van samenspanning tussen medewerkers. Transparante besluitvorming, de governance structuur, een open cultuur waarbij we elkaar durven aan te spreken, de aanwezigheid van een vertrouwenspersoon om niet-integer handelen (anoniem) te melden, periodieke interne en externe audits op de naleving van beheersingsmaatregelen moeten ertoe bijdragen dat override of controls wordt signaleerd.

Gezien de aard van het product, de markt waarin ZIB Investments Beheer B.V. zich begeeft en de landen waarmee zaken wordt gedaan, onderkent de directie ook een extern risico op non-compliance. De in 2022 uitgevoerde risicoanalyse heeft ons goed inzicht gegeven in deze risico's en het belang van het aanscherpen van een aantal procedures. Gedurende het verslagjaar zijn geen constatering gedaan op grond waarvan geconcludeerd zou moeten worden dat beleid en procedures uit de AO/IC niet naar behoren zijn geïmplementeerd in de organisatie.

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.

Tijdens de dagelijkse bedrijfsvoering vinden controles plaats om vast te stellen of gewerkt wordt volgens de daarover gemaakte afspraken, waaronder de diverse protocollen voor informatiebeveiliging. Daarnaast beoordelen de compliance officer en riskmanager de kwaliteit en naleving van de getroffen beheersingsmaatregelen. Periodiek wordt de beheersing van informatiebeveiliging getoetst via een intern monitoringsonderzoek door de compliance officer. Daarnaast vindt er periodiek een extern audit/monitoringsonderzoek plaats op het gebied van informatiebeveiliging door een deskundige derde partij. Eventuele verbeterpunten vormen de input voor verdere aanscherping en/of naleving van het informatiebeveiligingsproces.

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

Het fonds

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 Zandvoort 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 www.zibinvestments.nl.

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

- Huurrisico. Dit betreft het risico dat huurder Center Parcs Netherlands N.V., bijvoorbeeld vanwege gewijzigde marktomstandigheden, niet aan haar betalingsverplichting kan voldoen.
- Herfinancieringsrisico. De bancaire leningen hebben een looptijd van vijf jaar en 1,5 maand. Nadien kunnen deze leningen verlengd worden c.q. kan met een andere financierer een nieuwe lening worden afgesloten. In het geval dat er geen financiering wordt gekregen c.q. een financiering wordt gekregen met gewijzigde voorwaarden loopt het fonds risico's.
- Renterisico is het risico dat ongunstige renteveranderingen op de financiële markten een negatieve invloed hebben op de winst en het vermogen van het fonds.

- 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.

Er bestaan ook andere risico's. Meer informatie over deze risico's is opgenomen in het Informatie Memorandum van ZIB Zandvoort C.V.

Verklaring omtrent bedrijfsvoering

ZIB Investments Beheer B.V. verklaart als beheerder van het fonds te beschikken over een beschrijving van de inrichting van de bedrijfsvoering (AO/IC) die voldoet aan het bepaalde ingevolge de artikelen 3:17, tweede lid, onderdeel c, en 4:14, eerste lid, van de Wft. Het bestuur van ZIB Investments Beheer B.V. is van mening dat, met alle analyses en getroffen beheersingsmaatregelen, de risico's met betrekking tot een beheerste en integere bedrijfsvoering inzichtelijk zijn en op een adequate wijze worden gemitigeerd. Er zijn gedurende het verslagjaar geen constatering gedaan die aanleiding geven aan te moeten nemen dat de inrichting van de bedrijfsvoering niet voldoet. De Beheerder verklaart dan ook met redelijke mate van zekerheid dat de bedrijfsvoering gedurende het verslagjaar 2022 effectief en overeenkomstig de beschrijving heeft gefunctioneerd.

V. TOEKOMSTPARAGRAAF

De verwachtingen voor het komende jaar zijn positief. De renovatie en upgradering van Center Parcs Park Zandvoort hebben een positief effect op de klanttevredenheid en de exploitatie van het park door Center Parcs Netherlands N.V. Als gevolg van de toegenomen inflatie wordt de huur voor het Fonds met het maximum percentage van 2,5% geïndexeerd, dit is 1% hoger dan waarvan uit is gegaan in de prognoses bij aanvang van het Fonds in 2018. Wij gaan in onze verwachtingen uit van een stabiele huursom.

De bancaire financiering heeft een looptijd tot 1 februari 2024. In 2023 zullen de gesprekken worden voortgezet, om tot herfinanciering van de lening te komen bij de huidige financier. Aangezien nog niet duidelijk is onder welke voorwaarden dit kan plaatsvinden en of herfinanciering mogelijk is, zijn de gevolgen voor het Fonds op de lange termijn nog niet duidelijk. Verwezen wordt naar de paragraaf Continuïteit in dit bestuursverslag.

Het bestuur van het fonds kijkt ernaar uit om ook in 2023 de doelstellingen van het fonds te realiseren.

Middelburg, 17 maart 2023

ZIB Zandvoort C.V.

namens deze: ZIB Zandvoort Beheer B.V.

namens deze: ZIB Investments Beheer B.V.

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

Balans per 31 december 2022*(na voorstel resultaatbestemming)***ACTIVA**

		<u>31-12-2022</u>		<u>31-12-2021</u>	
		€	€	€	€
Beleggingen	1				
Terreinen en gebouwen					
<i>Overige terreinen en gebouwen</i>					
Vastgoedbeleggingen		77.000.000		77.000.000	
Vorderingen	2				
Belastingen en premies sociale verzekeringen	3	14.090		13.915	
Overige vorderingen en overlopende activa	4	<u>53.705</u>		<u>41.202</u>	
			67.795		55.117
Overige activa					
Vaste activa					
<i>Immateriële vaste activa</i>					
Oprichtings- en emissiekosten	5	256.183		512.367	
Liquide middelen	6	<u>7.066</u>		<u>13.682</u>	
			263.249		526.049
Totaal activazijde		<u><u>77.331.044</u></u>		<u><u>77.581.166</u></u>	

PASSIVA

		<u>31-12-2022</u>		<u>31-12-2021</u>	
		€	€	€	€
Ondernemingsvermogen	7				
Kapitaal commandieten		24.600.000		24.700.000	
Wettelijke reserve oprichtingskosten		256.184		512.367	
Overige reserves		<u>4.236.025</u>		<u>2.172.854</u>	
		29.092.209		27.385.221	
Achtergestelde schulden	8				
Achtergestelde lening		3.327.427		3.139.082	
Langlopende schulden	9				
Sale option	10	15.090.309		15.090.309	
Schulden aan banken	11	<u>24.384.146</u>		<u>26.564.186</u>	
		39.474.455		41.654.495	
Kortlopende schulden	12				
Schulden aan banken	13	2.180.040		2.180.040	
Schulden aan leveranciers en handelskredieten	14	8.000		1.638	
Overige schulden en overlopende passiva	15	<u>3.248.913</u>		<u>3.220.690</u>	
		5.436.953		5.402.368	
Totaal passivazijde		<u><u>77.331.044</u></u>		<u><u>77.581.166</u></u>	

Winst-en-verliesrekening over 2022

		<u>2022</u>	<u>2021</u>
		€	€
Opbrengsten uit beleggingen	16	4.237.579	3.424.902
Gerealiseerde winsten uit waardeveranderingen van beleggingen		-	-
Ongerealiseerde winsten uit waardeveranderingen van beleggingen		-	-
Gerealiseerde verliezen uit waardeveranderingen van beleggingen		-	-
Ongerealiseerde waardeveranderingen van beleggingen		-	-
Som der bedrijfsopbrengsten		4.237.579	3.424.902
Bewaarkosten	17	20.837	5.197
Afschrijvingen op immateriële vaste activa	18	256.183	256.183
Beheerskosten en rentelasten	19	1.108.521	1.153.875
Overige bedrijfskosten	20	47.050	66.251
Som der bedrijfslasten		1.432.590	1.481.506
Totaal van bedrijfsresultaat		2.804.989	1.943.396

Kasstroomoverzicht over 2022

		<u>2022</u>		<u>2021</u>	
		€	€	€	€
Kasstroom uit beleggingsactiviteiten					
Totaal van bedrijfsresultaat	16		2.804.989		1.943.396
<i>Gecorrigeerd voor:</i>					
Afschrijvingen op immateriële vaste activa	18	256.183		256.183	
Werkelijk betaalde rentelasten	19	<u>188.345</u>		<u>177.684</u>	
			444.528		433.867
<i>Aanpassingen voor:</i>					
Mutatie kortlopende vorderingen	2	-12.678		-7.392	
Mutatie kortlopende schulden	12	34.585		1.161.651	
Investering in vastgoedbeleggingen	1	<u>-</u>		<u>-427.352</u>	
			21.907		726.907
Kasstroom uit beleggingsactiviteiten			<u>3.271.424</u>		<u>3.104.169</u>
Kasstroom uit financieringsactiviteiten					
Inkoop kapitaal	7	-100.000		-	
Uitkeringen	7	-998.000		-998.000	
Ontvangsten uit hoofde van leningen	9	-		621.118	
Aflossing langlopende leningen	9	<u>-2.180.040</u>		<u>-2.725.018</u>	
Kasstroom uit financieringsactiviteiten			<u>-3.278.040</u>		<u>-3.101.900</u>
Mutatie geldmiddelen			<u>-6.616</u>		<u>2.269</u>
Verloop van					
Geldmiddelen aan het begin van de periode			13.682		11.413
Mutatie van de geldmiddelen			<u>-6.616</u>		<u>2.269</u>
Geldmiddelen aan het einde van de periode	6		<u>7.066</u>		<u>13.682</u>

Grondslagen van waardering en resultaatbepaling

Informatie over de onderneming

Vestigingsadres en inschrijfnummer handelsregister

ZIB Zandvoort C.V. is feitelijk gevestigd op Poelendaelesingel 12, 4335 JA te Middelburg en is ingeschreven bij het handelsregister onder nummer 73117129.

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. Het, in verband met het vorenstaande, verwerven, renoveren, (doen) beheren, (doen) exploiteren en vervreemden van het registergoed. Het, in verband met het vorenstaande, bezwaren met hypotheek van vorenbedoelde registergoederen, dan wel het als hoofdelijk schuldenaar toetreden tot reeds bestaande hypothecaire geldleningen betreffende vorenbedoeld registergoed, en al hetgeen met dit doel verband houdt dan wel daartoe bevorderlijk kan zijn.

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

Continuïteit

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 met de bank financieringsafspraken gemaakt. Deze zijn verwerkt in de jaarrekening en de toelichting daarop. De looptijd van de financieringen is vastgelegd tot 01-02-2024. In 2023 zal de beheerder in overleg treden met de bancaire financier voor verlenging van de leningen. In de prognoses bij aanvang is vanaf 2024 rekening gehouden met een stijging van de rente op de bancaire financiering. Afhankelijk van de voorwaarden van verlenging van de financiering danwel voorwaarden bij herfinanciering, kan dit leiden tot aanpassingen in de uitgangspunten van het fonds. Op basis van de aangepaste meerjarenprognose is onze verwachting dat ZIB Zandvoort C.V. in ieder geval in de nabije toekomst kan blijven voldoen aan de fondsvoorwaarden en dat het fonds voldoende kasstroom blijft genereren om aan haar verplichtingen te blijven voldoen. Op grond hiervan heeft de beherend vennoot de jaarrekening opgesteld op basis van de continuïteitsveronderstelling.

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 € 77.000.000 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 2022, dat is geëindigd op 31 december 2022.

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 winsten-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 2022 heeft er geen schattingswijziging plaatsgevonden.

Vastgoedbeleggingen

Vastgoedbeleggingen zijn onroerende zaken die worden aangehouden om huuropbrengsten of waardestijgingen, of beide, te realiseren. Vastgoedbeleggingen worden bij eerste verwerking tegen verkrijgingsprijs gewaardeerd en daarna tegen actuele (reële) waarde. De reële waarde wordt gebaseerd op de marktwaarde, dat wil zeggen het geschatte bedrag waarvoor een object op de betreffende waarderingsdatum kan worden verhandeld tussen een tot een transactie bereid zijnde koper en een verkoper in een zakelijke, objectieve transactie voorafgegaan door gedegen onderhandeling waarbij de partijen goed geïnformeerd en tot een transactie bereid waren. De verkrijgingsprijs omvat de koopsom en alle direct toe te rekenen uitgaven zoals overdrachtsbelasting en andere transactiekosten. 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 waardering van de sale option. De herwaardering wordt bepaald als het positieve verschil tussen de getaxeerde marktwaarde en de initiële verkrijgings- of vervaardigingsprijs (zonder rekening te houden met enige afschrijving of waardevermindering).

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 van 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.

Achtergestelde lening

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

Langlopende schulden

Langlopende schulden worden bij de eerste verwerking gewaardeerd tegen reële waarde. Transactiekosten die direct zijn toe te rekenen aan de verwerving van de langlopende schulden worden in de waardering bij eerste verwerking opgenomen.

Langlopende schulden worden na eerste verwerking gewaardeerd tegen geamortiseerde kostprijs, zijnde het ontvangen bedrag rekening houdend met agio of disagio en onder aftrek van transactiekosten. Het verschil tussen de bepaalde boekwaarde en de uiteindelijke aflossingswaarde wordt op basis van de effectieve rente gedurende de geschatte looptijd van de langlopende schulden in de winst-en-verliesrekening als rentelast verwerkt.

De aflossingsverplichtingen voor het komend jaar van de langlopende schulden worden opgenomen onder kortlopende schulden.

De sale option, die ook onder de langlopende schulden is verantwoord, wordt bij eerste verwerking gewaardeerd tegen reële waarde van het verschil in waardering van de achtergestelde lening. Na eerste verwerking wordt dit deel gewaardeerd tegen intrinsieke waarde. Daarnaast wordt onder de sale option het bedrag van de herwaardering van de vastgoedbeleggingen verantwoord, zijnde het verschil tussen de actuele waarde van de vastgoedbeleggingen en de uitoefenprijs van de kooptie op het vastgoed.

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 winsten-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. 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 2022

ACTIVA

Beleggingen

1 Beleggingen

De mutaties in de vastgoedbeleggingen worden als volgt weergegeven:

	<i>Vastgoed- beleggingen</i>
	€
<u>Stand per 1 januari 2022</u>	
Verkrijgings- of vervaardigingsprijs	64.274.058
Cumulatieve herwaarderingsen	12.725.942
Boekwaarde per 1 januari 2022	<u>77.000.000</u>
<u>Mutaties</u>	
Saldo mutaties	<u>-</u>
<u>Stand per 31 december 2022</u>	
Verkrijgings- of vervaardigingsprijs	64.274.058
Cumulatieve herwaarderingsen	12.725.942
Boekwaarde per 31 december 2022	<u>77.000.000</u>

De marktwaarde in verhuurde staat van de vastgoedportefeuille bedraagt € 77.000.000. De reële waarde van de vastgoedbelegging is bepaald door een onafhankelijke, ter zake kundige externe taxateur. De taxateur heeft het object getaxeerd op marktwaarde, de waardepeildatum is 31 december 2022.

Per waardepeildatum 31 december 2022 is de reële waarde van het object berekend volgens de DCF-methode met een beschouwingsperiode van 15 jaar. Een belangrijke veronderstelling in het model is de disconteringsvoet. Deze valt voor de objecten in de portefeuille op 5,0%. De disconteringsvoet is opgebouwd uit een risicovrij rendement, een toeslag onroerend goedsector en een object specifieke risico-opslag. De object specifieke risico-opslag is gebaseerd op de mate van alternatieve aanwendbaarheid, het bouwjaar, het debiteurenrisico, de looptijd van huurcontracten alsmede de algehele courantheid van het object. Een uitgangspunt in de DCF berekening is de huidige huurstroom met een toekomstige ingeschatte indexatie, rekening houdend met een bepaalde aanvangs- en mutatieleegstand. Er wordt gerekend met een exit yield van 8,76%.

Er is vanuit gegaan dat de aspecten die niet (volledig) zijn onderzocht geen negatieve invloed hebben op de waarde van het object, tenzij anders vermeld. Voor de gehanteerde uitgangspunten geldt dat deze redelijkerwijs aanvaardbaar zijn en voor waar kunnen worden gehouden zonder de noodzaak van een specifiek onderzoek of verificatie. Bij deze taxatie is ervan uitgegaan dat de huurinkomsten op peilatum worden geïndexeerd met CPI. Hiervoor is de nieuwe huur berekend conform de standaard ROZ-bepaling, zijnde het indexcijfer vier maanden voorafgaand aan de huurindexatie (sept 2022 / sept 2021) dat 2,5% bedroeg.

De som van de herwaarderingsen van vastgoedbeleggingen bedraagt per balansdatum € 12.725.942. Vanwege de aanwezigheid van een koopoptie tegen een uitoefenprijs van € 64.274.000 (zie 10) die gelijk is aan de kostprijs, is de herwaardering toegevoegd aan de reservering in de balans voor de sale option en is hier geen herwaarderingsreserve onder het vermogen voor gevormd.

De volgende bedragen met betrekking tot vastgoedbeleggingen zijn in de winst-en verliesrekening verwerkt:

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
	€	€
Huurinkomsten	4.237.579	3.424.902
Directe exploitatiekosten van vastgoedbeleggingen die huurinkomsten hebben gegenereerd	1.129.358	1.159.072
Directe exploitatiekosten van vastgoedbeleggingen die geen huurinkomsten hebben gegenereerd	-	-

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

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

Vorderingen

2 Vorderingen

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

3 Belastingen en premies sociale verzekeringen

	<u>31-12-2022</u>	<u>31-12-2021</u>
	€	€
Omzetbelasting	14.090	13.915

4 Overige vorderingen en overlopende activa

	<u>31-12-2022</u>	<u>31-12-2021</u>
	€	€
Vooruitbetaalde beheervergoeding	45.722	41.154
Rekening-courant Stichting ZIB Zandvoort	7.984	47
	<u>53.705</u>	<u>41.202</u>

Overige activa

5 Oprichtings- en emissiekosten

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

*Oprichtings- en
emissiekosten*
€

Stand per 1 januari 2022

Verkrijgings- of vervaardigingsprijs	1.280.916
Cumulatieve afschrijvingen	-768.549
Boekwaarde per 1 januari 2022	<u>512.367</u>

Mutaties

Afschrijvingen	-256.184
Saldo mutaties	<u>-256.184</u>

Stand per 31 december 2022

Verkrijgings- of vervaardigingsprijs	1.280.916
Cumulatieve afschrijvingen	-1.024.733
Boekwaarde per 31 december 2022	<u>256.183</u>

Afschrijvingspercentages	20,00%
--------------------------	--------

6 Liquide middelen

31-12-2022 31-12-2021

€ €

ABN AMRO Bank N.V., rekening-courant	<u>7.066</u>	<u>13.682</u>
--------------------------------------	--------------	---------------

Passiva

7 Ondernemingsvermogen

Het verloop van het bedrijfsvermogen over het boekjaar 2021 is als volgt:

	<i>Kapitaal</i>	<i>Wettelijke reserve oprichtings- kosten</i>	<i>Overige reserves</i>	<i>Totaal</i>
	€	€		€
<u>Stand per 1 januari 2021</u>	24.700.000	768.550	971.275	26.439.825
Aandeel in resultaat boekjaar	-	-	1.943.396	1.943.396
Uitkeringen	-	-	-998.000	-998.000
Mutatie wettelijke reserve	-	-256.183	256.183	-
<u>Stand per 31 december 2021</u>	<u>24.700.000</u>	<u>512.367</u>	<u>2.172.854</u>	<u>27.385.221</u>

Het verloop van het bedrijfsvermogen over het boekjaar 2022 is als volgt:

	<i>Kapitaal</i>	<i>Wettelijke reserve oprichtings- kosten</i>	<i>Overige reserves</i>	<i>Totaal</i>
	€	€		€
<u>Stand per 1 januari 2022</u>	24.700.000	512.367	2.172.854	27.385.221
Inkoop kapitaal	-100.000	-	-	-100.000
Aandeel in resultaat boekjaar	-	-	2.804.989	2.804.989
Uitkeringen	-	-	-998.000	-998.000
Mutatie wettelijke reserve	-	-256.183	256.183	-
<u>Stand per 31 december 2022</u>	<u>24.600.000</u>	<u>256.184</u>	<u>4.236.025</u>	<u>29.092.209</u>

Het ingelegd vermogen bestaat uit:

9.840 participaties à € 2.500	<u>24.600.000</u>
	<u>24.600.000</u>

Intrinsieke waarde beleggingsentiteit

	<u>31-12-2022</u>	<u>31-12-2021</u>	<u>31-12-2019</u>
	€	€	€
Intrinsieke waarde	29.092.209	27.385.221	26.439.825
Intrinsieke waarde per participatie A	2.567	2.550	2.533
Intrinsieke waarde per participatie B	3.122	2.868	2.738
Intrinsieke waarde per participatie C	3.122	2.868	2.738

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 9.880 participaties ad € 2.500 aangekocht, totaal € 24.700.000. Het betreft verschillende soorten participaties, te weten participaties A, participaties B en participaties C. De uittreding en inkoop van participaties A staat beschreven in Artikel 11 van overeenkomst van Commanditaire Vennootschap. Per 31 december 2022 zijn er 40 participaties A ingekocht.

De verdeling uitkering bij inkoop is gebaseerd op artikel 11 lid 7 van de overeenkomst van Commanditaire Vennootschap. Na inkoop van 1.000 participaties A wordt bij inkoop van participaties A de participatie ingekocht tegen een bedrag van € 2.500 verhoogd met een geprognosticeerd enkelvoudig vast rendement op jaarbasis van 1% over gemeld bedrag, berekend over de verstreken looptijd van de betreffende participatie A. Het opgebouwde bedrag van de uitkering bij inkoop van het uitstaand vermogen per balansdatum bedraagt ultimo boekjaar € 198.000.

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 éénendertig december tweeduizend tweeëntwintig, van veertig (40) participaties A;
- per éénendertig december tweeduizend drieëntwintig, van veertig (40) participaties A;
- per éénendertig december tweeduizend vierentwintig, van veertig (40) participaties A;
- per éénendertig december tweeduizend vijfentwintig, van zestig (60) participaties A;
- per éénendertig december tweeduizend zesentwintig, van éénhonderd twintig (120) participaties A;
- per éénendertig december tweeduizend zevenentwintig, van éénhonderd tachtig (180) participaties A;
- per éénendertig december tweeduizend achtentwintig, van tweehonderd vijftig (250) participaties A;
- per éénendertig december tweeduizend negenentwintig, van tweehonderd zeventig (270) participaties A;
- per éénendertig december tweeduizend dertig, van tweehonderd zeventig (270) participaties A;
- per éénendertig december tweeduizend éénendertig, van tweehonderd tachtig (280) participaties A;
- per éénendertig december tweeduizend tweeëndertig, van driehonderd veertig (340) participaties A;
- per éénendertig december tweeduizend drieëndertig, van driehonderd zestig (360) participaties A;
- per éénendertig december tweeduizend vierendertig, van driehonderd zestig (360) participaties A;
- per éénendertig december tweeduizend vijfendertig, van driehonderd zeventig (370) participaties A;

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 A (eventueel verminderd respectievelijk vermeerderd met de bedragen als bedoeld in artikel 10 lid 5), te vermeerderen met het aan hem op grond van artikel 10 lid 1 sub b toekomende maar nog niet aan hem uitgekeerde bedrag over het boekjaar dat eindigt op de dag waarop zijn participaties A 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 5) per ingekochte participatie A gedebiteerd. Na inkoop van éénduizend (1.000) participaties A, wordt bij iedere daarna volgende inkoop van participaties A, behoudens de hiervoor in dit lid 7 beschreven vergoeding, aan de commanditaire venno(o)t(en) van wie wordt ingekocht tevens een extra rendement betaald gelijk aan één procent (1%) van tweeduizend vijfhonderd euro (EUR 2.500,00) per participatie A, enkelvoudig en op jaarbasis, berekend over de verstreken looptijd van de betreffende participatie A. Behoudens het recht van de vennootschap om tot inkoop over te gaan van het aantal participaties A als hiervoor in dit lid is aangegeven, heeft de vennootschap tevens het recht om jaarlijks, uit de beschikbare liquiditeit van de vennootschap, extra participaties A vervroegd in te kopen. Een dergelijke vervroegde inkoop kan er toe leiden dat de vennootschap ten aanzien van een commanditaire vennoot eerder een einde neemt dan in het schema als hiervoor in dit lid beschreven voorzien. Participaties A die door de vennootschap worden ingekocht komen ingevolge de inkoop te vervallen.

8 Achtergestelde schulden

	<u>31-12-2022</u>	<u>31-12-2021</u>
	€	€
Achtergestelde lening	3.327.427	3.139.082
8		
	<u>2022</u>	<u>2021</u>
	€	€
Saldo per 1 januari	3.139.082	2.961.398
<u>Mutaties</u>		
Verhoging	188.345	177.684
Saldo per 31 december	3.327.427	3.139.082

Zandvoort Participations B.V. heeft een achtergestelde lening verstrekt ad. € 5.000.000. Deze geldlening is achtergesteld bij de vorderingen van alle huidige en toekomstige schuldeisers van ZIB Zandvoort C.V. De geldlening zal niet eerder worden afgelost dan nadat alle participaties, waarmee de commanditaire vennoten hebben deelgenomen in het kapitaal, zijn ingekocht. Vanaf 2029 wordt jaarlijks € 100.000 afgelost. De overeengekomen rente bedraagt 2% samengestelde interest; jaarlijks berekend over de stand per einde boekjaar.

De lening is in de jaarrekening initieel gewaardeerd tegen reële waarde en de vervolgwaardering vindt plaats tegen geamortiseerde kostprijs. Rekening houdend met de koopoptie (zie 10), acht de directie de contractuele rente van 2% niet passend om de reële waarde te bepalen. Toekomstige rente en aflossingsbedragen zijn contant gemaakt tegen een door de beherend vennoot ingeschatte marktrente van 6% en een geschatte looptijd van de lening van 17 jaar.

9 Langlopende schulden

10 Sale option

Bij verstrekking van de achtergestelde lening (zie 8) door Zandvoort Participations B.V. is met deze vennootschap een koopoptie overeengekomen. Hiermee heeft deze partij het recht om het eigendom van de vastgoedportefeuille te verwerven tegen een uitoefenprijs van € 64.274.000 k.k., met leverdatum 31 december 2035. De optie is op de balans bij eerste verwerking gewaardeerd tegen kostprijs tot het moment van verkoop van het vastgoed. Na eerste verwerking is deze gewaardeerd tegen intrinsieke waarde. De kostprijs van de optie is bij het aangaan van de achtergestelde lening bepaald als het verschil tussen het nominaal ontvangen bedrag bij het aangaan van de leningovereenkomst +/- de geschatte reële waarde van de achtergestelde geldlening bij aanvang van de leningovereenkomst. Dit deel bedraagt € 2.364.367.

Wegens de waardering van de vastgoedbeleggingen tegen actuele (reële) waarde, terwijl tegelijkertijd sprake is een lagere uitoefenprijs van de koopoptie, is als onderdeel van het bedrag dat onder sale option is verantwoord tevens een bedrag gereserveerd voor de herwaardering van de vastgoedbeleggingen, zijnde het verschil tussen de actuele waarde en de uitoefenprijs van de koopoptie ad € 12.725.942.

11 Schulden aan banken

	<u>31-12-2022</u>	<u>31-12-2021</u>
	€	€
Hypotheken o/g	26.564.186	28.744.226
<u>Hypotheken o/g</u>		
	<u>31-12-2022</u>	<u>31-12-2021</u>
	€	€
Hypotheek ABN AMRO Bank N.V.	26.564.186	28.744.226
	<u>26.564.186</u>	<u>28.744.226</u>
<i>Hypotheek ABN AMRO Bank N.V.</i>		
	<u>2022</u>	<u>2021</u>
	€	€
<u>Stand per 1 januari</u>		
Saldo per 1 januari	28.744.226	30.848.126
<u>Mutaties</u>		
Verhoging	-	621.118
Aflossing	-2.180.040	-2.725.018
Saldo mutaties	<u>-2.180.040</u>	<u>-2.103.900</u>
<u>Stand per 31 december</u>		
Hoofdsom	26.564.186	28.744.226
Kortlopend deel	-2.180.040	-2.180.040
Saldo per 31 december	<u>24.384.146</u>	<u>26.564.186</u>

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

De totale looptijd van de leningen is 5 jaar en 1,5 maand. De leningen lopen af op 1 februari 2024.

-Lening I bedraagt € 2.180.000 met een vast rente van 2% met een looptijd van 1 jaar. Deze is afgelost in 2021.

-Lening II bedraagt € 2.180.000 met een vast rente van 2,15% met een looptijd van 2 jaar. Deze is afgelost in 2021.

-Lening III bedraagt € 11.640.000 met een vast rente van 2,65% met een looptijd van 5 jaar en 1,5 maand.

-Lening IV, bouwdepot, bedraagt € 18.000.000 en is verstrekt voor de upgrade. Het vaste rentepercentage van deze lening bedraagt 2,65% voor 5 jaar en 1,5 maand.

-Rekening-courantfaciliteit van maximaal € 3.000.000. De rente over het benutte deel van de r/c-faciliteit betreft 1-maands Euribor + 2,5% opslag + markttoeslag Euribor.

De aflossing op de leningen voor komend jaar bedraagt € 2.180.040, te betalen per maand achteraf.

Het deel van de langlopende schuld met een looptijd langer dan vijf jaar bedraagt € 0.

12 Kortlopende schulden

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

13 Schulden aan banken

	<u>31-12-2022</u>	<u>31-12-2021</u>
	€	€
Aflossingsverplichtingen	2.180.040	2.180.040

Aflossingsverplichtingen

	<u>31-12-2022</u>	<u>31-12-2021</u>
	€	€
Hypotheek ABN AMRO Bank N.V.	2.180.040	2.180.040

14 Schulden aan leveranciers en handelskredieten

	<u>31-12-2022</u>	<u>31-12-2021</u>
	€	€
Crediteuren	8.000	1.638

15 Overige schulden en overlopende passiva

	<u>31-12-2022</u>	<u>31-12-2021</u>
	€	€
Vooruitgefactureerde huur	1.406.106	1.371.811
Rente	76.113	83.597
Waarborgsommen	331.583	331.583
Nog te betalen uitkering beherend vennoot	40.000	30.000
Overige rekening-courant	1.381.506	1.389.449
Accountantskosten	13.605	14.250
	<u>3.248.913</u>	<u>3.220.690</u>

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

Overige rekening-courant

	<u>31-12-2022</u>	<u>31-12-2021</u>
	€	€
Rekening-courant ZIB Zandvoort Beheer B.V.	1.381.506	1.389.449

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

Zekerheden

De navolgende zekerheden zijn afgegeven ten behoeve van de faciliteit bij de ABN AMRO Bank N.V.:

- Hypotheek ad. € 51.800.000 eerste in rang op de verworven cottages, hotel en centrumvoorzieningen inclusief gronden;
- Eerste pandrecht op vorderingen en rechten uit de huurovereenkomst;
- Eerste pandrecht op inventarissen;
- Achterstelling van de lening verstrekt door Zandvoort Participations B.V.

Overige financiële afspraken ABN AMRO Bank N.V.:

- De debt service coverage ratio moet altijd minimaal 1,2 zijn;
- De loan-to-value mag nooit groter zijn dan 55% en moet jaarlijks met minimaal 3% dalen.

Debt service coverage ratio (DSCR)

De bank berekent de debt service coverage ratio als volgt:

- het totaal van de jaarlijkse huurinkomsten (zoals blijkt uit een gespecificeerd overzicht jaarlijkse huurinkomsten) zonder de btw en servicekosten.

De bank trekt ervan af:

- de exploitatie- en eigenaarslasten die betrekking hebben op de gefinancierde registergoederen. De bank deelt de uitkomst door:
- de som van de bruto betaalde rente en aflossingen van de bancaire (bij de bank) verplichtingen.

De DSCR ultimo 2022 bedraagt 1,28.

Loan-to-value ratio (LTV)

De bank berekent de loan-to-value ratio als volgt:

- de som van de financiering.

De bank deelt dit door:

- De marktwaarde kosten koper van de door de bank gefinancierde en / of door u ondergezette registergoederen.

De bank vermenigvuldigt het resultaat met 100%.

De marktwaarde staat vermeld in een taxatierapport. -de som van de bruto betaalde rente en aflossingen van de bancaire (bij de bank) verplichtingen.

De LTV ultimo 2022 bedraagt 35,8%.

Niet in de balans opgenomen rechten, verplichtingen en regelingen

Beheerovereenkomst

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 het Fonds. De vergoeding die ZIB Investments Beheer B.V. hiervoor ontvangt betreft 3% van de ontvangen huur in de desbetreffende periode. Stichting ZIB Zandvoort brengt voor het bestuur van de Stichting een vergoeding in rekening van in aanvang 5.000 euro per jaar.

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 aanvang van 13.000 euro per jaar. 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.

Renterisico

De onderneming loopt renterisico. Over alle uit de balans blijvende rentedragende schulden wordt een marktconforme, vaste rente betaald. Er zijn geen instrumenten in verband met het afdekken van renterisico's afgesloten.

Voor nadere toelichting wordt verwezen naar de specifieke postgewijze toelichting.

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.

Kooprecht

Bij aanvang van ZIB Zandvoort C.V. is een koopoptie overeengekomen. Het betreft een call-option ten gunste van Zandvoort Participations B.V. (de 'Option Holder'). Hiermee heeft deze partij het recht om het eigendom van de vastgoedportefeuille te verwerven tegen een uitoefenprijs van € 64.274.000 k.k. (de 'Option Price'), met leverdatum 31 december 2035 (de 'Transfer Date'). De optie kan op ieder moment worden uitgeoefend, doch uiterlijk op 30 juni 2035 (de 'Exercise Period'). Indien de Option Holder de optie wenst uit te oefenen, dient zij hiervan schriftelijk opgaaf te doen aan de beherend vennoot voor het eind van de Exercise Period. De afspraken omtrent het kooprecht zijn vastgelegd in een overeenkomst d.d. 7 december 2018, de 'subordinated loan, depositary receipt sale and option agreement, relating to Center Parcs Zandvoort'.

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 Center Parcs Netherlands N.V. is op 12 december 2018, onder garantie van Pierre et Vacances S.A., een zogenaamde netto huurovereenkomst gesloten voor de vastgoedportefeuille. Zolang de huurovereenkomst loopt, komen de onderhouds- en exploitatiekosten voor rekening en risico van de huurder. In mei 2020 is, i.v.m. de situatie omtrent het Corona-virus, een addendum gesloten bij de huurovereenkomst. Hierin is op de huurbetalingen van 2020 een eenmalige korting van 50% verleend. De totale looptijd van de huurovereenkomst, die in eerste instantie vanaf moment afronding refurbishment 15 jaar zou lopen, is gewijzigd in 16 jaar. Toekomstige leasebetalingen worden gerealiseerd onder voorbehoud van uitoefenen van de call-option.

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

- i. Niet langer dan een jaar na balansdatum € 4.281.593
 - ii. Langer dan een jaar en niet langer dan vijf jaar na balansdatum € 17.778.315
 - iii. Langer dan vijf jaar na balansdatum € 33.777.245
- Totaal € 55.837.153

Toelichting op de winst-en-verliesrekening over 2022**Som der bedrijfsopbrengsten****16** Opbrengsten uit beleggingen

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
	€	€
Huur Centers Parc Netherlands N.V.	4.218.318	3.406.728
Huur antenneplaats	19.261	18.174
	<u>4.237.579</u>	<u>3.424.902</u>

De netto-omzet over 2022 is ten opzichte van 2021 gestegen met 23,73%

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

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

Som der bedrijfslasten**17** Bewaarkosten

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
	€	€
Bewaarkosten	20.837	5.197
	<u>20.837</u>	<u>5.197</u>

18 Afschrijvingen op immateriële vaste activa

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
	€	€
Afschrijvingen op immateriële vaste activa	256.183	256.183

19 Beheerskosten en rentelasten

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
	€	€
Rentelasten hypotheek	773.005	847.020
Beheervergoeding	126.550	118.788
Bereidstellingsprovisie	19.539	10.054
Bankkosten	1.082	329
Rente achtergestelde lening Zandvoort Participations B.V.	188.345	177.684
	<u>1.108.521</u>	<u>1.153.875</u>

Gemiddeld aantal werknemers

Gedurende het jaar 2022 waren geen werknemers in dienst op basis van een volledig dienstverband (2021: geen).

20 Overige bedrijfskosten

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
	€	€
Algemene kosten	47.050	66.251
	<u>47.050</u>	<u>66.251</u>

Algemene kosten

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
	€	€
Accountantskosten	21.311	15.730
Advieskosten	-	8.380
Taxatiekosten	2.090	10.725
Overige algemene kosten	23.649	31.417
	<u>47.050</u>	<u>66.251</u>

Accountantshonoraria

De honoraria voor het accountantsnetwerk belast met de controle van de jaarrekening zijn als volgt onder te verdelen:

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
	€	€
Controle van de jaarrekening	16.834	12.230
Adviesdiensten op fiscaal terrein	2.427	-
Andere niet-controlediensten	2.050	3.500
Totaal	<u>21.311</u>	<u>15.730</u>

De in de tabel vermelde honoraria voor het onderzoek van de jaarrekening 2022 hebben betrekking op de totale honoraria voor het onderzoek van de jaarrekening 2022, ongeacht of de werkzaamheden al gedurende het boekjaar 2022 zijn verricht.

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.

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Lopende kosten factor	1,15%	1,22%
Investment advisor factor	0,45%	0,44%

De lopende kosten factor is als volgt berekend:

Som der bedrijfslasten	1.432.590	1.481.506
-/- rentelasten hypotheek	-773.005	-847.020
-/- rentelasten achtergestelde lening	-188.345	-177.684
-/- beheervergoeding	-126.550	-118.788
	<u>325.152</u>	<u>327.960</u>

Gedeeld door de gemiddelde intrinsieke waarde in het boekjaar	28.238.715	26.912.523
---	------------	------------

De investment advisor is als volgt berekend:

Beheervergoeding	126.550	118.788
+/- courtagekosten beheerder	-	-
	<u>126.550</u>	<u>118.788</u>

Gedeeld door de gemiddelde intrinsieke waarde in het boekjaar	28.238.715	26.912.523
---	------------	------------

Middelburg, 17 maart 2023

ZIB Zandvoort C.V.

ZIB Investments Beheer B.V.

Beherend vennoot

Namens deze,

A.C. Oosterlinck-IJsebaert

J.F. van den Ouden

Overige gegevens

Statutaire bepalingen omtrent resultaatbestemming

Volgens artikel 10 van de statuten:

1. De vennoten zijn tot de jaarwinst, blijken uit de door de vergadering van vennoten vastgestelde jaarrekening, gerechtigd in de volgende verhouding:
 - a. de beherend vennoot ontvangt, zo mogelijk, jaarlijks een bedrag van tienduizend euro (EUR 10.000,00);
 - b. ieder van de commanditaire vennoten die houder is van participaties A is, naar rato van het aantal door hem gehouden participaties A, gerechtigd tot uitkering van een bedrag gelijk aan vier procent (4%) over het nominale bedrag van zijn participaties A (enkelvoudig en vóór belasting) op jaarbasis;
 - c. na inkoop van eenduizend (1.000) participaties A, wordt bij iedere daarna volgende inkoop van participaties A, behoudens de hiervoor in dit lid onder b beschreven vergoeding, aan de commanditaire venno(o)t(en) van wie wordt ingekocht tevens een extra rendement betaald gelijk aan een procent (1 %) van tweeduizend vijfhonderd euro (EUR 2.500,00) per participatie A, enkelvoudig en op jaarbasis, berekend over de verstreken looptijd van de betreffende participatie A;
 - d. ieder van de commanditaire vennoten die houder is van participaties B of C is, naar rato van het aantal door hem gehouden participaties B of C, gerechtigd tot uitkering van de jaarwinst, verminderd met de uitkering aan de beherend vennoot en verminderd met de uitkering op de participaties A, zoals hiervoor sub b en c bepaald.
2. 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 tweetal tussentijdse uitkeringen worden gedaan, vooruitlopend op hun gerechtigdheid tot de in lid 1 bedoelde bedragen, zulks per een januari en per een juli van ieder jaar, voor het eerst per een juli tweeduizend negentien. Tussentijdse uitkeringen zullen in mindering worden gebracht op de uitkeringen die de vennoten toekomen ingevolge lid 1.
3. Wanneer de beherend vennoot daartoe een aanleiding ziet, kan van de in lid 1 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.
4. De door de vennootschap in enig jaar geleden verliezen worden door de 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 kapitaalbijbreng. Het restantverlies wordt, niettegenstaande het in de eerste volzin bepaalde, door de beherend vennoot gedragen.
5. 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 priverekening in de boeken der vennootschap worden gecrediteerd respectievelijk gedebiteerd.
6. Alle kosten komen voor rekening van de vennootschap.
7. Bij beëindiging van de vennootschap ontvangt:
 - a. de beheerder voor zijn werkzaamheden een exitfee, gelijk aan vijf procent (5 %), en
 - b. de beherend vennoot voor zijn werkzaamheden een exitfee, gelijk aan vijfentwintig procent (25%), van het saldo van de netto verkoopopbrengst van het registergoed, na aflossing van de financieringen die ter zake de verwerving en renovatie van het registergoed zijn aangegaan, na aftrek van de kosten ter zake van de afwikkeling van de vennootschap en na terugbetaling van het uitstaande kapitaal op de participaties.
8. Na voldoening van de in lid 7 vermelde bedragen, heeft ieder van de commanditaire vennoten, die houder is van participaties B of C, naar rato van het aantal door hem gehouden participaties B of C, recht op de exitdeling.

Bestuurdersbelangen

De bestuurders van de beleggingsentiteit houden geen (in) directe belangen in deze beleggingsentiteit per ultimo 2022.

Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

Aan: de participanten en de beheerder van ZIB Zandvoort C.V.

A. Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen jaarrekening 2022

Ons oordeel

Wij hebben de jaarrekening 2022 van ZIB Zandvoort 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 Zandvoort C.V. op 31 december 2022 en van het resultaat over 2022 in overeenstemming met Titel 9 Boek 2 van het in Nederland geldende Burgerlijk Wetboek (BW).

De jaarrekening bestaat uit:

1. de balans per 31 december 2022;
2. de winst-en-verliesrekening over 2022; 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 Zandvoort 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.

B. Informatie ter ondersteuning van ons oordeel

Wij hebben onze controlewerkzaamheden bepaald in het kader van de jaarrekeningcontrole als geheel en bij het vormen van ons oordeel hierover. Onderstaande informatie ter ondersteuning van ons oordeel moet in dat kader worden gezien en niet als afzonderlijke oordelen of conclusies.

Controleaanpak continuïteit

Zoals toegelicht in het onderdeel 'Continuïteit' in het bestuursverslag op pagina 5 en 6 van het jaarverslag, heeft de beheerder een continuïteitsbeoordeling uitgevoerd en geen continuïteitsrisico's geïdentificeerd. Onze procedures om de continuïteitsbeoordeling van de beheerder te evalueren omvatten onder andere:

- ▶ overwegen of de continuïteitsbeoordeling van de beheerder alle relevante informatie bevat waarvan wij als gevolg van onze controle kennis hebben en de beheerder bevragen over de belangrijkste veronderstellingen en uitgangspunten;
- ▶ evalueren van de begrote operationele resultaten en daaraan gerelateerde kasstromen voor de periode van de verwachte looptijd van ZIB Zandvoort C.V. rekening houdend met de ontwikkelingen in de branche en onze kennis uit de controle;
- ▶ analyseren of de huidige en de benodigde financiering voor het kunnen continueren van het geheel van de bedrijfsactiviteiten is gewaarborgd, inclusief het voldoen aan relevante convenanten;
- ▶ inwinnen van inlichtingen bij de beheerder over zijn kennis van continuïteitsrisico's na de periode van de door de beheerder verrichte continuïteitsbeoordeling.

Uit onze werkzaamheden blijkt dat de door de beheerder gehanteerde continuïteitsveronderstelling aanvaardbaar is en er geen continuïteitsrisico's zijn geïdentificeerd.

Controleaanpak frauderisico's

Wij hebben risico's geïdentificeerd en ingeschat op een afwijking van materieel belang op de jaarrekening die het gevolg is van fraude. Wij hebben tijdens onze controle inzicht verkregen in de entiteit en haar omgeving, de componenten van het interne beheersingssysteem, waaronder het risico-inschattingsproces en de wijze waarop de beheerder inspeelt op frauderisico's en het interne beheersingssysteem monitort, alsmede de uitkomsten daarvan. Wij verwijzen naar hoofdstuk IV van het bestuursverslag, waarin de beheerder zijn frauderisicoanalyse heeft opgenomen.

Wij hebben de opzet en de relevante aspecten van het interne beheersingssysteem en in het bijzonder de frauderisicoanalyse geëvalueerd alsook bijvoorbeeld de in de AO/IC Beschrijving van de beheerder opgenomen fraudebeheersingsmaatregelen, gedragscode, klokkenluidersregeling en de incidentenregistratie. Wij hebben de opzet en het bestaan geëvalueerd, en voor zover wij noodzakelijk achten, de werking getoetst van interne beheersmaatregelen gericht op het mitigeren van frauderisico's.

Als onderdeel van ons proces voor het identificeren van risico's op een afwijking van materieel belang in de jaarrekening die het gevolg is van fraude, hebben wij frauderisicofactoren overwogen met betrekking tot frauduleuze financiële verslaggeving, oneigenlijke toe-eigening van activa en omkoping en corruptie. Wij hebben geëvalueerd of deze factoren een indicatie vormden voor de aanwezigheid van het risico op afwijkingen van materieel belang als gevolg van fraude.

De door ons geïdentificeerde frauderisico's en uitgevoerde specifieke werkzaamheden zien toe op vastgoed gerelateerde transacties, in het bijzonder de bewuste onjuiste verantwoording van de omzet, processen rondom de verwerking van (incidentele) schattingsposten in de jaarrekening en de mogelijkheid tot het doorbreken van interne beheersingsmaatregelen door het management en de onrechtmatige uitstroom van middelen

door de rechten van het management in de financiële administratie ten aanzien van het wijzigen van crediteurenstamgegevens in combinatie met de betaalbevoegdheden.

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 Zandvoort C.V. één vastgoedcomplex bezit met vaste huuropbrengsten op basis van een triple-net huurovereenkomst. Deze mutaties hebben wij integraal gecontroleerd.

Op basis van de door ons uitgevoerde werkzaamheden hebben wij inzicht verkregen in processen van de entiteit met betrekking tot vastgoed gerelateerde transacties, de verwerking van (incidentele) schattingsposten in de jaarrekening alsmede de mogelijkheid tot het doorbreken van interne beheersingsmaatregelen door het management hierin en hebben wij vastgesteld dat deze processen zijn ingericht op het identificeren van afwijkingen van materieel belang als gevolg van fraude, corruptie en/of andere non-compliance. Daarvoor hebben wij de minimaal vereiste functiescheidingen rondom deze processen getoetst. Tevens beoordeelden wij risico's rondom (betalings)bevoegdheden van medewerkers van de beheerder alsmede de inrichting daarvan in de aanwezige IT-systemen.

Het risico op het doorbreken van interne beheersingsmaatregelen door het management hebben wij ondervangen door het selecteren van journaalposten op basis van risicocriteria, zoals de memoriaalboekingen inzake de schattingsposten. Deze mutaties alsook alle belangrijke schattingen van de beheerder, zoals de waardering van de vastgoedportefeuille, hebben wij in detail gecontroleerd.

Het risico op onrechtmatige uitstroom van middelen hebben wij ondervangen door een analyse te doen op alle banktransacties, gecombineerd met het uitvoeren van een steekproef, waarbij wij voor de geselecteerde items een aansluiting hebben gemaakt tussen het bankrekeningnummer op de factuur en het bankrekeningnummer waaraan de betaling heeft plaatsgevonden.

In onze controle bouwen wij een element in van onvoorspelbaarheid. Ook hebben wij de uitkomst van andere controlewerkzaamheden beoordeeld en overwogen of er bevindingen zijn die aanwijzing geven voor fraude of het niet-naleven van wet- en regelgeving.

Wij hebben kennis genomen van de beschikbare informatie en om inlichtingen gevraagd bij leden van de beheerder.

Uit onze werkzaamheden volgden geen signalen of vermoedens van fraude die kunnen leiden tot een afwijking van materieel belang.

C. Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen andere informatie

Naast de jaarrekening en onze controleverklaring daarbij, omvat het jaarverslag andere informatie, die bestaat uit:

- ▶ het bestuursverslag;
- ▶ de overige gegevens.

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.

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 de andere informatie, waaronder het bestuursverslag en de overige gegevens in overeenstemming met Titel 9 Boek 2 BW.

D. 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, 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 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 fouten of fraude, 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 vennootschap.
- ▶ 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 gerede 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 inadequaat 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.
- ▶ Het evalueren of de jaarrekening een getrouw beeld geeft van de onderliggende transacties en gebeurtenissen.

Wij communiceren met de beheerder 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.

Amstelveen, 17 maart 2023

BDO Audit & Assurance B.V.
namens deze,



w.g.
drs. R.H. van Leersum RA CIA
