





Hilversum

## JAARRAPPORT 2018

30 april 2019

## Colofon

### **N.V. Bever Holding**

Rijksstraatweg 324 C  
2242 AB Wassenaar

Postbus 2114  
2240 CC Wassenaar

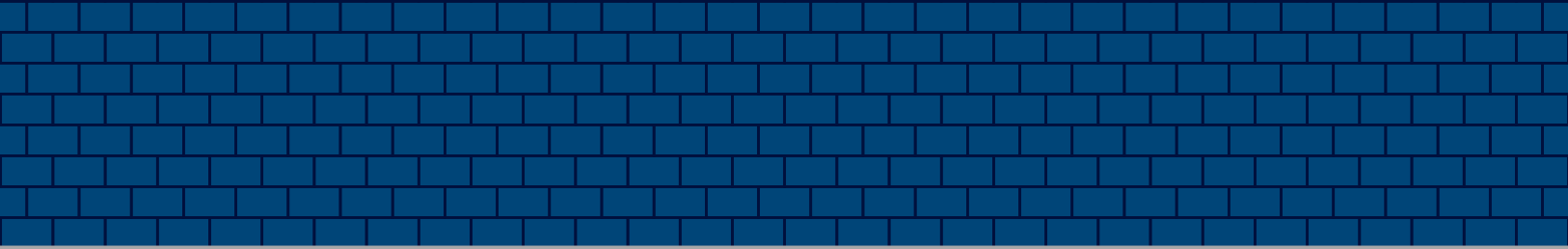
Telefoon (070) 5121810

Internet [www.beverholding.nl](http://www.beverholding.nl)  
E-mail [info@beverholding.nl](mailto:info@beverholding.nl)

### **Opmaak & Productie**

Divendal Repro, Haarlem

Inhoud	Pagina
<b>Jaarverslag 2018</b>	
Kerncijfers en profiel	6
Verslag van de Raad van Commissarissen	9
Verslag van de directie	12
Corporate governance	20
<b>Jaarrekening</b>	
Geconsolideerde jaarrekening	29
Geconsolideerde winst-en-verliesrekening over 2018	30
Geconsolideerd overzicht van het totaalresultaat over 2018	31
Geconsolideerde balans per 31 december 2018	32
Geconsolideerd overzicht mutaties in het eigen vermogen over 2018	34
Geconsolideerd kasstroomoverzicht over 2018	35
Toelichting op de geconsolideerde jaarrekening	36
Enkelvoudige jaarrekening	65
Enkelvoudige balans per 31 december 2018	66
Enkelvoudige winst-en-verliesrekening over 2018	68
Enkelvoudig overzicht mutaties in het eigen vermogen over 2018	68
Toelichting op de enkelvoudige jaarrekening	69
<b>Overige gegevens</b>	77
Controleverklaring van de onafhankelijke accountant	78
<b>Vastgoedportefeuille</b>	83



# Jaarrapport 2018

Kerncijfers en profiel

Verslag van de Raad van Commissarissen

Verslag van de directie

Corporate governance

Jaarrekening

Overige gegevens

Vastgoedportefeuille

# Kerncijfers en profiel

## N.V. Bever Holding

Kerngegevens	2018	2017	2016
<b>Resultaten (EUR x 1.000)</b>			
Bedrijfsresultaat	2.192	3.380	13.932
Netto resultaat	5.112	1.797	9.577
<b>Balansgegevens (EUR x 1.000)</b>			
Vastgoedbeleggingen en voorraad vastgoedprojecten	148.391	150.854	146.808
Eigen vermogen	101.364	96.245	94.456
Hypothecaire schulden	30.903	31.984	31.049
Loan-to-value **	20,8%	21,2%	21,1%
Solvabiliteit	64%	61%	61%
<b>Gegevens per aandeel (EUR)</b>			
Aantal aandelen	17.057.549	17.057.549	17.057.549
Winst per aandeel ***	0,30	0,11	0,56
Dividend per aandeel	-	-	-
Intrinsieke waarde per aandeel	5,94	5,64*	5,54
Hoogste beurskoers	4,30	4,50	3,38
Laagste beurskoers	3,24	2,80	2,45
Beurskoers ultimo jaar	3,64	3,95	3,00
Aantal werknemers per jaareinde	1	1	1

\* Bij berekening van de winst per aandeel en de intrinsieke waarde per aandeel voor het jaar 2017, zijn de ingekochte aandelen in mindering gebracht op het aantal uitstaande aandelen. Het resultaat na belasting en het eigen vermogen zijn derhalve gedeeld door 17.055.549 aandelen.

\*\* Hypothecaire schulden / vastgoedbeleggingen en voorraad vastgoedprojecten.

\*\*\* Netto resultaat / aantal aandelen.

## Profiel

---

N.V. Bever Holding (Bever Holding), statutair gevestigd te Hilversum, is een vastgoedonderneming die zich primair richt op (her)ontwikkeling van appartementen, commerciële ruimten en hotels. De projecten zijn ultimo 2018 geconcentreerd in Nederland en België. Naast haar activiteiten als ontwikkelaar zullen de activiteiten van Bever Holding voornamelijk bestaan uit het aankopen, verkopen, exploiteren en beheren van onroerende zaken.

N.V. Bever Holding is ingeschreven in het Handelsregister onder nummer 33247661. Aandelen Bever Holding zijn genoteerd aan Euronext Amsterdam. Het kantoor van Bever Holding is gelegen in Wassenaar. Op 31 december 2018 had Bever Holding 1 personeelslid in dienst.

## Historie

---

Bever Holding is in 1975 opgericht naar Nederlands recht en was tot 13 mei 1998 een beleggingsmaatschappij met vast kapitaal.

In de periode 1998 tot 2006 was Bever actief in de financiële wereld in diverse disciplines, eerst als hoekman maar later ook als financiële dienstverlener en daghandelaar.

In 2006 is de focus van de activiteiten verlegd naar

beleggen en ontwikkelen van vastgoed middels de inbreng van een omvangrijke vastgoedportefeuille.

De periode tot en met 2015 heeft hoofdzakelijk in het teken gestaan van het zoeken naar een strategische partner voor de ontwikkeling van de projecten van Bever Holding. Vanaf eind 2015 heeft Bever Holding invulling gegeven aan het samenwerkingsverband.

## Activiteiten

---

Bever Holding beschikt over een vastgoedportefeuille bestaande uit 29 objecten (deels bestaand vastgoed en deels bouwgronden) met een potentieel (te ontwikkelen) volume van circa 130.000 m<sup>2</sup> bovengronds vloeroppervlak, verdeeld over woningbouw (circa 54%), hotels (circa 42%) en commercieel (circa 4%). Daarnaast maken ca. 1.500 ondergrondse parkeerplaatsen deel uit van de diverse (te ontwikkelen) projecten.

Van deze vastgoedportefeuille bevindt zich circa 85.000 m<sup>2</sup> ofwel 65% in Nederland en het overige deel in België (circa 45.000 m<sup>2</sup> ofwel 35%). De objecten zijn gelegen op veelal unieke locaties met een concentratie aan de Nederlandse en Belgische kust.

De activiteiten van Bever Holding zijn erop gericht om deze vastgoedportefeuille te exploiteren, te ontwikkelen en op termijn uit te breiden met voornamelijk renderende beleggingsobjecten.

## Visie

---

Bever Holding investeert vanuit een eigen visie in vastgoed en vastgoedontwikkeling met als doel daarmee winst te realiseren waardoor een meerwaarde voor haar aandeelhouders wordt gecreëerd.

De projecten in portefeuille laten zich over het algemeen het beste kenmerken door het unieke karakter, vaak een gevolg van de bijzondere ligging. Dit unieke karakter dient volgens Bever Holding nadrukkelijk terug te komen in de te realiseren kwaliteit van de nieuwe gebouwen.



# Kerncijfers en profiel

## Strategie

De strategie van Bever Holding is gericht op het bereiken van haar belangrijkste doelstelling, het creëren van meerwaarde voor haar aandeelhouders. Enerzijds zal Bever daartoe haar eigen projecten in portefeuille gaan exploiteren en ontwikkelen.

Per object zal een strategische afweging worden gemaakt of het vastgoed wordt toegevoegd aan de portfolio met objecten in exploitatie dan wel wordt verkocht aan derden.

Anderzijds zal Bever Holding streven naar uitbreiding van haar portfolio met aantrekkelijke ontwikkelprojecten en met renderende beleggingsobjecten die direct een positieve bijdrage leveren aan de kasstroom.

Bever Holding selecteert waar nodig strategische partners waarmee projecten in samenwerking zullen worden gerealiseerd.

## Acquisitiebeleid

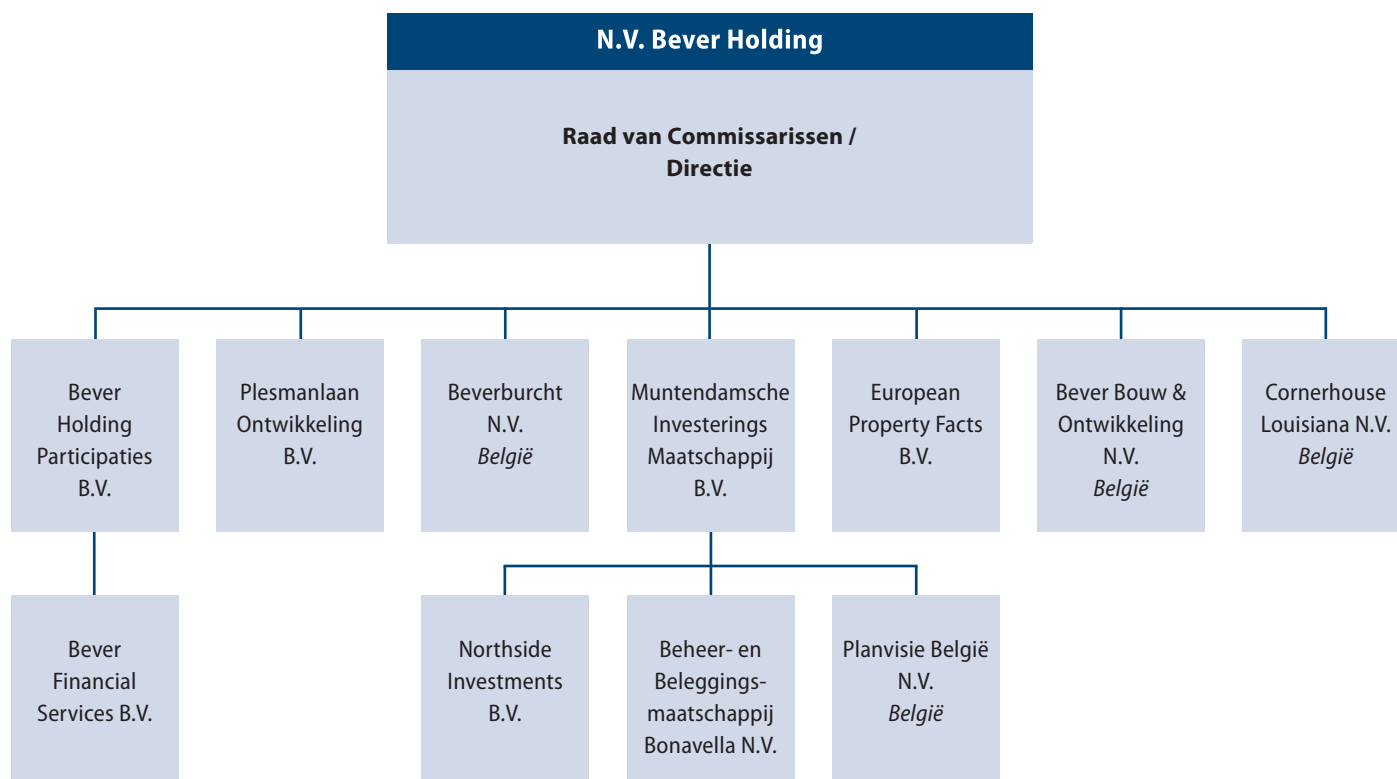
In haar acquisitiebeleid hanteert Bever Holding een aantal vastgestelde criteria. De criteria die als uitgangspunt bij de beoordeling gehanteerd worden zijn o.a. de locatie, de actuele (regionale) marktomstandigheden, het risico/ren-

dementsprofiel en de vermogensverhoudingen. Bij elke acquisitiemogelijkheid zal een afweging gemaakt worden of de aankoop som gedeeltelijk in nieuw uit te geven aandelen Bever Holding wordt voldaan.

## Structuur

Bever heeft thans zeven Nederlandse en vier Belgische dochtermaatschappijen. De diverse projecten zijn onder-

gebracht in Bever Holding en dochtermaatschappijen.



# Verslag van de Raad van Commissarissen

## Jaarrekening en decharge

De Raad van Commissarissen legt hierbij het jaarrapport 2018 voor aan de jaarlijkse Algemene Vergadering van Aandeelhouders. Het jaarrapport is opgemaakt door de Raad van Commissarissen die krachtens artikel 19 lid 1 van de statuten van de Vennootschap tijdelijk is belast met het bestuur. De Raad van Commissarissen is van oordeel dat de jaarrekening en het verslag van de directie een goede basis vormen voor de verantwoording die de Raad van Commissarissen als tijdelijk bestuur aflegt voor het gevoerde beleid en de Raad van Commissarissen voor het gehouden toezicht op het gevoerde beleid.

De Raad van Commissarissen heeft vastgesteld dat de externe accountant de financiële informatie heeft ontvan-

gen die ten grondslag ligt aan de vaststelling van de jaarcijfers en in de gelegenheid is gesteld daarop te reageren. Met Deloitte Accountants B.V. is de financiële rapportage over 2018 besproken.

De jaarrekening is door Deloitte Accountants B.V. gecontroleerd en van een goedkeurende controleverklaring voorzien. De goedkeurende controleverklaring is in dit jaarrapport opgenomen op pagina 78. De Raad van Commissarissen stelt voor de jaarrekening vast te stellen en decharge te verlenen aan de Raad van Commissarissen voor het door de Raad als tijdelijk bestuurder gevoerde beleid en voor het functioneren van de Raad van Commissarissen als zodanig.

## Langetermijnwaardecreeatie

Zoals opgenomen in het hoofdstuk Corporate Governance is er gezien de huidige situatie van de onderneming en de huidige invulling van de rollen binnen de directie en de Raad van Commissarissen nog geen verdere invulling gegeven in het formeel implementeren van een visie op langetermijnwaardecreeatie.

Zodra bovengenoemde situatie verandert en de directie verdere invulling zal geven aan het informeel imple-

menteren van de langetermijnwaardecreeatie zal de Raad van Commissarissen regelmatig de strategie, de uitvoering van de strategie en de daarmee samenhangende voornaamste risico's bespreken met de directie. In het verslag van de Raad van Commissarissen zal de raad verantwoording afleggen over de wijze waarop de Raad van Commissarissen betrokken was bij de totstandkoming en toezicht houdt op de uitvoering van de strategie.

## Samenstelling van de Raad van Commissarissen

De Raad van Commissarissen bestaat op dit moment uit één lid. Leden van de Raad van Commissarissen worden benoemd voor een periode van 4 jaar. Zij kunnen zich na deze periode beschikbaar stellen voor een volgende periode.

## Personalia Raad van Commissarissen

*W.J. Simon (1951)*

De heer W.J. Simon is als lid van de Raad van Commissarissen benoemd op 5 oktober 2006 voor een eerste periode van vier jaar en op 27 juni 2014 herbenoemd voor een derde termijn van vier jaar. Op 29 juni 2018 is de heer Simon benoemd voor een vierde termijn van twee jaar.

Voormalige functies: managementfuncties bij Kredietbank N.V., Citibank London en Generale Bank/Fortis; adviseur van NIB Capital B.V.; directeur van IMC Holding B.V.; chairman van Bank Oyens & van Eeghen B.V.

Huidige functies: Executive Chairman bij Nantucket Energy; commissaris en voorzitter van het audit comité van Tiziana Life Sciences.

Geslacht: Man  
Nationaliteit: Belgische

# Verlag van de Raad van Commissarissen

## Interne auditfunctie

---

Gezien de omvang van de onderneming, activiteiten, directie en Raad van Commissarissen heeft de onderneming geen interne auditdienst ingericht.

De Raad van Commissarissen heeft beoordeeld of er adequate alternatieve maatregelen zijn getroffen en heeft overwogen of er behoefte bestaat om een interne auditdienst in te richten.

De Raad van Commissarissen is van mening dat de raad zich kan vinden in het besluit van de directie om gezien de omvang van de onderneming, activiteiten, directie en Raad van Commissarissen geen interne auditfunctie in te richten. Mede gezien het feit dat er wel een externe accountant is aangesteld die de jaarrekening heeft gecontroleerd. Wel onderschrijft de Raad van Commissarissen, dat indien de activiteiten en de samenstelling van de directie en de Raad van Commissarissen is gewijzigd dit dient te worden heroverwogen.

## Herbenoeming commissarissen

---

Een commissaris wordt benoemd voor een periode van vier jaar en kan daarna eenmalig voor een periode van vier jaar worden herbenoemd. De commissaris kan nadien wederom worden herbenoemd voor een benoemingstermijn van twee

jaar die daarna met maximaal twee jaar kan worden verlengd. Herbenoeming na een periode van acht jaar wordt gemotiveerd in het verslag van de Raad van Commissarissen.

## Reglement van de Raad van Commissarissen

---

De Raad van Commissarissen kent een reglement, waarin de taken en werkwijze van de raad en zijn omgang met de directie en de Algemene Vergadering van Aandeelhouders zijn vastgelegd.

Gezien de omvang van de onderneming kent de Raad van Commissarissen geen bijzondere commissies. In dit kader is het wel noodzakelijk dat de taken die normaal gesproken door een dergelijke commissie vervuld worden door

de raad als geheel worden vervuld. In aansluiting op het Koninklijk Besluit (Staatsblad 2008, 323) auditcommissie 2008 is de Raad van Commissarissen in het verslagjaar aangewezen de taken van de auditcommissie uit te voeren. Het betreft hier op hoofdlijnen toezicht op het bestuur ter zake de werking van interne risicobeheersings- en controlesystemen, externe financiële informatieverschaffing, naleving van aanbevelingen en opvolging van opmerkingen van de externe accountant en de relatie met laatstgenoemde.

## Profiel van de Raad van Commissarissen

---

Gezien de geringe omvang van de activiteiten van de onderneming in het verslagjaar 2018 waarborgt de samenstelling van de Raad van Commissarissen dat de Raad zijn taak naar behoren kan vervullen (Principe 2.1.1 van de Corporate Governance Code).

Daarbij dienen alle commissarissen het totale beleid van de onderneming op hoofdlijnen te kunnen beoordelen. Daarnaast dient iedere commissaris te beschikken over specifieke deskundigheden.

De vereiste deskundigheden zijn opgenomen in de profielschets van de Raad van Commissarissen die is gepubli-

ceerd op de website van de Vennootschap.

Nu de verwachting gerechtvaardigd is dat de activiteiten van de onderneming in 2019 zullen toenemen, zal worden gestreefd naar uitbreiding van de raad met één of meerdere leden.

De Raad van Commissarissen verklaart dat zijn lid niet onafhankelijk is als bedoeld in de Nederlandse Corporate Governance Code (2.1.7 en 2.1.8 sub v.) gezien het feit dat de Raad van Commissarissen tijdelijk voorziet in het bestuur van de Vennootschap.

# Verslag van de Raad van Commissarissen

## Het rooster van aftreden

---

De heer W.J. Simon 2020

## Werkzaamheden van de Raad van Commissarissen

---

De heer W.J. Simon (enig commissaris) voert sinds 28 juni 2016 tijdelijk het bestuur over de Vennootschap. Aangezien deze situatie onwenselijk is en in brede zin in strijd is met de Corporate Governance Code, in het bijzonder de bepalingen 2.1.8 sub v. en 2.3.9, streeft Bever Holding naar uitbreiding van de raad en directie met één of meerdere leden wanneer de activiteiten van de onderneming in 2019 zullen toenemen.

Aangezien de functie van zowel bestuurder als commissaris in het verslagjaar door een en dezelfde persoon werd uitgeoefend, dient bij de verslaglegging van de Raad van Commissarissen en de directie rekening gehouden te worden met deze situatie wat betreft de verhouding/relatie tussen beide gremia en dient de regelgeving ter

zake de Corporate Governance Code in dit licht te worden bezien. Aangezien de heer W.J. Simon enig Raad van Commissarissen lid is, was hij op alle vergaderingen aanwezig.

Tevens dient de Raad van Commissarissen op basis van Principe 2.2.7 van de Corporate Governance Code het functioneren van de directie te evalueren. Aangezien derhalve de functie van zowel bestuurder als commissaris in het verslagjaar door een en dezelfde persoon werd uitgeoefend, heeft deze evaluatie niet plaatsgevonden. Zodra de directie en de Raad van Commissarissen is uitgebreid zullen in dit verslag mededelingen worden gedaan inzake de onderwerpen van Principe 2.2.8 van de Corporate Governance Code inzake verantwoording evaluatie.

## Corporate governance

---

Het bestuur van de Vennootschap is in handen van de Raad van Commissarissen in de persoon van de heer W.J. Simon en hij fungeert ook als aangestelde bestuurder bij ontstentenis.

Ten aanzien van deze ongewenste situatie, waarbij het

enig lid van de Raad van Commissarissen ook de directie voert, is de verwachting gerechtvaardigd dat wanneer de activiteiten van de onderneming in 2019 zullen toenemen, er ook zal worden gestreefd naar uitbreiding van de raad en het bestuur met één of meerdere leden.

## Externe accountant

---

De Raad van Commissarissen heeft vastgesteld dat de externe accountant de financiële informatie heeft ontvangen die ten grondslag ligt aan de vaststelling van de jaarcijfers en in de gelegenheid is gesteld daarop te reageren. De externe accountant was aanwezig bij de jaarlijkse algemene vergadering op 29 juni 2018.

De Raad van Commissarissen heeft in het kader van de behandeling van de jaarstukken 2018 en aan de

hand van een rapportage van de directie, de relatie met de externe accountant beoordeeld. Gezien de goede ervaringen van de Raad van Commissarissen met de externe accountant en gezien de aanpassing in wet- en regelgeving in Europa over de benoeming van externe accountants, is Deloitte Accountants B.V. gevraagd ook het verslagjaar 2018 te controleren. Deloitte Accountants B.V. is door de Raad van Commissarissen aangesteld.

## Tot slot

---

De Raad van Commissarissen spreekt zijn dank uit aan de directie en haar medewerkers voor hun inzet en loyaliteit.

Wassenaar, 30 april 2019  
W.J. Simon

# Verslag van de directie

## Directie

---

Leden van de directie worden benoemd door de Algemene Vergadering van Aandeelhouders op basis van een niet bindende voordracht van de Raad van Commissarissen. Een lid van de directie wordt benoemd voor een periode van

maximaal vier jaar. Herbenoeming kan telkens voor een periode van maximaal vier jaar plaatsvinden en wordt tijdig voorbereid.

## Gang van zaken 2018

### Resultaat

---

Bever Holding heeft het verslagjaar afgesloten met een resultaat na belastingen van ca. EUR 5,1 miljoen (2017: EUR 1,8 miljoen). Op basis van een externe taxatie van de gehele vastgoedportefeuille heeft een herwaardering plaatsgevonden van ca. EUR 1,14 miljoen (2017: EUR 3,6 miljoen) op de vastgoedbeleggingen, een terugneming van waardevermindering als gevolg van hogere taxatie van EUR 50 duizend, daarnaast een waardevermindering voorraad vastgoedprojecten van EUR 90 duizend. Gedurende 2018 hebben er een tweetal verkopen plaatsgevonden met een verkoopresultaat van EUR 2,4 miljoen.

Het resultaat voor belastingen bedroeg in het verslagjaar ca. EUR 1,4 miljoen.

De totale lasten bedroegen in 2018 ca. EUR 1,3 miljoen (2017: EUR 643 duizend).

De netto financieringskosten bedroegen in 2018 EUR 836 duizend (2017: EUR 854 duizend).

De mutaties in de waardering van de vastgoedportefeuille zijn gebaseerd op de beoordeling van de realiseerbare waarde per object, waarbij de directe opbrengstwaarde en de gebruikswaarde van alle objecten door de taxateur is bepaald.

Hiervoor heeft een herbeoordeling plaatsgevonden van de diverse vastgoedontwikkelingsprojecten en de stadia waarin deze projecten zich bevinden. Vastgoedontwikkeling is een doorlopend proces, waarbij eerder geformuleerde uitgangspunten zoals de factor tijd tot realisatie, marktprijzen en de te realiseren metrages binnen de planvorming kunnen wijzigen.

### Vreemd vermogen

---

In 2015 heeft Bever een herfinanciering afgerond. Op 31 december 2018 beliep het saldo van deze hypothecaire geldlening ca. EUR 30,9 miljoen.

### Eigen vermogen

---

Na verwerking van het resultaat over het verslagjaar bedraagt het eigen vermogen per ultimo 2018 EUR 101,4 miljoen bij een balanstotaal van EUR 159,1 miljoen. De intrinsieke waarde per aandeel Bever Holding op basis van het aantal uitstaande aandelen per 31 december 2018 bedroeg EUR 5,94. De solvabiliteit blijft

onverminderd sterk met 64%.

Bever Holding hanteert als richtlijn voor de lange termijn een solvabiliteit van circa 50% waaraan ruimschoots wordt voldaan. Een solide vermogensverhouding beperkt de gevoeligheid voor renteschommelingen en vormt de basis voor de verdere groei.

## 2018 in het kort

Bever Holding heeft in 2015 een strategische partner gevonden met wie zij haar projecten in Noordwijk wil ontwikkelen en tot uitvoering zal brengen. Deze partner is het bouwconcern VolkerWessels, met een omzet van ruim EUR 5,9 miljard, meer dan 16.000 werknemers en een solide balans. In 2015 heeft de gemeente Noordwijk toenadering gezocht tot Bever Holding om de mogelijkheden voor een (hernieuwde) samenwerking te onderzoeken.

Bever Holding heeft hier samen met KondorWessels Projecten (een dochteronderneming van VolkerWessels) gevolg aan gegeven. Doel is om als ontwikkelcombinatie een samenwerkingsovereenkomst te sluiten met de gemeente Noordwijk waarin afspraken worden vastgelegd over de ontwikkelingen en realisatie van alle projecten van Bever Holding in Noordwijk aangevuld met eventuele nieuwe projecten. Er wordt gestreefd om te komen tot een definitieve invulling op de strategische locaties van Bever Holding te Noordwijk. Dit heeft geleid tot het indienen van een principeaanvraag in 2017.

Tot op heden heeft deze samenwerking nog niet geleid tot succesvolle ontwikkeling van de objecten. Het vlottrekken van de relatie met de gemeente Noordwijk en het overeenkomen van een allesomvattend plan met afstemming van de te ontwikkelen m2 heeft meer tijd gekost dan initieel verwacht.

Dit komt mede daar er binnen de gemeente Noordwijk een fusie plaatsgevonden heeft met de gemeente Noordwijkerhout. De daarbij behorende verkiezingen hebben gezorgd voor een verschuiving binnen het politieke spectrum. Er is een nieuwe raad benoemd en een college aangesteld.

Bever Holding heeft derhalve in 2018 een afwachende houding aangehouden ten aanzien van de onderhandelingen en gesprekken met de gemeente, om eerst te bekijken wie de nieuwe vertegenwoordigers van zowel de gemeente als de raad zijn.

Verder heeft, zoals in de jaarrekening van 2018 vermeld op 12 april 2018, de economische en juridische levering plaats-

gevonden van de locatie Zeereep 11 te Noordwijk. Een deel van de vrijgekomen middelen is gebruikt voor de betaling van de verschuldigde rente en gedeeltelijke aflossing voor een bedrag van € 2 miljoen van de uitstaande hypothecaire lening met een aan Reggeborgh gerelateerde onderneming (verbonden partij VolkerWessels).

Op 3 mei 2018 zijn de voorwaarden van de verkoop van de locatie te Noordwijkerhout gewijzigd. De ontbindende voorwaarden zijn aangepast en per die datum is ook het economisch eigendom geleverd aan de gerelateerde partij, Knokke Development Company N.V. De verschuldigde koopsom is niet betaald, maar tussen partijen is een geldlening met hypothecaire inschrijving overeenkomen. De geldlening dient terugbetaald te worden voor 28 december 2022.

In juli 2018 werd het landgoed Ivicke zonder toestemming in gebruik genomen en in november 2018 werden een 3-tal units aan het Vuurtorenplein te Noordwijk zonder toestemming in gebruik genomen. De onderneming bekijkt de mogelijkheden om dit gebruik ongedaan te kunnen maken.

Op 12 november 2018 heeft Bever een intentieovereenkomst afgesloten met betrekking tot de grondpositie te Aalsmeer. Doelstelling van partijen is om door middel van samenwerking op de betreffende grondpositie een hotel te realiseren, en daarna aan een eindbelegger te verkopen. Bever heeft afspraken gemaakt over de inbrengwaarde van de grond en zal daarna voor nog 50% meedelen in de ontwikkelwinst door middel van een samenwerkingsentiteit (joint venture). Aan de intentieovereenkomst zijn twee ontbindende voorwaarden gesteld. Een daarvan is het verkrijgen van een omgevingsvergunning. De afgesproken grondwaarde zal worden betaald door de samenwerkingsentiteit zodra de omgevingsvergunning is afgegeven.

Als onderdeel van de intentieovereenkomst om tot ontwikkeling te komen heeft de samenwerkingspartner een waarborg verstrekt van EUR 2 miljoen. Ter zekerheidstelling hiervan is er een hypotheekrecht verstrekt op de grondpositie in Aalsmeer.

## Vooruitzichten 2019

Bever verwacht gedurende 2019 een eerste oriëntatie uit te voeren binnen de nieuwe politieke en bestuurlijke macht om te bekijken op welke manier er integrale afspraken met de nieuwe Gemeente Noordwijk mogelijk zijn. Hierbij is het voor Bever van belang om op alle

huidige posities in Noordwijk tot overeenstemming te komen met de Gemeente.

Betreffende de intentieovereenkomst met betrekking tot de grondpositie te Aalsmeer verwacht Bever de daadwerkelijke plannen verder uit te werken om snel tot een omge-

vingsvergunning te komen. Daarna zal de grond worden geleverd aan de joint venture, die reeds werd opgericht op 20 februari 2019.

Op 27 februari 2019 is namens de samenwerkingsentiteit een aanvraag vooroverleg omgevingsvergunning grondpositie Aalsmeer ingediend.

De gemeente streeft ernaar om binnen 16 weken inhoudelijk op het verzoek te reageren.

Daarna zal het definitieve verzoek worden ingediend.

De verwachting van de samenwerking is dat er een positief advies komt en de omgevingsvergunning zal worden afgegeven gedurende 2019 en de grond aan de samenwerkingsentiteit kan worden geleverd.

Bever Holding streeft ernaar in 2019 verder invulling te geven aan haar projecten.

In overleg met KondorWessels Projecten zal gestreefd worden naar vastlegging van de samenwerkingsafspraken met de gemeente Noordwijk. Vervolgens zullen in 2019 de ontwerpen verder worden uitgewerkt voor één of meerdere ontwikkelprojecten teneinde daadwerkelijk een aanvang te kunnen maken met de bouwwerkzaamheden.

Bever Holding zal in 2019 een evaluatie maken van de benodigde samenstelling en omvang van haar organisatie ten-

einde deze waar nodig aan te passen. Zulks zal in elk geval gelden voor de directie en voor de Raad van Commissarissen, doch ook voor de benodigde vastgoedspecialisten.

Ter verdere verbetering van haar liquiditeitspositie zal Bever Holding in 2019 een gedegen analyse uitvoeren ten aanzien van haar totale vastgoedportefeuille. Niet-strategische objecten zullen worden verkocht. Andere objecten zullen worden verhuurd of gereed worden gemaakt voor toekomstige verhuur. Voor de andere projecten in portefeuille, met name de projecten aan de Belgische kust, zal Bever Holding mogelijk per project of voor een cluster van projecten samenwerkingspartners selecteren.

Tevens zal 2019 in het teken staan van de mogelijke herfinanciering. De financiering met een huidige positie van EUR 30,9 miljoen loopt in oktober 2019 af. De directie heeft nog geen gesprekken gestart met de huidige financier voor mogelijke verlenging of aflossing. Dit zal gedurende het jaar gebeuren; tevens zal er naar andere opties worden gekeken. Te allen tijde kunnen eventuele opbrengsten uit transacties, zoals mogelijk uit Aalsmeer, worden aangewend voor aflossing. Indien het wenselijk is om niet afhankelijk te zijn van externe financiers kunnen ook objecten worden verkocht om een eventuele aflossing te bewerkstelligen.

## Algemene economische situatie

De woningmarkt in Nederland was ook in 2018 een turbulent jaar. De belangrijkste ontwikkelingen zijn hieronder weergegeven:

Het aantal woningaankopen blijft afnemen. Eerst was er alleen sprake van een daling in de Randstad, maar inmiddels worden er ook in de rest van het land minder huizen verkocht. Een belangrijke reden voor de daling is het omvangrijke woningtekort. Het aantal huizen dat te koop staat, neemt af. In totaal stonden er volgens 'huizenzoeker.nl' in augustus nog maar 70.000 woningen te koop, 25.000 minder dan een jaar geleden. De situatie is het meest nijpend in de Randstad en de grotere steden. Kopers hebben daardoor steeds minder keus. Wij houden er rekening mee dat de woningtransacties verder zullen afnemen. Door het gebrek aan koopwoningen, worden de huizen ook nog steeds duurder.

De prijzen van woningen in het lagere segment stijgen het hardst. Behalve starters richten ook particuliere beleggers zich op dit type woningen. Zij hebben als voordeel dat ze eigen geld meebrengen, minder afhankelijk zijn

van een hypotheek en sneller tot actie kunnen overgaan. Juist op een krappe markt is het noodzakelijk om vlot te handelen en hoge bedragen te bieden. Mede door beleggers is het voor starters steeds lastiger om een betaalbare woning te vinden. Het kopen van een nieuwbouwwoning is voor starters op dit moment ook lastig. Tijdens de crisis was een groot deel van de voorraad nieuwbouw bestemd voor deze groep. Woningen die nu op de markt komen, zijn vooral gericht op doorstromers.

Naar schatting zijn er tot en met 2035 1 miljoen extra nieuwbouwwoningen nodig, waarvan ruim de helft al voor 2025 gebouwd moet zijn. Door een tekort aan arbeidskrachten en bouwmaterialen is het echter lastig om de woningbouwproductie te versnellen. Ook het gebrek aan bouwgrond en de stijgende prijs van bouwkvavels spelen hierbij een rol. In de aanloop naar de crisis hebben veel gemeenten in bouwgrond geïnvesteerd. Toen de waarde daarvan tijdens de crisis daalde, moesten ze fors op deze investeringen afschrijven. Deze ervaring maakt gemeenten terughoudend om opnieuw in bouwgrond te investe-

ren en deze gereed te maken voor bebouwing. Vooralsnog staat de hypotheekrente laag. Dit zorgt ervoor dat woningen nog altijd relatief goed betaalbaar zijn, ondanks de fors hogere waarderingen op de woningmarkt. De woningmarkt wordt sterk gedreven door de renteontwikkeling. Mede onder invloed van het beleid van de centrale bank is de rente fors gedaald. En het vooruitzicht is dat de rente voorlopig laag blijft, zowel bij korte als bij lange rentelooptijden.

Door de waardeinstijging op de woningmarkt staan steeds minder huishoudens 'onder water'. Volgens de meest recente gegevens gaat het nog om ongeveer 200.000 huishoudens. Tijdens de piek van de crisis waren het er 1,3 miljoen.

Alle bestaande woningen hebben in 2015 een voorlopig energielabel gekregen met één ster. Een nadere analyse leert dat de hoogte van het label van invloed is op de transactieprijs. Hoe hoger het label, hoe hoger de verkoopprijs. Calcasa heeft transacties van woningen vergeleken die qua locatie, woningtype en bouwjaar overeenkomstig waren, maar die een ander energielabel hadden. De conclusie is dat de verkoopprijs per vierkante meter gemiddeld 2% hoger ligt bij één labelstap verschil, 2,8% bij twee labelstappen verschil en 3,6% bij drie labelstappen verschil.

Het vertrouwen in de Nederlandse woningmarkt neemt af, maar is nog altijd vrij hoog. De Marktindicator van Vereniging Eigen Huis stond in augustus 7 punten lager dan een jaar geleden en 16 punten lager dan twee jaar geleden. Toch staat de indicator met 105 nog altijd boven de neutrale waarde van 100, waarbij het aantal optimistisch en pessimistisch gestemde respondenten met elkaar in evenwicht is. Een belangrijke reden voor de daling van het vertrouwen is het woningaanbod. Doordat er steeds minder woningen te koop staan, hebben kopers minder keus dan voorheen. Hier komt bij dat meer respondenten rekening houden met een mogelijke rentestijging.

### **Noordwijk**

Het aanbod in Noordwijk bleef de afgelopen vier kwartalen vrijwel stabiel op circa 75 woningen. Het grootste gedeelte van dat aanbod betreft appartementen. Het is kenmerkend voor de woningmarkt in Noordwijk dat het aantal te koop staande half vrijstaande en vrijstaande woningen niet onder doet voor het aantal te koop staande tussenwoningen. Deze duurere woningtypen zijn royaal vertegenwoordigd in het woningaanbod, maar minder in het aantal transacties.

In Noordwijk sluit de samenstelling van het woningaanbod niet aan op de vraag. Het beperkte aantal appartementen en tussenwoningen dat te koop komt, wordt in recordtijd tegen uitstekende prijzen verkocht. Het lijkt erop alsof Noordwijk in toegenomen mate belangstelling geniet van kopers van buiten.

Wanneer het appartementen aan zee betreft, kan gesteld worden dat dit een zeer exclusief segment betreft, waarbij ook een afzonderlijke marktsituatie hoort. De gemiddelde transactieprijs van appartementen aan zee bedragen vaak een veelvoud van de prijs van een standaardwoning. Dit woningsegment is minder conjunctuurgevoelig vanwege de schaarste van dit segment. De verwachting is dat met de groei van het economische klimaat afgelopen jaar de vraag naar luxe appartementen en huizen zal toenemen. De koopmarkt omvat in Noordwijk circa 70% van alle woningen.

Noordwijk kent een aanzienlijke voorraad zomerhuizen, wat een vertekend effect heeft op de vraag.

In Noordwijk worden momenteel 75 woningen, dan wel appartementen aangeboden in het hogere segment (> EUR 1.000.000), waarvan 31 woonhuizen en 41 appartementen. In 2018 zijn er voor zover bekend ca. 17 appartementen in het hogere segment verkocht; 16 daarvan betreffen een object met een bouwjaar na 2010. Wat betreft de woonhuizen betreft het 4 van de 31 objecten van een bouwjaar na 2010.

Ook in 2018 zijn er verschillende nieuwbouwprojecten, dan wel opvolgende fasen, in Noordwijk op de markt gebracht. Voorbeelden zijn Duineveld fase 3 met 33 woningen, waaronder 10 vrijstaande villa's. Een appartementencomplex langs de Erasmusweg en een kleinschalig project langs de Rembrandtweg 26 in de Zuidduinen met 7 appartementen. Daarnaast zijn er de afgelopen jaren meerdere ontwikkelingen geweest in de nabije omgeving van de getaxeerde objecten, zoals Residence Zee & Duin aan de Koningin Astrid Boulevard, Residence Belvedere, Residence Alexander, Residence Roozen in de Zuid Duinen en Residence Opduin waar afgelopen jaar o.a. een appartement van ca. 329 m<sup>2</sup> verkocht werd voor een prijs van EUR 3.600.000 v.o.n. Afgelopen jaar zijn in Noordwijk 8 appartementen verkocht met een verkoopprijs boven EUR 1.500.000 v.o.n.

Naast de geplande ontwikkelingen op de posities van N.V. Bever Holding, zijn meerdere andere ontwikkelingen gepland op de middellange termijn. De activiteit van deze plannen bevestigt de aantrekkingskracht van Noordwijk voor vastgoedeigenaren.



# Verslag van de directie

## Het aandeel Bever Holding

Het aandeel Bever Holding is genoteerd op Euronext Amsterdam onder het symbool BEVER, Euronextcode NL0000285278. In 2018 kwam er op 83 handelsdagen een koers tot stand waarbij dagelijks op deze handelsdagen gemiddeld 1.165 aandelen werden verhandeld. De hoogste koers van het aandeel bedroeg in 2018 EUR 4,30 en de laagste koers was EUR 3,24. De slotkoers op 31 december 2018 was EUR 3,64.

Per ultimo van het verslagjaar bedraagt het totaal aantal uitstaande aandelen 17.057.549. De directie streeft naar een grotere verhandelbaarheid van het aandeel Bever Holding en een bredere spreiding van het aandelenbezit. Zij verwacht dit te bereiken middels uitgifte van nieuwe aandelen als onderdeel van toekomstige acquisities. In de statuten van Bever Holding zijn geen beschermingsmaatregelen voorzien tegen een overname van de zeggenschap over Bever Holding.

## Dividend

Er zal aan de Algemene Vergadering van Aandeelhouders worden voorgesteld om het resultaat toe te voegen aan het eigen vermogen. Het beleid van Bever Holding is erop gericht om de toekomstige resultaten aan te wenden voor de groei en verdere ontwikkeling van de onderneming.

Het dividendbeleid zal echter regelmatig opnieuw worden getoetst aan de doelstellingen zoals acquisitiemogelijkheden, liquiditeitsbehoeften, financiële resultaten etc.

# Personeel en organisatie

## Personeel

Het personeelsbestand bestaat uit 1 persoon (per ultimo boekjaar).

De Raad van Commissarissen heeft in het verleden de heer R. van de Putte gevraagd om aan Bever Holding verbonden te

zijn als adviseur, mede om zijn uitgebreide kennis van de vastgoedportefeuille van de onderneming. Tot op heden verricht de heer Van de Putte nog altijd deze werkzaamheden zonder bezoldiging. Het bestuur van de Belgische vennootschappen wordt onbezoldigd verricht.

## Beloning bestuur

In overeenstemming met de statuten van Bever Holding wordt het beloningsbeleid van de directie en de Raad van Commissarissen vastgesteld door de Algemene

Vergadering van Aandeelhouders op voorstel van de Raad van Commissarissen. De beloning voor de directie is vastgesteld op een vast salaris.

### Raad van Commissarissen/Directie

#### Directie

W.J. Simon

bestuurder bij ontstentenis (1-1-2018 t/m 31-12-2018)

-

#### Raad van Commissarissen

W.J. Simon

voorzitter

(1-1-2018 t/m 31-12-2018)

EUR 35.000

## Pensioenregeling

---

Er is geen regeling overeengekomen.

## Mogelijke tegenstrijdige belangen

---

Commissarissen, noch bestuurders van Bever Holding hielden in het verslagjaar enig aandelenbelang in de Vennootschap.

## Duurzaam ondernemen

---

Bever Holding streeft ernaar duurzaam te ondernemen. De directie legt de voor de onderneming relevante maatschappelijke aspecten van ondernemen voor ter goedkeuring aan de Raad van Commissarissen. Er wordt aandacht besteed aan milieu, arbeidsverhoudingen en ethiek. Voor de nieuw te realiseren gebouwen worden milieuaspecten door Bever Holding zorgvuldig afgewogen. Het is de visie van Bever Holding dat een duurzame ontwikkeling juist extra bijdraagt aan de uiteindelijke waarde van de projecten zowel in financiële zin alsook

wat betreft de beleving bij de uiteindelijke gebruikers en omwonenden van deze nieuwe gebouwen. Deze komen immers op unieke locaties en zijn daarmee vaak beeldbepalend. Als opdrachtgever aan een breed scala van (bouw)ondernemingen is Bever Holding nauw betrokken bij de ontwikkeling van de projecten en kent zij dan ook haar verantwoordelijkheden. Het is daarom vanzelfsprekend dat Bever Holding zich houdt aan algemeen aanvaarde maatschappelijke normen en waarden en aan lokale wet- en regelgeving.

## Risicomanagement

Bever Holding voert een actief beleid op het terrein van het in kaart brengen van de risico's die met het beleggen in en ontwikkelen van vastgoed gepaard gaan. Ten aanzien van de ontwikkelingsrisico's is het risicobeheer van de kosten ten opzichte van de toegekende budgetten vastgelegd in een werkplan dat jaarlijks besproken wordt met de Raad van Commissarissen en opnieuw wordt vastgesteld.

### Strategische risico's en onzekerheden

#### *Ontwikkelingsrisico*

Het risico dat een beoogd project in omvang of tijd afwijkt van gehanteerde prognoses wordt door Bever Holding periodiek geïnventariseerd. Gezien de aard van de activiteiten en projecten blijft een bepaalde mate van onzekerheid voortdurend aanwezig. De omvang van projecten wordt ook beïnvloed door beleid van (lokale) overheden alsmede door de markt wat betreft behoefte en afzetbaarheid. Door een voortdurende monitoring van ontwerpbeleidsdocumenten is Bever Holding in staat om tijdig te reageren, waar nodig langs juridische weg door specialistische advocaten. Het ontwikkelingsrisico wordt voorts jaarlijks opgenomen in de waardering van de objecten en waar nodig bijgesteld op basis van actuele gegevens.

#### *Waarderingsrisico*

De vastgoedportefeuille van Bever Holding wordt jaarlijks gewaardeerd door een onafhankelijke externe taxateur waarbij een inventarisatie van de actuele gegevens gemaakt wordt en waar nodig wordt bijgesteld. Het risico van waardedaling van de vastgoedobjecten wordt door Bever Holding beheersbaar gehouden door haar doelstelling ten aanzien van de solvabiliteit van minimaal 50%.

#### *Portefeuillerisico*

Door de ligging van de projecten in zowel Nederland als België, de kwaliteit van de locaties en de samenstelling daarvan die bovendien diverse vastgoedsegmenten omvat - woningen, appartementen, kantoren, hotels en winkels - is spreiding van geografische en afzetrisico's gewaarborgd.

Bever Holding streeft daarnaast naar een evenwichtige verdeling van de portefeuille en heeft zich ten doel

gesteld om de portefeuille aan te vullen met meer direct renderend vastgoed met een positieve kasstroom waardoor het relatieve aandeel van de ontwikkelobjecten zal dalen.

### Operationele risico's en onzekerheden

#### *Projectontwikkelingsrisico*

Uitgangspunt voor de start van de bouw van een project zal altijd zijn dat een aanzienlijk deel van de te bouwen woningen is verkocht, respectievelijk het te realiseren vastgoed is verhuurd. Dit omwille van het beheersbaar houden van de projectfinanciering. Bever Holding heeft ervoor gekozen om samen te werken met strategische partijen die in staat zijn om een deel van het projectontwikkelingsrisico en de projectfinanciering te dragen. Daarnaast zal door middel van een uitgekende projectfasering het voorraadriscico zo beperkt mogelijk worden gehouden.

#### *Budgetrisico's*

Voor elk ontwikkelproject wordt bij de start van de ontwikkeling een besluitdocument vastgesteld bestaande uit een ontwerp, stichtingskostenbegroting en planning. Dit besluitdocument zal voortdurend worden geactualiseerd, steeds na het bereiken van een milestone in het ontwikkeltraject. Elke opdrachtverstrekking zal gerelateerd worden aan het (beschikbare) budget dat voortvloeit uit het vastgestelde besluitdocument. Mogelijke overschrijdingen van het budget worden hierdoor tijdig onderkend en kunnen zo worden hersteld of voorzien.

#### *Beloningsrisico's*

De beloning van de directie of andere personeelsleden is niet gekoppeld aan het financiële resultaat van één of meerdere projecten. Bever Holding voorkomt hiermee dat er sprake zou kunnen zijn van een niet optimale prioritering van projecten of van ongewenste bezuinigingen op kwaliteit van gebouwen.

### Financiële risico's en onzekerheden

De financiële risico's worden nader besproken onder punt 16 van de "Toelichting op de onderscheiden posten van de geconsolideerde balans" en betreffen onder meer de renterisico's en de liquiditeitsrisico's.

## Financiële verslaggeving risico's en onzekerheden

De omvang van de organisatie en activiteiten van Bever Holding is beperkt. Ten aanzien van het financiële verslaggevingsrisico is de directie van mening dat de opzet van de risicobeheersings- en controlesystemen een redelijke mate van zekerheid geeft dat de financiële verslaggeving geen onjuistheden van materieel belang bevat. Daarnaast is de directie van mening dat er geen aanwijzingen zijn dat deze risicobeheersings- en controlesystemen gedurende het verslagjaar niet naar behoren hebben gewerkt en dat er geen indicaties zijn dat deze in het lopend jaar niet naar behoren zullen werken.

## Wet- en regelgeving risico's en onzekerheden

De belangrijkste activiteit van Bever Holding is vastgoedontwikkeling. Inherent aan vastgoedontwikkeling is de invloed van overheden op de aard, omvang en timing van projecten, die tot uitdrukking komt in bestemmingsplannen, visies, nota's beeldkwaliteitsplannen, omgevingsvergunningen en omgevingsvisies. Wijzigingen in deze documenten zijn van directe invloed op de projecten van Bever Holding en vormen daardoor dan ook een onzekere factor. Deze onzekerheid wordt beheersbaar gemaakt doordat deze wijzigingen openstaan voor zienswijzen en voor beroep. Bever Holding werkt met diverse specialistische advocaten die per project advies geven en Bever Holding vertegenwoordigen in eventuele bezwaarprocedures.

## Risicobereidheid

Ondanks het feit dat Bever Holding te maken heeft met diverse risico's en onzekerheden, tracht Bever Holding deze zoveel mogelijk te beheersen. De aard van de activiteiten en projecten brengt een bepaalde mate van risico en onzekerheid met zich mee, die niet voorkomen kan worden. Door de implementatie van een aantal maatregelen blijft Bever Holding deze risico's en onzekerheden monitoren zodat zij tijdig kan ingrijpen. Deze maatregelen zijn:

- bijhouden van alle aankondigingen van voorgenomen besluitvorming aangaande beleidsdocumenten
- periodieke vaststelling van besluitdocumenten voor elk ontwikkelproject vanaf start ontwikkeling
- evenwichtige verdeling van de vastgoedportefeuille

- beperking van financieringsbehoefte van projecten door hantering van voorverkooppercentages

Het belangrijkste gevolg van de diverse risico's voor Bever Holding is de invloed op de waardering van de diverse vastgoedobjecten in portefeuille. Het risico van een mogelijk dalende waarde van het vastgoed van Bever Holding heeft een negatieve invloed op haar vermogenspositie. Een herwaardering van de vastgoedportefeuille met 1% zal een invloed hebben van circa EUR 1,5 miljoen op het indirecte beleggingsresultaat (op basis van de ultimo 2018 uitstaande aandelen circa EUR 0,09 per aandeel). De solide vermogensverhoudingen stellen Bever Holding in staat eventuele waardedalingen van objecten zelf op te vangen. De gevolgen van acties door de externe financiers blijven hierdoor beheersbaar.

Door de omvang van de portefeuille en de lage loan-to-value is Bever Holding in staat geweest om zelfstandig een herfinanciering te arrangeren.

Bever Holding heeft een dagvaarding ontvangen van Staal Beheer NV terzake van de door Staal Beheer NV gevorderde nakoming van een vermeende borgtocht-overeenkomst. Als zekerheid voor deze betalingsverplichting heeft Staal Beheer NV conservatoir beslag gelegd op 3 vastgoedobjecten van NV Bever Holding alsmede op de door NV Bever Holding gehouden aandelen in dochtervennootschappen.

Bever Holding zal geen gevolg geven aan deze gestelde betalingsverplichting omdat deze volgens Bever Holding niet bestaat. Met haar juridische adviseurs zal Bever Holding de verdediging opbouwen, zie verder (gerechtelijke procedures) op pagina 60.

## Cultuur

De waarden van N.V. Bever Holding zijn ingebed in de visie, strategie, beleid ten aanzien van duurzaam ondernemen en hebben een formele borging in de gedragscode en de klokkenluidersregeling.

De klokkenluidersregeling kent procedures om incidenten al dan niet anoniem te melden.

In 2018 zijn geen integriteitsincidenten gemeld en zijn er geen constatering gedaan dat niet in lijn met de gedragscode is gehandeld.

# Corporate governance

De Raad van Commissarissen en de directie zijn verantwoordelijk voor de corporate governance-structuur van de Vennootschap en de naleving daarvan. Op basis van de herziene Corporate Governance Code die sinds 1 januari 2017 van toepassing is, is nagegaan of Bever Holding voldoet aan alle best practice bepalingen. De Raad van Commissarissen en de directie zijn van mening dat de corporate governance-huishouding van Bever Holding op hoofdlijnen op orde is. De heer W.J. Simon voert sinds 28 juni 2016 (enig commissaris) tijdelijk het bestuur over de Vennootschap. Aangezien deze situatie onwenselijk is en in brede zin in strijd is met de Corporate Governance Code, in het bijzonder de bepalingen van principe 2.3.9, 2.1.7 en 2.1.8 sub v.), streeft Bever Holding ernaar uiteindelijk een nieuwe directie (bestaande uit meerdere leden) en een uitgebreidere Raad van Commissarissen (meerdere leden) voor te dragen ter benoeming door de Algemene Vergadering van Aandeelhouders waardoor er dan sprake zal zijn van een gezondere Corporate Governance.

## Actuele ontwikkelingen

De Raad van Commissarissen en de directie onderschrijven de principes en best practice-bepalingen van de Nederlandse Corporate Governance Code (Code). Momenteel wijkt Bever Holding op een aantal punten inhoudelijk (gedeeltelijk) af van de in de Code geformuleerde principes en best practice-bepalingen. Tevens geeft de directie in dit hoofdstuk verdere invulling inzake diverse overige principes en best practice-bepalingen indien deze nog niet eerder zijn toegelicht in het jaarrapport.

## Langetermijnwaardecreeatie

### Langetermijnwaardecreeatie

In het licht van de Corporate Governance Code (Principe 1.1.) is de directie verantwoordelijk voor de continuïteit van de Vennootschap en de met haar verbonden ondernemingen. De directie richt zich op de langetermijnwaardecreeatie van de Vennootschap en de met haar verbonden ondernemingen en weegt daartoe de in aanmerking komende belangen van de stakeholders. De Raad van Commissarissen dient toezicht te houden op de directie.

Gezien de huidige situatie van de onderneming en de huidige invulling van de rollen binnen de directie en de Raad van Commissarissen is er nog geen verdere invulling gegeven aan het formeel implementeren van een visie op langetermijnwaardecreeatie, waarmee ook nog geen invulling is gegeven aan Principe 1.1 van de Corporate Governance Code.

Zodra de activiteiten van de onderneming zullen toenemen, zal worden gestreefd naar een uitbreiding van meerdere leden van zowel de directie als de Raad van Commissarissen. Daarbij zullen de diverse rollen en verantwoordelijkheden binnen beide gremia verder worden ingevuld in lijn met de toename van de activiteiten en in het licht van de Corporate Governance Code.

Reeds eerder is in diverse verslagen binnen het jaarrapport van N.V. Bever Holding nadere invulling gegeven aan de visie, strategie, duurzaam ondernemen etc.

Zodra de benodigde uitbreidingen hebben plaatsgevonden binnen de directie en de Raad van Commissarissen (hopelijk in 2019) zal er een strategie voor langetermijnwaardecreeatie ontwikkeld worden door de directie. Hierbij zullen de aspecten zoals opgenomen in Principe 1.1.1 worden meegenomen.

De directie zal de Raad van Commissarissen tijdig bij het formuleren van de strategie ter realisatie van langetermijnwaardecreeatie betrekken en hierover verantwoording afleggen. De Raad van Commissarissen zal toezicht houden op de wijze waarop de directie de strategie voor langetermijnwaardecreeatie uitvoert.

Zodra de strategie is ontwikkeld zal deze en ook de uitvoering worden toegelicht in het verslag van de directie en zal de Raad van Commissarissen in zijn verslag verantwoording afleggen over de wijze waarop de Raad van Commissarissen betrokken was bij de totstandkoming en zijn toezichtrol.

### Risicobeheersing

Het integraal risico- en controleraamwerk is onderverdeeld in een viertal risicogebieden, te weten: strategische, operationele, financiële, financiële verslaggevings-, wet- en regelgevingsrisico's en onzekerheden. Voor verdere toelichting inzake de geïdentificeerde risico's wordt verwezen naar het verslag van de directie.

Vervolgens wordt in het raamwerk aangegeven hoe groot de kans is dat een risico zich voordoet en wat daarvan de impact is. Ten slotte is per risico benoemd wie daar verantwoordelijk is voor de toepassing van de beheersingsmaatregelen.

Doelstelling is dat de directie jaarlijks een analyse uitvoert van de mogelijke risico's en onzekerheden voor het behalen van de strategische en andere doelstellingen. Indien deze analyse is uitgevoerd, wordt deze besproken met de Raad van Commissarissen. Op basis van de uitkomsten van de discussies met de Raad van Commissarissen zal het risico en controle-raamwerk worden bijgesteld.

Indien er een bijstelling plaatsvindt, zal van tijd tot tijd een update gegeven worden aan de Raad van Commissarissen over de voortgang van de beheersing van de verbetermaatregelen.

Gezien de eerder beschreven situatie inzake de samenstelling van de directie en de Raad van Commissarissen en de omvang van de onderneming en de activiteiten is er in het boekjaar 2018 een uitgebreide interne analyse uitgevoerd en is ook het controleraamwerk niet aangepast en zijn er ook geen verbetermaatregelen vastgesteld.

In aanvulling op het risico- en controleraamwerk heeft een evaluatie van de frauderisicofactoren plaatsgevonden.

De frauderisicofactoren die geïdentificeerd zijn, zien toe op de volgende risico's:

- Het bewust tegen te hoge prijs aanschaffen van vastgoed
- Het bewust tegen te lage prijs verkopen van vastgoed
- Misbruik na verkopen van vastgoed in een keten van transacties
- Het opzettelijk doen van onjuiste fiscale aangifte
- Het bewust manipuleren van taxaties van het vastgoed en het onjuist waarderen van vastgoed
- Het leveren van fictieve diensten dan wel te veel betalen voor verrichte diensten
- Het bewust gebruikmaken van in privé gelieerde ondernemingen bij het beheer van vastgoedobjecten tegen te hoge prijzen
- Fictieve onderhouds- en schadewerkzaamheden uitvoeren aan vastgoedobjecten
- Aanbestedingsrisico
- Het witwassen van criminele gelden
- Het vastgoed bewust tegen een te lage of te hoge prijs verhuren
- Het bewust onderverhuren van leegstand van de vastgoedportefeuille
- Fraude via rechtsvormen
- Fraude door malafide inlening en onderaanneming
- Onzakelijke vergoedingen
- Verslaggevingsfraude

De beheersmaatregelen die zijn ingesteld om de genoemde risico's te beheersen beschouwt N.V. Bever Holding als voldoende en adequaat om eventuele frauderisico's te beheersen.

## Interne auditfunctie

De interne auditfunctie heeft als taak de opzet en de werking van de interne risicobeheersings- en controlesystemen te

beoordelen. De directie is verantwoordelijk voor de interne auditfunctie. De Raad van Commissarissen houdt toezicht op de interne auditfunctie en dient in het licht van de Code regelmatig contact te hebben met diegene die de functie vervult.

Gezien de omvang van de onderneming, activiteiten, directie en Raad van Commissarissen heeft de onderneming geen interne auditdienst ingericht.

De Raad van Commissarissen beoordeelt jaarlijkse of er adequate alternatieve maatregelen zijn getroffen en beziet of er behoefte bestaat om een interne auditdienst in te richten.

## Monitoring

In 2018 heeft er geen formele interne toetsing plaatsgevonden op de beheersingsmaatregelen die binnen N.V. Bever Holding zijn ingesteld anders dan die beheersmaatregelen waarbij de Raad van Commissarissen direct betrokken is. Er zijn geen materiële bevindingen naar voren gekomen.

Op basis hiervan wordt geconcludeerd dat de in N.V. Bever Holding geïmplementeerde beheersingsystemen voldoende zekerheid geven dat de financiële verslaggeving geen onjuistheden van materieel belang bevat.

## Financiële verslaggeving en externe accountant

De principes 1.5, 1.6 en 1.7 van de Code met betrekking tot de financiële verslaggeving worden onderschreven. De directie is verantwoordelijk voor de juistheid, volledigheid en tijdigheid van de financiële verslaggeving. De Raad van Commissarissen houdt toezicht op het beleid van de directie ten aanzien van financiële verslaggeving. Hierbij richt de raad zich tevens op de effectiviteit van de interne risicobeheersings- en controlesystemen van de Vennootschap en de integriteit en kwaliteit van de financiële verslaggeving.

De externe accountant wordt ook betrokken bij de inhoud en publicatie van de jaarrekening en de daarop betrekking hebbende persberichten.

Gezien de omvang van de onderneming, activiteiten, directie en Raad van Commissarissen heeft de Raad van Commissarissen geen auditcommissie ingesteld en worden deze taken en verantwoordelijkheden door de gehele Raad van Commissarissen uitgevoerd.

De principes van de Code met betrekking tot de rol, betrokkenheid, aanwezigheid, onafhankelijkheid, benoeming, beloning, beoordeling, etc. van het functioneren van de externe accountant worden eveneens onderschreven.

## Effectief bestuur en toezicht

### Organisatiestructuur N.V. Bever Holding

Bever Holding is de moedermaatschappij van een aantal dochtermaatschappijen. In Nederland kent Bever Holding een zevental dochters en in België vier. Bever Holding wordt bestuurd door een directie en heeft een onafhankelijk toezichtorgaan in de Raad van Commissarissen. Het bestuur van de Nederlandse dochters wordt gevormd door Bever Holding en het bestuur van de Belgische dochters wordt ingevuld door Bever Holding Participaties B.V en N.V. Bever Holding. Zie voor de structuur het overzicht op pagina 8.

Voor de huidige situatie verwijzen wij naar de eerder genoemde bepalingen in verband met het bestuur bij ontstentenis (zie pagina 11).

### Rol directie

Bever Holding wordt vertegenwoordigd door haar statutaire directie. Bij het ontbreken van een bestuurder wordt de organisatie vertegenwoordigd door de Raad van Commissarissen of door een door deze raad aangestelde bestuurder bij ontstentenis. De directie is verantwoordelijk voor de dagelijkse leiding binnen een met de Raad van Commissarissen afgestemd kader. De directie draagt zorg voor een adequate informatieverstrekking aan de Raad van Commissarissen en zij legt de doelstellingen, financieel en operationeel, en de strategie ter goedkeuring voor aan deze raad.

De statutaire directie en de vennootschapssecretaresse vormen samen het managementteam. De directie is verantwoordelijk voor het beschikken over volledige en juiste informatie.

### Benoemings- en herbenoemingstermijnen bestuurders

Een bestuurder wordt benoemd voor een periode van maximaal vier jaar. Herbenoeming kan telkens voor een periode van maximaal vier jaar plaatsvinden en wordt tijdig voorbereid.

De onderneming voldoet niet aan de volgende principes van de Code in verband met het ontbreken van een bestuurder (principe 2.3.9, 2.1.7 en 2.1.8 sub v.).

### Rol Raad van Commissarissen

De Raad van Commissarissen van Bever Holding bestaat sinds 30 mei 2011 uit 1 persoon. De Raad van Commissarissen houdt toezicht op het beleid van de directie en de algemene gang van zaken in de Vennootschap en de met haar verbonden onderneming en staat de directie met raad ter zijde. (zie echter Bijzondere toelichting pagina 10). Hierbij richt de raad zich tevens op de effectiviteit van de interne risicobeheersings- en controlesystemen van de Vennootschap en de integriteit en kwaliteit van de financiële verslaggeving. De Raad van

Commissarissen richt zich bij de vervulling van zijn taak naar het belang van Bever Holding; de Raad van Commissarissen weegt daartoe de in aanmerking komende belangen van de bij Bever Holding betrokkenen, zoals de aandeelhouders, af. De Raad van Commissarissen is zelf verantwoordelijk voor de kwaliteit van zijn functioneren. Bever Holding stelt de Raad van Commissarissen de benodigde middelen voor het uitoefenen van zijn taak ter beschikking. De taken van de Raad van Commissarissen bestaan onder meer uit:

- Het houden van toezicht op en het adviseren en controleren van de directie omtrent het behalen van de doelstellingen van de Vennootschap, de werking van het interne risicobeheersysteem, de strategie en de ondernemingsrisico's;
- Het zorg dragen voor en handhaven van de corporate governance structuur van de Vennootschap;
- Het, de directie gehoord, benoemen van de externe accountant van de Vennootschap;
- Het selecteren en voordragen ter benoeming aan de Algemene Vergadering van Aandeelhouders van leden van de directie van de Vennootschap;
- Het bezoldigingsbeleid voor leden van de directie, het vaststellen van de bezoldiging en de contractuele voorwaarden van de leden van de directie;
- Het voorbereiden van benoeming van commissarissen en het selecteren van nieuwe commissarissen;
- Het instellen van commissies (indien nodig gezien omvang);
- Het borgen van de deskundigheid van directie en Raad van Commissarissen;
- Het opstellen van een diversiteitsbeleid, reglement Raad van Commissarissen en commissies;
- Het opstellen, analyseren en beoordelen van de profielschets van de samenstelling van de Raad van Commissarissen;
- Het beoordelen en evalueren van het functioneren van de directie en de Raad van Commissarissen.

De Raad van Commissarissen zal jaarlijks na afloop van het boekjaar van de Vennootschap een verslag over het functioneren en de werkzaamheden van de Raad van Commissarissen opstellen en publiceren. Voor een volledig overzicht van de taken van de Raad van Commissarissen wordt verwezen naar het door de Raad van Commissarissen opgestelde reglement, te lezen op [www.beverholding.nl](http://www.beverholding.nl).

### Cultuur, gedragscode en klokkenluidersreglement

Bever Holding heeft een gedragscode opgesteld die van toepassing is op de medewerkers en de directie. Deze gedragscode bevat de uitgangspunten die de directie als fundamenteel beschouwt. De gedragscode beoogt de medewerkers bewust te maken van eerlijk, integer en transparant handelen

door vast te leggen wat wel en niet als wenselijk gedrag moet worden beschouwd.

Tevens is een klokkenluiderreglement van toepassing.

Deze regelingen dragen bij aan een integriteitsbewuste bedrijfscultuur binnen N.V. Bever Holding.

De teksten van deze regelingen zijn gepubliceerd op [www.beverholding.nl](http://www.beverholding.nl).

## Diversiteitsbeleid en doelstellingen

### *Wet bestuur en toezicht*

Met ingang van 1 januari 2013 is de Wet bestuur en toezicht in werking getreden. Per 12 april 2017 zijn de wettelijke regels van deze Wet per besluit voortgezet tot 1 januari 2020. Bever Holding heeft deze nieuwe wetgeving geëvalueerd en zal de statuten en interne regelgeving voor zover van toepassing en indien nodig aanpassen om te voldoen aan genoemde wetgeving. De Wet bestuur en toezicht bevat onder meer een richtlijn voor een evenwichtige verdeling naar geslacht binnen de directie en Raad van Commissarissen. Ten minste 30% van deze posities zouden ingevuld moeten zijn door vrouwen en ten minste 30% door mannen.

### *Diversiteitsbeleid*

Corporate governance code stelt dat de Raad van

Commissarissen een diversiteitsbeleid dient op te stellen voor de samenstelling van de directie en de Raad van Commissarissen. In het beleid wordt ingegaan op de concrete doelstellingen ten aanzien van diversiteit en de voor de Vennootschap relevante aspecten van diversiteit, zoals nationaliteit, leeftijd, geslacht en achtergrond inzake opleiding en beroepservaring.

Gezien de omvang van de onderneming, activiteiten, directie en Raad van Commissarissen heeft de Raad van Commissarissen nog geen diversiteitsbeleid anders dan de bepalingen van de Wet bestuur en toezicht.

Zodra de benodigde uitbreidingen hebben plaatsgevonden binnen de directie en de Raad van Commissarissen (hopelijk in 2019) zal er het diversiteitsbeleid verder ingevuld worden. Hierbij zullen de aspecten zoals opgenomen in Principe 2.1.5 worden meegenomen.

Momenteel zijn bij Bever Holding de posities zowel binnen de directie als bij de Raad van Commissarissen nog niet op de hiervoor genoemde evenwichtige wijze ingevuld. Bij de benoeming van nieuwe leden van de directie en de Raad van Commissarissen zal een evaluatie worden uitgevoerd om het gewenste profiel van de nieuwe leden vast te stellen.

## Beloningen

### **Beloningsbeleid directie en vaststelling beloningen directie**

Ten aanzien van ontslagvergoedingen van leden van de directie hanteert Bever Holding de uitgangspunten zoals die zijn vastgelegd in de arbeidsovereenkomsten en laat zij zich leiden door de bestaande wet- en regelgeving op dit gebied. Indien de wetgeving wijzigt, zal Bever Holding beoordelen of aanpassing van de arbeidsovereenkomsten mogelijk en noodzakelijk is. Vooral nog genieten de leden van de directie arbeidsrechtelijke rechtsbescherming zoals iedere werknemer.

De bepalingen van de Code met betrekking tot hoogte en samenstelling van de bezoldiging van de directie en de openbaarmaking daarvan worden onderschreven.

De Raad van Commissarissen stelt een voorstel op voor het bezoldigingsbeleid van de Vennootschap. Dit bezoldigingsbeleid wordt ter vaststelling aan de Algemene Vergadering van Aandeelhouders voorgelegd. De bezoldiging van de directie wordt vastgesteld door de Raad van Commissarissen binnen het kader van het bezoldigingsbeleid. Gezien de huidige situatie van de directie en de activiteiten van de Vennootschap heeft de Raad van Commissarissen nog geen aanpassing gemaakt in

het beloningsbeleid van de directie in het licht van de nieuwe Code. Indien deze situatie verandert zal het huidige beleid heroverwogen worden en indien nodig aangepast worden in het licht van de nieuwe Code.

De Vennootschap kent geen aandelen- of optieplannen. Concrete gedachten over invoering van dergelijke plannen zijn er momenteel niet. Mocht tot invoering worden overgegaan dan zal de Code gevolgd worden. Principes en best practicebepalingen met betrekking tot tegenstrijdige belangen worden onderschreven.

### **Beloning Raad van Commissarissen**

De Raad van Commissarissen doet aan de Algemene Vergadering een duidelijk en begrijpelijk voorstel voor een passende eigen beloning. De beloning voor commissarissen stimuleert een adequate uitoefening van de functie en is niet afhankelijk van de resultaten van de Vennootschap.



## Algemene Vergadering

### **Aandeelhouders, Algemene Vergadering van Aandeelhouders en stemrecht**

De principes met betrekking tot aandeelhouders worden onderschreven. Bever Holding kent geen stemrechtbeperkende bepalingen. Voor elk aandeel kan één stem worden uitgebracht. De leden van de Raad van Commissarissen en de directie worden benoemd door de Algemene Vergadering van Aandeelhouders op voordracht van de Raad van Commissarissen. De bestuurders en commissarissen die worden voorgedragen zijn aanwezig tijdens de Algemene Vergadering waar over hun voordracht wordt gestemd. De Algemene Vergadering van Aandeelhouders kan de voordracht van de Raad van Commissarissen afwijzen met als gevolg dat de Raad van Commissarissen een nieuwe voordracht moet maken. De Algemene Vergadering van Aandeelhouders kan de gehele Raad van Commissarissen en directie ontslaan. De Algemene Vergadering van Aandeelhouders stelt de bezoldiging van de commissarissen en de directie vast. Op de Algemene Vergadering van Aandeelhouders van Bever Holding wordt een toelichting gegeven over de gang van zaken en wordt de Algemene Vergadering van Aandeelhouders goedkeuring gevraagd voor bij de wet en statuten vastgestelde onderwerpen. Verder worden de onderwerpen als opgenomen in principe 4.1.3 op de agenda gezet van de Algemene Vergadering van Aandeelhouders. De directie en Raad van Commissarissen verstrekken de Algemene Vergadering van Aandeelhouders alle verlangde informatie, tenzij een zwaarwichtig belang zich daartegen verzet. De externe accountant woont de Algemene Vergadering bij waarin de jaarrekening wordt goedgekeurd. Bever Holding maakt de vergadering bekend door plaatsing van een oproepingsadvertentie in de officiële Prijscourant van Euronext en ten minste in één in Nederland landelijk verspreid dagblad. De notulen van de Algemene Vergadering van Aandeelhouders worden uiterlijk drie maanden na afloop van de vergadering ter beschikking gesteld via de corporate website.

### **Besluit artikel 10 overnamerichtlijn**

Op grond van het Besluit artikel 10 overnamerichtlijn dienen vennootschappen, waarvan effecten zijn toegelaten tot de handel op een gereguleerde markt, in hun jaarverslagen informatie te verschaffen over onder meer de kapitaalstructuur van de Vennootschap en de aanwezigheid van aandeelhouders met bijzondere rechten.

Met betrekking tot informatieverschaffing als vermeld in principe 4.2 wordt opgemerkt dat dit principe wordt onderschreven. De Raad van Commissarissen en directie zijn van mening dat gelijke informatieverstrekking aan beleggers van groot belang is en streven dit na.

Deelname van zoveel mogelijk aandeelhouders aan de besluitvorming in de Algemene Vergadering is in het belang van de checks and balances van de Vennootschap. De Vennootschap stelt, voor zover het in haar mogelijkheid ligt, aandeelhouders in de gelegenheid op afstand te stemmen en met alle (andere) aandeelhouders te communiceren, waarbij de bepalingen van principe 4.3 van de Code in acht worden genomen.

In dit kader heeft de Algemene Vergadering van Aandeelhouders op 29 juni 2018 de directie voorwaardelijk tot 30 december 2019 gemachtigd tot:

- het, met goedkeuring van de Raad van Commissarissen, uitgeven van aandelen of het verlenen van rechten tot het verkrijgen van aandelen tot een maximum van 10%; en
- het, met goedkeuring van de Raad van Commissarissen, verwerven van aandelen in het kapitaal van de Vennootschap.

### **Beschikbaarheid corporate governance documenten**

Bever Holding heeft de documenten die bepalend zijn voor de corporate governance-structuur, zoals de gedragscode, het reglement van de Raad van Commissarissen, profielschets van de Raad van Commissarissen klokkenluiderregeling etc. beschikbaar gesteld op haar website [www.beverholding.nl](http://www.beverholding.nl). Deze documenten worden van tijd tot tijd aangepast aan de meest recente wet- en regelgeving.

### **Overzicht beschermingsmaatregelen**

N.V. Bever Holding heeft geen uitstaande of potentieel inzetbare beschermingsmaatregelen tegen een overname van zeggenschap over de Vennootschap.

In het kader hiervan doet N.V. Bever Holding de volgende mededelingen:

- a) Wat betreft de kapitaalstructuur van de Vennootschap, de samenstelling van het geplaatste kapitaal en het dividendbeleid, wordt verwezen naar de diverse hoofdstukken "Kerncijfers en profiel", "Verslag van de directie",

en de toelichting op de jaarrekening. Wat betreft de aan deze aandelen verbonden rechten wordt verwezen naar de statuten van de Vennootschap, zoals geplaatst op de website van N.V. Bever Holding. Kort samengevat bestaan deze rechten ten aanzien van gewone aandelen uit de bevoegdheid om de vergadering van aandeelhouders bij te wonen, daarin het woord te voeren en het stemrecht uit te oefenen en het recht op uitkering van hetgeen, na reservering, van de winst van de Vennootschap overblijft. Eind 2018 bestaat het geplaatste kapitaal geheel uit gewone aandelen (aan toonder).

- b) De Vennootschap heeft geen beperkingen opgelegd aan de overdracht van gewone aandelen.
- c) Wat betreft deelnemingen in de Vennootschap waarvoor een meldingsplicht bestaat (in overeenstemming met de artikelen 5:34, 5:35 en 5:43 van de Wet op het financieel toezicht), wordt verwezen naar de "Overige gegevens" op pagina 77 van het jaarrapport. Onder het kopje "Meldingen in het kader van de Wet melding zeggenschap" staat vermeld welke aandeelhouders met een kapitaalbelang van 3% of meer eind 2018 bij de Vennootschap bekend zijn.
- d) Aan aandelen in de Vennootschap zijn geen bijzondere zeggenschapsrechten verbonden.
- e) De Vennootschap kent op dit moment geen regeling

die rechten toekent aan werknemers om nieuwe aandelen in het kapitaal van de Vennootschap of een dochtermaatschappij te nemen of te verkrijgen.

- f) De stemrechten verbonden aan de aandelen in de Vennootschap zijn niet beperkt, noch zijn termijnen voor de uitoefening van stemrecht beperkt.
- g) Er bestaan (voor zover bekend) geen overeenkomsten met aandeelhouders die aanleiding kunnen geven tot beperking van de overdracht van aandelen of tot beperking van stemrecht.
- h) De voorschriften betreffende benoeming en ontslag van bestuurders en commissarissen en wijziging van de statuten staan vermeld in de statuten van de Vennootschap, het Reglement van de Raad van Commissarissen.
- i) De bevoegdheden van de directie in het algemeen staan in de statuten vermeld. In de notulen van de Algemene Vergadering Aandeelhouders in 2018 zijn de door de Algemene Vergadering van Aandeelhouders verstrekte machtigingen aan de directie tot het uitgeven of inkopen van aandelen weergegeven.
- j) De Vennootschap heeft geen overeenkomsten gesloten met directieleden of werknemers, die voorzien in een uitkering bij beëindiging van het dienstverband naar aanleiding van een openbaar bod in de zin van artikel 5:70 van de Wet op het financieel toezicht.

## Getrouwheidsverklaring

In lijn met best practice 1.4.3. van de Nederlandse Corporate Governance Code en artikel 5:25c van de Wet op het financieel toezicht, verklaart de directie naar haar beste wetenschap dat voor zover bekend dat:

- De geconsolideerde jaarrekening een getrouw beeld geeft van de activa, de passiva, de financiële positie en de winst van Bever Holding en de gezamenlijk in de consolidatie opgenomen ondernemingen;
- Het verslag van de directie een getrouw beeld geeft over de toestand op balansdatum en de gang van zaken gedurende de verslagperiode van Bever Holding en haar geconsolideerde dochtermaatschappijen waarvan de gegevens in haar financieel verslag van de directie zijn opgenomen;
- Het financieel verslag van de directie een getrouw beeld geeft van de activa en passiva, de financiële positie en het resultaat van Bever Holding en haar geconsolideerde dochtermaatschappijen;
- De wezenlijke risico's waarmee Bever Holding wordt

geconfronteerd in dit verslag zijn beschreven. Voor een uitgebreidere beschrijving van de risico's wordt verwezen naar het hier voorgaande hoofdstuk "Risicomanagement".

- Het verslag in voldoende mate inzicht geeft in tekortkomingen in de werking van de interne risicobeheersings- en controlesystemen (zie pagina 20);
- Voornoemde systemen een redelijke mate van zekerheid geven dat de financiële verslaggeving geen onjuistheden van materieel belang bevat;
- Het naar de huidige stand van zaken gerechtvaardigd is dat de financiële verslaggeving is opgesteld op going concern basis; en
- In het verslag de materiële risico's en onzekerheden zijn vermeld die relevant zijn ter zake van de verwachting van de continuïteit en liquiditeit van de vennootschap voor een periode van twaalf maanden na opstelling van het verslag (zie pagina 57,60).

## Corporate governance-verklaring

---

Dit betreft een verklaring uit hoofde van artikel 2a van het Vaststellingsbesluit nadere voorschriften inhoud jaarverslag d.d. 10 december 2009 (hierna het "Vaststellingsbesluit"). Voor de mededelingen in deze verklaring als bedoeld in artikelen 3, 3a en 3b van het Vaststellingsbesluit wordt verwezen naar de relevante vindplaatsen in het Jaarrapport 2018. De volgende mededelingen dienen als hier ingelast en herhaald te worden beschouwd:

- de mededeling over de naleving van de principes en best practice-bepalingen van de Code, inclusief de gemotiveerde opgave van afwijkingen in de naleving daarvan, zoals opgenomen in de paragraaf "Corporate Governance" op pagina 20 van het jaarrapport;
- de mededeling omtrent de belangrijkste kenmerken van het beheers- en controlesysteem in verband met het proces van financiële verslaggeving van de Vennootschap en de groep, zoals opgenomen in de paragraaf "Risicomanagement" op pagina 18 van het jaarrapport;
- de mededeling betreffende het functioneren van de aandeelhoudersvergadering en haar voornaamste bevoegdheden en de rechten van de aandeelhouders en hoe deze kunnen worden uitgeoefend, zoals opgenomen in de paragraaf "Corporate Governance" op pagina 20 van het jaarrapport;
- de mededeling ten aanzien van de samenstelling en het functioneren van de directie, zoals opgenomen in het hoofdstuk "Verslag van de directie" op pagina 12 en de paragraaf "Rol directie" op pagina 22 van het jaarrapport;
- de mededeling over de samenstelling en het functioneren van de Raad van Commissarissen en zijn commissies, zoals opgenomen in het hoofdstuk "Verslag van de Raad van Commissarissen" en de paragraaf "Samenstelling van de Raad van Commissarissen", beide op pagina 9 van het jaarrapport;
- de mededeling over (de doelstellingen van) het diversiteitsbeleid en de wijze waarop dit beleid is uitgevoerd, zoals opgenomen in de paragraaf "Corporate Governance" op pagina 23 van het jaarrapport;
- de mededeling ingevolge Besluit artikel 10 overnamerichtlijn, zoals opgenomen in de paragraaf "Corporate Governance" op pagina 24 van het jaarrapport.

Wassenaar, 30 april 2019

W.J. Simon

# Corporate governance

## Jaarrekening

Geconsolideerde jaarrekening

Enkelvoudige jaarrekening

## Geconsolideerde jaarrekening

Geconsolideerde winst-en-verliesrekening

Geconsolideerd overzicht van het totaalresultaat

Geconsolideerde balans

Geconsolideerd overzicht mutaties in het eigen vermogen

Geconsolideerd kasstroomoverzicht

Toelichting op de geconsolideerde jaarrekening

# Jaarrekening

## Geconsolideerde winst- en -verliesrekening over 2018

( EUR x 1.000)	Toelichting		2018	2017
<b>Opbrengsten uit vastgoedbeleggingen</b>				
Netto huuropbrengsten	18	27	27	
Verkoopresultaat	6	2.422	-	
Herwaarderingsresultaat	6,7	1.141	3.615	
Overige opbrengsten		-	18	
<b>Totale opbrengsten uit vastgoedbeleggingen</b>			<b>3.590</b>	<b>3.660</b>
Waardevermindering voorraad vastgoedprojecten	11	(90)	-	
Terugneming van waardevermindering voorraad vastgoedprojecten	11	50	418	
Exploitatiekosten	1	(36)	(55)	
<b>Overige resultaten</b>			<b>(76)</b>	<b>363</b>
<b>Lasten</b>				
Lonen en salarissen	2	(170)	(171)	
Afschrijvingen	8	(33)	(16)	
Algemene kosten	3	(1.119)	(456)	
<b>Totale lasten</b>			<b>(1.322)</b>	<b>(643)</b>
<b>Bedrijfsresultaat</b>			<b>2.192</b>	<b>3.380</b>
Financiële opbrengsten		112	123	
Financiële kosten		(948)	(977)	
Netto financieringskosten	4		(836)	(854)
<b>Resultaat voor belastingen</b>			<b>1.356</b>	<b>2.526</b>
Vennootschapsbelasting	5		3.756	(729)
<b>Resultaat na belasting</b>			<b>5.112</b>	<b>1.797</b>
<b>Per aandeel (x EUR)</b>				
Netto resultaat per aandeel beschikbaar voor aandeelhouders			0,30 *	0,11 *
Verwaterd netto resultaat per aandeel beschikbaar voor aandeelhouders			0,30 *	0,11 *

\* Het resultaat na belasting is gedeeld door 17.057.549 aandelen.

## Geconsolideerd overzicht van het totaalresultaat over 2018

( EUR x 1.000)	Toelichting		2018		2017
<b>Resultaat na belastingen</b>			<b>5.112</b>		<b>1.797</b>
Overig totaalresultaat			-		-
<b>Totaalresultaat</b>			<b>5.112</b>		<b>1.797</b>
Toekomend aan:					
Aandeelhouders		5.112		1.797	
N.V. Bever Holding		-		-	
Minderheidsbelangen			5.112		1.797



# Jaarrekening

## Geconsolideerde balans per 31 december 2018

( EUR x 1.000)	Toelichting		31.12.2018		31.12.2017
<b>Actief</b>					
<b>Vaste activa</b>					
Vastgoedbeleggingen	6	70.909		69.756	
Vastgoedbeleggingen in aanbouw of ontwikkeling	7	57.091		57.542	
Materiële vaste activa	8	21		54	
Financiële vaste activa	9	2.950		-	
Actieve belastinglatenties	10	5.728		6.999	
			136.699		134.351
<b>Vlottende activa</b>					
Voorraad vastgoedprojecten	11	20.391		23.556	
Belastingen en sociale premies		18		8	
Overige vorderingen en overlopende activa		898		804	
			21.307		24.368
Liquide middelen	12		1.126		25
<b>Totale activa</b>			<b>159.132</b>		<b>158.744</b>

## Geconsolideerde balans per 31 december 2018

( EUR x 1.000)	Toelichting		31.12.2018		31.12.2017
<b>Passief</b>					
<b>Eigen vermogen</b>					
	13				
Geplaatst kapitaal		19.616		19.616	
Agioreserve		33.811		33.804	
Overige reserves		42.825		41.028	
Onverdeeld resultaat		5.112		1.797	
			101.364		96.245
<b>Langlopende verplichtingen</b>					
Latente belastingverplichting	14		23.807		28.835
Langlopende hypothecaire lening	15		-		31.984
<b>Kortlopende verplichtingen</b>					
Kortlopende hypothecaire lening	15	30.903		-	
Crediteuren		368		1.003	
Overige schulden en overlopende passiva		2.690		677	
			33.961		1.680
<b>Totale passiva</b>			<b>159.132</b>		<b>158.744</b>

# Jaarrekening

## Geconsolideerd overzicht mutaties in het eigen vermogen over 2018

(EUR x 1.000)	Geplaatst kapitaal	Agio- reserve	Overige reserves	Onverdeeld resultaat	Totaal
Stand per 1 januari 2017	19.616	33.812	31.451	9.577	94.456
Resultaatbestemming	-	-	9.577	(9.577)	-
Resultaat	-	-	-	1.797	1.797
Inkoop eigen aandelen	-	(8)	-	-	(8)
Stand per 31 december 2017	19.616	33.804	41.028	1.797	96.245
Stand per 1 januari 2018	19.616	33.804	41.028	1.797	96.245
Resultaatbestemming	-	-	1.797	(1.797)	-
Resultaat	-	-	-	5.112	5.112
Verkoop eigen aandelen	-	7	-	-	7
Stand per 31 december 2018	19.616	33.811	42.825	5.112	101.364

## Geconsolideerd kasstroomoverzicht over 2018

(Volgens de indirecte methode)	Toelichting		2018		2017
<b>(EUR x 1.000)</b>					
Resultaat na belastingen		5.112		1.797	
Netto financieringskosten		836		854	
Belastingen naar de winst		(3.756)		729	
Afschrijvingen		33		16	
Verkoopresultaat vastgoedbeleggingen		(2.422)		-	
Waardeverminderingen en herwaarderingen		(1.101)		(4.033)	
Kasstroom uit operationele resultaten voor veranderingen werkkapitaal en voorzieningen			(1.298)		(637)
<b>Mutatie werkkapitaal</b>					
(Des)investeringen in voorraad vastgoedprojecten	11	3.125		(14)	
Overige activa		(193)		1.015	
Overige passiva		1.377		(520)	
Veranderingen in werkkapitaal			4.309		481
Kasstroom uit bedrijfsoperaties			3.011		(156)
Betaalde interest		(29)		(42)	
			(29)		(42)
<b>Kasstroom uit operationele activiteiten</b>					
			2.982		(198)
Ontvangen interest		112		123	
Des/investeringen in materiële vaste activa		-		(12)	
Des/investeringen in vastgoedbeleggingen		-		-	
<b>Kasstroom uit investeringsactiviteiten</b>					
			112		111
Opname rentedragende schulden		-		-	
Aflossing rentedragende schulden / rekening-couranten	15	(2.000)		-	
Inkoop eigen aandelen	13	-		(8)	
Verkoop eigen aandelen	13	7		-	
<b>Kasstroom uit financieringsactiviteiten</b>					
			(1.993)		(8)
Mutatie geldmiddelen			1.101		(95)
Liquide middelen per 1 januari			25		120
Liquide middelen per 31 december			1.126		25

## Toelichting op de geconsolideerde jaarrekening

### Algemeen

---

#### *Algemene informatie*

N.V. Bever Holding (de "Vennootschap"), statutair gevestigd in Hilversum, is een vastgoedontwikkelingsmaatschappij die zich richt op vastgoedbeleggingen en (her)ontwikkeling van appartementen, commerciële ruimten en hotels. De projecten zijn ultimo 2018 geconcentreerd in Nederland en België. In 2007 hebben Bever Holding en haar groepsmaatschappijen een aanvang gemaakt met nieuwe activiteiten voornamelijk bestaande uit het aankopen, verkopen, ontwikkelen, exploiteren en beheren van onroerende zaken en deze activiteiten zijn in het verslagjaar voortgezet.

De geconsolideerde cijfers van Bever Holding omvatten de financiële gegevens van de Vennootschap en van de tot Bever Holding behorende groepsmaatschappijen (gezamenlijk aangeduid als de "Groep").

#### *Doel en strategie*

Het doel van Bever Holding is door het investeren in vastgoed winst te realiseren en daardoor een meerwaarde te creëren voor haar aandeelhouders.

Bever Holding voorziet deze doelstelling te verwezenlijken enerzijds door de projecten in haar vastgoedportefeuille uit te ontwikkelen en daarmee meerwaarde te realiseren. Per project zal worden bezien of dit wordt toegevoegd aan het vastgoed in exploitatie dan wel zal worden verkocht aan derden. Anderzijds zal worden gestreefd naar de verwerving van renderend (bestaand) vastgoed teneinde een positieve kasstroom te genereren.

Aan de strategie om de gestelde doelen te bereiken zal in de komende jaren verder vorm worden gegeven en het streven blijft de organisatie op de gewenste schaal te brengen door middel van autonome groei dan wel overname. Voor de uitbreiding van de vastgoedportefeuille zal Bever Holding als onderdeel van haar strategie ernaar streven een deel van de transactiewaarde in nieuw uit te geven aandelen Bever Holding te voldoen. Deze uitgifte van nieuwe aandelen zal bijdragen aan de groei van het eigen vermogen van Bever Holding.

## Algemene grondslagen voor de opstelling van de geconsolideerde jaarrekening

### Overeenstemmingverklaring

---

De geconsolideerde jaarrekening van de Vennootschap is opgesteld in overeenstemming met International Financial Reporting Standards ('IFRS') zoals aanvaard binnen de Europese Unie en voldoet tevens aan de wettelijke bepalingen inzake de jaarrekening zoals opgenomen in Titel 9 Boek 2 BW. Deze standaarden omvatten alle nieuwe en herziene standaarden en

interpretaties gepubliceerd door de International Accounting Standards Board ('IASB') en de International Financial Reporting Interpretations Committee ('IFRIC'), voor zover van toepassing op de activiteiten van de Vennootschap en effectief voor boekjaren aangevend vanaf 1 januari 2018.

## Nieuwe of gewijzigde standaarden en interpretaties die in 2018 van kracht zijn geworden

Bever Holding heeft ervoor gekozen de nieuwe standaard IFRS 16 Leases niet vervroegd toe te passen. IFRS 9 “Financiële instrumenten”, IFRS 15 “Opbrengsten uit contracten met klanten” en Amendments to IAS 40 “Overdracht van vastgoedbeleggingen” zijn voor het eerst toegepast per 1 januari 2018. Voor een uitgebreide toelichtingen inzake deze nieuwe standaarden wordt verwezen naar de tekst hieronder.

### Stelselwijziging

Met uitzondering van de hieronder genoemde aanpassingen heeft Bever Holding consequent de uiteengezette grondslagen voor financiële verslaggeving gehanteerd voor alle perioden die in deze geconsolideerde jaarrekening zijn toegepast. Wijzigingen in belangrijke grondslagen voor financiële verslaggeving worden beschreven in de toelichting hieronder. Bever Holding heeft IFRS 9, IFRS 15 en Amendments to IAS 40 voor het eerst toegepast vanaf boekjaar 2018, maar deze hebben geen materieel effect op de geconsolideerde jaarrekening van Bever Holding. Vanwege de transitie-methoden waar Bever Holding voor heeft gekozen bij het toepassen van deze standaarden, is de vergelijkende informatie in deze jaarrekening niet aangepast om de vereisten van de nieuwe standaarden weer te geven. Vanaf 2018 zijn ook nog een aantal aanpassingen op bestaande standaarden van kracht geworden, maar deze hebben geen materieel effect op de geconsolideerde jaarrekening van Bever Holding.

### IFRS 9 Financiële instrumenten

IFRS 9 bevat vereisten voor de opname en waardering van financiële activa en financiële verplichtingen. Deze standaard vervangt IAS 39 Financiële instrumenten: opname en waardering. De nieuwe standaard voor financiële instrumenten betreft hoofdzakelijk wijzigingen ten aanzien van de classificatie en waardering van financiële activa en passiva, het bepalen van de voorziening voor verwachte kredietverliezen en de vereisten ten aanzien van hedge accounting. IFRS 9 onderscheidt drie categorieën voor de waardering van financiële activa: geamortiseerde kostprijs, reële waarde door het totaalresultaat en reële waarde door de winst- en verliesrekening. De classificatie van financiële activa onder IFRS 9 is over het algemeen gebaseerd op het bedrijfsmodel waarin een financieel actief wordt beheerd en de contractuele kasstroomkarakteristieken. IFRS 9 elimineert de vorige IAS 39-categorieën van aangehouden tot einde looptijd, leningen en vorderingen en beschikbaar voor ver-

koop. IFRS 9 behoudt grotendeels de bestaande vereisten van IAS 39 met betrekking tot de classificatie en waardering van financiële verplichtingen. Daarnaast vervangt IFRS 9 het ‘opgetreden kredietverliezen’-model onder IAS 39 met het ‘verwachte kredietverliezen’-model. Het nieuwe model voor verwachte kredietverliezen is van toepassing op financiële activa gewaardeerd tegen geamortiseerde kostprijs, contract-activa en schuldbeleggingen gewaardeerd op reële waarde door OCI, maar niet op beleggingen in eigenvermogensinstrumenten. De nieuwe standaard vereist ten aanzien van hedge accounting dat deze nauwer aansluit bij de risicobeheersdoelstellingen van een entiteit. Het moet ook consistent zijn met de nieuwe hedge accounting-doelstelling van IFRS 9 - dat wil zeggen om het effect van de risicobeheersactiviteiten van een entiteit in de jaarrekening weer te geven. Bever Holding heeft IFRS 9 vanaf 1 januari 2018 geïmplementeerd. De aard en de effecten van deze wijzigingen worden hieronder uiteengezet.

### Classificatie en waardering onder IFRS 9

IFRS 9 heeft geen materieel effect gehad op classificatie en waardering van financiële activa. De directie heeft de huidige classificatie van financiële activa en passiva aangepast naar de nieuwe classificatie onder IFRS 9. Alle boekwaarden van financiële activa onder IAS 39 zijn gelijk aan de boekwaarden onder IFRS 9 bij de overgang naar IFRS 9 per begin januari 2018.

### IFRS 15 Opbrengsten uit contracten met klanten

Deze nieuwe standaard is van kracht vanaf begin januari 2018 en voorziet in verslaggevingsvereisten, waarbij met behulp van het 5-stappenmodel wordt bepaald hoeveel en wanneer opbrengsten moeten worden verantwoord. De standaard dient ter vervanging van de bestaande bepalingen voor het verwerken van opbrengsten (zijnde IAS 18 ‘Opbrengsten’). In boekjaar 2018 heeft Bever Holding IFRS 15 geïmplementeerd op basis van de cumulatieve effectmethode waarbij de vergelijkende cijfers niet zijn aangepast. Bever Holding heeft IFRS 15 vanaf 1 januari 2018 geïmplementeerd. De aard en de effecten van deze wijzigingen worden hieronder uiteengezet.

### Classificatie en waardering onder IFRS 15

IFRS 15 heeft geen materieel effect gehad op classificatie en waardering van contracten met klanten. De directie heeft de huidige classificatie van bestaande contracten aangepast naar de nieuwe classificatie onder IFRS 15. Alle boekwaarden

van de contracten onder IFRS 15 zijn gelijk gebleven.

## **Wijzigingen in IAS 40, 'Overdracht van vastgoedbeleggingen'**

Deze standaard is opgesteld om meer verduidelijking te scheppen wanneer een entiteit onroerend goed zou moeten overdragen van onroerende goed in aanbouw of ontwikkeling naar vastgoedbeleggingen. De wijziging vermeldt dat er een verandering in gebruik plaatsvindt wanneer onroerend goed in aanbouw of ontwikkeling zich kwalificeert als vastgoedbelegging door verandering van gebruik. Een verandering van managementinzichten inzake het gebruik, wil niet zeggen dat er een verandering van gebruik is. Entiteiten moeten de wijziging prospectief toepassen op veranderingen in gebruik die plaatsvinden op of na het begin van de jaarlijkse

verslagperiode waarin de entiteit de wijzigingen voor het eerst toepast. Een entiteit dient de classificatie van de op die datum aangehouden vastgoed opnieuw te beoordelen en, indien van toepassing, de eigendom opnieuw in te delen om rekening te houden met de omstandigheden die op die datum bestonden. Retroactieve toepassing in overeenstemming met IAS 8 is alleen toegestaan als dat mogelijk is zonder het gebruik van inzicht vooraf. Vroegtijdige toepassing van de wijzigingen is toegestaan en moet worden bekendgemaakt. Impact: de wijzigingen zullen diversiteit in de praktijk elimineren. De standaard is van kracht voor boekhoudperiodes die beginnen op of na 1 januari 2018. De Vennootschap heeft de wijzigingen in IAS 40 overgenomen, maar de toepassing heeft niet geleid tot materiële verschillen.

## **Nieuwe of gewijzigde standaarden en interpretaties die vanaf 2019 of latere boekjaren van kracht zijn**

De volgende standaarden, aanpassingen van standaarden en interpretaties, worden door de Vennootschap met ingang van 2019 of latere boekjaren toegepast. De gewijzigde standaarden en interpretaties hebben naar verwachting geen of een beperkt effect op de presentatie, toelichting of financiële resultaten van de Vennootschap tenzij anders toegelicht.

### **IFRS 16 Leases**

Deze nieuwe standaard zal door Bever Holding worden toegepast vanaf boekjaar 2019 en voorziet in verslaggevingsvereisten ten behoeve van de bepaling van leaseverplichtingen en de wijze waarop deze in de financiële verslaggeving gepresenteerd dienen te worden. De standaard voorziet in een leaseaccountingmodel, waarbij de lessee de activa en verplichtingen ten aanzien van alle leaseovereenkomsten in de balans moet opnemen, tenzij de leasetermijn korter is dan 12 maanden of het contracten met een geringe waarde betreft. De standaard dient ter vervanging van de bestaande bepalingen voor het verwerken van de leasever-

plichtingen (onder andere IAS 17 Leases). Uit de voorlopige analyse is gebleken dat de nieuwe standaard geen materiële impact heeft op de geconsolideerde jaarrekening van Bever Holding. De daadwerkelijke impact van de eerste toepassing van IFRS 16 kan echter nog veranderen, daar de analyse en berekening van de impact van de lease contracten nog niet volledig is afgerond.

### **Overige standaarden**

- Annual Improvements to IFRS Standards 2015-2017 Cycle (issued on 12 December 2017)
- Amendments to IAS 19: Plan Amendment, Curtailment or Settlement (issued on 7 February 2018)
- Amendments to IAS 28: Long-term Interests in Associates and Joint Ventures (issued on 12 October 2017)
- IFRIC 23 Uncertainty over Income Tax Treatments (issued on 7 June 2017)
- Amendments to IFRS 9: Prepayment Features with Negative Compensation (issued on 12 October 2017)

## **Nieuwe of gewijzigde standaarden en interpretaties die nog niet zijn bekrachtigd door de Europese Unie**

De volgende standaarden, aanpassingen van standaarden en interpretaties, die nog niet door de Europese Unie zijn bekrachtigd, worden door de Vennootschap nog niet toegepast. De gewijzigde standaarden en interpretaties hebben naar verwachting geen of een beperkt effect op de presentatie, toelichting of financiële resultaten van de Vennootschap gehad tenzij anders toegelicht.

- IFRS 17 Insurance Contracts (issued on 18 May 2017)
- Amendments to References to the Conceptual Framework in IFRS Standards (issued on 29 March 2018)
- Amendment to IFRS 3 Business Combinations (issued on 22 October 2018)
- Amendments to IAS 1 and IAS 8: Definition of Material (issued on 31 October 2018)

## Gehanteerde grondslagen bij de opstelling van de financiële verslaggeving

De financiële overzichten worden gepresenteerd in euro's, waarbij bedragen afgerond zijn op duizenden euro's, tenzij anders vermeld. Vastgoedbeleggingen, vastgoedbeleggingen in aanbouw of ontwikkeling en effecten zijn gewaardeerd op reële waarde. De overige posten worden in de financiële overzichten gewaardeerd op historische kostprijs, tenzij anders vermeld. Verliezen die hun oorsprong vinden voor het einde van het verslagjaar, worden in acht genomen indien zij voor het opmaken van de jaarrekening bekend zijn geworden.

De hierna uiteengezette grondslagen voor financiële verslaggeving onder IFRS zijn consistent toegepast binnen de Groep en voor alle gepresenteerde perioden in deze geconsolideerde jaarrekening.

Bij het opstellen van de jaarrekening in overeenstemming met IFRS heeft de directie zich oordelen gevormd betreffende schattingen en veronderstellingen die gevolgen hebben op de

in de jaarrekening opgenomen bedragen. De schattingen en onderliggende veronderstellingen betreffende de toekomst zijn gebaseerd op historische ervaringen en andere relevante factoren, gegeven de omstandigheden op balansdatum. De werkelijke resultaten kunnen afwijken van deze schattingen.

De schattingen en onderliggende veronderstellingen worden regelmatig beoordeeld. Eventuele aanpassingen worden verantwoord in de periode waarin de schatting is herzien of, indien de schatting ook effect heeft op toekomstige perioden, eveneens in toekomstige perioden.

De belangrijkste schattingen en veronderstellingen betreffende de toekomst en andere belangrijke bronnen van schattingonzekerheden op de balansdatum die een belangrijk effect hebben op de jaarrekening en die een belangrijk risico in zich dragen van een materiële aanpassing van boekwaarden in het volgende boekjaar, zijn hierna opgenomen.

## Schattingen, schattingswijzigingen en beoordelingen in de administratieve verantwoording en verslaggeving

Voor het opstellen van de jaarrekening in overeenstemming met IFRS dient de directie bepaalde schattingen en beoordelingen te maken die een effect hebben op het gebruik van grondslagen en gerapporteerde bedragen betreffende activa en passiva, opbrengsten en kosten. De schattingen en onderliggende aannames zijn gebaseerd op historische ervaringen en diverse andere factoren, die in de ogen van de directie als redelijk kunnen worden beschouwd onder de omstandigheden. De daadwerkelijke resultaten kunnen afwijken van deze schattingen. De schattingen en uitgangspunten worden continu beoordeeld.

De directie heeft de volgende essentiële schattingen toegepast die een materieel effect hebben op de bedragen die in de jaarrekening zijn opgenomen.

### *Marktwarde vastgoedbeleggingen en vastgoedbeleggingen in aanbouw of ontwikkeling*

Het beste bewijs voor de marktwarde van een vastgoedobject zijn de huidige marktprijzen op een actieve markt voor soortgelijke objecten. Indien deze informatie niet beschikbaar is, worden waarderingen gebaseerd op een range van informatiebronnen en methodes, bijvoorbeeld op basis van huidige marktprijzen op een actieve markt voor andersoortige objec-

ten, residuele waardemethode en contante waardemethode (DCF).

De principale uitgangspunten voor een waardebeoordeling zijn (contract/markt) huur- en oppervlaktegegevens, plattegrondtekeningen, bouwkosten, onderhoud, gegevens over onroerende zaakgebonden zakelijke en andere lasten, verwachte rentes, kapitalisatiefactor, enz.

De gebruikte informatie is gebaseerd op basis van de huidige (her)ontwikkelplannen van de desbetreffende objecten zoals die door de directie op dit moment worden ingeschat. Voor diverse plannen dienen nog bestemmingsplannen gewijzigd en/of bouwvergunningen aangevraagd te worden.

Met deze onzekerheden is bij de reële waardebeoordeling van de objecten rekening gehouden. Indien bepaalde bestemmingsplannen niet kunnen worden gewijzigd en/of bouwvergunningen niet worden afgegeven kan dit een negatief effect op het bedrijfsresultaat hebben.

Daarnaast zouden marktomstandigheden en/of andere overwegingen kunnen leiden tot de aanpassing van de huidige plannen. Ook dit kan een negatief effect op het bedrijfsresultaat hebben.



Voor de bepaling van de marktwaarde zijn onderstaande definities en methodes van belang:

*De onderhandse verkoopwaarde*, vrij van huur en/of gebruik en ontruimd, representeert het bedrag dat de onroerende zaak bij onderhandse verkoop redelijkerwijs zal opbrengen nadat de verkoper de onroerende zaak, na de beste voorbereiding, vrij van huur en/of huurrechten en ontruimd op de gebruikelijke wijze in de markt heeft aangeboden.

#### *Comparatieve methode*

De comparatieve ofwel vergelijkende methode, vergelijkt verkooptransacties en/of verhuurtransacties met betrekking tot soortgelijke objecten met elkaar. Deze methode wordt gebruikt voor onroerende zaken waarvan 'voldoende' transactiegegevens bekend zijn. De comparatieve methode stoelt op de beoordeling van de markt, van de locatie en van de onroerende zaak zelf en is gebaseerd op onder meer de onderstaande factoren:

#### *Markt*

- vraag en aanbod op de markt
- ontwikkeling rendementen
- inflatieverwachting
- rentestand en -ontwikkeling

#### *Locatie*

- omgevingsfactoren
- parkeermogelijkheden
- infrastructuur
- bereikbaarheid met eigen en openbaar vervoer
- voorzieningen als winkels, woningen, horeca, banken en scholen
- (bouw)ontwikkelingen met betrekking tot vergelijkbare onroerende zaken

#### *Onroerende zaak*

- zakelijke en andere lasten
- bouwaard en kwaliteitsniveau
- staat van onderhoud
- ouderdom
- stand en ligging
- gebruiksmogelijkheid

#### *Residuele waardemethode (RW)*

Bij de residuele waardemethode is uitgegaan van de plannen zoals deze voor deze locaties in diverse stadia van ontwikkeling zijn, waarbij is verondersteld dat deze invulling planologisch en/of juridisch mogelijk zal zijn. Door middel van de huurwaardekapitalisatiemethode en/of comparatieve methode wordt de waarde van het object bepaald, nadat deze invulling

is gerealiseerd. Op deze waarde worden alle kosten in mindering gebracht die dienen te worden gemaakt om de bedoelde invulling te realiseren. De resultante van deze berekening is de onderhandse verkoopwaarde van het object op basis van de residuele waardemethode.

#### *Contantewaardemethode (DCF)*

Bij deze methode worden toekomstige opbrengsten en uitgaven contant gemaakt naar de waardepeildatum. Hierbij worden de te verwachten kasstromen gedurende de beschouwingsperiode geschat van de plannen zoals deze voor deze locaties in diverse stadia van ontwikkeling zijn. Daarbij is verondersteld dat deze invulling planologisch en/of juridisch binnen de beschouwingsperiode mogelijk zal zijn. Door middel van de huurwaardekapitalisatiemethode en/of comparatieve methode wordt de waarde van het object bepaald, nadat deze invulling is gerealiseerd. Het contant maken gebeurt op basis van een door de markt gewenst rendement op het totale vermogen (gewenste disconteringsvoet). Bij de waardebepaling is onder meer rekening gehouden met onderstaande factoren:

- een bepaalde beschouwingsperiode, bouwplanning en verkoopplanning
- een geschat gemiddeld stijgingspercentage van de (verkoop)opbrengsten
- een geschat gemiddeld stijgingspercentage van de (bouw)kosten
- opbrengsten en uitgaven worden per kwartaal vooraf gerealiseerd

Als benadering voor het gewenste rendement op het totale vermogen wordt uitgegaan van het gemiddelde rendement op jongste 10-jarige staatsleningen, verhoogd met een door de markt ingeschatte risicopremie, die afhangt van de mate van onzekerheid over de omvang en het tijdstip van de kasstromen die het getaxeerde object en project opleveren.

Bij reeds bestaande opstallen en renovatieprojecten zijn overdrachtsbelasting, notariskosten en kadastraal recht in mindering gebracht. In de taxatie is ervan uitgegaan dat diverse percelen grond gereed zijn voor ontwikkeling en in 'bouwrijpe status' als 'bouwterrein' geleverd worden. Op deze wijze wordt ervan uitgegaan dat de percelen grond in de btw-sfeer geleverd worden en dat de levering is vrijgesteld van overdrachtsbelasting. Voor deze objecten is overdrachtsbelasting niet in aftrek gebracht. Notariskosten en kadastraal recht zijn wel in aftrek gebracht van de "vrij op naam"-waarde.

De waarderingen van de gehele vastgoedportefeuille zijn verricht door een onafhankelijke taxateur. De taxateur is bij de taxaties voor een deel uitgegaan van informatie verstrekt door de directie.

## Waardeverminderingen op activa

Voor de beoordeling of er voor bepaalde activa een waardevermindering van toepassing is, bepaalt de directie bij elke verslaglegging de desbetreffende activacategorieën indien en voor zover deze niet op marktwaarde zijn gewaardeerd.

Voor de bepaling van de voornaamste categorie voorraad vastgoedprojecten heeft de directie een beoordeling gemaakt van directe opbrengstwaarde en heeft de externe taxateur de marktwaarde bepaald.

Voor de bepaling van de marktwaarde zijn de methodieken zoals genoemd onder "Marktwaarde vastgoedbeleggingen" van toepassing. Voor de bepaling van de bedrijfswaarde heeft

de onderneming indien van toepassing een DCF-methode toegepast.

Ten aanzien van de uitgangspunten zijn ook de bovengenoemde zaken zoals (contract/markt) huur- en oppervlaktegegevens, plattegrondtekeningen, bouwkosten, onderhoud, gegevens over onroerende zaakgebonden zakelijke en andere lasten, verwachte rentes, kapitalisatiefactor, enz. gebruikt.

## Veronderstellingen bij lopende juridische procedures

Onder overige toelichtingen gerechtelijke procedures van de geconsolideerde jaarrekening is een uiteenzetting gegeven van de belangrijkste lopende juridische procedures.

De methoden en belangrijke veronderstellingen die gehanteerd zijn bij het bepalen van de reële waarde zijn:

Regio	aantal objecten	methodiek	disconteringsvoet	grondwaarde per m2 (range)	projectplanning (verkoop)	woningen (marktwaarde per m2)	winkels (markthuurl m2)	horeca (markthuurl m2)	parkeren (marktwaarde per unit)	winst / risico opslag
<b>NEDERLAND</b>										
Noordwijk	10	DCF	11% - 15%	N/a	Q3 2020 - Q3 2024	€3.450 - €9.300	€300 - €350	€300 - €350	€42.500 - €45.000	7,5% - 10%
Aalsmeer	1	DCF	11%	N/a	Q3 2019	N/a	N/a	€150 - €200	N/a	7,5% - 7,5%
Noordwijk	1	Residueel	N/a	N/a	Q3 2019 - Q3 2020	€2.500 - €3.500	€150 - €200	€150 - €200	N/a	10%
Noordwijk	1	Comparatief	N/a	€1.500	N/a	N/a	N/a	N/a	N/a	N/a
Hillegom	1	Comparatief	N/a	€27,50	N/a	N/a	N/a	N/a	N/a	N/a
Wassenaar	1	Comparatief	N/a	N/a	N/a	€6.000 - €7.000	N/a	N/a	N/a	N/a
<b>BELGIË</b>										
Spa	1	DCF	10%	N/a	Q3 2021	€3.000 - €4.000	N/a	€200 - €225	€25.500 - €35.000	10%
Knokke-Heist	5	Comparatief	N/a	N/a	Q2 2020	€5.000 - €6.000	€400-€650	€200 - €400	€55.000 - €65.000	N/a
Brasschaat	2	Comparatief	N/a	N/a	N/a	N/a	N/a	€350 - €400	N/a	4% - 6%
Blankenberge	1	Residueel	N/a	N/a	Q3 2021	N/a	€100 - €300	€200	€30.000 - €40.000	5%
De Haan	4	Residueel	N/a	N/a	Q3 2019 - Q3 2021	€3.000 - €5.000	€200 - €300	N/a	N/a	5%
Grobbendonk	1	Comparatief	N/a	€10 - €20	N/a	N/a	N/a	N/a	N/a	N/a

De marktwaarde voor de vastgoedbeleggingen en vastgoedbeleggingen in aanbouw of ontwikkeling is bepaald door de volgende methodes (als % van de totale waarde): DCF (61%), Residueel (18%), Comparatief (21%).

**Disconteringsvoet:** een door de markt gewenst rendement op het totale vermogen (gewenste disconteringsvoet)

**Grondwaarde per m2 (range):** vaststelling van de (grond)waarde per m2 op basis van referenties van grondprijzen in de omgeving van het object (comparatieve waardebeoordeling)

**Waarde per m2 (range):** vaststelling van de waarde per m2 op basis van referenties van prijzen in de omgeving van het object (comparatieve waardebeoordeling)

**Projectplanning (verkoop):** beoogde fasering van de verkoop welke mede wordt afgeleid van de start van de bouw

**Woningen (marktwaarde per m2):** de marktwaarde per m2 is de geschatte waarde per m2 waarvoor een object zou kunnen worden overgedragen op de datum van de waardering door een bereidwillige verkoper aan een bereidwillige koper, in een marktconforme transactie

**Winkels (markthuurl m2):** de markthuurl per m2 is het geschatte bedrag per m2 waarvoor een object zou kunnen worden verhuurd op de datum van de waardering door een bereidwillige verhuurder aan een bereidwillige huurder, op passende en marktconforme huurvoorwaarden

**Horeca (markthuurl m2)** zie definitie winkels

**Parkeren (per unit):** verkoopwaarde per parkeerplaats

**Winst / risico opslag:** in de taxaties zijn per object de risico's

geïventariseerd en gekwantificeerd in diverse posten. In de residuele grondwaardeberekening zijn de specifieke objecten projectrisico's vertaald naar de posten winst en risico. In de contante waarde berekening (DCF) zijn de specifieke objecten projectrisico's vertaald naar de kostenpost risico. Daarnaast zijn deze risico's verdisconteerd als premie in een door de markt gewenst rendement op het totale vermogen (gewenste disconteringsvoet).

**Registratierechten:** Bij de bepaling van de marktwaarde van de Belgische ontwikkelobjecten is ten aanzien van de afslag voor registratierechten het uitgangspunt genomen dat er aan een zogenaamde beroepsverkoper wordt verkocht. Dit betekent dat er met een lagere afslag rekening wordt gehouden dan bij een reguliere koper.

**Winstdeling:** Zoals opgenomen in noot 15 en 19 van de toelichting op de geconsolideerde jaarrekening heeft de Vennootschap een samenwerkingsovereenkomst gesloten en een nieuwe financiering verkregen. Voor beide overeenkomsten zijn afspraken gemaakt ten aanzien van de deling van mogelijke projectwinsten. In de waardering per heden van de projecten in Noordwijk is in de berekening van de waarde op basis van de huidige planvorming zoals meegenomen in de taxatie en de afspraken zoals gedefinieerd in de samenwerkingsovereenkomst in de toekomstige kasstromen rekening gehouden met deze afspraken.

## *Reële waarde*

De activa en passiva die in de balans worden gewaardeerd op reële waarde zijn onderverdeeld in een hiërarchie van drie niveaus zoals gedefinieerd door IFRS 13:

Niveau 1: De reële waarde wordt bepaald op basis van gepubliceerde noteringen in een actieve markt

Niveau 2: Waarderingsmethoden op basis van in de markt waarneembare informatie

Niveau 3: Waarderingsmethoden gebaseerd op niet in de markt waarneembare informatie, die een meer dan significante impact heeft op de reële waarde van het actief of passief.

De tegen reële waarde gewaardeerde vastgoedbeleggingen en vastgoedbeleggingen in aanbouw of ontwikkeling vallen qua waarderingsmethode onder 'niveau 3'.

## *Sensitiviteit*

De waardering is wat betreft de ontwikkelprojecten gebaseerd op diverse aannames en verwachtingen in de toekomst. Elke aanname heeft in meer of mindere mate een effect op de uitkomst van de waardering. De belangrijkste aannames en uitgangspunten zijn hierboven weergegeven en verschillen per gehanteerde methode. Een significante toename (afname) van de geschatte verkoopopbrengsten van appartementen en woningen zal resulteren in een significant hogere (lagere) reële waarde. Significante stijgingen (dalingen) in de (bouw)kosten en hoogte van discontovoet (en rendement) zullen afzonderlijk resulteren in een significant lagere (hogere) reële waarde. Aanpassingen van het ontwikkel- en verkoopmoment kunnen ook een significante (lagere) reële waarde tot gevolg hebben. Indien er in de toekomst op basis van de voortgang van de projecten, additionele verkoopbare meters of hogere verkoopopbrengsten gerealiseerd worden of de stichtingskosten (bouwkosten, risico, etc.) lager uitvallen zodat er sprake is van een hogere projectwinst dan per heden meegenomen in de

externe taxaties, zal op basis van de overeenkomst hiervan 33% ten gunste komen van VolkerWessels en 10% ten gunste komen aan de kredietgever.

## *Waarderingsproces*

De Vennootschap geeft periodiek opdracht aan een onafhankelijke externe taxateur om het vastgoed te waarderen voor verslaggevingsdoeleinden volgens de definities van IFRS (EU). De Vennootschap bespreekt hiertoe de portefeuille met de taxateur en voorziet de taxateur van de relevante documentatie. De taxateur taxeert het vastgoed met de methodes die beschreven zijn in de jaarrekening en die het best geschikt zijn voor het te taxeren object. De uitkomst van de taxatie wordt door de Vennootschap beoordeeld en de waardemutaties worden geanalyseerd.

De huidige vastgoedportefeuille dient nog ontwikkeld te worden om tot het best mogelijke gebruik (highest and best use) te komen; hier is in de taxatie rekening mee gehouden. De diepgang en frequentie van de externe taxatie wordt jaarlijks bepaald. Indien er geen externe taxatie plaatsvindt, worden er interne waarderingsopstellingen opgesteld. Voor het boekjaar 2018 zijn alle posities extern gewaardeerd door middel van een markttechnische updatetaxatie.

## *Belastingen*

De Vennootschap is in verschillende landen belastingplichtig. Dit brengt met zich mee dat inschattingen moeten worden gemaakt om de verplichting voor belastingen te bepalen. Inschattingen zijn met name gemaakt ten aanzien van momenten van verwachte verkoop en realisatie, verrekenbaarheid van belastinglatenties, realisatie en toekenning van actieve belastinglatenties en uiteindelijk te betalen belastingtarieven. Het is de inschatting van Bever Holding dat haar voorvoegingsverliezen kunnen worden verrekend met de fiscale winst in enig verslagjaar.

## Grondslagen voor de consolidatie

### Algemeen

---

In de geconsolideerde cijfers van Bever Holding worden de financiële gegevens verwerkt van de tot Bever Holding behorende groepsmaatschappijen, zoals weergegeven op pagina 71.

De financiële gegevens worden volledig in de jaarrekening opgenomen onder eliminatie van de onderlinge verhoudingen en transacties.

### Groepsmaatschappijen

---

Groepsmaatschappijen zijn entiteiten waarover de Vennootschap zeggenschap heeft. Er is sprake van zeggenschap indien de Vennootschap de mogelijkheid heeft om, direct of indirect, het financiële en operationele beleid van de entiteit te bepalen teneinde voordelen te verkrijgen uit de activiteiten van deze entiteit. Bij de beoordeling of er

sprake is van zeggenschap wordt rekening gehouden met potentiële stemrechten die uitoefenbaar of converteerbaar zijn. De financiële overzichten van dochterondernemingen worden in de geconsolideerde overzichten opgenomen vanaf de datum waarop voor het eerst sprake is van zeggenschap tot aan het moment waarop deze eindigt.

### Eliminatie van onderlinge transacties

---

Saldi binnen de Groep en eventuele niet-gerealiseerde winsten en verliezen op transacties binnen de Groep of baten en lasten uit dergelijke transacties worden bij de opstelling van de financiële overzichten geëlimineerd. Niet-gerealiseerde winsten uit hoofde van transacties met geassocieerde deelnemingen en joint ventures, worden

geëlimineerd naar rato van het belang dat de Groep in de entiteit heeft. Niet-gerealiseerde verliezen worden op dezelfde wijze geëlimineerd als niet-gerealiseerde winsten, maar slechts voor zover er geen aanwijzing is voor een bijzondere waardevermindering.

### Bever Groep

---

Bever Holding staat aan het hoofd van een groep rechtspersonen. Een overzicht van de groepsmaatschappijen is opgenomen op pagina 71 van deze jaarrekening.

## Grondslagen voor de waardering van activa en passiva

### Vastgoedportefeuille

---

Krachtens IFRS dient bij elk vastgoedobject te worden vastgesteld tot welke categorie het behoort. De vastgoedportefeuille van Bever Holding bestaat uit vastgoedbeleggingen, vastgoedbeleggingen in aanbouw en voorraden. Hieronder worden per categorie de grondslagen voor waardering beschreven.

#### *Vastgoedbeleggingen*

Vastgoedbeleggingen zijn onroerende zaken die worden aangehouden om direct of indirect resultaat te behalen. Vastgoedbeleggingen worden gewaardeerd op reële waarde. De reële waarde is gebaseerd op de marktwaarde, dat wil zeggen het geschatte bedrag waarvoor een vastgoedbelegging op balansdatum zou kunnen worden verhandeld tussen ter zake goed geïnformeerde tot een transactie bereid zijnde partijen die onafhankelijk zijn. De vastgoedbeleggingen zijn getaxeerd door onafhankelijke, beëdigde taxateurs. De waarderingmethode is gebaseerd op internationale taxatierichtlijnen (RICS Appraisal and Valuation Standards). Op grond van de geplande projectontwikkelingen worden toekomstige baten en lasten zo nauwkeurig mogelijk geschat, waarbij een reële basis wordt vastgesteld van de grondwaarden. Op vastgoedobjecten wordt niet afgeschreven.

Winsten of verliezen die voortvloeien uit een wijziging in de reële waarde van beleggingen direct in vastgoed worden opgenomen in de winst-en-verliesrekening over de periode waarin zij ontstaan. Winsten en verliezen die voortvloeien uit de verkoop van beleggingen direct in vastgoed worden bepaald als het verschil tussen de netto opbrengst bij verkoop en de laatst gepubliceerde boekwaarde van de specifieke vastgoedobjecten en worden verantwoord in de periode waarin de verkoop plaatsvindt.

Uitgaven in verband met beleggingen direct in vastgoed worden als onderhoudskosten, onderdeel van de exploitatiekos-

ten, direct ten laste van de winst-en-verliesrekening gebracht. Voor de bepaling van hetgeen als beleggingen direct in vastgoed wordt opgenomen is van belang de verkrijging van het economische eigendom.

#### *Vastgoedbeleggingen in aanbouw of ontwikkeling*

Dit betreft vastgoedbeleggingen in aanbouw of ontwikkeling voor toekomstig gebruik als vastgoedbelegging in exploitatie. Vastgoedbeleggingen in aanbouw of ontwikkeling worden gewaardeerd op reële waarde. De reële waarde is gebaseerd op de marktwaarde, dat wil zeggen het geschatte bedrag waarvoor een vastgoedbelegging op balansdatum zou kunnen worden verhandeld tussen ter zake goed geïnformeerde tot een transactie bereid zijnde partijen die onafhankelijk zijn. De vastgoedbeleggingen zijn getaxeerd door onafhankelijke, beëdigde taxateurs. De waarderingmethode is gebaseerd op internationale taxatierichtlijnen (RICS Appraisal and Valuation Standards). Op grond van de geplande projectontwikkelingen worden toekomstige baten en lasten zo nauwkeurig mogelijk ingeschat, waarbij een reële basis wordt vastgesteld van de grondwaarden.

#### *Voorraad*

Voorraad betreft vastgoedobjecten die worden aangekocht om te worden (her)ontwikkeld om na realisatie te worden verkocht. Voorraden worden gewaardeerd op kostprijs of lagere opbrengstwaarde. Op het moment van verkoop wordt het verschil tussen de netto opbrengst op dat moment en de boekwaarde verantwoord in de winst-en-verliesrekening.

Wanneer de directe opbrengstwaarde van een actief lager is dan de boekwaarde, wordt de boekwaarde afgeboekt tot de lagere directe opbrengstwaarde. Een waardevermindering wordt teruggedraaid wanneer er een wijziging heeft plaatsgevonden in de schatting die van belang is voor de bepaling van de directe opbrengstwaarde.

### Materiële vaste activa

---

Materiële vaste activa omvatten met name activa die door de Groep worden aangehouden in het kader van de ondersteuning van de bedrijfsactiviteiten, zoals kantoormeubilair, computerapparatuur en vervoermiddelen. De

materiële vaste activa worden gewaardeerd op kostprijs, verminderd met cumulatieve afschrijvingen en cumulatieve bijzondere waardeverminderingverliezen.

Afschrijvingen worden opgenomen in de winst-en-verliesrekening volgens de lineaire afschrijvingsmethode rekening houdend met de verwachte gebruiksduur en restwaarde van de desbetreffende activa. De verwachte gebruiksduur wordt als volgt ingeschat:

- kantoormeubilair en dergelijke 5 jaar;
- computerapparatuur 2 jaar;
- vervoermiddelen 4 jaar.

## Financiële activa

---

### Niet-afgeleide financiële instrumenten

Niet-afgeleide financiële instrumenten omvatten de financiële vaste activa, overige vorderingen en overlopende activa, overige vlottende activa, liquide middelen, hypothecaire lening, crediteuren, overige schulden en overlopende passiva.

### Bijzondere waardevermindering van financiële activa

Bever Holding past het model voor bijzondere waardever-

mindering toe op financiële activa gewaardeerd tegen geamortiseerde kostprijs en contractactiva. Voor het bepalen van de voorziening past Bever Holding de gesimplificeerde methode onder IFRS 9 toe voor handelsvorderingen en contractactiva.

Voor de activaposten overige financiële vaste activa en overige vlottende activa past Bever Holding de algemene aanpak onder IFRS 9 toe.

## Vennootschapsbelasting

---

Actieve latenties uit hoofde van compensabele verliezen en passieve latenties als gevolg van herinvesteringsreserves en verschillen tussen commerciële en fiscale boekwaarde van activa en passiva worden gesteld op het per geldende nominale basistarief vennootschapsbelasting van het desbetreffend jaar.

Voor de Nederlandse vennootschappen zijn de belastingtarieven als volgt:

- 2018: 25% (2017: 25%)
- 2019: 25%
- 2020: 22,55%
- 2021 e.v.: 20,50%

Voor de Belgische vennootschappen zijn de belastingtarieven als volgt:

- 2018: 29,58% (2017: 34%)
- 2019: 29,58%
- 2020 e.v. : 25%

Actieve en passieve belastinglatenties worden gesaldeerd indien er een wettelijk afdwingbaar recht bestaat om belastingvorderingen en belastingschulden met elkaar te mogen verrekenen en wanneer de latente actieve en passieve belastinglatenties betrekking hebben op hetzelfde belastingregime.

## Actieve belastinglatenties

---

Actieve belastinglatenties worden opgenomen voor bedragen van in toekomstige perioden terug te vorderen winstbelastingen met betrekking tot verrekenbare tijdelijke verschillen tussen de boekwaarde van activa en passiva en de fiscale boekwaarde ervan en voorwaartse compensatie van niet-gecompenseerde fiscale verliezen of ongebruikte fiscaal verrekenbare tegoeden

en andere tijdelijke verrekenbare verschillen. Actieve belastinglatenties worden alleen opgenomen indien het waarschijnlijk is dat de tijdelijke verschillen in de nabije toekomst zullen worden afgewikkeld en er fiscale winst beschikbaar zal zijn waarmee het tijdelijke verschil kan worden verrekend.

## Vorderingen

---

Vorderingen worden gewaardeerd op geamortiseerde kostprijs met behulp van de effectieve rentemethode, onder aftrek van bijzondere waardevermindering.

## Liquide middelen

---

Liquide middelen omvatten deposito's, daggelden en banktegoeden.

## Voorzieningen

---

De voorziening latente belastingverplichtingen betreft de in de toekomst verschuldigde vennootschapsbelasting als gevolg van de lagere waardering van onroerende goederen in de fiscale balans, dan wel aanwezige herinvesteringsreserves. Krachtens IAS 12 (herzien) wordt de voorziening latente belastingverplichtingen gewaardeerd op basis van de per 2018 geldende nominale belastingtarieven zoals opgenomen onder "Vennootschapsbelasting" op pagina 45.

### *Overige voorzieningen*

Voorzieningen worden in de balans opgenomen indien de Groep een in rechte afdwingbare of feitelijke verplichting heeft als gevolg van een gebeurtenis in het verleden, en het waarschijnlijk is dat voor de afwikkeling van die verplichting een uitstroom van middelen nodig is. Indien het effect daarvan materieel is, worden voorzieningen opgenomen tegen de contante waarde van de uitgaven die naar verwachting vereist zullen zijn om de verplichting af te wikkelen.

## Rentedragende schulden

---

Rentedragende schulden worden bij eerste verwerking opgenomen tegen reële waarde verminderd met de kosten die samenhangen met het aangaan van de rentedragende schulden. Na eerste verwerking worden rentedragende schulden verantwoord tegen geamortiseerde kostprijs, waarbij een eventueel verschil tussen de kostprijs en de af te lossen schuld in de winst-en-

verliesrekening over de looptijd van de schuld wordt verantwoord op basis van de effectieve rentemethode. Rentedragende schulden met een looptijd van meer dan één jaar worden verantwoord onder de langlopende schulden. Eventuele aflossingen op rentedragende leningen binnen één jaar worden verantwoord onder de kortlopende schulden.

## Overige schulden en overlopende passiva

---

Overige schulden en overlopende passiva worden gewaardeerd op geamortiseerde kostprijs met behulp van de effectieve rentemethode.

# Grondslagen voor de bepaling van het resultaat

## Algemeen

---

Baten en lasten worden toegerekend aan het jaar waarop zij betrekking hebben.

## Bruto huuropbrengsten

---

Bruto huuropbrengsten uit operationele huurovereenkomsten worden op tijdsevenredige basis over de periode van de huurovereenkomsten verantwoord. Huurvrije perioden, huurkortingen en andere huurincentives worden verwerkt als een integraal deel van de totale bruto huuropbrengsten.

De hieruit voortkomende overlopende balansposten worden verantwoord onder 'Overlopende activa in verband met huurincentives'. Deze overlopende posten worden gecorrigeerd op de reële waarde van de desbetreffende vastgoedbeleggingen.

## Niet-doorberekende servicekosten

---

Servicekosten hebben betrekking op kosten voor energie, huismeesters, tuinonderhoud en dergelijke, die op grond van de huurovereenkomst doorberekend kunnen worden aan de huurder. Het niet-doorberekende deel

van de servicekosten heeft voor een groot deel betrekking op niet-verhuurde vastgoedbeleggingen. De kosten en doorbelastingen worden niet afzonderlijk in de winst-en-verliesrekening vermeld.

## Exploitatiekosten

---

Exploitatiekosten betreffen de direct met de exploitatie van het vastgoed samenhangende kosten, zoals onderhoud, beheerkosten, verzekeringen, reserveringen voor

oninbare huurvorderingen en onroerendezaakbelastingen. Deze kosten worden toegerekend aan de periode waarop zij betrekking hebben.

## Netto financieringskosten

---

Netto financieringskosten bestaan uit de aan de periode toe te rekenen interestkosten op leningen en schulden, berekend op basis van de effectieve rentemethode ver-

minderd met geactiveerde financieringskosten op vastgoedbeleggingen en interestopbrengsten op uitstaande leningen en vorderingen.

## Algemene kosten

---

Algemene kosten betreffen advieskosten en overige algemene kosten. De overige algemene kosten omvatten onder andere personeelskosten, huisvestingskosten, automatiseringskosten en publiciteitskosten. Kosten die verband hou-

den met het interne commerciële, technische en administratieve beheer van het vastgoed worden toegerekend aan de exploitatiekosten.

## Waardemutatie vastgoedbeleggingen en vastgoedbeleggingen in aanbouw of ontwikkeling

---

De verantwoorde marge is het saldo van de ongerealiseerde en gerealiseerde waardemutaties.

## Vennootschapsbelasting

---

De vennootschapsbelasting wordt berekend over het commerciële resultaat. Hierbij wordt rekening gehouden met permanente en tijdelijke verschillen tussen de winst-

berekening volgens de cijfers per 31 december 2018 en de fiscale winstberekening.

## Grondslagen voor de opstelling van het geconsolideerde kasstroomoverzicht

---

Het kasstroomoverzicht wordt opgesteld op basis van de indirecte methode. De geldmiddelen in het kasstroomoverzicht bestaan uit de liquide middelen. De uitgave uit hoofde van

interest zijn opgenomen onder de kasstroom uit operationele activiteiten en de ontvangsten uit hoofde van interest zijn opgenomen onder de kasstroom uit investeringsactiviteiten.



## Gesegmenteerde informatie

De gesegmenteerde informatie wordt weergegeven op basis van de landen waar de vastgoedbeleggingen zijn gelegen.

<i>Vastgoedobjecten</i>						
(EUR x 1.000)	2018	2018	2018	2017	2017	2017
	Nederland	België	Totaal	Nederland	België	Totaal
Vastgoedbeleggingen	58.909	12.000	70.909	57.886	11.870	69.756
Vastgoedbeleggingen in aanbouw of ontwikkeling	37.841	19.250	57.091	37.772	19.770	57.542
Voorraad vastgoedprojecten	7.825	12.566	20.391	10.950	12.606	23.556
	<b>104.575</b>	<b>43.816</b>	<b>148.391</b>	<b>106.608</b>	<b>44.246</b>	<b>150.854</b>
Des/Investerings in vastgoedobjecten	(3.559)	-	(3.559)	13	-	13

<i>Gesegmenteerde informatie activa en passiva</i>				
(EUR x 1.000)	Activa		Passiva	
	2018	2017	2018	2017
Nederland	109.170	107.401	136.628	130.611
België	49.962	51.343	22.504	28.133
<b>Totaal</b>	<b>159.132</b>	<b>158.744</b>	<b>159.132</b>	<b>158.744</b>

<i>Gesegmenteerde informatie winst-en-verliesrekening</i>						
(EUR x 1.000)	2018	2018	2018	2017	2017	2017
	Nederland	België	Totaal	Nederland	België	Totaal
Netto huuropbrengsten	27	-	27	27	-	27
Verkoopresultaat	2.422	-	2.422	-	-	-
Herwaarderingsresultaat	1.531	(390)	1.141	2.835	780	3.615
Overige opbrengsten	-	-	-	-	18	18
Exploitatiekosten	(36)	-	(36)	(55)	-	(55)
Waardeverminderingen	-	(90)	(90)	-	-	-
Terugneming van waardevermindering voorraad vastgoedprojecten	-	50	50	368	50	418
Lasten			(1.322)			(643)
Netto financieringskosten			(836)			(854)
Bedrijfsresultaat			1.356			2.526
Belastingen			3.756			(729)
<b>Resultaat na belastingen</b>			<b>5.112</b>			<b>1.797</b>

## Toelichting op de onderscheiden posten van de geconsolideerde winst-en-verliesrekening

### 1. Exploitatiekosten

De exploitatiekosten hebben primair betrekking op vastgoedbeleggingen waar geen huuropbrengsten tegenover staan.

### 2. Lonen en salarissen

(EUR x 1.000)	2018	2017
Salariskosten	159	161
Sociale lasten	11	10
Pensioenlasten	-	-
	170	171

Over de verslagjaren 2018 en 2017 bestaan er voor directie en personeel geen pensioenregeling.

### 3. Algemene kosten

(EUR x 1.000)	2018	2017
Advieskosten	52	25
Overige algemene kosten	1.067	431
	1.119	456

De overige algemene kosten bestaan uit :

EUR 207 duizend naheffing registratierechten België, de overige kosten voor een bedrag van EUR 860 duizend bestaan voornamelijk uit huur, gemeentelijke of lokale belastingen, professionele dienstverlening.

# Jaarrekening

## Honoraria accountantsorganisatie:

Het totaal van de ten laste van het resultaat van het boekjaar gebrachte honoraria voor werkzaamheden van de externe accountant

en de accountantsorganisatie bedraagt EUR 62.575. Dit bedrag is als volgt onder te verdelen:

(EUR x 1.000)	2018 Deloitte Accountants	2018 Overig Deloitte Netwerk	2018 Totaal	2017 Deloitte Accountants	2017 Overig Deloitte Netwerk	2017 Totaal
Controle van de jaarrekening	63	-	63	60	-	60
Anderen controleopdrachten	-	-	-	-	-	-
Fiscale adviesdiensten	-	-	-	-	-	-
Anderen niet-controlediensten	-	-	-	-	-	-
	63	-	63	60	-	60

## 4. Netto financieringskosten

(EUR x 1.000)	2018	2017
Financiële opbrengsten:		
Overige financiële opbrengsten	112	123
Totale financiële opbrengsten	112	123
Financiële kosten:		
Rentedragende leningen en kredieten	(948)	(977)
Totaal netto financieringskosten	(836)	(854)

## 5. Belastingen

(EUR x 1.000)	2018	2017
<b>De post belastingen is als volgt samengesteld:</b>		
Over de verslagperiode verschuldigde belastingen naar de winst	-	-
Dotatie/onttrekkingen latente belastingverplichtingen	(1.271)	(1.423)
Dotatie/onttrekkingen latente belastingvorderingen	5.027	694
	3.756	(729)
<b>Aansluiting effectief belastingtarief:</b>		
Resultaat voor belastingen	1.356	2.526
Belastingdruk	(3.756)	729
Effectief tarief	(277%)	29%
<b>De effectieve belastingdruk is als volgt tot stand gekomen:</b>		
Resultaat voor belastingen	1.356	2.526
Belastingdruk 25%	339	632
Aanpassing belastingtarief Nederland	(3.285)	-
Aanpassing belastingtarief België	(612)	-
Effect niet eerder geactiveerd verliescompensatie	-	-
Overige correcties	-	-
Afwijkend belastingtarief buitenlandse activiteiten	(198)	97
Niet-verrekenbare verliezen	-	-
Effectieve belastingdruk	(3.756)	729

Toelichting op de onderscheiden posten van de geconsolideerde balans

## 6. Vastgoedbeleggingen

(EUR x 1.000)	2018	2017
Stand per 1 januari	69.756	69.185
Mutaties als gevolg van herwaardering	1.601	571
Investerings direct vastgoed	22	-
Desinvesteringen	(470)	-
Waarde per 31 december	70.909	69.756

# Jaarrekening

Voor een specificatie van de vastgoedbeleggingen wordt verwezen naar de gesegmenteerde informatie en het hoofdstuk vastgoedportefeuille.

Het vastgoed is per 31 december geheel door één onafhankelijke beëdigd taxateur getaxeerd, te weten Spring Valuations B.V. te Amsterdam.

Vastgoedbeleggingen met een waarde van EUR 35,4 miljoen dienen tot zekerheid van verkregen geldleningen.

## 7. Vastgoedbeleggingen in aanbouw of ontwikkeling

(EUR x 1.000)	2018	2017
Stand per 1 januari	57.542	54.490
Mutaties als gevolg van herwaardering	(460)	3.044
Investeringen	9	8
Desinvesteringen	-	-
Waarde per 31 december	57.091	57.542

Voor een nadere specificatie van de vastgoedbeleggingen wordt verwezen naar de gesegmenteerde informatie en het hoofdstuk vastgoedportefeuille.

Vastgoed met een waarde van EUR 37,8 miljoen dient tot zekerheid van verkregen geldleningen.

Vastgoedbeleggingen in aanbouw of ontwikkeling worden gewaardeerd op reële waarde. De vastgoedbeleggingen in aanbouw of ontwikkeling zijn per 31 december geheel door één onafhankelijke beëdigd taxateur getaxeerd, te weten Spring Valuations B.V. te Amsterdam.

## 8. Materiële vaste activa

(EUR x 1.000)	Andere vaste bedrijfsmiddelen	
	2018	2017
Boekwaarde per 1 januari	54	58
Investeringen	-	31
Desinvesteringen	-	(19)
Afschrijvingen	(33)	(16)
Boekwaarde per 31 december	21	54
Aanschafwaarde per 31 december	133	133
Cumulatieve afschrijvingen per 31 december	(112)	(79)
Boekwaarde per 31 december	21	54
Afschrijvingspercentage	0-50%	0-50%

## 9. Financiële vaste activa

De financiële vast activa bestaan uit een geldlening aan de gerelateerde partij Knokke Development Company N.V. De financiering loopt tot 31 december 2022. Ter zekerheid is een hypothecaire inschrijving verkregen voor een grondpositie van Knokke Development Company N.V. De rente op deze geldlening bedraagt de 1 maands-euribor plus een opslag van 0,5%.

In het licht van IFRS 9 is de positie per 31 december 2018

geëvalueerd op verwachte kredietverliezen. Hierbij is een analyse gemaakt van de financiële positie van de kredietnemer en de mogelijkheid dat deze op termijn aan de betalingsverplichting kan voldoen. In deze analyse is ook rekening gehouden met het hypotheekrecht. Indien de verwachting is dat het bedrag niet volledig inbaar is, wordt een voorziening getroffen. Deze voorziening wordt in mindering gebracht op de vordering. Per ultimo 2018 is er geen expected credit loss voorzien.

## 10. Actieve belastinglatenties

(EUR x 1.000)	2018	2017
Stand per 1 januari	6.999	6.305
Mutaties gedurende het jaar	(1.271)	694
Mutatie in gesaldeerde bedragen	-	-
Stand per 31 december	5.728	6.999

De actieve belastinglatenties bestaan uit de verrekenbare verliezen in België. De geactiveerde verliezen zijn gewaardeerd tegen het nominale tarief in het desbetreffende land, tegen de geldende belastingtarieven. De aangifte vennootschapsbelasting zijn voor de Belgische vennootschappen tot en met 2017 ingediend. De aanslagen vennootschapsbelasting voor de Nederlandse vennootschappen zijn tot en met 2016 definitief vastgesteld. De actieve latencies zullen in de toekomst worden verrekenend met belastbare winst. Gezien de looptijd van de verrekenbare verliezen en de passieve belastinglatentie wordt er verwacht dat de actieve latencies benut zullen worden.

In Nederland zal er mogelijk op korte termijn bij de ontwikkeling van de projecten dan wel verkopen fiscale winst worden gerealiseerd. In België zijn de verliezen onbeperkt verrekenbaar.

De verwachting is dat op termijn door verkopen of ontwikkelwinsten een en ander kan worden gerealiseerd. Alle compensabele verliezen zijn geactiveerd.

De Nederlandse actieve belastinglatencies zijn gesaldeerd met passieve belastinglatencies en zijn opgenomen in noot 14 en bedragen per ultimo 2018 EUR 0,6 miljoen (2017: EUR 0,7 miljoen).

## 11. Voorraad vastgoedprojecten

(EUR x 1.000)	2018	2017
Stand per 1 januari	23.556	23.133
Investeringen	5	5
Desinvesteringen	(3.130)	-
Mutaties als gevolg van waardevermindering	(90)	-
Terugneming van waardevermindering	50	418
Waarde per 31 december	20.391	23.556

Voor een nadere specificatie van de voorraad vastgoedprojecten wordt verwezen naar de gesegmenteerde informatie en het hoofdstuk vastgoedportefeuille.

Voorraad vastgoedprojecten wordt beoordeeld op waardevermindering wanneer gebeurtenissen of veranderingen in omstandigheden erop duiden dat de boekwaarde mogelijk niet realiseerbaar is. Als gevolg van de ontwikkelingen in de financiële markt en de ontwikkeling van de vastgoedmarkt in Nederland en België heeft de onderneming de directe opbrengswaarde van de voorraad vastgoedprojecten bepaald om te beoordelen of er waardeverminderingen hebben plaatsgevonden. Per project heeft een beoordeling plaatsgevonden van de

directe opbrengswaarde waarbij de directe opbrengstwaarde (inclusief verkoopkosten) en de gebruikswaarde extern zijn bepaald. Deze beoordelingen resulteerden in de verantwoording van een terugneming van waardevermindering als gevolg van hogere taxatie van EUR 50 duizenden, daarnaast een waardevermindering voorraad vastgoedprojecten EUR 90 duizend, vanwege objectgerelateerde ontwikkelingen en belangstelling uit de markt.

Van de voorraad vastgoedprojecten staan per ultimo 2018 3 objecten tegen lagere directe opbrengswaarde voor een gezamenlijke boekwaarde van circa EUR 5,0 miljoen genoteerd. Vastgoed met een waarde van circa EUR 7,8 miljoen dient tot zekerheid van verkregen geldleningen.

## 12. Liquide middelen

Onder liquide middelen zijn de tegoeden op bankrekeningen opgenomen met een looptijd korter dan drie maanden.

De liquide middelen staan ter vrije beschikking van de Vennootschap.

## 13. Eigen vermogen

Voor een nadere specificatie van het eigen vermogen wordt verwezen naar de enkelvoudige jaarrekening.

Onder verwijzing naar IFRS 12.13 bestaan er beperkingen om het vermogen van dochtermaatschappijen als dividend over te dragen aan Bever Holding. Deze beperkingen zijn gelegen in het feit dat het wettelijke reserves uit hoofde van

herwaardingen vastgoed betreft. De reserves die niet uitkeerbaar zijn bedragen EUR 62 miljoen.

### Verkoop eigen aandelen

Gedurende 2018 heeft de Vennootschap de aangehouden 2.000 aandelen verkocht.

## 14. Latente belastingverplichting

(EUR x 1.000)	2018	2017
Stand per 1 januari	28.835	27.412
Mutaties als gevolg van vrijval/toename voorziening	(5.028)	1.423
Stand per 31 december	23.807	28.835

De latente belastingverplichtingen hebben voornamelijk betrekking op verschillen tussen de commerciële en fiscale boekwaarde van vastgoedbeleggingen, vastgoedbeleggingen in aanbouw of ontwikkeling en voorraad vastgoedprojecten. Daarnaast heeft de Nederlandse actieve belastinglatentie betrekking op compensabele verliezen, gesaldeerd met bovengenoemde passieve latente belastingen.

De latente belastingverplichtingen zijn gewaardeerd tegen het nominale tarief in het desbetreffende land.

De mutaties als gevolg van de toename van de voorziening betreffen de mutatie als gevolg van de fiscale en commerciële waardeveranderingen van het vastgoed.

De Nederlandse actieve belastinglatenties zijn gesaldeerd met de passieve belastinglatenties. De actieve latenties zullen in de toekomst worden verrekend met belastbare winst. Gezien de looptijd van de verrekenbare verliezen en de passieve belastinglatentie wordt er verwacht dat de actieve latenties zullen worden benut.

Onderstaande tabel geeft de opbouw weer van de belastinglatenties:

(EUR x 1.000) Land	Soort post	Actieve belastinglatentie	Passieve belastinglatentie
<b>2017</b>			
België	Verrekenbare verliezen	6.999	-
Nederland	Verrekenbare verliezen	-	(737)
België	Vershil fiscale en commerciële waarde vastgoed	-	10.103
Nederland	Vershil fiscale en commerciële waarde vastgoed	-	19.469
		6.999	28.835
<b>2018</b>			
België	Verrekenbare verliezen	5.728	-
Nederland	Verrekenbare verliezen	-	(587)
België	Vershil fiscale en commerciële waarde vastgoed	-	7.427
Nederland	Vershil fiscale en commerciële waarde vastgoed	-	16.967
		5.728	23.807

## 15. Hypothecaire lening

(EUR x 1.000) Lening	Rente	Stand 31.12.2018	Aflossings- verplichtin- gen in 2019
Lening	3-mnd Euribor met 290bp opslag op hoofdsom en 500bp op rente op rente	30.903	30.903
		30.903	30.903

De hypothecaire lening is kortlopend (30 oktober 2019) en kent een variabele rentevergoeding gekoppeld aan het 3-maands Euribor tarief (met een minimum van 0%) plus opslag. Deze opslag is voor de hoofdsom 2,9% (290 basispunten). Voor de verschuldigde en niet betaalde rente bedraagt deze opslag 5% (500 basispunten).

Naast de opslag met Euribor dient er indien sprake is van winst op basis van de afspraken zoals gedefinieerd in de ontwikkelovereenkomst tussen N.V. Bever Holding en VolkerWessels zoals opgenoemd in noot 19 van de toelichting op de geconsolideerde jaarrekening een 10%-winstdeling te worden betaald aan de hypotheekverstrekker over de in de overeenkomst gedefinieerde mogelijke projectwinsten.

Op basis van de huidige planvorming zoals meegenomen in de taxaties van de projecten in Noordwijk en de afspraken zoals gedefinieerd in de samenwerkingsovereenkomst zijn in de effectieve-interestmethode de toekomstige kasstromen uit hoofde van de winstdeling meegenomen.

Op basis van bovengenoemde uitgangspunten bedraagt de effectieve rente 3,45%.

Tot zekerheid van nakoming van alle thans en in de toekomst aan de kredietverstrekker verschuldigde bedragen is ten gunste van de kredietverstrekker een eerste hypotheek gevestigd van EUR 50 miljoen op 10 vastgoedobjecten. De boekwaarde van deze objecten bedraagt ongeveer EUR 81 miljoen. Naast hypothecaire zekerheid is er verder pandrecht gegeven op diverse vorderingen uit koop- en verhuurovereenkomsten, verzekeringsovereenkomsten en eventueel aandelen van projectentiteiten.

Er zijn afspraken gemaakt ten aanzien van vervreemding door middel van een negatieve vervreemdingsverklaring. Hierbij is afgesproken dat voor bepaalde aangelegenheden die afwijken van de samenwerkingsovereenkomst toestemming moet worden verkregen van de hypotheekverstrekker.

De marktwaarde van de hypothecaire lening benadert door de variabele rente de balanswaarde.



De rente van de financiering van de hypotheekverstrekker wordt ten laste gebracht van de winst-en-verliesrekening zolang de projecten niet in ontwikkeling gaan.

Vanaf het moment dat de projecten in ontwikkeling gaan, wordt deze rente geactiveerd op het desbetreffende project, dan wel ontwikkelingsvennootschap. In de winstdelingsregeling wordt reeds rekening gehouden met deze rente.

De Vennootschap is tezamen met Northside Investments B.V., Bever Holding Participaties B.V. en Muntendamsche Investerings Maatschappij B.V. als hoofdelijk debiteur aansprakelijk voor alle verplichtingen die direct dan wel indirect

voortvloeiën uit de hypothecaire geldlening met de kredietverstrekker in hoofdsom groot EUR 30,9 miljoen.

In de onderstaande tabel worden de wijzigingen in de verplichtingen van de Groep ten aanzien van financieringsactiviteiten weergegeven, inclusief zowel cash- als non-cashmutaties. Verplichtingen die voortvloeiën uit financieringsactiviteiten zijn die waarvoor de kasstromen, of toekomstige kasstromen, zullen worden opgenomen in het geconsolideerde kasstroomoverzicht van de Groep als kasstromen uit financieringsactiviteiten.

(EUR x 1.000)	Stand per 1 januari 2018	cash mutaties		Stand per 31 december 2018
		Financierings- kasstromen	Overige mutaties - opgebouwde rente	
Hypothecaire lening (toelichting 15)	31.984	(2.000)	919	30.903

Zoals hierboven aangegeven loopt de financiering met een huidige positie van EUR 30,9 miljoen in oktober 2019 af. De directie heeft nog geen gesprekken gestart met de huidige financier voor mogelijke verlenging of aflossing. Deze zullen gedurende het jaar 2019 plaatsvinden. Tevens zal er naar andere opties worden gekeken. Te allen tijde kunnen

eventuele opbrengsten uit transacties, zoals mogelijk uit Aalsmeer, worden aangewend voor aflossing. Indien het wenselijk is om niet afhankelijk te zijn van externe financiers kunnen ook objecten worden verkocht om een eventuele aflossing te bewerkstelligen.

## 16. Financiële instrumenten

### A. Riskmanagement financiële instrumenten

#### Algemeen

De activiteiten van Bever Holding brengen diverse financiële risico's met zich mee: marktrisico, kredietrisico en liquiditeitsrisico. De financiële risico's zijn toe te rekenen aan de financiële instrumenten: debiteuren, liquide middelen,

crediteuren en leningen. De waarderingsgrondslagen van bovengenoemde financiële instrumenten zijn hierboven beschreven. Risicomanagement wordt uitgevoerd in het dagelijkse bestuur door de directie van Bever Holding.

#### Marktrisico

##### Renterisico

Bever Holding financiert de vastgoedbeleggingen met eigen vermogen en met kortlopende hypothecaire leningen. Het renterisico dat gelopen wordt, heeft betrekking op lopende hypothecaire lening met een variabele rente. Bever Holding maakt ter beperking van haar renterisico thans nog geen gebruik van afgeleide financiële instrumenten.

Het onroerend goed van Bever Holding is gedeeltelijk extern gefinancierd. Ten behoeve van de realisatie en groei van de vastgoedportefeuille zullen aanvullende kredietfaciliteiten worden aangetrokken onder hypothecair verband, waarbij een aantal vastgoedobjecten hypothecair kan worden belast.

De hieraan verbonden risico's zijn de ontwikkeling van zowel de rente als de vastgoedmarkt. Indien de hypotheekrente stijgt, lopen de financieringskosten op en zal het rendement op de vastgoedactiviteiten van Bever Holding afnemen. Indien de markt voor de te ontwikkelen vastgoedprojecten in negatieve zin verandert, zal de verkoop van die projecten stagneren. Gevolg daarvan is dat de betrokken hypothecaire leningen later dan gepland kunnen worden afgelost. Dit brengt een kostenstijging en een daling van het rendement met zich. Bever Holding zal door middel van een actief liquiditeitsbeheer trachten het effect van rentefluctuaties en veranderende marktomstandigheden zo veel mogelijk te neutraliseren.

## *Rentegevoeligheid*

Per 31 december 2018 bedraagt het effect op het resultaat van een (hypothetische) stijging van de rentetarieven met 1% ca. EUR 0,31 miljoen negatief. Indien de rentetarieven per deze datum met 1% zouden dalen, bedraagt het effect op het resultaat ca. EUR 0,31 miljoen positief.

## *Valutarisico*

Bever Holding loopt geen valutarisico daar zij geen transacties doet in vreemde valuta's.

## **Kredietrisico**

### *Algemeen*

De belangrijkste financiële activa bestaan uit liquide middelen, debiteuren en overige vorderingen. Het kredietrisico op liquide middelen is zeer beperkt, daar de liquide middelen aangehouden worden bij gerenommeerde banken. Het kredietrisico is hoofdzakelijk toe te rekenen aan de debiteuren.

Het maximale kredietrisico betreft de waarde zoals opgenomen in de balans per 31 december 2018.

### *Debiteurenrisico*

Het debiteurenrisico is het risico dat één of meer van de huurders niet aan zijn betalingsverplichtingen jegens Bever Holding kan voldoen waardoor Bever Holding minder inkomsten genereert. De betalingsverplichtingen van huurders worden normaliter niet door enige vorm van verzekering gedekt (anders dan door betaling van een eenmalig bedrag aan borg). Indien een significant deel van de huurders zijn betalingsverplichtingen jegens Bever Holding niet kan nakomen, heeft dit gevolgen voor de financiële positie van Bever Holding. Het niet betalen van de huurpenningen kan ook beëindiging van de huurovereenkomst tot gevolg hebben, hetgeen leegstand zou kunnen veroorzaken. De vorderingen zijn opgenomen onder aftrek van een voorziening voor verwachte kredietverliezen.

### *Expected credit loss beoordeling*

De portefeuille vorderingen is op dit moment zeer beperkt. Derhalve worden alle vorderingen individueel geëvalueerd op verwachte kredietverliezen. Hierbij wordt een analyse gemaakt van de financiële positie van de kredietnemer en de mogelijkheid dat deze op termijn aan de betalingsverplichting kan voldoen. In deze analyse is ook rekening gehouden met eventuele zekerheden. Indien de verwachting is dat het bedrag niet volledig inbaar is, wordt een voorziening getroffen. Deze voorziening wordt in mindering gebracht op de vordering.

Gezien het specifieke karakter van de geldleningnemer en de fase waarin de onderneming zich bevindt is een goede expected credit loss beoordeling moeilijk in te schatten. In de beoordeling lijkt het kredietrisico in voldoende mate te zijn gemitigeerd. Indien uit de expected credit loss analyse een andere uitkomst volgt dan is het mogelijk dat een gedeelte van de verstrekte geldlening niet kan worden terugbetaald.

### *Huuropbrengstrisico*

De looptijd van huurcontracten kan een negatieve invloed hebben op de huurinkomsten. De kwaliteit van de huurder is van belang in de beoordeling of een huurder nu en in de toekomst aan zijn betalingsverplichting kan voldoen. Goede screening vooraf van de huurders is dan ook van materieel belang. Ook het marktconform zijn van de huren, de onderhoudsstaat van de objecten en de locatie van het object hebben hun invloed op de huuropbrengsten. Doordat het huurderbestand uitermate gering is, is er geen sprake van een concentratie van kredietrisico.

### *Liquiditeitsrisico*

Het liquiditeitsrisico voor Bever Holding betreft het aanhouden van voldoende liquide middelen, het aantrekken van nieuw vreemd en eigen vermogen voor het aankopen van nieuwe investeringsobjecten, ontwikkelingsactiviteiten en het aflossen van de bestaande leningen.

Bever Holding verwacht dat kasstromen uit toekomstige ontwikkelingsactiviteiten voldoende dekking zullen bieden voor toekomstige verplichtingen die een beslag zullen leggen op de liquiditeitspositie. Voorts biedt de vastgoedportefeuille van Bever Holding ruimte voor het aangaan van nieuwe financieringen, dan wel herfinanciering van bestaande financieringen. Bij de verwerving van nieuwe vastgoedprojecten wordt tevens gestreefd naar een financiering, deels door middel van de uitgifte van nieuwe aandelen Bever Holding.

Tot slot zal Bever Holding bij haar vastgoedontwikkeling gebruikmaken van de mogelijkheid om investeringen gedeeltelijk te financieren door mogelijke voorverkoop van haar projecten.

De geldlening is kortlopend en zal op termijn worden afgelost. Voor deze aflossing zijn diverse scenario's mogelijk. Dit kan uit de verkoopopbrengsten van de aan deze geldlening als zekerheid hypothecair verbonden vastgoedobjecten.

Daarnaast kan Bever ten alle tijde haar andere vastgoedobjecten verkopen.

Indien nodig verwacht Bever in de markt additionele financiering te kunnen verkrijgen.

## B. Overzicht expiratedata en gefixeerde rentepercentages:

(EUR x 1.000)	Contract-herziening	Rente-herziening	Effectief rentepercentage
2019	30.903	30.903	3,45%*

\* Zie toelichting onder noot 15.

De onderstaande tabel verschaft details over de groeps lopende contractuele vervalddata met betrekking tot de niet-afgeleide financiële verplichtingen met overeengekomen terugbetaaltermijnen. De tabel is opgesteld op basis van de niet-verdisconteerde kasstromen van de financiële verplichtingen op basis van de eerste datum waarop de Groep verplicht kan worden gesteld om de financiële verplichting (deels) terug te betalen.

De tabel bevat zowel interest als principale kasstromen. Voor zover intereststromen variabel zijn, zijn de niet-verdisconteerde verplichtingen bepaald op basis van het geldende interestpercentage per 31 december 2018. De contractuele vervalddata zijn gesteld op basis van de eerste datum waarop de Groep verplicht kan worden gesteld om de financiële verplichting (deels) terug te betalen.

31-12-2017	Balanswaarde	Rente-percentage	Contractuele kasstromen		
			Minder dan 1 jaar	1 tot 5 jaar	Meer dan 5 jaar
Rentedragende leningen (vast)	-	-	-	-	-
Rentedragende leningen (variabel)	31.984	4,74%	-	35.590	-
Overige schulden	1.681	-	1.681	-	-
Totaal	33.665	-	1.681	35.590	-
<b>31-12-2018</b>					
Rentedragende leningen (vast)	-	-	-	-	-
Rentedragende leningen (variabel)	30.903	3,45%	32.673	-	-
Overige schulden	3.058	-	3.058	-	-
Totaal	33.961	-	35.731	-	-

De directie beschouwt de boekwaarden van de financiële bezittingen en financiële verplichtingen die zijn verantwoord tegen geamortiseerde kostprijs in de jaarrekening als een benadering van de reële waarde van de financiële bezittingen en verplichtingen.

Deze bepaling van de marktwaarde is gebaseerd op

een level 3-methode. Voor het bepalen van de marktwaarde van de hypothecaire financiering is geen uitgebreid model gebruikt. De directie heeft als uitgangspunt genomen dat voor de financiering afdoende zekerheid is gegeven/genomen door de financier.

De marktwaarde van de hypothecaire lening benadert door de variabele rente de balanswaarde.

## 17. Belastingen

De in de Vennootschap verantwoorde vennootschapsbelasting betreft de mutaties in de actieve belastinglaten-

ties en de voorziening latente belastingverplichtingen, die zijn ontstaan door de tijdelijke verschillen.

## 18. Operationele-leasecontracten

Bever heeft uit hoofde van huur- en leasecontracten het toekomstige minimumbedrag aan uitgave van EUR 125 duizend binnen één jaar en EUR 275 duizend binnen twee tot vijf jaar.

Bever Holding heeft in het verslagjaar praktisch geen ver-

huurde vastgoedobjecten. In afwachting van de ontwikkeling van het Vuurtorenplein te Noordwijk aan Zee is op tijdelijke basis een tweetal winkelunits verhuurd. Het toekomstige minimumbedrag aan inkomsten uit niet-opzegbare operationele-leasecontracten is als volgt:

(EUR x 1.000)	2018	2017
Minder dan één jaar	27	27
Totaal	27	27

## Toelichting op de onderscheiden posten van het geconsolideerde kasstroomoverzicht

(EUR x 1.000)	2018	2017
Liquide middelen per 1 januari	25	120
Balansmutatie geldmiddelen in de periode 1 januari t/m 31 december	1.101	(95)
Liquide middelen per 31 december	1.126	25

De transactie verkoop Noordwijkerhout betreft een non-cash transactie die omgezet is in een geldlening ter hoogte van EUR 2,95 miljoen.

## 19. Samenwerkingsovereenkomst VolkerWessels

Partijen hebben afgesproken om zowel de in bezit zijnde percelen van Bever Holding als door de samenwerkende partijen aan te kopen of te ontwikkelen posities in de gemeente Noordwijk gezamenlijk te ontwikkelen. Hierover zullen per project separaat afspraken gemaakt worden inzake de projectstructuur. Partijen hebben in de samenwerkingsovereenkomst afspraken gemaakt ten aanzien van de inbreng van posities en de verdeling van projectwinsten zoals gedefinieerd in de samenwerkingsovereenkomst op basis van de huidige status van de projecten en mogelijke onzekerheden. Op basis van deze afspraken zal er een winstdeling worden verstrekt van 33% die VolkerWessels toekomt over de in de overeenkomst gedefinieerde winst.

In de waardering per heden van de projecten in Noordwijk is in de berekening van de waarde op basis van de huidige planvorming zoals meegenomen in de taxatie en de afspraken zoals gedefinieerd in de samenwerkingsovereenkomst in de toekomstige kasstromen rekening gehouden met deze afspraken.

Indien er in de toekomst op basis van de voortgang van de projecten additionele verkoopbare meters of hogere verkoopopbrengsten gerealiseerd worden of als de stichtingskosten (bouwkosten, risico, etc.) lager uitvallen zodat er sprake is van een hogere projectwinst dan per heden is meegenomen in de externe taxaties, zal op basis van de overeenkomst hiervan 33% ten gunste komen van VolkerWessels.

Mogelijk zal na de verdere invulling van de structuur van de projecten in het licht van de samenwerkingsovereenkomst een andere verwerking nodig zijn (mogelijk IFRS 11 "Joint arrangements"). Zodra dit moment zich materialiseert, zal dit als zodanig worden verwerkt in de jaarrekening en in het halfjaarbericht van de Vennootschap.

Partijen zijn overeengekomen dat de stuurgroep bestaande uit vertegenwoordigers van Bever Holding en VolkerWessels rechtsgeldige besluiten kunnen nemen waar beide partijen overeenstemming over moeten hebben.

## Overige toelichtingen

### Personeel

---

Het gemiddelde aantal werknemers op "full time" basis dat gedurende 2018 werkzaam was bij de Vennootschap bedroeg 1 (2017:1).

### Gebeurtenissen na balansdatum

---

In navolging op de uitwerking van de intentie-overeenkomst, afgesloten met betrekking tot de grondpositie te Aalsmeer, is op 20 februari 2019 een samenwerkingsentiteit (joint venture) opgericht. Op 27 februari 2019 is namens de samenwerkingsentiteit een aanvraag voor overleg omgevingsvergunning grondpositie Aalsmeer ingediend. Per ultimo 2018 kan Bever Holding de financiële impact hiervan niet betrouwbaar inschatten.

Bever Holding heeft een dagvaarding ontvangen van Staal Beheer N.V. terzake van de door Staal Beheer N.V. gevorderde nakoming van een verplichting van circa EUR

6 miljoen uit een vermeende borgtochtovereenkomst. Als zekerheid voor deze betalingsverplichting heeft Staal Beheer N.V. conservatoir beslag gelegd op 3 vastgoedobjecten van N.V. Bever Holding alsmede op de door N.V. Bever Holding gehouden aandelen in dochtervennootschappen.

Bever Holding zal geen gevolg geven aan deze gestelde betalingsverplichting omdat deze volgens Bever Holding niet bestaat. Met haar juridische adviseurs zal Bever Holding de verdediging opbouwen. Per ultimo 2018 heeft Bever Holding derhalve hiervoor geen voorziening voor opgenomen.

### Gerechtelijke procedures

---

Er lopen een aantal kleinere juridische geschillen, die bij een nadelige uitkomst voor Bever Holding niet materieel zijn.

### Werkkapitaal

---

Per ultimo 2018 bedroegen de liquiditeiten van Bever Holding en haar dochtervennootschappen circa EUR 1,1 miljoen. Zoals ook aangegeven in de vooruitzichten zal de Vennootschap ter verdere verbetering van haar liquiditeitspositie in 2019 een gedegen analyse uitvoeren ten aanzien van haar totale vastgoedportefeuille. Niet-strategische objecten zullen worden verkocht. Zie voor verder toelichting over de liquiditeit de para-

graaf liquiditeitsrisico. Indien het voor het voldoen van de verplichtingen nodig is, zal de grootaandeelhouder zich sterk maken zodat de Vennootschap aan haar verplichtingen kan voldoen. De grootaandeelhouder kan mogelijk zorg dragen voor additionele liquiditeit. De ondernemingsleiding verwacht op korte termijn aan haar kortetermijnverplichtingen te kunnen voldoen.

## Transacties met verbonden partijen en direct belanghebbenden

### Belangen van bestuurders en commissarissen

In overeenstemming met de Wft maken bestuurders van de Vennootschap melding van het totale persoonlijke belang dat zij bij iedere belegging van de Vennootschap aan het begin en het einde van het boekjaar hebben

gehad. Geen van de bestuurders en commissarissen had gedurende het verslagjaar enig belang bij de beleggingen van de Vennootschap.

### Transacties met gerelateerde partijen in 2018

De heer R. van de Putte, aandeelhouder van Bever Holding voor een percentage van 62,3%, en daarmee controlerend aandeelhouder van de Vennootschap, heeft ultimo 2018 per saldo een schuld aan de Vennootschap van EUR 748 duizend. Dit betreft een rekening-courantpositie waarop een rentetarieff van 6,0% van toepassing is. Voor deze schuld zijn geen zekerheden gesteld en is geen aflossingstermijn overeengekomen.

De invloed die VolkerWessels en Reggeborgh hebben op basis van de twee overeenkomsten zoals beschreven in noot 15 en 19 is te benoemen als invloed van betekenis op de dagelijkse ontwikkelactiviteiten in Noordwijk. Derhalve zijn de transacties en de transacties die nog uit de samenwerking volgen te classificeren als transacties met verbonden partijen in het licht van IAS 24.

Voor een gedetailleerde toelichting van de achtergronden van deze transacties verwijzen wij naar noot 15 en noot 19.

Op 3 mei 2018 zijn de voorwaarden van de verkoop van de locatie te Noordwijkerhout gewijzigd. De ontbindende voorwaarden zijn aangepast en per die datum is ook het economisch eigendom geleverd aan de gerelateerde partij, Knokke Development Company N.V., waarvan de aandelen worden gehouden door een persoon werkzaam bij Bever Holding. Dit heeft geleid tot een verkoopopbrengst van EUR 2,950 miljoen. De verschuldigde koopsom is niet betaald maar tussen partijen is een geldlening met hypothecaire inschrijving overeengekomen. De geldlening dient terug betaald te worden voor 31 december 2022.

Per jaareinde staan de volgende balansposities met verbonden partijen uit:

(EUR x 1.000)	Bedragen verschuldigd door verbonden partijen			Bedragen verschuldigd aan verbonden partijen			Toegerekend aan W & V 2018	Toegerekend aan W & V 2017
	31/12/18	31/12/17	Rente 2018	31/12/18	31/12/17	Rente 2018		
R. van de Putte	748	653	20	-	-	-	20	36

# Jaarrekening

## Beloning van de Raad van Commissarissen

(in hele euro's)	2018	2017
W.J. Simon	35.000*	35.000*
	35.000	35.000

\* De heer Simon ontvangt deze vergoeding als Commissaris en bestuurder bij ontstentenis

## Aandelenbezit van de Raad van Commissarissen

	Aandelenbezit Ultimo 2018	Aandelenbezit Ultimo 2017
	Aantal aandelen	Aantal aandelen
W.J. Simon	-	-

## Beloning van de directie

(in hele euro's)	2018	2017
Bestuurder bij ontstentenis (Zie hierboven)	-	-

## Goedkeuring van de geconsolideerde jaarrekening

De geconsolideerde jaarrekening is opgemaakt door de directie en geautoriseerd voor publicatie door de Raad van Commissarissen op 30 april 2019.

De aandeelhoudersvergadering heeft het recht de jaarrekening te wijzigen.





# Jaarrekening

## Enkelvoudige jaarrekening

Enkelvoudige balans

Enkelvoudige winst- en-verliesrekening

Enkelvoudig overzicht mutaties in het eigen vermogen

Toelichting op de enkelvoudige jaarrekening

# Jaarrekening

## Enkelvoudige balans per 31 december 2018

(EUR x 1.000) (voor resultaatbestemming)	Toelichting		31.12.2018		31.12.2017
<b>Actief</b>					
<b>Vaste activa</b>					
Vastgoedbeleggingen	1	10.577		10.535	
Materiële vaste activa	2	3		29	
Deelnemingen in groepsmaatschappijen	3	43.785		42.851	
			54.365		53.415
<b>Vlottende activa</b>					
Voorraad vastgoedprojecten	4	-		3.130	
Rekening-courant groepsmaatschappijen	5	164.160		151.350	
Belastingen		18		18	
Vorderingen op gerelateerde partijen		171		2.092	
Overige vorderingen en overlopende activa	6	93		89	
			164.442		156.679
Liquide middelen	7		778		2
<b>Totale activa</b>			219.585		210.096

## Enkelvoudige balans per 31 december 2018

(EUR x 1.000) (voor resultaatbestemming)	Toelichting		31.12.2018		31.12.2017
<b>Passief</b>					
<b>Eigen vermogen</b>					
Geplaatst kapitaal	8	19.616		19.616	
Agioreserve	9	33.811		33.804	
Wettelijke reserves	10	62.115		57.016	
Algemene reserve	11	(19.290)		(15.988)	
Onverdeeld resultaat		5.112		1.797	
			101.364		96.245
<b>Vorzieningen</b>	12		734		413
<b>Langlopende schulden</b>					
Hypothecaire lening	13		-		31.984
<b>Kortlopende schulden</b>					
Hypothecaire lening	13	30.903		-	
Crediteuren		18		126	
Rekening-courant groepsmaatschappijen	14	84.476		81.227	
Belastingen		-		20	
Overige schulden en overlopende passiva		2.090		81	
			117.487		81.454
<b>Totale passiva</b>			<b>219.585</b>		<b>210.096</b>

# Jaarrekening

## Enkelvoudige winst-en-verliesrekening over 2018

(EUR x 1.000)	Toelichting		2018		2017
<b>Opbrengsten</b>					
Herwaarderingsresultaat	1	42		245	
Resultaat verkopen		(58)		-	
Diverse opbrengsten		150		150	
Totaal opbrengsten			134		395
<b>Lasten</b>					
Exploitatiekosten		(7)		(8)	
Lonen en salarissen		(170)		(171)	
Afschrijvingen		(26)		(1)	
Waardevermindering voorraad vastgoedprojecten	4	-		368	
Algemene kosten		(357)		12	
Totale lasten			(560)		200
<b>Bedrijfsresultaat</b>					
			<b>(426)</b>		<b>595</b>
Financiële opbrengsten		3.963		3.841	
Financiële kosten		(920)		(935)	
Netto financieringskosten			3.043		2.906
<b>Resultaat voor belastingen</b>					
			<b>2.617</b>		<b>3.501</b>
Vennootschapsbelasting			(322)		(633)
Resultaat uit deelnemingen na belasting	3		2.817		(1.071)
<b>Resultaat na belasting</b>					
			<b>5.112</b>		<b>1.797</b>

## Enkelvoudig overzicht mutaties in het eigen vermogen over 2018

(EUR x 1.000)	Geplaatst kapitaal	Agio- reserve	Algemene reserve	Herwaarderings- reserve vastgoed	Reserve deelnemingen	Onverdeeld resultaat	Totaal
Stand per 1 januari 2018	19.616	33.804	(15.988)	2.050	54.966	1.797	96.245
Resultaatbestemming	-	-	1.797	-	-	(1.797)	-
Mutaties wettelijke reserve	-	-	(5.099)	124	4.975	-	-
Resultaat	-	-	-	-	-	5.112	5.112
Verkoop eigen aandelen	-	7	-	-	-	-	7
Stand per 31 december 2018	19.616	33.811	(19.290)	2.174	59.941	5.112	101.364

## Toelichting op de enkelvoudige jaarrekening

### Algemene grondslagen voor de opstelling van de enkelvoudige jaarrekening

---

De enkelvoudige jaarrekening is opgesteld op basis van Titel 9 Boek 2 BW, waarbij gebruik wordt gemaakt van de in artikel 2:362 lid 8 BW opgenomen optie om de waarderingsgrondslagen toe te passen die ook in de geconsolideerde jaarrekening zijn toegepast.

Voor de algemene grondslagen voor de opstelling van de enkelvoudige jaarrekening, de grondslagen voor de waardering van activa en passiva en de bepaling van het resultaat alsmede voor de toelichting op de onderscheiden activa en passiva en de resultaten wordt verwezen naar de toelichting op de geconsolideerde jaarrekening, voor zover hier niet anders wordt vermeld.

### Financiële vaste activa

---

Deelnemingen worden gewaardeerd op de netto vermogenswaarde, waarbij de IFRS waarderingsgrondslagen worden toegepast die ook in de geconsolideerde jaarrekening zijn toegepast. Als gevolg van de toepassing van IFRS 9 door de Groep, en onze interpretatie van de Nederlandse Richtlijnen voor de Jaarverslaggeving Richtlijn 100.107(a), zal de Vennootschap, na identificatie van een verwachte kredietverlies op een intercompany lening en/of vordering, de boekwaarde van de intercompany lening en/of vordering elimineren voor het bedrag van het verwachte kredietverlies.

Deelnemingen met een negatieve nettovermogenswaarde worden afgeboekt tot nul. Wanneer de Vennootschap geheel of ten dele instaat voor de schulden van de desbetreffende deelneming, wordt een voorziening gevormd, primair ten laste van de vorderingen op deze deelneming en voor het overige onder de voorzieningen ter grootte van het aandeel in de door de deelneming geleden verliezen, dan wel voor de verwachte betalingen door de Vennootschap ten behoeve van deze deelnemingen.

### Resultaat deelnemingen

---

Als resultaat van deelnemingen waarin invloed van betekenis wordt uitgeoefend op het zakelijke en financiële beleid, wordt het aan de Vennootschap toekomende aandeel in het resultaat van deze deelnemingen opge-

nomen. Dit resultaat wordt bepaald op basis van de bij Bever Holding geldende grondslagen voor de waardering en resultaatbepaling.

### Herwaarderingsreserve vastgoedbeleggingen

---

Winsten of verliezen ontstaan door een wijziging in de reële waarde van vastgoedbeleggingen, dienen verantwoord te worden in de winst-en-verliesrekening van de periode waarin de wijziging zich voordoet. Daarnaast dient hetzij ten laste van het resultaat boekjaar hetzij ten laste van de algemene reserve een herwaarderingsreserve te worden gevormd.

Omdat voor vastgoedbeleggingen in beginsel geen frequente marktnoteringen bestaan, neemt de rechtspersoon op grond van artikel 2:390 lid 1 BW een herwaarderingsreserve op.

Op grond van artikel 2:390 lid 3 BW is de herwaarderingsreserve niet hoger dan het verschil tussen de boekwaarde op basis van de verkrijgings- of vervaardigingsprijs en de boekwaarde op basis van de bij de waardering gehanteerde reële waarde van de activa waarop de herwaarderingsreserve betrekking heeft. Bij het in dit kader bepalen van de boekwaarde op basis van de verkrijgings- of vervaardigingsprijs wordt rekening gehouden met de cumulatieve afschrijvingen en waardeverminderingen, zoals bepaald indien het kostprijsmodel zou zijn toegepast.

## Toelichting op de onderscheiden posten van de enkelvoudige balans

### 1. Vastgoedbeleggingen

(EUR x 1.000)	2018	2017
Waarde per 1 januari	10.535	10.290
Desinvesteringen	-	-
Mutaties als gevolg herwaardering	42	245
Waarde per 31 december	10.577	10.535

Voor de toelichting en overige aannames van de vastgoedbeleggingen verwijzen wij naar de geconsolideerde jaarrekening.

### 2. Materiële vaste activa

(EUR x 1.000)	Andere vaste bedrijfsmiddelen 2018	2017
Boekwaarde per 1 januari	29	30
Investerings	-	-
Desinvesteringen	-	-
Afschrijvingen	(26)	(1)
Boekwaarde per 31 december	3	29
Aanschafwaarde per 31 december	31	31
Cumulatieve afschrijvingen per 31 december	(28)	(2)
Boekwaarde per 31 december	3	29
Afschrijvingspercentage	0-50%	0-50%

### 3. Deelnemingen in groepsmaatschappijen

(EUR x 1.000)	2018	2017
Stand per 1 januari	42.851	41.994
Aankopen	-	-
Overige mutaties	(1.883)	1.928
Resultaat	2.817	(1.071)
Stand per 31 december	43.785	42.851

De volgende deelnemingen zijn verantwoord onder de post deelnemingen in groepsmaatschappijen:

Deelneming	Zetel	Aandeel in het geplaatst kapitaal	
Bever Holding Participaties B.V.	Hilversum	100%	
Bever Financial Services B.V.	Hilversum	100%	*1
Plesmanlaan Ontwikkeling B.V.	Amsterdam	100%	
European Property Facts B.V.	's-Gravenhage	100%	
Muntendamsche Investerings Maatschappij B.V.	's-Gravenhage	100%	
Beheer- en Beleggingsmaatschappij Bonavella N.V.	Amsterdam	100%	*2
Northside Investments B.V.	Noordwijk	100%	*2
Cornerhouse Louisiana N.V.	Brasschaat	100%	
Beverburcht N.V.	Brasschaat	100%	
Planvisie België N.V.	Brasschaat	100%	*2
Bever Bouw & Ontwikkeling N.V.	Brasschaat	100%	

\*1 Dit betreft een indirect 100%-belang via Bever Holding Participaties B.V.

\*2 Dit betreft een indirect 100%-belang via Muntendamsche Investerings Maatschappij B.V.

## 4. Voorraad vastgoedprojecten

(EUR x 1.000)	2018	2017
Waarde per 1 januari	3.130	2.760
Investerings	-	2
Desinvesteringen	(3.130)	-
Mutaties als gevolg waardevermindering	-	368
Waarde per 31 december	-	3.130

## 5. Rekening-courant groepsmaatschappijen

(EUR x 1.000)	31-12-2018	31-12-2017
Groepsmaatschappijen	164.160	151.350

Over de rekening-courant met groepsmaatschappijen in Nederland wordt een rente berekend van 4%. Over de rekening-courant met groepsmaatschappijen in België wordt een rente berekend van 4%. Er zijn geen aflossingsverplichtingen overeengekomen en er zijn geen

zekerheden gesteld. De deelnemingen met een negatieve nettovermogenswaarde worden voor dit bedrag gesaldeerd met de rekening-courant met groepsmaatschappijen.



## 6. Overige vorderingen en overlopende activa

Een belangrijk deel van de overige vorderingen is rentedragend.

## 7. Liquide middelen

Onder liquide middelen zijn de tegoeden op bankrekeningen opgenomen en eventuele deposito's. De liquide middelen staan ter vrije beschikking van de Vennootschap.

## 8. Geplaatst kapitaal

Het maatschappelijk kapitaal van de Vennootschap bedraagt EUR 92 miljoen, verdeeld in 80 miljoen gewone aandelen, elk groot nominaal EUR 1,15.

Hiervan zijn 17.057.549 aandelen geplaatst en volgestort. De intrinsieke waarde per aandeel bedraagt EUR 5,94.

(EUR x 1.000)	2018	2017
Stand per 1 januari	19.616	19.616
Mutaties	-	-
Stand per 31 december	19.616	19.616

## 9. Agioreserve

(EUR x 1.000)	2018	2017
Stand per 1 januari	33.804	33.812
Mutaties	7	(8)
Stand per 31 december	33.811	33.804

Het verloop van de op de agio in mindering gebrachte positie eigen aandelen is als volgt:

Aantal aandelen	2018	2017
Stand per 1 januari	8	-
Mutaties	(8)	8
Stand per 31 december	-	8

## Resultaatbestemming 2017

In de Algemene Vergadering van Aandeelhouders, gehouden op 29 juni 2018, is besloten om het positieve resultaat over 2017 ten gunste van de algemene reserve te brengen.

## Voorstel tot bestemming van het resultaat over 2018

Voorgesteld wordt het resultaat ten gunste van de algemene reserve te brengen.

## 10. Wettelijke reserves

Herwaarderingsreserve vastgoed (EUR x 1.000)	2018	2017
Stand per 1 januari	2.050	1.883
Mutaties	124	167
Stand per 31 december	2.174	2.050

Dit betreft een wettelijke reserve uit hoofde van herwaarderingsvastgoed van Bever Holding enkelvoudig.

Reserve deelnemingen (EUR x 1.000)	2018	2017
Stand per 1 januari	54.966	53.309
Mutaties	4.975	1.657
Stand per 31 december	59.941	54.966

Dit betreft een wettelijke reserve uit hoofde van herwaarderingsvastgoed van de dochtermaatschappijen van Bever Holding.

## 11. Algemene reserve

(EUR x 1.000)	2018	2017
Stand per 1 januari	(15.988)	(23.741)
Resultaatbestemming	1.797	9.577
Mutatie wettelijke reserve	(5.099)	(1.824)
Stand per 31 december	(19.290)	(15.988)

## 12. Voorzieningen

(EUR x 1.000)	31-12-2018	31-12-2017
Voorziening latente belastingverplichtingen vastgoed	734	413

Het verloop van de voorzieningen is als volgt:

(EUR x 1.000)	2018
Stand per 1 januari	413
Mutatie voorziening latente belastingen vastgoed	321
Stand per 31 december	734

## 13. Hypothecaire lening

(EUR x 1.000) Lening	Rente	31-12-2018	31-12-2017
Variabel	3-mnd Euribor met 290bp opslag op hoofdsom en 500bp op rente op rente	30.903	31.984
		30.903	31.984

De hypothecaire lening is kortlopend en kent een variabele rentevergoeding gekoppeld aan het 3-maands Euribor tarief (met een minimum van 0%).

Tot zekerheid van nakoming van alle thans en in de toekomst aan de kredietverstrekker verschuldigde

bedragen is ten gunste van de kredietverstrekker een eerste hypotheek gevestigd voor EUR 50 miljoen op 10 vastgoedobjecten.

Voor overige toelichting wordt verwezen naar noot 15 van de geconsolideerde balans op pagina 55.

## 14. Rekening-courant groepsmaatschappijen

(EUR x 1.000)	31-12-2018	31-12-2017
Groepsmaatschappijen	84.476	81.227

Over de rekening-courant met groepsmaatschappijen in Nederland wordt een rente berekend van 4%. Over de rekening-courant met groepsmaatschappijen in België

wordt een rente berekend van 4%. Er zijn geen aflossingsverplichtingen overeengekomen en er zijn geen zekerheden gesteld.

## Niet uit de enkelvoudige balans blijkende verplichtingen

De Vennootschap maakt deel uit van de fiscale eenheid voor de vennootschapsbelasting en omzetbelasting N.V. Bever Holding en is uit dien hoofde hoofdelijk aansprakelijk voor de belastingschulden van de fiscale eenheid als geheel.

## Overige toelichtingen en ondertekening jaarrekening

### Personeel

---

Het aantal personeelsleden dat de Vennootschap gedurende de periode 1 januari 2018 tot en met 31 december 2018 in dienst had bedroeg 1 fte.

### Gebeurtenissen na balansdatum

---

In navolging op de uitwerking van de intentie-overeenkomst, afgesloten met betrekking tot de grondpositie te Aalsmeer, is op 20 februari 2019 een samenwerkingsentiteit (joint venture) opgericht. Op 27 februari 2019 is namens de samenwerkingsentiteit een aanvraag voor overleg omgevingsvergunning grondpositie Aalsmeer ingediend. Per ultimo 2018 kan Bever Holding de financiële impact hiervan niet betrouwbaar inschatten.

Bever Holding heeft een dagvaarding ontvangen van Staal Beheer N.V. terzake van de door Staal Beheer N.V. gevorderde nakoming van een verplichting van circa EUR

6 miljoen uit een vermeende borgtochtovereenkomst. Als zekerheid voor deze betalingsverplichting heeft Staal Beheer N.V. conservatoir beslag gelegd op 3 vastgoedobjecten van N.V. Bever Holding alsmede op de door N.V. Bever Holding gehouden aandelen in dochtervennootschappen.

Bever Holding zal geen gevolg geven aan deze gestelde betalingsverplichting omdat deze volgens Bever Holding niet bestaat. Met haar juridische adviseurs zal Bever Holding de verdediging opbouwen. Per ultimo 2018 heeft Bever Holding derhalve hiervoor geen voorziening voor opgenomen.

### Ondertekening van de jaarrekening

---

*Wassenaar, 30 april 2019*

**De directie:**

W.J. Simon  
(bestuurder bij ontstentenis)

**De Raad van Commissarissen:**

W.J. Simon

## Overige gegevens

### Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

Hiervoor wordt verwezen naar de hierna opgenomen verklaring.

### Statutaire regeling betreffende de bestemming van de winst

Ingevolge artikel 29 van de statuten van de Vennootschap staat de winst ter vrije beschikking van de Algemene Vergadering van Aandeelhouders.

### Meldingen in het kader van de Wet melding zeggenschap

*Bever Holding is bekend met de navolgende meldingen in het kader van de Wmz:*

	Aandelen rechtstreeks	Aandelen middellijk	
R. van de Putte	2.124.107	8.517.182	62,30%
C.F.M. Rijs	1.949.933		11,43%
E.A. van den Brandhof		698.071	4,09%
Stichting Driegracht	656.477		3,85%
Stichting Schakel	841.595		4,93%
Stichting Beheer Zeewijk	574.102		3,37%
M.J. Vandenberghe	1.005.942		5,90%

## Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

### Aan: de aandeelhouders en de Raad van Commissarissen van N.V. Bever Holding

#### Verklaring over de in het jaarrapport opgenomen jaarrekening 2018.

##### Ons oordeel

Wij hebben de jaarrekening 2018 van N.V. Bever Holding te Hilversum gecontroleerd. De jaarrekening omvat de geconsolideerde en de enkelvoudige jaarrekening.

Naar ons oordeel:

- Geeft de in dit jaarrapport opgenomen geconsolideerde jaarrekening een getrouw beeld van de grootte en de samenstelling van het vermogen van N.V. Bever Holding op 31 december 2018 en van het resultaat en de kasstromen over 2018 in overeenstemming met International Financial Reporting Standards zoals aangevaard binnen de Europese Unie (EU-IFRS) en met Titel 9 Boek 2 BW.
- Geeft de in dit jaarrapport opgenomen enkelvoudige jaarrekening een getrouw beeld van de grootte en de samenstelling van het vermogen van N.V. Bever Holding op 31 december 2018 en van het resultaat over 2018 in overeenstemming met Titel 9 Boek 2 BW.

De geconsolideerde jaarrekening bestaat uit:

1. De geconsolideerde balans per 31 december 2018.
2. De volgende overzichten over 2018: de geconsolideerde winst-en-verliesrekening, het geconsolideerd overzicht van het totaalresultaat, het geconsolideerd overzicht mutaties in het eigen vermogen en het geconsolideerde kasstroomoverzicht.
3. De toelichting met een overzicht van de belangrijke grondslagen voor financiële verslaggeving en overige toelichtingen.

De enkelvoudige jaarrekening bestaat uit:

1. De enkelvoudige balans per 31 december 2018.
2. De enkelvoudige winst-en-verliesrekening over 2018.
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 N.V. Bever Holding zoals vereist in de Europese verordening betreffende specifieke eisen voor de wettelijke controles van financiële overzichten van organisaties van openbaar belang, 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.

##### Materialiteit

Op basis van onze professionele oordeelsvorming hebben wij de materialiteit voor de jaarrekening als geheel bepaald op EUR 3 miljoen. De materialiteit is gebaseerd op 3% van het eigen vermogen. Wij houden ook rekening met afwijkingen en/of mogelijke afwijkingen die naar onze mening voor

#### Overzicht materialiteit

Materialiteit voor de jaarrekening als geheel	EUR 3 miljoen
Basis voor de materialiteit	3% van eigen vermogen
Rapportagetolerantie voor geconstateerde afwijkingen	EUR 150 duizend

de gebruikers van de jaarrekening om kwalitatieve redenen materieel zijn.

Wij zijn met de Raad van Commissarissen overeengekomen dat wij aan de raad tijdens onze controle geconstateerde afwijkingen boven EUR 150.000 rapporteren, alsmede kleinere afwijkingen die naar onze mening om kwalitatieve redenen relevant zijn.

### **Reikwijdte van de groepscontrole**

N.V. Bever Holding staat aan het hoofd van een groep van entiteiten. De financiële informatie van deze groep is opgenomen in de geconsolideerde jaarrekening van N.V. Bever Holding.

De groepscontrole heeft zich op alle onderdelen gericht. Bij alle onderdelen hebben wij zelf controlewerkzaamheden uitgevoerd. Wij hebben geen gebruik gemaakt van andere accountants.

Door bovengenoemde werkzaamheden bij (groeps)onderdelen, gecombineerd met aanvullende werkzaamheden op groepsniveau, hebben wij voldoende en geschikte controle-informatie met betrekking tot de financiële informatie van de groep verkregen om een oordeel te geven over de geconsolideerde jaarrekening.

### **Algemene observatie**

Bij de controle van de jaarrekening hebben we inzicht verkregen in de interne beheersing die relevant is voor de controle met als doel controlewerkzaamheden te selecteren die passend zijn in de omstandigheden. N.V. Bever Holding maakt gebruik van het governance, risk & compliance framework om de interne beheersing op een effectieve manier uit te voeren. In 2018 heeft er door de directie en de Raad van Commissarissen geen formele interne toetsing plaatsgevonden op de beheersingsmaatregelen die binnen N.V. Bever Holding zijn ingesteld anders dan die beheersmaatregelen waarbij de Raad van Commissarissen direct betrokken is. Dit wordt mede ingegeven door de omvang en beperkte activiteiten van de vennootschap op dit moment. Gezien de omvang van de activiteiten en de vennootschap hebben wij er voor gekozen een volledig gegevensgerichte controle aanpak te gebruiken.

### **De kernpunten van onze controle**

In de kernpunten van onze controle beschrijven wij zaken die naar ons professionele oordeel het meest belangrijk waren tijdens onze controle van de jaarrekening. De kernpunten van onze controle hebben wij met de Raad van Commissarissen gecommuniceerd, maar vormen geen volledige weergave van alles wat is besproken.

<b>Beschrijving van het kernpunt</b>	<b>De wijze waarop dit kernpunt door ons is gecontroleerd</b>
<p>De waardering van het vastgoed</p> <p>Vastgoed maakt een belangrijk deel uit van het balanstotaal. De vastgoedbeleggingen en vastgoedbeleggingen in aanbouw of ontwikkeling worden gewaardeerd tegen marktwaarde. De voorraad vastgoedprojecten worden gewaardeerd tegen kostprijs of lagere directe opbrengstwaarde. Voor alle categorieën vastgoed heeft er een externe waardering plaatsgevonden.</p> <p>De waardering van het vastgoed bevat een inherente schattingonzekerheid (zie ook toelichtende noten 6, 7 en 11 op de geconsolideerde jaarrekening).</p>	<p>Wij hebben de waarde van het vastgoed geverifieerd aan de hand van onderliggende externe taxatierapporten en de gebruikte aannames aangesloten met de financiële administratie, bestemmingsplannen, kadastrale informatie voor zover mogelijk. Het door de taxateurs gehanteerde 'Fair Value' en 'opbrengstwaarde' waardebegrip hebben wij getoetst aan de hand van IAS 40 en IAS 2.</p> <p>Tevens hebben wij de relevante factoren die van invloed zijn op de taxatiewaarde van een object kritisch beoordeeld en besproken met de externe taxateurs en de verantwoordelijke functionaris van de onderneming.</p> <p>Tevens hebben we de externe taxaties en de gebruikte aannames op redelijkheid en marktconformiteit beoordeeld. Aanvullend hebben wij een selectie van de taxaties van de projecten door interne vastgoedexperts laten beoordelen op deze aspecten met behulp van (externe) bronnen.</p>



# Overige gegevens

Beschrijving van het kernpunt	De wijze waarop dit kernpunt door ons is gecontroleerd
<p>Samenwerkingsverband</p> <p>Gedurende 2015 heeft de onderneming een samenwerkingsovereenkomst gesloten voor de ontwikkeling van diverse posities in Noordwijk. In deze samenwerkingsovereenkomst zijn afspraken gemaakt ten aanzien van de mogelijke inbreng van posities en de verdeling van mogelijke projectwinsten op basis van de huidige status van de projecten en mogelijke onzekerheden ten aanzien van de situatie met de gemeente Noordwijk.</p> <p>Volgend op deze overeenkomst heeft de vennootschap in 2015 ook financiering verkregen van een aan deze samenwerking gerelateerde vennootschap gedurende het boekjaar (zie ook toelichtende noot 19 op de geconsolideerde jaarrekening).</p>	<p>We hebben kennis genomen van de samenwerkingsovereenkomst en de verwerking en de toelichting in de jaarrekening beoordeeld en besproken met de directie en de Raad van Commissarissen.</p> <p>Hierbij hebben wij getoetst of er op basis van de huidige status van het samenwerkingsverband sprake zou zijn van een joint arrangement (IFRS 11) en in dat licht ook sprake is van een transactie met verbonden partijen (IAS 28).</p> <p>Tevens hebben we beoordeeld of de eventueel uit deze samenwerking te verdelen projectwinst geen materiële afwijkingen bevat in de waardering van deze diverse vastgoedposities en op een juiste wijze is gepresenteerd en toegelicht.</p>

Wij hebben onze controlewerkzaamheden met betrekking tot deze kernpunten bepaald in het kader van de jaarrekeningcontrole als geheel. Onze bevindingen ten aanzien van de individuele kernpunten moeten in dat kader worden gezien en niet als afzonderlijke oordelen over deze kernpunten.

### **Verklaring over de in het jaarrapport opgenomen andere informatie**

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

- Het verslag van de directie
- De overige gegevens
- Andere overige informatie, waaronder kerncijfers en profiel, verslag van de Raad van Commissarissen en corporate governance

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 directie is verantwoordelijk voor het opstellen van de andere informatie, waaronder het verslag van de directie en de overige gegevens, in overeenstemming met Titel 9 Boek 2 BW.

### **Verklaring betreffende overige door wet- of regelgeving gestelde vereisten**

#### **Benoeming**

Wij zijn door de Raad van Commissarissen op 19 april 2002 benoemd als accountant van N.V. Bever Holding vanaf de controle van het boekjaar 2002 en zijn sinds dat boekjaar datum tot nu toe de externe accountant.

#### **Geen verboden diensten**

Wij hebben geen verboden diensten als bedoeld in artikel 5, lid 1 van de Europese verordening betreffende specifieke eisen voor de wettelijke controles van financiële overzichten van organisaties van openbaar belang geleverd.

### **Beschrijving van verantwoordelijkheden met betrekking tot de jaarrekening**

#### **Verantwoordelijkheden van de directie en de Raad van Commissarissen voor de jaarrekening**

De directie is verantwoordelijk voor het opmaken en getrouw weergeven van de jaarrekening in overeenstemming met EU-IFRS en met Titel 9 Boek 2 BW. In dit kader is de directie verantwoordelijk voor een zodanige interne beheersing die

de directie 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 directie afwijken of de vennootschap in staat is om haar werkzaamheden in continuïteit voort te zetten. Op grond van genoemde verslaggevingsstelsels moet de directie de jaarrekening opmaken op basis van de continuïteitsveronderstelling, tenzij de directie het voornemen heeft om de vennootschap te liquideren of de bedrijfsactiviteiten te beëindigen of als beëindiging het enige realistische alternatief is.

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

De Raad van Commissarissen is verantwoordelijk voor het uitoefenen van toezicht op het proces van financiële verslaggeving van de vennootschap.

### **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 jaarre-

kening 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 directie en de toelichtingen die daarover in de jaarrekening staan.
- Het vaststellen dat de door de directie 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 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. 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 vennootschap 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.

Gegeven onze eindverantwoordelijkheid voor het oordeel zijn wij verantwoordelijk voor de aansturing van, het toezicht op en de uitvoering van de groepscontrole. In dit kader hebben wij de aard en omvang bepaald van de uit te voeren werkzaamheden voor de groepsonderdelen. Bepalend hierbij zijn de

# Overige gegevens

omvang en/of het risicoprofiel van de groepsonderdelen of de activiteiten. Op grond hiervan hebben wij de groepsonderdelen geselecteerd waarbij een controle of beoordeling van de volledige financiële informatie of specifieke posten noodzakelijk was.

Wij communiceren met de Raad van Commissarissen 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. In dit kader geven wij ook een verklaring aan de Raad van Commissarissen op grond van artikel 11 van de Europese verordening betreffende specifieke eisen voor de wettelijke controles van financiële overzichten van organisaties van openbaar belang. De in die aanvullende verklaring verstrekte informatie is consistent met ons oordeel in deze controleverklaring.

Amsterdam, 30 april 2019

**Deloitte Accountants B.V.**

*Was getekend: drs. P. Kuijpers RA*

Wij bevestigen aan de Raad van Commissarissen dat wij de relevante ethische voorschriften over onafhankelijkheid hebben nageleefd. Wij communiceren ook met de raad over alle relaties en andere zaken die redelijkerwijs onze onafhankelijkheid kunnen beïnvloeden en over de daarmee verband houdende maatregelen om onze onafhankelijkheid te waarborgen.

Wij bepalen de kernpunten van onze controle van de jaarrekening op basis van alle zaken die wij met de Raad van Commissarissen hebben besproken. Wij beschrijven deze kernpunten in onze controleverklaring, tenzij dit is verboden door wet- of regelgeving of in buitengewoon zeldzame omstandigheden wanneer het niet vermelden in het belang van het maatschappelijk verkeer is.

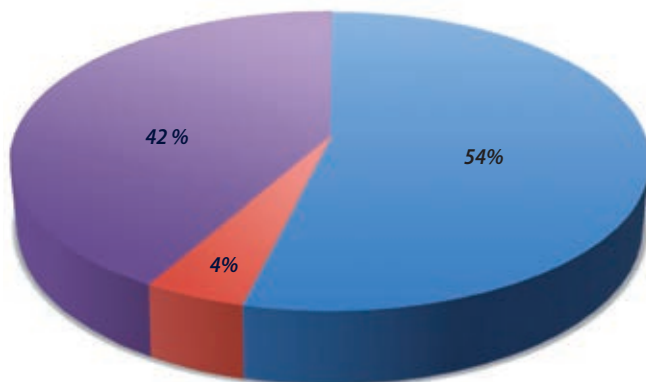
*De 29 objecten in de portefeuille van Bever Holding zijn gelegen in Nederland en België met een sterke concentratie in de kustgebieden (Noordwijk aan Zee en Knokke-Heist / De Haan). De objecten betreffen hoofdzakelijk grondposities met te ontwikkelen woningbouwprojecten. In diverse projecten zijn tevens commerciële ruimten “in de plint” geprojecteerd. Ook heeft Bever Holding grondposities voor hotelontwikkeling. Naast de grondposities omvat de portefeuille meerdere gebouwen die geschikt zijn voor verhuur of verkoop.*

## Vastgoedportefeuille

De portefeuille voorziet in de ontwikkeling en realisatie van vastgoed in vrijwel alle mogelijke sectoren: woningen, appartementen, winkels, hotels en parkeervoorzieningen. In de meeste gevallen is daartoe bouwgrond beschikbaar, in enkele gevallen dient bestaande bebouwing nog gecomoveerd te worden.

De benodigde tijd om tot realisatie van de objecten te komen varieert per project: er zijn projecten waar direct mee begonnen kan worden en projecten die verder uitontwikkeld dienen te worden. Met name een tweetal grotere grondposities in Hillegom (NL) en Grobbendonk (BE) vallen in deze laatste categorie en zijn mede daarom nog niet nader gedefinieerd.

In het “overzicht van de vastgoedportefeuille” is per object de status aangegeven.



*Het (ontwikkelings)potentieel van de portefeuille bedraagt circa 130.000 m<sup>2</sup> vloeroppervlak, verdeeld over woningbouw (54%), hotels (42%) en winkels (4%). Daarnaast maken ca. 1.500 ondergrondse parkeerplaatsen deel uit van de diverse projecten.*

## Noordwijk

---

De bijzondere combinatie van de moderne badplaats Noordwijk aan Zee en de historische dorpskern Noordwijk Binnen heeft alles te bieden aan haar gasten en inwoners. De uitstekende bereikbaarheid door de centrale ligging midden in de Randstad speelt daarbij een belangrijke rol. Noordwijk aan Zee onderscheidt zich daarnaast als badplaats door een combinatie van hoogwaardige voorzieningen voor zowel het toerisme als de zakelijke markt.

Meerdere bekende vijfsterrenhotels fungeren het hele jaar door als een boegbeeld voor de badplaats. Voorts is ook de in Noordwijk gevestigde bekende ruimtevaartorganisatie ESA/ ESTEC van belang.

In 2017 heeft de gemeente Noordwijk haar ontwikkelingsstrategie 2030 gepresenteerd waar alles draait om 7 sterren.

De ontwikkelstrategie werd formeel behandeld in het college.

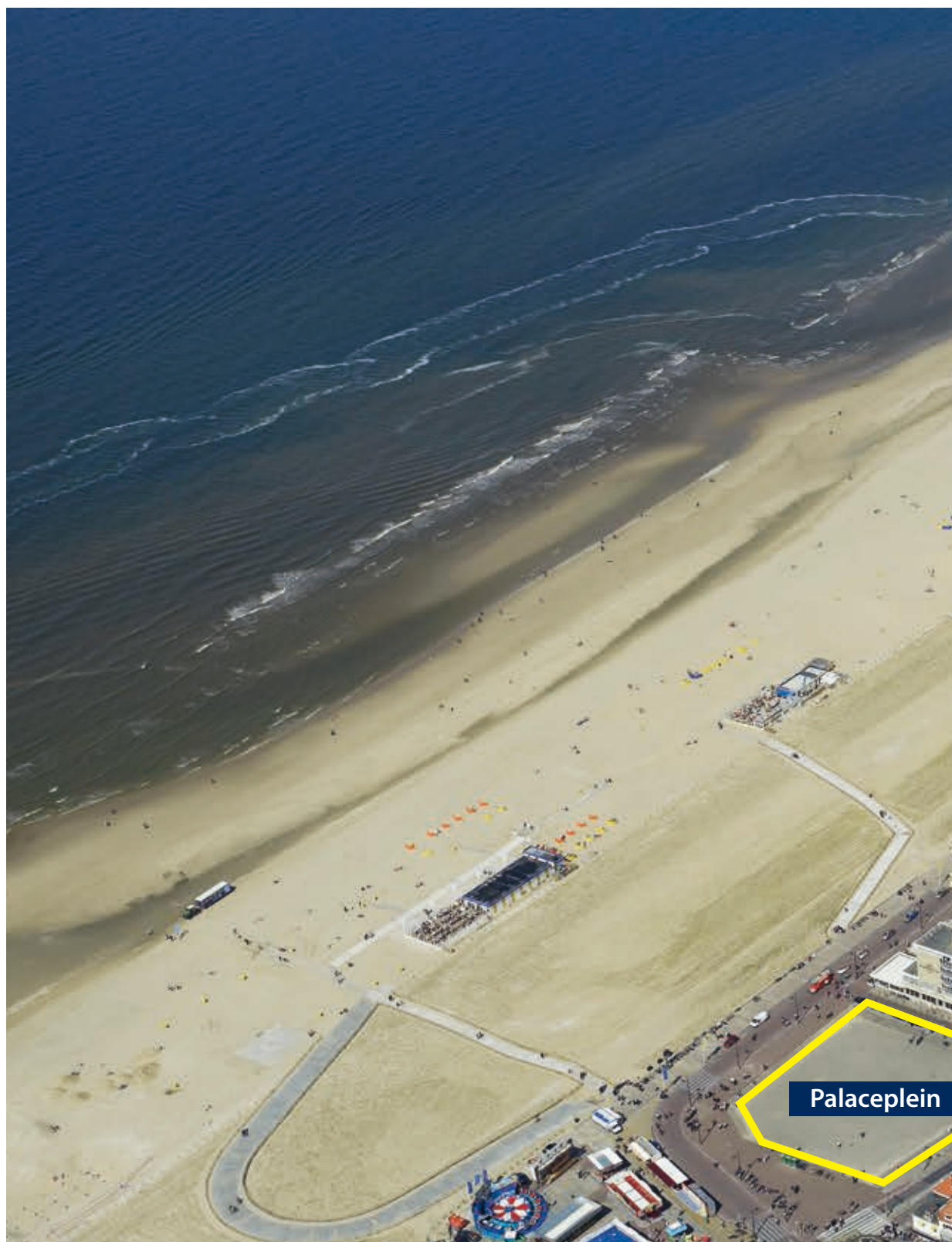
1. Energieke samenleving
2. Geweldige sportmogelijkheden
3. Sfeervolle dorpskernen
4. Aantrekkelijke leefomgeving
5. Rijke natuur & mooi landschap
6. Uitstekende bereikbaarheid
7. Veelzijdige economie & toerisme

Op 1 januari 2019 is de gemeente Noordwijk gefuseerd met de gemeente Noordwijkerhout. De in november 2018 gehouden gemeenteverkiezingen hebben gezorgd voor een verschuiving binnen het politieke spectrum. Er is een nieuwe raad benoemd en college aangesteld.



# Vastgoedportefeuille



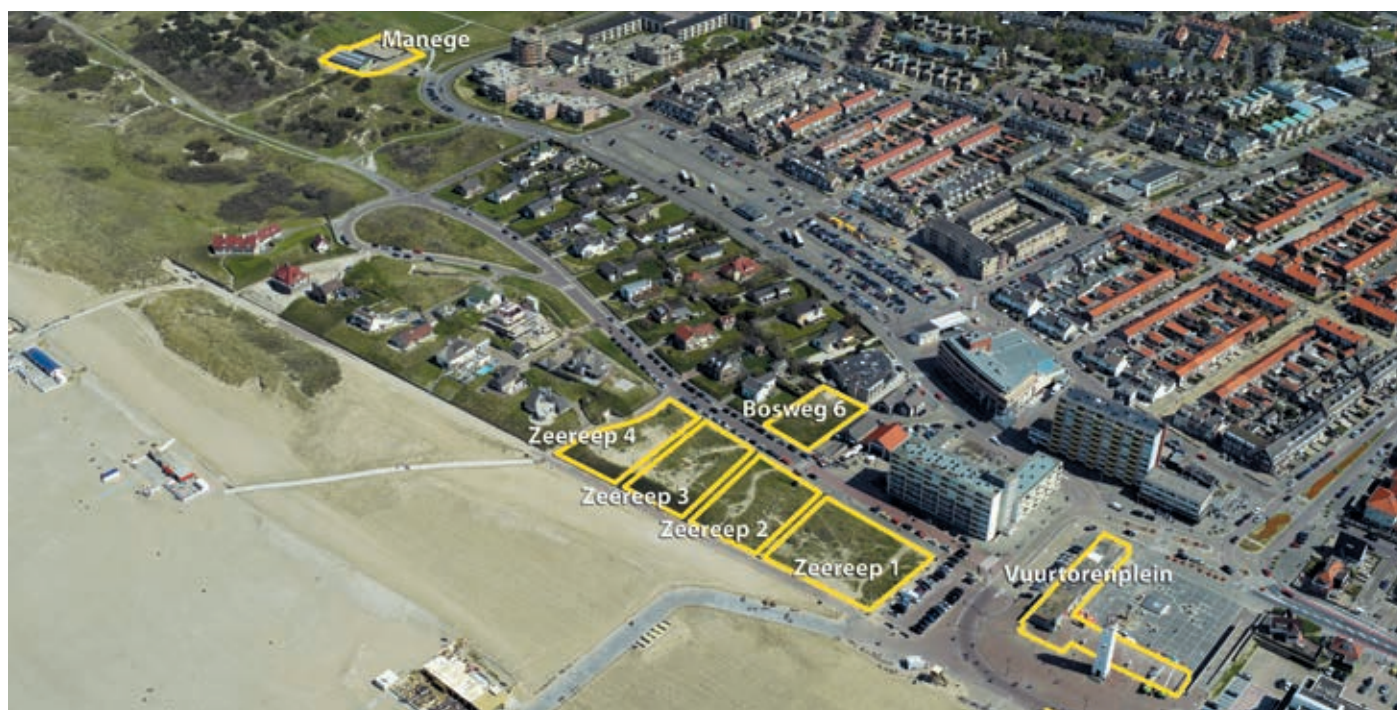




Locaties van Bever Holding in Noordwijk aan Zee gemarkeerd.



# Vastgoedportefeuille





Voorstel bebouwing Zeereep



Om een samenhangende kwaliteit van de Badplaats Noordwijk als totaliteit te bereiken is in 2002 door de internationaal bekende stedenbouwkundige Leon Krier samen met de Arcas Groep uit Knokke-Heist onder regie van Bever Holding het Masterplan Noordwijk aan Zee gepresenteerd.



Vuurtorenplein gezien vanaf de Koningin Wilhelmina Boulevard



## Palaceplein / Gat van Palace

Belangrijkste locatie in velerlei opzichten is het gebied Palace dat wordt gevormd door het Gat van Palace en het gemeentelijk parkeerterrein Palaceplein. De locatie wordt door de gemeente getypeerd als toplocatie die vraagt om invulling met een iconisch gebouw waarin meerdere functies zijn opgenomen.

In 1995 is op de locatie Gat van Palace voor het bouwplan Sea Palace een bouwvergunning verleend voor de realisatie van 35 appartementen en uitgebreide horeca- en winkelfaciliteiten.

In deze planontwikkeling was een grondruil overeengekomen met de gemeente Noordwijk waardoor de oorspronkelijke locatie van het bouwplan enigszins richting Huis ter Duin-complex zou opschuiven en bovendien direct aan zee zou komen te liggen. Deze grondruil is nog niet uitgewerkt mede door de toenmalige problemen met de kustwering. Bovendien was aan de bouwvergunning Sea Palace een overeenkomst verbonden waarbij onder meer de levering van extra grond van ca. 1.000 m<sup>2</sup> terrassen is verbonden. Inmiddels heeft de gemeente de bouwvergunning voor het oude bouwplan Sea Palace ingetrokken.



Het vigerende bestemmingsplan biedt Bever Holding thans mogelijkheid tot een bouwvolume met een bouwhoogte van 29 meter en volledige (100%) bebouwing van het bouwvlak. De verruiming van de regelgeving van het Hoogheemraadschap van Rijnland biedt mogelijkheden tot een uitbreiding naar een 2-laags parkeergarage. Burgemeester en wethouders zijn voorts bevoegd om een afwijking van 10% overschrijding op het bestemmingsplan toe te staan. Het overleg in het verslagjaar 2017 met de gemeente Noordwijk heeft geleid tot een indienen van een principeaanvraag medio 2017.

1	Locatie	Noordwijk
	Adres	Kon. Wilhelminaboulevard 3
	Kad. oppervlak	25 a 30 ca
	Status	bouwgrond
	Programma	ontwikkeling wonen en commercieel



## Esplanade

Aangrenzend aan de ontwikkeling van Palaceplein/Gat van Palace bevindt zich de locatie van het bouwplan Esplanade. Een ontwikkeling die reeds in 1997 bij de eerste presentatie aan het gemeentebestuur voor een totale omwenteling in het architectonische denken van Noordwijk heeft gezorgd. Na een jarenlange bezwaarprocedure was de verleende bouwvergunning onherroepelijk geworden en heeft Bever Holding een aanvang gemaakt met de bouwwerkzaamheden. Vanwege faillissement van het betrokken bouwbedrijf is de uitvoering echter stil komen te liggen.

Door het intrekken van de bouwvergunning door de gemeente Noordwijk is Bever Holding de mogelijkheid ontgenomen om een andere aannemer te contracteren en de bouwwerkzaamheden te hervatten. Binnen het bestem-

2	Locatie	Noordwijk
	Adres	Parallelboulevard 7
	Kad. oppervlak	5a 20ca
	Status	bouwgrond
	Programma	ontwikkeling wonen en commercieel

mingsplan “Zeewaardig” opgesteld op 27 juni 2013, is een bouwhoogte van 24 meter en 100%-bezetting van het terrein toegestaan. Het perceel biedt de mogelijkheid tot een uitbreiding van de parkeergarage. Burgemeester en wethouders zijn voorts bevoegd om een afwijking van 10% overschrijding op het bestemmingsplan toe te staan.



# Vastgoedportefeuille



## Vuurtoerenplein

De onder regie van supervisor Sjoerd Soeters vervaardigde stedenbouwkundige modellen voor het Vuurtoerenplein, die aan de basis hebben gestaan van de vastgestelde Integrale Ruimtelijke Visie Noordwijk Zeewaardig, zullen in overleg met de gemeente Noordwijk nader worden uitgewerkt in een bestemmingsplan.

In april 2017 werd door de gemeente Noordwijk de ontwikkelstrategie 2017 gepresenteerd die aansluit op de voorgaande stedenbouwkundige modellen. Tevens werd de omgevingsvisie 2030 op 12 oktober 2017 vastgesteld door de gemeenteraad.

Bever Holding heeft op verzoek van het gemeentebestuur het merendeel van haar winkelunits in de huidige bebouwing op het Vuurtoerenplein jarenlang (vanaf 2005) gratis ter beschikking gesteld aan Noordwijkse kunstenaars, welke situatie inmiddels is beëindigd. Het voormalige restaurant is inmiddels gesloopt.

In 2016 zijn een 2-tal units op verzoek van de gemeente Noordwijk tijdelijk in gebruik gegeven, om niet aan de stichting Noordwijk Marketing en Viev1 (=personal training). Beide tijdelijke gebruikers hebben medio 2018 de locatie verlaten. Binnen de richtlijnen van supervisor Sjoerd Soeters en de gemeente Noordwijk moet het Vuurtoerenplein duidelijk een functioneel einde worden van de Koningin Wilhelminaboulevard. Het is een schakel tussen de Koningin Wilhelminaboulevard, de Noordduinen, het Wantveld en de Quarles van Uffordstraat.

Het Vuurtoerenplein is een landmark bij het benaderen van het toeristisch kerngebied.



Vuurtoerenplein en Zeereep gezien vanaf de KW Boulevard



"Stedenbouwkundige modellen voor projecten rondom het Vuurtoerenplein"

3

Locatie  
Adres  
Kad. oppervlak  
Status  
Programma

Noordwijk  
Vuurtoerenplein 1-41/KW Boulevard 35  
5a 65ca / 3a 48ca, totaal 9a 13ca  
te amoveren winkelunits  
ontwikkeling wonen en commercieel



## Zeereep 1-4/ Bosweg 5

Na de sloop van het voormalige hotel Zinger en de sloop van de villa's Zeereep 2, Zeereep 3/Bosweg 5 en Zeereep 4 in 2005, allen op uitdrukkelijk verzoek van de gemeente Noordwijk, laat ook op deze locaties definitieve planvorming op zich wachten, dit hoewel Bever Holding de gemeente Noordwijk heeft aangegeven in principe haar medewerking te willen geven aan een verlenging van de Koningin Wilhelmina Boulevard die er onder meer voor moet zorgen dat het Vuurtorenplein een betere uitstraling krijgt.

Tijdens de stedenbouwkundige verkenning onder regie van supervisor Sjoerd Soeters zijn verschillende stedenbouwkundige modellen onderzocht en werd de bebouwing van het gebied tussen de Zeereep en de Bosweg onderstreept. Binnen de vastgestelde Integrale Ruimtelijke Visie Noordwijk Zeewaardig en naar het model van Soeters zijn richtlijnen voor deze nieuwe bebouwing bepaald aan de hand van diverse impressies. De geplande gebouwen langs de Zeereep zijn 4 tot 6 bouwlagen hoog inclusief een dubbele kap.

De gepresenteerde ontwikkelstrategie 2017 door de gemeente Noordwijk sluit hierbij aan.

## Bosweg 6

Op basis van de vastgestelde Integrale Ruimtelijke Visie Noordwijk Zeewaardig en naar het model van Soeters zijn richtlijnen van de nieuwe bebouwing bepaald aan de hand van diverse impressies. De bestaande bebouwing is op verzoek van de gemeente Noordwijk gesloopt. Binnen het vigerende bestemmingsplan Noordwijk Zeewaardig bestaat de mogelijkheid om een villa te bouwen met een bouwhoogte van 9 meter.



4,5,6,7  
Locatie  
Adres  
Kad. oppervlak  
Status  
Programma

Noordwijk  
Zeereep 1,2,3,4 / Bosweg 5  
77a 21ca  
bouwgrond  
ontwikkeling wonen

8  
Locatie  
Adres  
Kad. oppervlak  
Status  
Programma

Noordwijk  
Bosweg 6  
10a 62ca  
bouwgrond  
ontwikkeling wonen

# Vastgoedportefeuille

## Northgodreef 200

Thans betreft de bestemming op deze locatie sport, manege met inbegrip van ondergeschikte horeca en wonen. Voor de herontwikkeling van het perceel zijn diverse mogelijkheden denkbaar. Woongelegenheden, **sociale huurwoningen**, hotel of serviceflats zijn hierbij niet uitgesloten. Het terrein is gelegen aan één van de grootste open duingebieden aan de Nederlandse kust. De Amsterdamse Waterleidingduinen liggen ten noorden van Noordwijk en lopen tot het zuiden van Zandvoort.

Met 3.400 hectare (34 km<sup>2</sup>) vormen de Amsterdamse Waterleidingduinen een van de grootste aaneengesloten natuurgebieden aan de Nederlandse kust.



9	Locatie Adres Kad. oppervlak Status Programma	Noordwijk Northgodreef 200 24a 99ca te amoveren voormalige manege nader te bepalen
---	---	--

## Schoolstraat 40a

De bouwvergunning voor de herhuisvesting van de Noordwijkse Reddingsbrigade (NRB), verbonden met de Koninklijke Nederlandse Redding Maatschappij (KRNM) is enkele jaren geleden ingetrokken, terwijl Bever Holding juist in overleg en in samenspraak met de gemeente Noordwijk een voor de reddingsbrigade op maat gemaakt clubhuis heeft ontwikkeld. Ondanks het feit dat intussen sprake is van andere initiatieven van de gemeente en de NRB / KNRM is Bever Holding nog steeds bereid mee te werken aan de herhuisvesting van de reddingsbrigades. Medio 2018 werd het nieuwbouwplan voor de KNRM na een beroepsproce-

dure door de KNRM ingetrokken.

Bij uitblijven van samenwerking met NRB / KNRM zal Bever Holding zelf een andere invulling geven aan dit centraal in het dorp gelegen terrein. De realisatie van een gebouw met wooneenheden behoort daarbij tot de mogelijkheden.

10	Locatie Adres Kad. oppervlak Status Programma	Noordwijk Schoolstraat 40a 4a 95ca te amoveren voormalige drukkerij ontwikkeling wonen
----	---	--



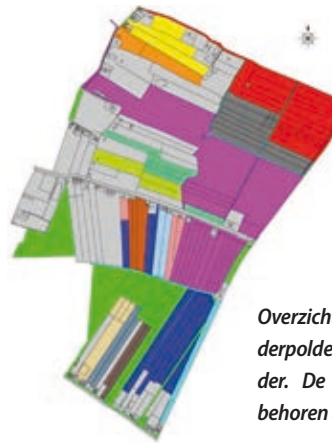
Ontwerp nieuwbouw Noordwijkse Reddings Brigade

## Hillegom

De gemeente Hillegom gaat een nieuw bestemmingsplan voor het buitengebied opstellen. Voorafgaand aan het opstellen van het bestemmingsplan is de gemeente Hillegom overgegaan om de te verwachten particuliere ontwikkelingen in beeld te brengen.

Reeds geruime tijd bestaan er plannen over de Noordelijke Ontsluiting Greenport. Het besluit over de tracékeuze van deze NOG is voorbehouden aan de provincie en is nog niet genomen.

In het verleden is voor de locatie een exploitatieovereenkomst afgesloten met de gemeente Hillegom om te komen tot ontwikkeling van 479 recreatiewoningen. De termijnvisie van Bever Holding zal zijn om opnieuw te komen tot ontwikkeling van een plan rekeninghoudend met de gekozen Duinpolderweg.



*Overzicht eigendommen in Oosteinderpolder en Vosse- en Weerlanerpolder. De paars ingeleurde percelen behoren aan Bever Holding.*

11	Locatie Adres Kad. oppervlak Status Programma	Hillegom Oosteinderlaan/Winterrustlaan c.a. 37 ha 60a 49ca gras- en cultuurland nader te bepalen
----	---	--







## Wassenaar / Landgoed Ivicke

Van de buitenplaats Backershagen werd in 1910 een gedeelte afgesplitst, dat vervolgens in grote kavels werd verdeeld. A.F.J. van Hattum, getrouwd met Leoni Hubertina Anna Maria van Zweden, liet hier het landhuis Ivicke bouwen naar een ontwerp van G.J. van den Mark in neo-Lodewijk XVI-stijl geïnspireerd op het Zweeds koninklijke buitenverblijf "L'Hermitage". De historische buitenplaats "Ivicke", een rijksmonument, bestaat uit een landhuis gelegen in een uit van oorsprong 18e eeuwse historische tuin en landschappelijk park van 34.720 m<sup>2</sup>.

Sinds de jaren '80 heeft het pand een kantoorfunctie bestaande uit begane grond, beletageverdieping en dakverdieping met een brutovloeroppervlakte van circa 1220 m<sup>2</sup>. Een bestemmingswijziging naar wonen is een mogelijkheid. Verder bevinden zich op het landgoed een tuinhuis/speelhuisje, funderingen en muren van serres en kweekkassen.

Bever Holding heeft in 2015 een restauratieplan opgestart om het object totaal te renoveren. Aan deze renovatie is een eerste aanzet gegeven. Een landschapsarchitect werd aangesteld voor de begeleiding van de snoei- en tuinwerkzaamheden ten behoeve van het park.

Een monumentenarchitect werd ingeschakeld voor het opstellen van het restauratieplan en het aanvragen van de nodige vergunningen ten behoeve van het landgoed. In de loop van 2016 zijn veelvuldige contacten geweest

met de gemeente Wassenaar om te komen tot een vergunningsaanvraag. Aangezien het landgoed Ivicke deel uitmaakt van een onderzoek naar de landgoedvisie, werd er vanuit de gemeente opdracht gegeven om een tuin-historische analyse (parkonderzoek) te maken. Het traject van vergunningsaanvraag kan worden voortgezet met als belangrijke voorwaarde voor Bever de realisatie van een beheerderswoning met parkeervoorziening.

Na renovatie zal het pand verhuurd of verkocht worden.



12

Locatie  
Adres  
Kad. oppervlak  
Status  
Programma

Wassenaar  
Rust en Vreugdlaan 2  
3ha 47a 20ca  
te renoveren kantoorvilla op landgoed  
verkoop/verhuur



## Aalsmeer

Het perceel bevindt zich op de hoek van de Burg. Kasteleinweg (N196) en de Legmeerdijk (N231), op een steenworp afstand van Schiphol en naast de grootste bloemenveiling ter wereld: "Flora Holland Aalsmeer". Het veilingcomplex heeft een vloeroppervlakte van ruim 1,2 miljoen m<sup>2</sup> bebouwd. Op 23 juni 2013 werd het nieuwe bestemmingsplan "Hornmeer" door de gemeenteraad vastgesteld. Binnen de regelgeving van het nieuwe bestemmingsplan is een hotelontwikkeling met een bouwhoogte van 18 meter toegestaan en een bebouwing van 70% van het terrein. Gelet op voorgaande is in het nieuwe bestemmingsplan voor het perceel uitgegaan van het gebruik als bedrijf, horeca en hotel. Het gebruik als zelfstan-

dig kantoor is ook mogelijk maar alleen na toepassing van een afwijkingsbevoegdheid.

Burgemeester en wethouders zijn voorts bevoegd om een afwijking van 10% overschrijding op het bestemmingsplan toe te staan. Ook zijn zij bevoegd om een omgevingsvergunning te verlenen ten behoeve van een hoger maximumbebouwingspercentage dan is aangeduid, met dien verstande dat:

- het maximumbebouwingspercentage niet meer dan 80% mag bedragen
- toepassing van de afwijkingsbevoegdheid uitsluitend is toegestaan indien gewaarborgd is dat er voldoende parkeerruimte op eigen terrein beschikbaar blijft.



13

Locatie  
Adres  
Kad. oppervlak  
Status  
Programma

Aalsmeer  
Lakenblekerstraat  
84a 50ca  
bouwgrond  
ontwikkeling hotel met parkeervoorzieningen

# Vastgoedportefeuille

## Knokke-Heist

Knokke-Heist is de alom bekende chique badplaats aan de Belgische kust met prachtige zandstranden, gelegen in West-Vlaanderen aan de grens met Nederland. Maar er is meer dat Knokke-Heist uniek maakt. Neem natuurpark het Zwin: een schitterend natuurreservaat van 150 hectare, of de uitgestrekte golfbaan, midden in de stad. Knokke-Heist is een mondaine badplaats waar het goed toeven is, een badplaats met de gezelligheid van een kustdorp en de mogelijkheden van een stad. Knokke-Heist heeft haar inwoners en bezoekers veel te bieden: er zijn meer dan 250 restaurants, een 12 km lange boulevard en circa 1500 chique boetieks in de gezellige winkelstraten, 7 dagen in de week open, waaronder 70 kunstgalerijen.

### Kustlaan W11/W12

De Kustlaan is de laatste jaren uitgegroeid tot één van de belangrijkste winkelstraten van Knokke-Heist waar zich tal van prestigieuze kledingmerken gevestigd hebben. In de residentie St-James, in het midden van de Kustlaan, beschikt Bever Holding over twee identieke naast elkaar gelegen winkelruimtes met kelderverdieping in een gebouw met meerdere entiteiten.



<b>14,15</b>	Locatie	Knokke
	Adres	Kustlaan 138 A/B
	Kad. oppervlak	24a50ca
	Status	winkelruimte
	Programma	verkoop / verhuur

### Lippenslaan/Dansestraat

Het betreft hier een handelspand in de residentie Arion gelegen hoek Lippenslaan en Dansestraat in het meest commerciële stuk van het centrum van Knokke-Heist.

De winkelruimte is een blikvanger voor het verkeer langs een van de belangrijkste winkelstraten van Knokke-Heist. Het pand beschikt over een vrije hoogte van +/- 3,65 meter waar tal van handelsuitbatingen mogelijk zijn waaronder horeca waarbij in dat geval een uitbreiding met overdekte terrassen toegestaan wordt.

De winkelruimte van totaal 1.261 m2 met souterrain beschikt over 30 inbandige parkeerplaatsen.



<b>16</b>	Locatie	Knokke
	Adres	Dansestraat 1 (hoek Lippenslaan)
	Kad. oppervlak	16 are
	Status	commerciële ruimte en (inbandige) parkeerplaatsen
	Programma	verkoop/ verhuur

## Oosthoekplein

De ligging van het "Corner House" is uniek en exclusief, aan het pittoreske zeer charmante Oosthoekplein te Knokke. Het pleintje is centraal beplant met gras en beschikt over eeuwenoude bomen.

Het gebouw, vol zuid georiënteerd, bevindt zich thans in casco staat en kan door de toekomstige exploitant naar eigen inzicht worden afgebouwd. De komst van de laatste ontwikkeling aan het Oosthoekplein, geeft een upgrade aan de omgeving.

17

Locatie  
Adres  
Kad. oppervlak  
Status  
Programma

Knokke  
Hazegrasstraat 1/Oosthoekplein  
2a 55ca  
casco hotel en horecaruimte  
verkoop/verhuur



## Kastanjedreef

Binnen het domein Reygersvliet was een verkavelingsvergunning voor 8 bouwkavels afgegeven voor de bouw van vrijstaande villa's met een vloeroppervlakte tussen de 450 en 600 m2.

Per datum van 12 juli 2012 werd het RUP (ruimtelijk uitvoeringsplan) Westkapelle-Oost van de gemeente Knokke-Heist goedgekeurd.

Met de vaststelling van deze nieuwe stedenbouwkundige voorschriften zijn de verkavelingsmogelijkheden verruimd en is het toegestane bouwvolume toegenomen. Het betreft eengezinswoningen over 2 bouwlagen met kap. De dakvorm is vrij en in het dakvolume is woonfunctie toegelaten. In het gebied tussen de Kalvekeetdijk en de Natiënlaan ontstaat een ruimtevoorziening voor tal van stedelijke functies, zoals een park met waterpartij voor kleine evenementen of ontmoetingen.

18

Locatie  
Adres  
Kad. oppervlak  
Status  
Programma

Knokke  
Kastanjedreef  
69a 32ca  
bouwgrond  
ontwikkeling wonen (villabouw)



## Laguna Beach

Door de ontwikkeling van talloze nieuwe projecten is de hotelcapaciteit van Knokke de laatste jaren sterk afgenomen. Met behulp van ruimtelijke uitvoeringsplannen (RUP) tracht het gemeentebestuur de komst van nieuwe hotelinfrastructuur te stimuleren. Het initiatief voor een hotelontwikkeling op Laguna Beach sluit hier uitstekend op aan. De planvorming, die deel moet gaan uitmaken van de uitbreiding (RUP) hotels bestaat uit een hotel van ca. 150 kamers, conferentiefaciliteiten en ca. 50 studio's.

19

Locatie  
Adres  
Kad. oppervlak  
Status  
Programma

Knokke  
Heesterstraat  
42a 84ca  
te amoveren hotelbebouwing  
ontwikkeling hotel en wonen





## Grobbendonk

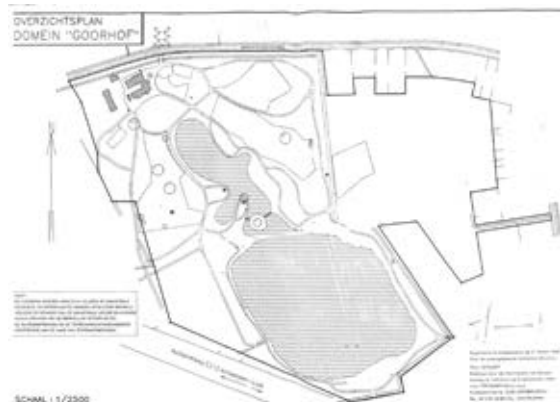
Het kasteel Goorhof, mooi gelegen in een circa 360.000 m<sup>2</sup> (36 ha) groot park, is een waar arboretum met eeuwenoude beuken- en kastanjabomen en een grote vijver van 2,5 ha.

Het kasteel werd gebouwd door de rijke Antwerpse scheepsreder Frans Huger die het gebouw tussen 1878 en 1890 door de gebroeders Ernest en Eugeen Dieltjens liet ontwerpen en optrekken in Engelse landstijl.

Eind jaren veertig kwam het kasteel in handen van de familie Sorela De Namur.

Toekomstgericht kan Bever Holding op uitdrukkelijke vraag van het bestuur van de gemeente Grobbendonk de mogelijkheid voor herbestemming van het kasteel en ontwikkeling van de site onderzoeken (zgn. rood voor groen).

Reeds in oktober 2013 werden hierover parlementaire vragen gesteld en antwoorden op gegeven door de Vlaams minister van Ruimtelijke Ordening.



20

Locatie  
Adres  
Kad. oppervlak  
Status  
Programma

Grobbendonk  
Kasteel Goorhof  
36 ha 40 a 01 ca  
Te renoveren kasteel, grond, bossen en vijvers  
nader te bepalen



## Sint-Joris-Winge

De gerenoveerde vierkantshoeve op en met grond van bijna 3 ha. is op wandelafstand gelegen van het commerciële winkelcentrum "Het Gouden Kruispunt" met zijn 59 handelszaken op een oppervlakte van 15 ha.

De vierkantshoeve heeft een oppervlakte van 860 m<sup>2</sup> BVO. Door de strategische ligging aan het kruispunt van de weg Leuven en Diest heeft het pand diverse, zowel commerciële als private, mogelijkheden.

Het pand bevindt zich in optimale staat voor verkoop of verhuur. Er is thans sprake van enkele bouwvoertredingen die vatbaar zijn voor regularisatie.



21	Locatie	Sint-Joris-Winge
	Adres	Tiensesteenweg 70
	Kad. oppervlak	2ha 95a 05ca
	Status	vierkantshoeve met grond
	Programma	verkoop/verhuur

## Brasschaat/Leopoldslei 2B

Midden in het centrum op een steenworp afstand van de bekende Bredabaan beschikt Planvisie België over een kantoorpand aan de Leopoldslei 2B met een monumentale uitstraling.

22

Locatie  
Adres  
Kad. oppervlak  
Status  
Programma

Brasschaat  
Leopoldslei 2B  
1a 28ca  
kantoorruimte



## Brasschaat/Leopoldslei 30A

Even verderop aan de Leopoldslei op nummer 30A bevindt zich een kleinschalig appartementsgebouw met daarachter gelegen magazijnruimten met mogelijkheden voor een herontwikkeling naar woongelegenheden.

23

Locatie  
Adres  
Kad. oppervlak  
Status  
Programma

Brasschaat  
Leopoldslei 30A  
5a 23ca  
handelsgelijkvloers met achtergelegen magazijnen  
verkoop/verhuur







## Blankenberge Lion d'or

Blankenberge is een van de meest populaire en drukke badplaatsen aan de Belgische kust en ligt bovendien op slechts 10 autominuten van Knokke. Het ontwerp in verfijnde Belle Epoque kustarchitectuur sluit aan bij het rijke architecturale verleden van de badplaats en voorziet 23 appartementen met panoramisch uitzicht en grote zonnige terrassen, een commerciële ruimte en ondergrondse parkeervoorziening. Op de bouwgrond was een vergunning afgegeven die wegens het niet tijdig starten van de bouw na afbraak van het oude pand is komen te vervallen. De bouwgrond heeft een perceelbreedte van 23,60 meter bij 11,60 meter.

24

Locatie  
Adres  
Kad. oppervlak  
Status  
Programma

Blankenberge  
Verweehelling 6  
2a 73ca  
bouwgrond  
ontwikkeling wonen en commercieel

## De Haan

De Haan is alom bekend als mooiste dorp aan de Belgische kust onder meer door de beschermde villawijk, de Concessie, die nog steeds de lucht van grandeur van de Belle Epoque bezit. De typische Anglo-Normandische stijl met rode daken, gedecoreerde balkonnen, torentjes en vakwerkhuisen zorgen voor een kenmerkend uiterlijk. Het is er genieten van de rust en schoonheid en het zal daarom niet verbazen dat Albert Einstein hier vroeger zijn zomers doorbracht.

### Wenduinesteenweg

Aan de Wenduinesteenweg bevindt zich de locatie voor 4 appartementen in Anglo-Normandische stijl, genaamd "Villa Fleur". Dit project op de hoek van de Wenduinesteenweg en de Molendreef in verfijnde architectuur en uitzicht op een groene omgeving werd vergund door de gemeente De Haan. De vergunning is vervallen wegens het niet tijdig aanvangen van de afbraak van de bestaande woning en start van de nieuwbouw.



25	Locatie	De Haan
	Adres	Wenduinesteenweg 54
	Kad. oppervlak	1a 81ca
	Status	te amoveren bestaande woning
Programma	ontwikkeling wonen	

### Leopoldlaan 6/8

Aan de Leopoldlaan in het hart van De Haan bevindt zich een dubbele villa in de beschermde villawijk, de Concessie, in de typische architectuur van De Haan na renovatie geschikt voor commerciële ruimten op de begane grond met daarboven enkele fraaie woongelegenheden.



26,27	Locatie	De Haan
	Adres	Leopoldlaan 6-8
	Kad. oppervlak	4a 68ca
	Status	te renoveren dubbel herenhuis
Programma	ontwikkeling wonen en commercieel	



28	Locatie	De Haan
	Adres	Montaignelaan
	Kad. oppervlak	12a 69ca
	Status	bouwgrond
Programma	ontwikkeling wonen (villabouw)	

### Montaignelaan

Pal achter en aangrenzend aan de Leopoldlaan 6/8 ligt in het groene hart van de Concessie een perceel bouwgrond met bestemming villabouw.

Er werd een vergunning verleend, die ondertussen is komen te vervallen, voor het bouwen van een villa, "Les Souvenirs" genaamd, met een totale bewoonbare oppervlakte van 535 m2 (inclusief een binnengarage voor 2 wagens en een buitenzwembad met Poolhouse).

# Vastgoedportefeuille



## SPA

Spa wordt niet ten onrechte de parel van de Ardennen genoemd. Het historische Spa, bekend vanwege o.a. het bronwater, de F1 Grand Prix, de Thermen en het Casino heeft nog niets verloren van de Belle Epoque-charme van weleer.

Spa "Balmoral" ligt temidden van de bossen en combineert een schitterend kader met een uitstekende bereikbaarheid door de centrale ligging in de Euregio op korte afstand van de grootste Belgische steden, het Ruhrgebied en de Zuid-Nederlandse steden.

Het centrum van Spa dat vlot te bereiken is via een kabeltrein ligt slechts op enkele minuten verwijderd.

De Royal golf club de Fagnes biedt u een 18 holes golfbaan en is gelegen op een wandelafstand van de site.

Op de locatie Balmoral vindt u het beste van twee werelden: de rust en inspiratie van de natuur gekoppeld aan een uitgebreid aanbod aan sport- en culturele activiteiten.

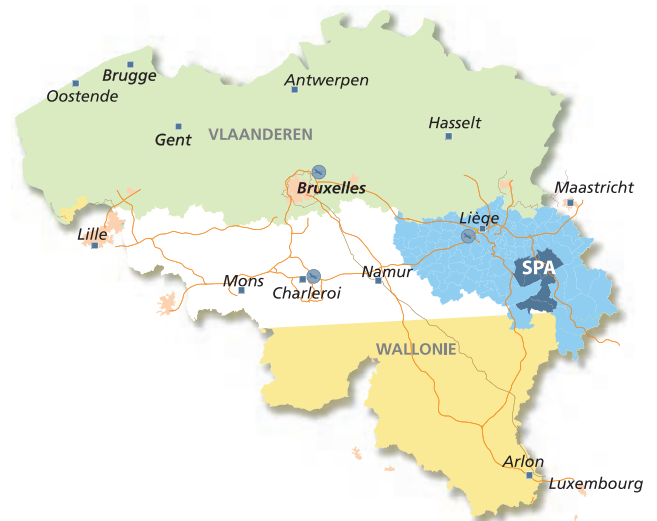
Het voor deze site ontworpen "Hotel Valmont" heeft een capaciteit van circa 150 kamers, restaurant, zwembad en diverse congressalen.

De 3 stijlvolle naast het hotel gelegen appartementsgebouwen bestaan uit afzonderlijke residenties met samen in totaal 67 appartementen, genaamd "Val Riant", "Val Vert" en "Val Jolie".

De appartementen bieden alle mogelijkheden voor zowel kort als langdurig verblijf, op individuele basis of juist in familieverband.



Door de vele mogelijkheden zijn er ook qua exploitatie diverse opties. Zo kan de hotelexploitatie verhuurd worden al dan niet in combinatie met verhuring van de appartementen, die bovendien ook individueel verkocht zouden kunnen worden als belegging met rendement of voor eigen gebruik. De bouwvergunning werd ingetrokken wegens het niet tijdig kunnen voldoen aan enkele voor de aannemer geldende wettelijke vereisten bij de start van de bouwwerkzaamheden.



29

Locatie  
Adres  
Kad. oppervlak  
Status  
Programma

Spa  
Route Balmoral 34  
1ha 77a 46ca  
te amoveren voormalig hotel met bouwgrond  
ontwikkeling hotel en wonen

# Vastgoedportefeuille

Nr.	Adres	Plaats	Land	Kadastrale Aanduiding
1.	Kon. Wilhelminaboulevard 3	Noordwijk	NL	Noordwijk E 2498
2.	Parallelboulevard 7	Noordwijk	NL	Noordwijk E 2364
3.	Vuurtorenplein 1- 41, KW blvd. 35	Noordwijk	NL	Noordwijk N 2196 / Noordwijk N 2197
4.	Zeereep 1	Noordwijk	NL	Noordwijk N 2195
5.	Zeereep 2	Noordwijk	NL	Noordwijk N 1977
6.	Zeereep 3, Bosweg 5	Noordwijk	NL	Noordwijk N 1976
7.	Zeereep 4	Noordwijk	NL	Noordwijk N 1975
8.	Bosweg 6	Noordwijk	NL	Noordwijk N 1951
9.	Northgodreef 200	Noordwijk	NL	Noordwijk A 3334
10.	Schoolstraat 40a	Noordwijk	NL	Noordwijk E 2525
11.	Oosteinderlaan	Hillegom	NL	Hillegom meerdere nummers
12.	Rust en Vreugdlaan 2	Wassenaar	NL	Wassenaar F 9635
13.	Lakenblekerstraat	Aalsmeer	NL	Aalsmeer C 4048
14.	Kustlaan 138 W11	Knokke	B	Knokke-Heist E 122/C - M11
15.	Kustlaan 138 W12	Knokke	B	Knokke-Heist E 122/C - M12
16.	Dansestraat 1/Lippenslaan	Knokke	B	Knokke-Heist C 325/B, 325C
17.	Hazegrasstraat 1	Knokke	B	Knokke-Heist G 4G 6
18.	Kastanjedreef 5	Knokke	B	Knokke-Heist E 100/H en 100/F
19.	Laguna Beach, Heesterstraat	Knokke	B	Knokke-Heist E 0100F en 100H
20.	Kasteel Goorhof	Grobbendonk	B	Meerdere nummers
21.	Tiensesteenweg 70	St. Joris-Winge	B	Tielt-Winge C 357D/360E/345B/358D
22.	Leopoldslei 2	Brasschaat	B	Brasschaat D 704 M
23.	Leopoldslei 30	Brasschaat	B	Brasschaat D 747 M 3 W3
24.	Verweehelling 6	Blankenberge	B	Blankenberge A 859 N 13
25.	Wenduïnesteenweg 54	De Haan	B	De Haan B 2 V 3
26.	Leopoldlaan 6	De Haan	B	De Haan A 10 E 9
27.	Leopoldlaan 8	De Haan	B	De Haan A 10 B 16
28.	Montaignelaan	De Haan	B	De Haan A 10 P 16
29.	Spa, Route Balmoral 34	Spa	B	Spa L 819 K 3 L 819 S 3

\* Door Bever Holding beoogde ontwikkeling

\*\* Vastgestelde Integrale Ruimtelijke Visie Noordwijk Zeewaardig / Beeldkwaliteitsplan Noordwijk aan Zee

\*\*\* In bestemmingsplan

\*\*\*\* Bouwvergunning

# Vastgoedportefeuille

Kadastraal Oppervlak	Potentieel (ontwikkel) volume totaal	Status	Ontwikkeltijd
25 a 30 ca	17.782 m <sup>2</sup> BVO wonen / commercieel ***	bougrond	1 jaar
5 a 20 ca	4.160 m <sup>2</sup> BVO wonen / commercieel ***	bougrond	1 jaar
9 a 13 ca	7.513 m <sup>2</sup> BVO wonen / commercieel **	te amoveren winkels	2 jaar
30 a 28 ca	10.743 m <sup>2</sup> BVO wonen **	bougrond	2 jaar
14 a 84 ca			
16 a 4 ca			
16 a 5 ca			
10 a 62 ca			
24 a 99 ca	480 m <sup>2</sup> BVO wonen **	bougrond	2 jaar
4 a 95 ca	programma nader te bepalen	te amoveren voormalige manege	3 jaar
37 ha 61 a 80 ca	783 m <sup>2</sup> BVO wonen / commercieel ***	te amoveren voormalige drukkerij	1 jaar
3 ha 47 a 20 ca	programma nader te bepalen	gras- en cultuurland	3 jaar
84 a 50 ca	1.220 m <sup>2</sup> BVO kantoorvilla	te renoveren kantoorvilla op landgoed	1 jaar
24 a 50 ca	35.490 m <sup>2</sup> BVO hotel ***	bougrond	
24 a 50 ca	58 m <sup>2</sup> winkelruimte	winkelruimte	1 jaar
1.600 ca	58 m <sup>2</sup> winkelruimte	winkelruimte	
2 a 55 ca	1.261 m <sup>2</sup> BVO winkel-/horecaruimte , 30 pp	winkel en parkeerplaatsen	1 jaar
69 a 32 ca	1.015 m <sup>2</sup> BVO hotel / horecaruimte	casco hotel	
42 a 84 ca	4.250 m <sup>2</sup> BVO wonen (verkaveling villabouw) ***	bougrond	1 jaar
36 ha 33 a 25 ca	5.100 m <sup>2</sup> BVO hotel / wonen *	te amoveren hotelbebouwing	2 jaar
2 ha 95 a 05 ca	programma nader te bepalen	te renoveren kasteel met gronden	2 jaar
1 a 28 ca	860 m <sup>2</sup> BVO vierkantshoeve	vierkantshoeve met grond	1 jaar
5 a 23 ca	228 m <sup>2</sup> BVO kantoorruimte	kantoorruimte	
2 a 73 ca	450 m <sup>2</sup> BVO wonen/commercieel ***	handelsgelijkvloers met magazijnen	1 jaar
1 a 81 ca	2.448 m <sup>2</sup> BVO wonen / commercieel ***	bougrond	1 jaar
2 a 50 ca	512 m <sup>2</sup> BVO wonen ***	te amoveren bestaande woning	1 jaar
2 a 18 ca	180 m <sup>2</sup> BVO woning / 140 m <sup>2</sup> winkel	te renoveren herenhuis	1 jaar
12 a 69 ca	180 m <sup>2</sup> BVO woning / 140 m <sup>2</sup> winkel	te renoveren herenhuis	1 jaar
1 ha 77 a 46 ca	535 m <sup>2</sup> BVO wonen (villabouw) ***	bougrond	1 jaar
	22.250 m <sup>2</sup> BVO wonen / hotel ***	te amoveren voormalig hotel met bougrond	1 jaar



