



Hilversum

## JAARRAPPORT 2011

30 april 2012

## Colofon

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

Rijksstraatweg 324 C  
2242 AB Wassenaar

Postbus 2114  
2240 CC Wassenaar

Telefoon (070) 5121810

Telefax (070) 5121819

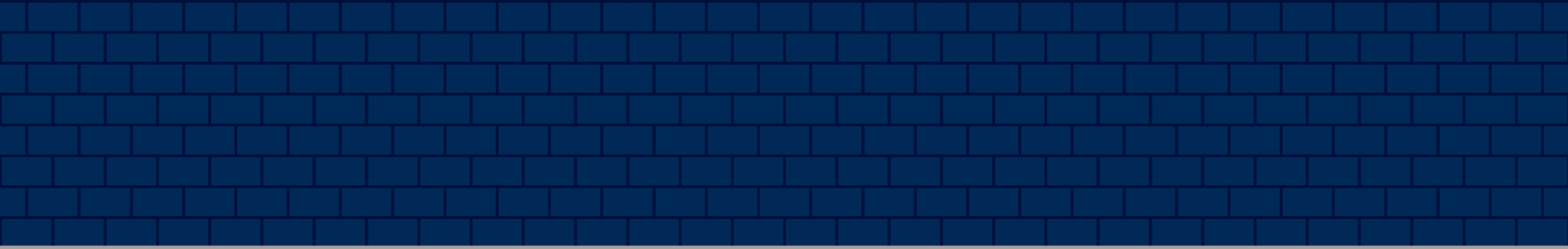
Internet [www.beverholding.nl](http://www.beverholding.nl)

E-mail [info@beverholding.nl](mailto:info@beverholding.nl)

### **Opmaak & Productie**

Divendal Repro, Haarlem

Inhoud	Pagina
<b>Jaarverslag 2011</b>	
Kerncijfers en profiel	6
Verslag van de Raad van Commissarissen	9
Verslag van de directie	12
Corporate governance	18
<b>Jaarrekening</b>	
Geconsolideerde jaarrekening	24
Geconsolideerde winst- en verliesrekening over 2011	24
Geconsolideerd overzicht van het totaalresultaat over 2011	25
Geconsolideerde balans per 31 december 2011	26
Geconsolideerd overzicht mutaties in het eigen vermogen	28
Geconsolideerd kasstroomoverzicht over 2011	29
Toelichting op de geconsolideerde jaarrekening	30
Enkelvoudige jaarrekening	55
Enkelvoudige balans per 31 december 2011	56
Enkelvoudige winst- en verliesrekening over 2011	58
Enkelvoudig overzicht mutaties in het eigen vermogen	58
Toelichting op de enkelvoudige jaarrekening	59
<b>Overige gegevens</b>	67
Controleverklaring van de onafhankelijke accountant	68
<b>Vastgoedportefeuille</b>	71





# Jaarrapport 2011

Kerncijfers en profiel

Verslag van de Raad van Commissarissen

Verslag van de directie

Corporate governance

Jaarrekening

Overige gegevens

## N.V. Bever Holding

Kerngegevens	2011	2010	2009
<b>Resultaten (EUR x 1.000)</b>			
Bruto bedrijfsresultaat	(1.938)	3.862	(5.329)
Netto resultaat	1.539	3.157	(3.663)
<b>Balansgegevens (EUR x 1.000)</b>			
Vastgoedbeleggingen en voorraad			
Vastgoedprojecten	129.917	130.141	134.681
Eigen vermogen	87.631	86.092	82.935
Schulden aan kredietinstellingen	22.582	21.585	30.729
Loan-to-value*	17,4	16,5	22,8
<b>Gegevens per aandeel (EUR)</b>			
Winst per aandeel **	0,09	0,19	(0,21)
Dividend per aandeel	-	-	-
Intrinsieke waarde per aandeel **	5,16	5,07	4,88
Hoogste beurskoers	3,70	4,51	5,59
Laagste beurskoers	1,10	1,70	3,96
Beurskoers ultimo jaar	1,17	2,30	3,97
Aantal werknemers per jaareinde	2	3	3

\* Schulden aan kredietinstellingen/vastgoedbeleggingen en voorraad vastgoedprojecten in %.

\*\* Bij berekening van de winst per aandeel en de intrinsieke waarde per aandeel, zijn de ingekochte aandelen in mindering gebracht op het aantal uitstaande aandelen. Het resultaat na belasting ad EUR 1.539.000 en het eigen vermogen ad EUR 87,6 miljoen zijn derhalve gedeeld door 16.995.638 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 2011 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.

Op 31 december 2011 had Bever Holding 2 personeelsleden.

## 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.

## Activiteiten

---

Bever Holding beschikt over een potentieel te ontwikkelen vastgoedportefeuille bestaande uit 32 objecten met een vloeroppervlak van ruim 73.000 m<sup>2</sup>, verdeeld over woningbouw (circa 54%), kantoren (circa 10%), winkels (circa 8%) en hotels (circa 28%). Van deze vast-

goedportefeuille bevindt zich circa 44.000 m<sup>2</sup> ofwel 60% in Nederland. Het overige deel van deze vastgoedportefeuille van Bever Holding bevindt zich in België (circa 29.000 m<sup>2</sup> ofwel 40%).

## Visie

---

De voor Bever Holding belangrijke projecten zijn geselecteerd op unieke locaties en voldoen daarmee in alle opzichten aan de belangrijkste voorwaarde voor het tot stand brengen van een succesvol project.

Door gebruik te maken van een architectonisch ontwerp dat volledig in overeenstemming is met de kwaliteit van de locatie wordt die kwaliteit bovendien versterkt en daardoor geoptimaliseerd.

# Kerncijfers en profiel

## Strategie

Bever Holding streeft naar het creëren van meerwaarde voor haar aandeelhouders door het optimaliseren en realiseren van ontwikkelingsprojecten uit haar vast-

goedportefeuille, waarbij projectsgewijs de afweging gemaakt zal worden of het vastgoed in exploitatie wordt genomen, dan wel wordt verkocht aan derden.

## Acquisitiebeleid

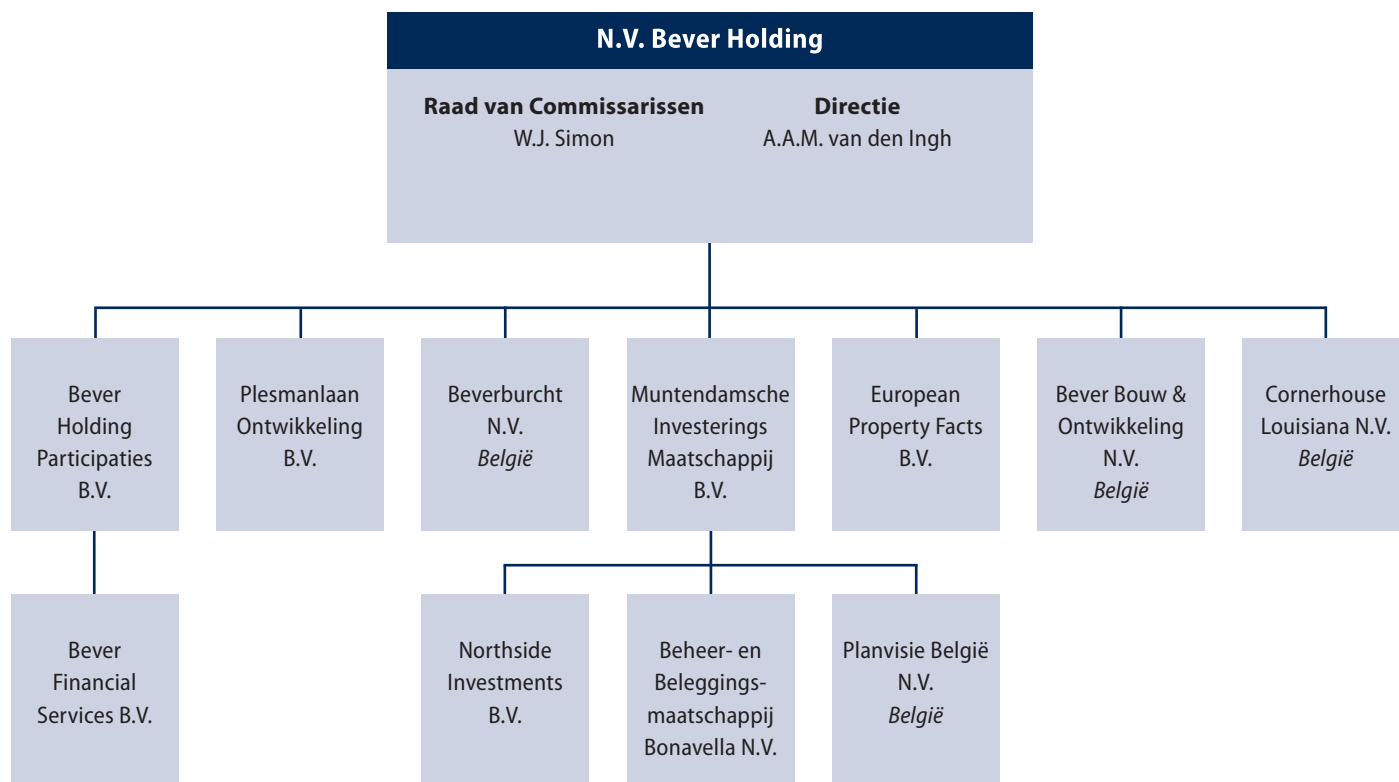
In haar acquisitiebeleid hanteert Bever Holding een aantal vastgestelde criteria. De criteria die als uitgangspunt bij de beoordeling gehanteerd worden zijn o.a. de locatie, de actuele marktomstandigheden, het risico/

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

## Structuur

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

ondergebracht in de dochtermaatschappijen.



# Verslag van de Raad van Commissarissen

## Jaarrekening en decharge

---

De Raad van Commissarissen legt hierbij het jaarrapport 2011 voor aan de jaarlijkse Algemene Vergadering van Aandeelhouders. Het jaarrapport is opgemaakt door de directie. 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 directie 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 ontvangen 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 2011 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 68. De Raad van Commissarissen stelt vast dat de externe accountant ten opzichte van Bever Holding onafhankelijk was. De Raad van Commissarissen stelt voor de jaarrekening vast te stellen en decharge te verlenen aan de directie voor het gevoerde beleid en aan de Raad van Commissarissen voor het uitgeoefende toezicht op dit beleid.

## Samenstelling van de Raad van Commissarissen

---

De Raad van Commissarissen bestaat 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 tweede periode.

Overeenkomstig het rooster van aftreden is de heer P.C. van Keulen op 30 mei 2011 afgetreden als commissaris en is besloten deze positie voorlopig niet opnieuw te laten bezetten.

## 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 periode van vier jaar en op 21 mei 2010 herbenoemd voor een periode van vier 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: business development manager en partner voor Investment Boutique Redi & Partners Ltd. en commissaris bij Playlogic Entertainment N.V.

Nationaliteit: Belgische

### *P.C. van Keulen (1951)*

De heer P.C. van Keulen is als lid van de Raad van Commissarissen benoemd op 6 februari 2007 voor een periode van vier jaar.

Voormalige functies: partner bij Wallast accountants en belastingadviseurs.

Huidige functies: directeur van B.V. Generale Trust Compagnie te Delft en directeur van Burlington B.V. te Hillegom. Als directeur van B.V. Generale Trust Compagnie heeft de heer Van Keulen de directie gevoerd over een aantal vastgoed- en projectontwikkelingvennootschappen.

De heer Van Keulen is sinds het begin van de jaren '70 ook privé actief als belegger in vastgoed en heeft daarnaast tal van bestuurlijke en/of adviserende functies in verenigings-, stichtings- en kerkenwerk bekleed.

Nationaliteit: Nederlandse

# Verlag 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. Het reglement van de Raad van Commissarissen is gepubliceerd op de website van Bever Holding.

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

---

De samenstelling van de Raad van Commissarissen waarborgt dat de Raad zijn taak naar behoren kan vervullen (Principe III.3 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 gepubliceerd op de website van de Vennootschap. De Raad van Commissarissen verklaart dat al zijn leden onafhankelijk zijn als bedoeld in de Nederlandse Corporate Governance Code (principe III 2.2).

## Het rooster van aftreden ziet er voor de komende jaren als volgt uit:

---

De heer W.J. Simon                      2014

## Werkzaamheden van de Raad van Commissarissen

---

De Raad van Commissarissen van Bever Holding heeft in 2011 vier keer regulier vergaderd. Aan deze vergaderingen is door de directie deelgenomen. Tevens heeft de raad vergaderd in afwezigheid van de directie.

In de vergaderingen zijn ter sprake gekomen beoogde aan- en verkopen van vastgoedobjecten, de strategie, de algemene gang van zaken, de risicoproblematiek, de financiële positie van de onderneming, openbare publicaties, structuur van de raad, het functioneren van de directie, de accountant, het functioneren van de raad, corporate governance en andere relevante

zaken. Voorts zijn in de reguliere vergaderingen eveneens de onderwerpen aan de orde geweest die vallen binnen de taak van een auditcommissie.

De Raad van Commissarissen heeft kennisgenomen van de verslagen van de externe accountant en heeft deze stukken besproken met de directie en accountant. De raad is telkens door de directie van goede informatie voorzien, zodat de Raad van Commissarissen zijn toezichhoudende taak naar behoren heeft kunnen uitoefenen.

# Verslag van de Raad van Commissarissen

## Corporate governance

---

De Raad van Commissarissen hecht waarde aan een transparante structuur, helder beleid en het afleggen van verantwoording aan de aandeelhouders. Op basis van de herziene Corporate Governance Code (commissie "Frijns") die sinds 2009 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 orde is. Een overzicht van de best practice bepalingen en de wijze waarop Bever Holding aan deze bepalingen voldoet, is op de website van de Vennootschap geplaatst en terug te vinden op pagina 18 van het jaarrapport.

## 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 30 mei 2011. De Raad van Commissarissen heeft in het kader van de behandeling van de jaarstukken 2011 en aan de hand van een rapportage van de directie de relatie met de externe

accountant beoordeeld. Gezien de goede ervaringen die de raad met de externe accountant heeft ziet de Raad van Commissarissen geen aanleiding om aandeelhouders voor te stellen om van externe accountant te wisselen. De aandeelhoudersvergadering wordt voorgesteld om Deloitte Accountants B.V. wederom te benoemen tot externe accountant, verantwoordelijk voor de controle van de jaarrekening 2012 van Bever Holding.

## Tot slot

---

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

Wassenaar, 30 april 2012  
W.J. Simon

# Verslag van de directie

## Directie

---

De directie bestaat uit één lid in de persoon van de heer A.A.M. van den Ingh die benoemd is voor onbepaalde tijd.

*A.A.M. van den Ingh (1954)*

De heer Van den Ingh is in 1976 als directiesecretaris in dienst getreden bij Noorlander Bouw B.V., een middelgrote bouwonderneming te Leiderdorp. Vanaf 1980 was de heer Van den Ingh eerst als projectleider en vervolgens als directeur in dienst bij Het Hollantsche Huys Leiden B.V. en als zodanig betrokken bij de aankoop, renovatie en verkoop van onroerend goed in Leiden.

In 1987 trad hij vervolgens in dienst als projectontwikkelaar bij Bouwmaatschappij Marel B.V. te Katwijk, waar hij onder meer middels een aantal grotere grondacquisities een aanzienlijke bouwproductie realiseerde. Voorts was de heer Van den Ingh van 1994 tot 1998 directeur bij European Property Facts B.V. in Den Haag waar hij werkte aan de ontwikkeling en realisatie van vastgoedprojecten.

Sinds 1999 is de heer Van den Ingh, zowel voor eigen rekening als voor derden, als adviseur/ontwikkelaar werkzaam in vastgoed. De heer Van den Ingh trad in 2007 toe tot de directie van Bever Holding.

Leden van de directie worden benoemd door de Algemene Vergadering van Aandeelhouders op basis van een niet bindende voordracht van de Raad van Commissarissen. De benoeming is niet gebonden aan een maximum periode van vier jaar zoals vastgelegd in de beginselen van de Nederlandse Corporate Governance Code best practice bepaling II.1.1, aangezien Bever Holding het van belang acht dat de ervaring behouden blijft voor de onderneming. Onder verwijzing naar best practice bepaling II.1.8 hield de heer Van den Ingh geen commissariaten.

## Gang van zaken 2011

### Resultaat

---

Bever Holding heeft het verslagjaar afgesloten met een positief resultaat na belastingen van EUR 1,53 miljoen (2010: EUR 3,2 miljoen positief). Op basis van de jaarlijkse taxatie van de vastgoedportefeuille heeft een herwaardering plaatsgevonden van ca. EUR 25 duizend negatief op de vastgoedbeleggingen en een bijzondere waardevermindering van EUR 231 duizend op de voorraad vastgoed.

Het resultaat voor belastingen bedroeg in het verslagjaar EUR 1,93 miljoen negatief.

In het boekjaar is voor een bedrag van EUR 14,9 miljoen aan niet eerder geactiveerde verliescompensatie opgenomen als actieve belastinglatentie als gevolg van definitieve vaststelling aanslagen vennootschapsbelasting. Dit heeft geresulteerd in een positief belastingeffect in de resultaatbepaling 2011.

De totale lasten zijn in 2011 belangrijk gedaald naar ca. EUR 1 miljoen (2010: EUR 2,3 miljoen).

De netto financieringskosten bedroegen in 2011 EUR 584 duizend (2010: EUR 817 duizend).

De mutaties in de waardering van de vastgoedportefeuille zijn gebaseerd op de beoordeling van de realiseerbare waarde per project, waarbij de directe opbrengstwaarde en de gebruikswaarde van de 10 belangrijkste projecten ter waarde van ca. 60% van de portefeuille extern zijn bepaald en de waarden van de overige projecten intern zijn bepaald.

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



## Vreemd vermogen

---

Eind december 2011 beliepen de bancaire financieringen ca. EUR 22,5 miljoen tegen EUR 21,5 miljoen een jaar eerder.

## Eigen vermogen

---

Na verwerking van het resultaat over het verslagjaar bedraagt het eigen vermogen per ultimo 2011 EUR 87,6 miljoen bij een balanstotaal van EUR 134,2 miljoen. De intrinsieke waarde per aandeel Bever Holding op basis van het aantal uitstaande aandelen, onder aftrek van de ingekochte aandelen, per 31 december 2011 bedroeg EUR 5,16.

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

## 2011 in het kort

---

De gemeente Hillegom heeft in begin 2011 haar voorkeurs-tracé voor de aanleg van een nieuwe provinciale weg nabij de grondpositie van Bever in de Oosteinderpolder bekend gemaakt. Nadere studie zal tot vaststelling van een definitief tracé moeten leiden, als ook de wijze van uitvoering met een al dan niet verdiepte wegaanleg.

Ten behoeve van de realisatie van een hotel- en kantoorontwikkeling in Aalsmeer is een aanvang gemaakt met bouwvoorbereidende werkzaamheden. Inmiddels worden gesprekken gevoerd met kandidaat-exploitanten.

De gemeente Noordwijk is gestart met de actualisatie van bestemmingsplannen. Deze werkzaamheden dienen wettelijk gezien vóór juli 2013 te zijn afgerond. Vanwege de beperkte resterende tijd tot deze einddatum heeft de gemeente gekozen voor het conserveren van de bestaande bestemmingsplannen en geen nieuwe ontwikkelingen deel uit te laten maken van de nieuwe bestemmingsplannen. Een eerste voorontwerp van een bestemmingsplan waarbij een object van Bever betrokken is – de voormalige manege aan de Northgodreef – is inmiddels door de gemeente gepubliceerd.

## Vooruitzichten 2012

---

Vastgesteld kan worden dat er nauwelijks beweging in de vastgoedmarkt zit, doordat het op veel terreinen ontbreekt aan een duidelijk toekomstperspectief en in toenemende mate wordt de beperking van de leencapaciteit waarneembaar. Het op dit moment in uitvoering nemen van woningbouwprojecten zonder dat het merendeel van de woningen verkocht is, is als gevolg van de marktsituatie bepaald niet verantwoord. Bever zal zich echter blij-

ven inspannen om in planologische zin progressie in de ontwikkeling van haar projecten te behalen om daarmee toegevoegde waarde te realiseren.

De focus blijft gericht op mogelijkheden om activiteiten op te starten of uit te breiden door middel van overname of samenwerking.

# Verslag van de directie

## Algemene economische situatie

---

De schulden crisis die in Europa nu zo'n twee jaar aan de gang is kwam in het verslagjaar tot een dieptepunt. Niet alleen Griekenland doch ook Italië en Spanje werden hard geraakt door een recordrente op de staatsleningen: de ontwerpfouten van de euro zijn inmiddels overduidelijk en daarvoor wordt nu de prijs betaald. Strengere begrotingsregels moeten toekomstige problemen gaan voorkomen. Als gevolg hiervan zullen noodzakelijke bezuinigingen een verdere invloed op de economische groei doen gelden. Aan het einde van 2011 is de groei van de economie in Nederland opnieuw gekrompen, waardoor

Nederland officieel in recessie is. Na een sterke groei in het eerste kwartaal van 2011 is ieder volgend kwartaal de groei afgenomen. Over heel 2011 is de groei volgens het CBS uitgekomen op 1,2%. Voor 2012 verwacht het CPB een groei van 1%. De inflatie is in Nederland in 2011 gemiddeld uitgekomen op 2,3%.

Ook in België is de groei in het laatste kwartaal van 2011 afgenomen en kwam daarmee voor heel 2011 uit op 1,9%. De inflatie in 2011 kwam uit op gemiddeld 3,5%. Het Planbureau verwacht voor 2012 dat de economische groei, mede als gevolg van de vele bezuinigingen nihil zal zijn.

## De Nederlandse woningmarkt

---

De Nederlandse Vereniging van makelaars o.g. en vastgoeddeskundigen verwachten dat de dalende trend in het aantal transacties in 2012 verder doorzet. Het totaal aantal verkopen in 2011 bleef met 118.000 woningen ca. 7% achter bij het totaal aantal verkopen in 2010. Wel dient opgemerkt te worden dat de onderlinge verschillen in aantal en prijs per provincie groot zijn. Het aanbod alsook de verkooptijd van de gemiddelde woning zijn opnieuw toegenomen. De prijs van een gemiddeld ver-

kochte woning bedroeg in 2011 EUR 241.215 gebaseerd op de Prijsindex Bestaande Koopwoningen van het CBS & kadaster. Doordat het op veel terreinen aan een duidelijk toekomstperspectief ontbreekt wordt voor 2012 nog wel een verdere waardedaling van woningen als ook het aantal transacties voorzien. Daarbij spelen ondermeer de afgenomen leencapaciteit, de dreigende recessie en de voorgenomen bezuinigingen van het kabinet een rol.

## De Nederlandse kantorenmarkt

---

Ondanks een stijging van de opname van kantoorruimte in 2011 met 9,4% blijft de kantorenleegstand toenemen. Makelaar DTZ Zadelhoff stelt dat het noodzakelijk is dat minder goede objecten worden afgewaardeerd. Van de huidige voorraad kantoorruimte staat inmiddels 14,1% leeg.

DTZ stelt dat de markt dit probleem zelf moet oplossen, waarbij de overheid een rol heeft bij het faciliteren van het herbestemmen van het vastgoed.

## De Nederlandse hotelmarkt

---

De hotelbezetting in Nederland stijgt weer, terwijl ook de kamerprijzen voor het eerst sinds 2007 stijgen. In 2011 werd een gemiddelde kamerbezetting gerealiseerd van 66,6% en een gemiddelde kamerprijs van EUR 99, aldus

adviesbureau Horwath HTL. De hoteliers verwachten dat de kamerprijs in 2012 verder verhoogd kan worden naar gemiddeld EUR 102.

## De Belgische woningmarkt

---

Volgens de Notarisbarometer zijn er in 2011 bijna 3% meer vastgoedtransacties afgesloten. Ook de prijzen zijn gestegen, appartementen met 8,4% naar een gemiddelde prijs van EUR 206.441 en woonhuizen met 10,7% naar een gemiddelde prijs van EUR 214.480. Volgens ERA, met 120

kantoren het grootste netwerk van vastgoedmakelaars in België, werden woningen in 2011 gemiddeld ook sneller verkocht. ERA verwacht dat de prijzen in 2012 stabiel zullen blijven, mede omdat er geen structureel overaanbod is op de Belgische markt.

## De Belgische kantorenmarkt

---

De verhuur van kantoren verliep moeizaam in 2011 volgens makelaar Cushman & Wakefield. Het uitblijven van een federale regering maar ook de financiële – en economische crisis beperkten de kantooropname met 120.000

m<sup>2</sup> tot 361.661 m<sup>2</sup> ten opzichte van de cijfers van 2010. Voor 2012 wordt opnieuw een opname van boven de 400.000 m<sup>2</sup> verwacht.

## De Belgische hotelmarkt

---

De gemiddelde bezettingsgraad van hotelkamers is in 2011 gestegen van 68,3% in 2010 tot 71,5% in 2011. Uit onderzoek van adviesbureau Horwath HTL blijkt echter dat de gemiddelde kamerprijs licht is gedaald van

EUR 90 naar EUR 89. Voor 2012 wordt een stijging van de bezettingsgraad tot 73,4% en een stijging van de gemiddelde kamerprijs tot EUR 92 voorzien.

## Het aandeel Bever Holding

---

Het aandeel Bever Holding is genoteerd op Euronext Amsterdam onder het symbool BEVER, Euronextcode NL0000285278. In 2011 kwam er op 65 handelsdagen een koers tot stand waarbij dagelijks gemiddeld 1.225 aandelen werden verhandeld. De hoogste koers van het aandeel bedroeg in 2011 EUR 3,70 en de laagste koers was EUR 1,10. De slotkoers op 31 december 2011 was EUR 1,17. 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 Vergadering van Aandeelhouders worden voorgesteld om het resultaat toe te voegen aan het eigen vermogen. Het beleid van Bever Holding is er op 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 is in het verslagjaar gewijzigd en bestaat uit 2 personen.

### 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	
	EUR
W.J. Simon	35.000
P.C. van Keulen	12.500
Directie	
	EUR
A.A.M. van den Ingh	125.000

### Pensioenregeling

---

Er is geen regeling overeengekomen.

### Ontslagregeling

---

Het bestaande arbeidscontract met het directielid kent een opzegtermijn van drie maanden. Er is geen ontslagvergoeding overeengekomen.

### Mogelijke tegenstrijdige belangen

---

Commissarissen, noch bestuurders van Bever Holding hielden in het verslagjaar enig aandelen belang in de vennootschap.

## Duurzaam ondernemen

---

Bever Holding streeft er naar 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. In haar vastgoedontwikkelingen worden milieu-aspecten door Bever Holding zorgvuldig afgewogen. Het is de visie van Bever Holding dat een duurzame ontwikkeling bijdraagt aan de waarde van de projecten en de beleving hierbij van de uiteindelijke gebruikers van onze projecten.

## 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.

Daarnaast omvat het werkplan ook de marktrisico's, operationele risico's en financiële risico's. Marktrisico's zijn de risico's verbonden aan het vastgoed van Bever. De operationele risico's zijn de risico's verbonden aan de uitvoering van projecten en de verzekering daarvan. 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.

### *Ontwikkelingsrisico*

Het risico dat een beoogd project in omvang of tijd afwijkt van gehanteerde prognoses wordt bij de jaarlijkse waardering van de projecten van Bever geïnventariseerd en waar nodig bijgesteld op basis van actuele gegevens. De solide vermogensverhoudingen stellen Bever in staat eventuele waardedalingen van objecten op te vangen.

### *Waardeontwikkelingsrisico*

De vastgoedportefeuille van Bever Holding wordt jaarlijks gewaardeerd, deels extern, deels intern, waarbij een inventarisatie van de actuele gegevens gemaakt wordt en waar nodig wordt bijgesteld.

Als opdrachtgever aan bouwondernemingen en als partner betrokken bij de ontwikkeling van onze projecten, waarbij onze projecten beeldbepalend zijn voor de omgeving waarin zij ontwikkeld worden, kent Bever Holding haar verantwoordelijkheden. Het is daarom vanzelfsprekend dat Bever Holding zich houdt aan algemeen aanvaarde maatschappelijke normen en waarden en aan lokale wetten en regels.

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 1.069.000 op het indirecte beleggingsresultaat (op basis van de ultimo 2011 uitstaande aandelen circa EUR 0,06 per aandeel).

### *Portefeuillerisico*

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

### *Projektontwikkelingsrisico*

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 project is verhuurd. Daarnaast zal door middel van projectfasering het voorraadrisko zo beperkt mogelijk worden gehouden.

De omvang van de organisatie van Bever Holding is beperkt. Ten aanzien van het financiële verslaggevingrisico 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.

# 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 (commissie "Frijns") die sinds 1 januari 2009 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 orde is. Een overzicht van de best practice bepalingen en de wijze waarop Bever Holding aan deze bepalingen voldoet, is op de website van de Vennootschap geplaatst.

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. Het gaat daarbij om de volgende bepalingen:

- *Benoeming van een directeur voor een periode van maximaal 4 jaar (art. II.1.1)*

De benoeming van de leden van de directie is niet gebonden aan een bepaalde termijn. Bever Holding acht het van belang dat de ervaring behouden wordt voor de onderneming en vindt het daarom niet van belang om leden van de directie na vier jaar af te laten treden. Bovendien kunnen leden van de directie te allen tijde door de Algemene Vergadering van Aandeelhouders ontslagen worden.

- *Een bestuurder houdt niet meer dan twee commissariaten bij beursvennootschappen (art II.1.8)*

Bever Holding kiest voor een kwalitatieve benadering voor het aangaan van commissariaten door leden van de directie, die uitsluitend na overleg met en goedkeuring van de Raad van Commissarissen commissariaten zullen aanvaarden bij andere (beursgenoteerde) vennootschappen. De Raad van Commissarissen beoordeelt de wenselijkheid en verenigbaarheid van het aan de orde zijnde commissariaat met de functie bij Bever Holding.

- *De maximale ontslagvergoeding bij onvrijwillig ontslag (art. II.2.8)*

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.

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 practice bepalingen met betrekking tot tegenstrijdige belangen worden onderschreven.

## 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. Zie voor de structuur het overzicht op bladzijde 8.

## Directie

---

Bever Holding wordt vertegenwoordigd door haar statutaire directie. 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.

## 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 dagelijks beleid van de directie en staat de directie met raad ter zijde. 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 risicobeheerssysteem, 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;
- Bezoldigingsbeleid voor leden van de directie, het vaststellen van de bezoldiging en de contractuele arbeidsvoorwaarden van de leden van de directie;
- Het voorbereiden van benoeming van commissarissen en het selecteren van nieuwe commissarissen;
- Het opstellen, analyseren en beoordelen van de profielschets van de samenstelling van de RvC;
- Het beoordelen en evalueren van het functioneren van de directie en de RvC.

Commissarissen gelden als onafhankelijk zoals bedoeld in best practice bepaling III.2.1.

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).

## Aandeelhouders, algemene vergadering van aandeelhouders en stemrecht

---

De principes van best practice bepalingen 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 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 op de gang van zaken en wordt de algemene vergadering goedkeuring

gevraagd voor bij de wet en statuten vastgestelde onderwerpen. De directie en Raad van Commissarissen verstrekken de Algemene Vergadering van Aandeelhouders alle verlangde informatie, tenzij een zwaarwichtig belang zich daartegen verzet. Bever Holding maakt de vergadering bekend door plaatsing van een oproepingsadvertentie in de Officiële Prijscourant van Euronext en tenminste in één in Nederland landelijk verspreid dagblad. De notulen van de Algemene Vergadering van Aandeelhouders worden na afloop van de vergadering ter beschikking gesteld via de corporate website.

Met betrekking tot informatieverschaffing als vermeld in principe IV.3 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.

## Financiële rapportage en externe accountant

---

De principes van best practice bepalingen met betrekking tot de financiële verslaglegging worden onderschreven. De directie is verantwoordelijk voor de juistheid, volledigheid en tijdigheid van de financiële rapportages. De externe accountant wordt ook betrokken bij de inhoud en

publicatie van de jaarrekening en de daarop betrekking hebbende persberichten. De principes van best practice bepalingen met betrekking tot de rol, benoeming, beloning en beoordeling van het functioneren van de externe accountant worden eveneens onderschreven.

## Gedragcode en klokkenluidersreglement

---

Bever Holding heeft een gedragscode opgesteld die van toepassing is op de medewerkers en de directie. Tevens is een klokkenluidersreglement van toepassing.

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

## 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,

klokkenluidersregeling etc. beschikbaar gesteld op haar website [www.beverholding.nl](http://www.beverholding.nl).



## Getrouwheidsverklaring

---

In overeenstemming met de transparantierichtlijn van de Europese Unie, als vervat in artikel 5.25c van de Wet op het financieel toezicht, verklaart de directie dat voor zover haar bekend:

- Het directieverslag 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 jaarverslag zijn opgenomen;
- Het financieel jaarverslag 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 hiervoor gaande hoofdstuk "Risicomanagement".

A.A.M. van den Ingh, 30 april 2012

# Jaarrekening

## Jaarrekening

Geconsolideerde jaarrekening

Enkelvoudige jaarrekening

# Jaarrekening

## Geconsolideerde jaarrekening

<i>Geconsolideerde winst- en verliesrekening over 2011</i>					
( EUR x 1.000)	Toelichting		2011		2010
<b>Opbrengsten uit vastgoed beleggingen</b>					
Netto huuropbrengsten		59		36	
Herwaarderingsresultaat	7,8	(25)		7.331	
<b>Totale opbrengsten uit vastgoed beleggingen</b>			<b>34</b>		<b>7.367</b>
Bijzondere waardevermindering voorraad vastgoedprojecten	11	(231)		(343)	
Exploitatiekosten	1	(146)		(20)	
Overige opbrengsten		11		-	
<b>Netto opbrengsten</b>			<b>(366)</b>		<b>(363)</b>
<b>Lasten</b>					
Lonen en salarissen	2	(381)		(453)	
Afschrijvingen	9	(64)		(81)	
Overige algemene kosten	3	(519)		(832)	
Waardevermindering vordering	4	(58)		(959)	
<b>Totale lasten</b>			<b>(1.022)</b>		<b>(2.325)</b>
<b>Bedrijfsresultaat</b>			<b>(1.354)</b>		<b>4.679</b>
Financiële opbrengsten		164		251	
Financiële kosten		(748)		(1.068)	
Netto financieringskosten	5		(584)		(817)
<b>Resultaat voor belastingen</b>			<b>(1.938)</b>		<b>3.862</b>
Vennootschapsbelasting	6		3.477		(705)
<b>Resultaat na belastingen</b>			<b>1.539</b>		<b>3.157</b>
<b>Per aandeel (x EUR)*</b>					
Netto resultaat per aandeel beschikbaar voor aandeelhouders			0,09		0,19
Verwaterd netto resultaat per aandeel beschikbaar voor aandeelhouders			0,09		0,19

\* Bij de berekening van het resultaat per aandeel, zijn de ingekochte aandelen in mindering gebracht op het aantal uitstaande aandelen. Het resultaat na belasting is derhalve gedeeld door 16.995.638 aandelen. Dit betreft het gewogen gemiddelde aantal uitstaande aandelen in het verslagjaar.

## Geconsolideerd overzicht van het totaalresultaat over 2011

( EUR x 1.000)	Toelichting		2011		2010
<b>Resultaat na belastingen</b>			1.539		3.157
Waardemutaties financiële derivaten rechtstreeks verwerkt in het eigen vermogen		-		-	
Omrekeningsverschillen netto-investeringen		-		-	
Belastingen met betrekking tot overig totaalresultaat		-		-	
Overig totaalresultaat			-		-
<b>Totaal resultaat</b>			1.539		3.157
Toekomend aan:					
Aandeelhouders		1.539		3.157	
NV Bever Holding		-		-	
Minderheidsbelangen			1.539		3.157

# Jaarrekening

## Geconsolideerde balans per 31 december 2011

( EUR x 1.000)	Toelichting		31.12.2011		31.12.2010
<b>Actief</b>					
<b>Vaste activa</b>					
Vastgoedbeleggingen	7	67.245		67.670	
Vastgoedbeleggingen in aanbouw of ontwikkeling	8	39.616		39.195	
Materiële vaste activa	9	333		399	
Actieve belastinglatenties	10	3.334		3.617	
			110.528		110.881
<b>Vlottende activa</b>					
Voorraad vastgoedprojecten	11	23.056		23.276	
Debiteuren		11		9	
Belastingen en sociale premies		17		23	
Overige vorderingen en overlopende activa		223		189	
			23.307		23.497
Liquide middelen	12		459		2.414
<b>Totale activa</b>			134.294		136.792

## Geconsolideerde balans per 31 december 2011

( EUR x 1.000)	Toelichting		31.12.2011		31.12.2010
<b>Passief</b>					
<b>Eigen vermogen</b>					
	13				
Geplaatst kapitaal		19.616		19.616	
Agioreserve		33.713		33.713	
Overige reserves		32.763		29.606	
Onverdeeld resultaat		1.539		3.157	
			87.631		86.092
<b>Langlopende verplichtingen</b>					
Latente belastingverplichting	14		22.960		26.719
Langlopende hypothecaire lening	15		6.643		4.050
<b>Kortlopende verplichtingen</b>					
Hypothecaire lening	15	15.939		17.535	
Crediteuren		473		470	
Overige schulden en overlopende passiva		648		1.926	
			17.060		19.931
<b>Totale passiva</b>			<b>134.294</b>		<b>136.792</b>

# Jaarrekening

## Geconsolideerd overzicht mutaties in het eigen vermogen

(EUR x 1.000)	Geplaatst kapitaal	Agio-reserve	Overige reserves	Onverdeeld resultaat	Totaal
Stand per 1 januari 2010	19.616	33.713	33.269	(3.663)	82.935
Resultaatbestemming	-	-	(3.663)	3.663	-
Resultaat	-	-	-	3.157	3.157
Stand per 31 december 2010	19.616	33.713	29.606	3.157	86.092
Stand per 1 januari 2011	19.616	33.713	29.606	3.157	86.092
Resultaatbestemming	-	-	3.157	(3.157)	-
Resultaat	-	-	-	1.539	1.539
Stand per 31 december 2011	19.616	33.713	32.763	1.539	87.631



## Geconsolideerd kasstroomoverzicht over 2011

(Volgens de indirecte methode)		2011		2010
<b>(EUR x 1.000)</b>				
Resultaat na belastingen	1.539		3.157	
Netto financieringskosten	584		817	
Belastingen naar de winst	(3.477)		705	
Afschrijvingen	64		81	
Bijzondere waardeverminderingen en herwaarderings	256		(6.988)	
Kasstroom uit operationele resultaten voor veranderingen werkkapitaal en voorzieningen		(1.034)		(2.228)
<b>Mutatie werkkapitaal</b>				
Investerings in voorraad vastgoedprojecten	(11)		(13)	
Overige activa	498		4.372 <sup>1</sup>	
Overige passiva	(1.274)		(6.945) <sup>1</sup>	
Veranderingen in werkkapitaal		(787)		(2.586)
Kasstroom uit bedrijfsoperaties		(1.821)		(4.814)
Betaalde interest	(1.276)		(1.068)	
		(1.276)		(1.068)
<b>Kasstroom uit operationele activiteiten</b>		(3.097)		(5.882)
Ontvangen interest	164		251	
(Des)investerings in materiële vaste activa	2		(18) <sup>1</sup>	
Investerings in vastgoedbeleggingen	(21)		(674) <sup>1</sup>	
Aankoop deelneming	-		(517) <sup>1</sup>	
Desinvesterings in vastgoedbeleggingen	-		17.900	
<b>Kasstroom uit investeringsactiviteiten</b>		145		16.942
Opname rentedragende schulden	997		(9.144)	
<b>Kasstroom uit financieringsactiviteiten</b>		997		(9.144)
Mutatie geldmiddelen		(1.955)		1.916
Liquide middelen per 1 januari		2.414		498
Liquide middelen per 31 december		459		2.414

<sup>1</sup> Aanpassingen voor niet-kasstroommutaties zijn voor 2010 in het overzicht verwerkt. Nadere toelichting op de aanpassingen die betrekking hebben op 2010 is te vinden op pagina 50.

## 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 2011 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 om 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 er naar 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 Groep en effectief op boekjaren aanvangend vanaf 1 januari 2011.

### Nieuwe of gewijzigde standaarden en interpretaties die in 2011 van kracht zijn geworden

---

In 2011 is een aantal gewijzigde standaarden van kracht geworden. Een deel van deze wijzigingen had betrekking op kleinere wijzigingen in het kader van het jaarlijkse verbetertraject van IFRS. Hieronder zijn de gewijzigde standaarden en interpretaties opgenomen

die in 2011 van kracht zijn geworden. De gewijzigde standaarden en interpretaties hebben geen effect op de presentatie, toelichting of financiële resultaten van de Vennootschap gehad.

- IFRS 1 First-time Adoption of International Financial Reporting Standards (Limited Exemption from Comparative IFRS 7 Disclosures for First-time adoptors);
- IAS 24 Related Party Disclosures (Revised definition of related parties);
- IAS 32 Financial Instruments: Presentation (Amendments relating to classification of right issues);
- IFRIC 14 The Limit on a Defined Benefit Asset, Minimum Funding Requirements and their Interaction;
- IFRIC 19 Extinguishing Financial Liabilities with Equity Instruments;
- Wijzigingen als gevolg van het jaarlijkse verbetertraject in:
  - IFRS 1 First-time Adoption of International Financial Reporting Standards;
  - IFRS 3 Business Combinations;
  - IFRS 7 Financial Instruments: Disclosures;
  - IAS 1 Presentation of Financial Statements;
  - IAS 27 Separate Financial Statements;
  - IAS 34 Interim Financial Reporting;
  - IFRIC 13 Customer Loyalties Programmes.

## Nieuwe of gewijzigde standaarden en interpretaties die nog niet van kracht zijn

- De aanpassingen in de onderstaande standaard die vanaf 1 januari 2012 van kracht zullen zijn, zullen geen effect hebben op de presentatie, toelichting of financiële resultaten van de Vennootschap.
- IFRS 7 Financial Instruments: Disclosures (Amendments enhancing disclosures about transfers of financial assets)

## 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:
- IFRS 1 First-time adoption of International Financial Reporting Standards (Replacement of 'fixed dates' for certain exceptions with 'the date of transition to IFRSs' en Additional exemption for entities ceasing to suffer from severe hyperinflation) (van kracht voor boekjaren beginnend op of na 1 juli 2011);
  - IFRS 7 Financial Instruments: Disclosures (Amendments enhancing disclosures about offsetting of financial assets and financial liabilities) (van kracht voor boekjaren beginnend op of na 1 januari 2013);
  - IFRS 7 Financial Instruments: Disclosures (Amendments requiring disclosures about the initial application of IFRS 9) (van kracht voor boekjaren beginnend op of na 1 januari 2015);
  - IFRS 9 Financial Instruments (Classification and measurement of financial assets en Accounting for financial liabilities and derecognition) (van kracht voor boekjaren beginnend op of na 1 januari 2015);
  - IFRS 10 Consolidated Financial statements (van kracht voor boekjaren beginnend op of na 1 januari 2013);
  - IFRS 11 Joint Arrangements (van kracht voor boekjaren beginnend op of na 1 januari 2013);
  - IFRS 12 Disclosure of Interests in Other Entities (van kracht voor boekjaren beginnend op of na 1 januari 2013);
  - IFRS 13 (Fair Value Measurement) (van kracht voor boekjaren beginnend op of na 1 januari 2013);
  - IAS 1 Presentation of Financial statements (Amendments to revise the way other comprehensive income is presented) (van kracht voor boekjaren beginnend op of na 1 juli 2012);
  - IAS 12 Income Taxes (Limited scope amendment - recovery of underlying assets) (van kracht voor boekjaren beginnend op of na 1 januari 2012);
  - IAS 19 Employee Benefits (Amended Standard resulting from the Post-Employment Benefits and Termination Benefits projects) (van kracht voor boekjaren beginnend op of na 1 januari 2013);
  - IAS 27 Separate Financial statements (van kracht voor boekjaren beginnend op of na 1 januari 2013);
  - IAS 28 Investments in Associates and Joint Ventures (van kracht voor boekjaren beginnend op of na 1 januari 2013);
  - IAS 32 Financial Instruments: Presentation (Amendments to application guidance on the offsetting of financial assets and financial liabilities) (van kracht voor boekjaren beginnend op of na 1 januari 2014);
  - IFRIC 20 Stripping Costs in the Production Phase of a Surface Mine (van kracht voor boekjaren beginnend op of na 1 januari 2013).
- De Vennootschap verwacht dat de wijzigingen geen materieel effect zullen hebben op het vermogen en het resultaat.

## 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 welke 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.

In overeenstemming met het bepaalde in artikel 2:402 BW vermeldt de enkelvoudige winst- en verliesrekening slechts afzonderlijk het resultaat uit deelnemingen na belastingen alsmede overige resultaten na belastingen.

## 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.

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

Het beste bewijs voor de marktwaaarde 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 objecten, residuele waardemethode en contante waardemethode (DCF).

De principale uitgangspunten voor een waardebepaling 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)ontwikkelpunten 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 waardebepaling 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 stoeit 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

#### *Lokatie*

- 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 minde-

ring gebracht welke 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.

#### *Contantwaardemethode (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 er van uitgegaan dat diverse percelen grond gereed zijn voor ontwikkeling en in 'bouwrijpe status' als 'bouwterrein' geleverd worden. Op deze wijze wordt er van 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 waarderings zijn verricht door een onafhankelijke taxateur voor 60% van de vastgoedportefeuille met een waarde van EUR 77 miljoen en voor 40% van de vastgoedportefeuille met een waarde van EUR 52 miljoen zijn interne taxaties uitgevoerd. De taxateur is bij de taxaties voor een deel uitgegaan van informatie verstrekt door de directie.

# Jaarrekening

## Bijzondere waardeverminderingen op activa

Voor de beoordeling of er voor bepaalde activa een bijzondere waardevermindering van toepassing is, bepaalt de directie bij elke verslaglegging de betreffende 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 de bedrijfswaarde en de marktwaarde.

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. Indien de uitkomst van deze juridische procedures anders is dan hierin aangegeven kan dit een negatief effect op het bedrijfsresultaat hebben.

De methoden en belangrijke veronderstellingen die gehanteerd zijn bij het bepalen van de reële waarde van vastgoedbeleggingen en vastgoedbeleggingen in aanbouw of ontwikkeling zijn:

Regio	aantal objecten	methodiek	Disconteringsvoet	(grond)waarde per m2 (range)	projectplanning (verkoop)	woningen (marktwaarde per m2)	winkels (markthuur m2)	horeca (markthuur m2)	parkeren (per unit)	winst / risico opslag
<b>NEDERLAND</b>										
Noordwijk	6	DCF	9,5% - 10%	N/a	Q2 2013 - Q3 2016	6.400- 10.000	300-425	250-400	35.000 - 40.000	15%
Aalsmeer	1	DCF	17,5%	N/a	Q3 2013	N/a	N/a	100 - 165	huur 1.000	10%
Noordwijk	3	Residueel	N/a	N/a	Q2 2013 - Q2 2016	3.650-6.000	huur 26/ m2	N/a	35.000 / huur 2.400	15%-20%
Hillegom/ Noordwijkerhout	2	grondwaarde/m2	N/a	20-25	N/a	N/a	N/a	N/a	N/a	N/a
Wassenaar	1	waarde/m2	N/a	175-200	N/a	1.250 - 6.000	N/a	N/a	N/a	N/a
<b>BELGIE</b>										
Spa	2	DCF	15%	N/a	Q1 2013 - Q1 2017	2.750 - 3.000	N/a	100 - 165	12.500 / huur 500	13% - 15%
Knokke-Heist	5	Residueel	N/a	350-400	Q2 2012 - Q3 2013	4.000 - 8.500	100-650	100 - 400	45.000	8% - 10%
Brasschaat	2	Residueel	N/a	N/a	Q3 2012 - Q2 2013	2.600-4.200	N/a	N/a	N/a	8% - 15%
Grobbendonk	1	grondwaarde/m2	N/a	10-15	N/a	N/a	N/a	N/a	N/a	N/a

De marktwaarde voor de vastgoedbeleggingen en vastgoedbeleggingen in aanbouw of ontwikkeling zijn bepaald door de volgende methodes (als % van de totale waarde): DCF (55%) Residueel (27%), (grond) waarde / m2 (18%).

**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 (markthuur m2):** de markthuur 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 (markthuur m2)** zie definitie winkels

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

**Winst / risico opslag :** in de taxaties zijn per object de risico's geïnventariseerd en gekwantificeerd in diverse posten. In de residuele grondwaarde berekening zijn de specifieke object- en projectrisico's vertaald naar de posten winst en risico. In de contante waarde berekening (DCF) zijn de specifieke object- en 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).

## 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 van het 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 61.

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 61 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 gedeeltelijk getaxeerd door onafhankelijke, beëdigde taxateurs. De waarderingsmethode 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 exploitatiekosten, 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 gedeeltelijk getaxeerd door onafhankelijke, beëdigde taxateurs. De waarderingsmethode 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 verminderd met bijzondere waardeverminderingen. 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 er aanwijzingen zijn dat de boekwaarde van een actief boven de realiseerbare waarde ligt, wordt de noodzaak van een bijzondere waardevermindering nagegaan. Voor een actief dat niet in ruime mate zelfstandig een instroom van kasmiddelen genereert, wordt de realiseerbare waarde bepaald voor de kasgenererende eenheid waartoe het actief behoort.

Bij de bepaling van de indirecte opbrengstwaarde worden de geschatte toekomstige kasstromen contant gemaakt tegen een disconteringsvoet vóór belastingen, gebaseerd op de marktrente plus een opslag voor de specifieke risico's van het actief.

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

## 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.

Op antiek en kunst wordt niet afgeschreven.



## 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 2012 geldende nominale basistarief vennootschapsbelasting van 25%. Actieve en passieve belastinglatenties worden gesaldeerd indien er een wettelijk afdwingbaar recht bestaat om belastingvorderingen en belastingsschulden

met elkaar te mogen verrekenen en wanneer de latente actieve en passieve belastinglatenties betrekking hebben op hetzelfde belastingregime en de directie de verwachting heeft deze in de tijd met elkaar te verrekenen. Ten aanzien van de Belgische vennootschappen zijn zowel de passieve als de actieve belastinglatenties gewaardeerd op 34%, zijnde het nominale basistarief vennootschapsbelasting in België.

## 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 tegen geamortiseerde kostprijs met behulp van de effectieve rentemethode.

## Liquide middelen

---

Liquide middelen omvatten deposito's, daggelden en banktegoeden.

## Voorzieningen

---

### *Latente belastingverplichtingen*

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 het per 2012 geldende nominale belastingtarief van 25% (2011: 25%). Voor de Belgische vennootschappen geldt een tarief van 34%.

### *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 tegen 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 onroerende zaak belastingen. 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 vermindert met geactiveerde financieringskosten op vastgoedbeleggingen en interestopbrengsten op uitstaande leningen en vorderingen.

## Algemene kosten

---

Algemene kosten betreffen onder andere personeelskosten, huisvestingskosten, automatiseringskosten, publiciteitskosten en de kosten van externe adviseurs. Kosten die verband houden 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. De ongerealiseerde waardemutaties worden, rekening houdend met belastinglatenties, via de winstverdeling toegevoegd respectievelijk onttrokken aan de herwaarderingsreserve.

## Vennootschapsbelasting

---

De vennootschapsbelasting wordt berekend over het commerciële resultaat. Hierbij wordt rekening gehouden met permanente en tijdelijke verschillen tussen de winstberekening volgens de cijfers per 31 december 2011 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 ontvangsten en uitgaven uit hoofde van interest zijn opgenomen onder de kasstroom uit operationele activiteiten.

# Jaarrekening

## Gesegmenteerde informatie

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

<i>Vastgoedobjecten</i>						
(EUR x 1.000)	2011			2010		
	Nederland	België	Totaal	Nederland	België	Totaal
Vastgoedbeleggingen	55.415	11.830	67.245	55.840	11.830	67.670
Vastgoedbeleggingen in aanbouw of ontwikkeling	24.980	14.636	39.616	24.030	15.165	39.195
Voorraad vastgoedprojecten	10.250	12.806	23.056	10.350	12.926	23.276
	90.645	39.272	129.917	90.220	39.921	130.141
Investerings in vastgoed objecten	16	17	33	642	5.730	6.372

<i>Gesegmenteerde informatie activa en passiva</i>				
(EUR x 1.000)	Activa		Passiva	
	2011	2010	2011	2010
	Nederland	91.340	93.804	111.141
België	42.954	42.988	23.153	25.219
Totaal	134.294	136.792	134.294	136.792

<i>Gesegmenteerde informatie winst-en verliesrekening</i>						
(EUR x 1.000)	2011			2010		
	Nederland	België	Totaal	Nederland	België	Totaal
Netto huuropbrengsten	59	-	59	36	-	36
Herwaarderingsresultaat	518	(543)	(25)	6.381	950	7.331
Exploitatiekosten	(146)	-	(146)	(20)	-	(20)
Bijzondere waardeverminderingen	(108)	(123)	(231)	(243)	(100)	(343)
Overige opbrengsten	11	-	11	-	-	-
Lasten			(1.022)			(2.325)
Nettofinancieringskosten			(584)			(817)
Bedrijfsresultaat			(1.938)			3.862
Belastingen			3.477			(705)
Resultaat na belastingen			1.539			3.157

## 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)	2011	2010
Salariskosten	360	429
Sociale lasten	21	24
Pensioenlasten	-	-
	381	453

Over het verslagjaar 2011 bestaat er voor directie en personeel geen pensioenregeling.

### 3. Overige algemene kosten

---

(EUR x 1.000)	2011	2010
Advieskosten	65	303
Overige algemene kosten	454	529
	519	832

# 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 67.000. Dit bedrag is als volgt onder te verdelen:

(EUR x 1.000)	2011 Deloitte Accountants	2011 Overig Deloitte Netwerk	2011 Totaal	2010 Deloitte Accountants	2010 Overig Deloitte Netwerk	2010 Totaal
Controle van de jaarrekening	50	-	50	48	-	48
Anderere controle opdrachten	-	-	-	-	-	-
Fiscale adviesdiensten	-	17	17	-	8	8
Anderere niet-controle diensten	-	-	-	-	-	-
	50	17	67	48	8	56

## 4. Waardevermindering vordering

Het betreft een getroffen voorziening ter zake van de mogelijke oninbaarheid van een vordering op gerelateerde partijen.

## 5. Netto financieringskosten

(EUR x 1.000)	2011	2010
Financiële opbrengsten:		
Overige financiële opbrengsten	164	251
Totale financiële opbrengsten	164	251
Financiële kosten:		
Rentedragende leningen en kredieten	(748)	(1.068)
Totaal netto financieringskosten	(584)	(817)

## 6. Belastingen

(EUR x 1.000)	2011	2010
<b>De post belastingen is als volgt samengesteld:</b>		
Over de verslagperiode verschuldigde belastingen naar de winst	-	-
Dotatie latente belasting verplichtingen	7.535	5.624
Dotatie/onttrekkingen latente belasting vorderingen	(4.058)	(6.329)
	3.477	(705)
<b>Aansluiting effectief belasting tarief:</b>		
	<b>2011</b>	<b>2010</b>
Resultaat voor belastingen	(1.938)	3.862
Belastingdruk	3.477	(705)
Effectief tarief	179%	18,2%
<b>De effectieve belastingdruk is als volgt tot stand gekomen</b>	<b>2011</b>	<b>2010</b>
Resultaat voor belastingen	(1.938)	3.862
Belastingdruk 25%	484	(965)
Aanpassing belastingtarief Nederland	-	153
Effect niet eerder geactiveerde verliescompensatie	2.948	-
Overige correcties	(136)	164
Afwijkend belastingtarief buitenlandse activiteiten	181	(57)
Niet verrekenbare verliezen	-	-
Effectieve belastingdruk	3.477	(705)

Toelichting op de onderscheiden posten van de geconsolideerde balans

## 7. Vastgoedbeleggingen

(EUR x 1.000)	2011	2010
Stand per 1 januari	67.670	73.880
Mutaties als gevolg van herwaardering	(438)	5.387
Investerings direct vastgoed	13	623
Investerings vastgoed via aandelentransactie	-	5.680
Desinvesteringen	-	(17.900)
Waarde per 31 december	67.245	67.670

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

Het vastgoed is per 31 december gedeeltelijk door één onafhankelijke beëdigd taxateur getaxeed, te weten DTZ Zadelhoff te Amsterdam.

Vastgoed met een waarde van EUR 43 miljoen dient tot zekerheid van verkregen geldleningen.

## 8. Vastgoedbeleggingen in aanbouw of ontwikkeling

(EUR x 1.000)	Andere vaste bedrijfsmiddelen	
	2011	2010
Stand per 1 januari	39.195	37.195
Mutaties als gevolg van herwaardering	413	1.944
Investeringen	8	56
Waarde per 31 december	39.616	39.195

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

Vastgoed met een waarde van EUR 24 miljoen dient tot zekerheid van verkregen geldleningen.

Vastgoedbeleggingen in aanbouw of ontwikkeling worden gewaardeerd op reële waarde.

## 9. Materiële vaste activa

(EUR x 1.000)	Andere vaste bedrijfsmiddelen	
	2011	2010
Boekwaarde per 1 januari	399	424
Investeringen	-	56
Desinvesteringen	(2)	-
Afschrijvingen	(64)	(81)
Boekwaarde per 31 december	333	399
Aanschafwaarde per 31 december	627	702
Cumulatieve afschrijvingen per 31 december	294	303
Boekwaarde per 31 december	333	399
Afschrijvingspercentage	20-50%	20-50%



## 10. Actieve belastinglatenties

(EUR x 1.000)	2011	2010
Stand per 1 januari	3.617	9.946
Mutaties gedurende het jaar	(4.058)	(2.554)
Mutatie in gesaldeerde bedragen	3.775	(3.775)
Stand per 31 december	3.334	3.617

De actieve belastinglatenties bestaan uit de verrekenbare verliezen in Nederland en België. De geactiveerde verliezen zijn gewaardeerd tegen het nominale tarief in het desbetreffende land. De aanslagen vennootschapsbelasting zijn tot en met 2008 definitief vastgesteld. In het boekjaar is voor een bedrag van EUR 14,9 miljoen aan niet eerder geactiveerde verliescompensatie opge-

nomen als actieve belastinglatentie. De verliezen in Nederland zijn in het verslagjaar voor een bedrag ad EUR 30,8 miljoen gecompenseerd met fiscale winsten als gevolg van de vrijval van herinvesteringsreserves. De resterende mutatie betreft de mutatie uit hoofde van het fiscaal resultaat 2011. Per ultimo 2011 zijn er geen verliezen die niet geactiveerd zijn (2010: EUR 20 miljoen)

## 11. Voorraad vastgoedprojecten

(EUR x 1.000)	2011	2010
Stand per 1 januari	23.276	23.606
Investeringen	11	13
Mutaties als gevolg van bijzondere waardevermindering	(231)	(343)
Waarde per 31 december	23.056	23.276

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

Voorraad vastgoedprojecten wordt beoordeeld op bijzondere 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 realiseerbare waarde van de voorraad vastgoedprojecten bepaald om te beoordelen of er bijzondere waardeverminderingen hebben plaatsgevonden.

Per project heeft een beoordeling plaatsgevonden van de realiseerbare waarde waarbij de directe opbrengstwaarde (inclusief verkoopkosten) en de gebruikswaarde extern zijn bepaald. Deze beoordelingen resulteerden in de verantwoording van een per saldo bijzondere waardevermindering van EUR 231 duizend. De bijzondere waardeverminderingen zijn opgenomen onder 'Bijzondere waardevermindering vastgoed' in de geconsolideerde winst- en verliesrekening.

De bijzondere waardevermindering ad EUR 231 duizend heeft betrekking op vier objecten. Van de voorraad vastgoedprojecten staan per ultimo 2011 acht (2010: acht) objecten tegen lagere marktwaarde voor een gezamenlijke boekwaarde van EUR 14.840.000 (2010: EUR 15.060.000).

## 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 IAS 27.41(d) 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 betreffen. De reserves die niet uitkeerbaar zijn bedragen EUR 40,2 miljoen.

## 14. Latente belastingverplichting

(EUR x 1.000)	2011	2010
Stand per 1 januari	26.719	31.864
Mutatie als gevolg van verwerving Cornerhouse Louisiana N.V.	-	479
Mutaties als gevolg van vrijval voorziening	(7.534)	(1.849)
Mutatie in gesaldeerde bedragen	3.775	(3.775)
Stand per 31 december	22.960	26.719
De post latente belastingverplichtingen heeft betrekking op:		
Boekwaarde verschillen fiscaal en commercieel	22.960	22.930
Herinvesteringsreserves	-	7.564
Gesaldeerde compensabele verliezen	-	(3.775)
Stand per 31 december	22.960	26.719

De latente belastingen hebben alle betrekking op verschillen tussen de commerciële en fiscale boekwaarde van vastgoedbeleggingen, vastgoedbeleggingen in aanbouw of ontwikkeling en voorraad vastgoed.

De latente belastingverplichtingen zijn gewaardeerd

tegen het nominale tarief in het desbetreffende land.

De mutaties als gevolg van vrijval voorziening betreft de vrijval van de herinvesteringsreserve van EUR 7,6 miljoen en de mutatie als gevolg van de fiscale en commerciële waardeveranderingen van het vastgoed.

## 15. Hypothecaire leningen

(EUR x 1.000)		Stand 31.12.2011	Aflossings- verplichtin- gen in 2012
Lening	Rente		
Lening 1	2,226%, Euribor verhoogd met 0,8%	4.050	-
Lening 2	4,17%, Euribor verhoogd met 2%	14.289	14.289
Lening 3	2,89%, Euribor verhoogd met 1,75%	3.593	1.000
Lening 4	4,04%, 1 jaar vast	650	650
		22.582	15.939

Met uitzondering van twee vaste leningen, die een (gedeeltelijke) looptijd kennen van langer dan één jaar, hebben overige leningen een looptijd van minder dan één jaar. Bever Holding zal deze leningen verlengen, herfinancieren, dan wel (gedeeltelijk) aflossen en is hier toe in onderhandeling met haar financiers.

Tot zekerheid van nakoming van alle thans en in de toekomst aan de kredietinstellingen verschuldigde bedra-

gen is ten gunste van de kredietverschaffers een eerste hypotheek gevestigd op 9 vastgoedobjecten met een reële waarde van EUR 67 miljoen.

De marktwaarde van de hypothecaire leningen is door de korte resterende looptijd en/of de variabele rente gelijk aan de balanswaarde.

## 16. Financiële instrumenten

### A. Risk management 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 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 kort- en langlopende hypothecaire leningen. Het renterisico dat gelopen wordt heeft betrekking op lopende hypothecaire leningen met een korte rentevaste periode. Bever Holding maakt ter beperking van haar renterisico thans nog geen gebruik van afgeleide financiële instrumenten.

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.

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

##### Rentegevoeligheid

Per 31 december 2011 bedraagt het effect op het resultaat van een (hypothetische) stijging van de rentetarieven met 1% ca. EUR 0,22 miljoen negatief. Indien de rentetarieven per deze datum met 1% zouden dalen, bedraagt het effect op het resultaat ca. EUR 0,22 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 2011.

### *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 dubieuze vorderingen.

### *Huuropbrengstrisico*

De looptijd van huurcontracten kan een negatieve invloed hebben op de huurinkomsten. De kwaliteit van de huur-

der 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 voldoende aanhouden van liquide middelen, het nieuw aantrekken van 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. Met uitzondering van een lening, die een looptijd kent van langer dan één jaar, hebben alle leningen een looptijd van minder dan één jaar. Bever Holding zal deze leningen verlengen, herfinancieren dan wel (gedeeltelijk) aflossen.

## **B. Overzicht expiratedata en gefixeerde rentepercentages:**

(EUR x 1.000)	Contract-herziening	Rente-herziening	Rente-percentage
2012	15.939	15.939	5,2%*
2013 t/m 2015	2.593	2.593	2,89%
2016 e.v.	4.050	4.050	2,226%
Overige kortlopende schulden	1.121	N/A	N/A
	23.703		

\* Het betreft hier een gewogen gemiddelde rente.

De onderstaande tabel verschaft details over de Groep's lopende contractuele vervaldata 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 alsmede principale kasstromen. Voor zover intereststromen variabel zijn, zijn de niet verdisconteerde verplichtingen bepaald op basis van het geldende interest percentage per 31 december 2011. De contractuele vervaldata zijn gesteld op basis van de eerste datum waarop de Groep verplicht kan worden gesteld om de financiële verplichting (deels) terug te betalen.

31-12-2010	Balanswaarde	Rente percentage	Contractuele kasstromen		
			Minder dan 1 jaar	1 tot 5 jaar	Meer dan 5 jaar
Rentedragende leningen (vast)	650	2,97%	669	-	-
Rentedragende leningen (variabel)	20.935	4,7%	17.678	360	4.681
Overige kortlopende schulden	2.396	-	2.396	-	-
<b>Totaal</b>	<b>23.981</b>		<b>20.743</b>	<b>360</b>	<b>4.681</b>
<b>31-12-2011</b>					
Rentedragende leningen (vast)	650	4,04%	676	-	-
Rentedragende leningen (variabel)	21.932	3,96%	16.570	7.061	-
Overige schulden	1.121	-	1.121	-	-
<b>Totaal</b>	<b>23.703</b>		<b>18.367</b>	<b>7.061</b>	<b>-</b>

De directie beschouwt de boekwaarden van de financiële bezittingen en financiële verplichtingen die zijn verantwoord tegen geamortiseerde kostprijs in de jaar-

rekening als een benadering van de reële waarde van de financiële bezittingen en verplichtingen.

## 17. Belastingen

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

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

## 18. Operationele leasecontracten

Bever Holding heeft in het verslagjaar praktisch geen verhuurde 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-opzeggbare operationele leasecontracten is als volgt:

(EUR x 1.000)	2011	2010
Minder dan één jaar	59	36
<b>Totaal</b>	<b>59</b>	<b>36</b>

## Toelichting op de onderscheiden posten van het geconsolideerde kasstroomoverzicht

(EUR x 1.000)	2011	2010
Liquide middelen per 1 januari	2.414	498
Balansmutatie geldmiddelen in de periode 1 januari t/m 31 december	(1.955)	1.916
Liquide middelen per 31 december	459	2.414

De gecorrigeerde bedragen in het kasstroomoverzicht van 2010 hebben betrekking op de verwerving van de aandelen Cornerhouse Louisiana N.V. voor EUR 517 duizend, zijnde

het saldo van vastgoedbeleggingen ad EUR 5.685 duizend, materiële vaste activa ad EUR 38 duizend, overige activa ad EUR 463 duizend en overige passiva ad EUR 5.669 duizend.

## Overige toelichtingen

### Personeel

Het gemiddelde aantal werknemers op "full time" basis dat gedurende 2011 werkzaam was bij de Vennootschap bedroeg 2,5 (2010: 3).

### Gebeurtenissen na balansdatum

Er hebben zich na balansdatum geen bijzondere gebeurtenissen voorgedaan.

## Niet uit de balans blijvende verplichtingen

De Vennootschap is tezamen met de andere vennootschappen als hoofdelijk debiteur aansprakelijk voor alle verplichtingen die direct dan wel indirect voortvloeien

uit financieringsovereenkomsten met kredietinstellingen in hoofdsom groot EUR 3,5 miljoen.

## Gerechtelijke procedures

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

## Werkkapitaal

Per ultimo 2011 bedroegen de liquiditeiten van Bever Holding circa EUR 0,46 miljoen. Daarnaast dient in 2012 voor een bedrag van ca. EUR 15,9 miljoen aan leningen te worden afgelost. Bever

Holding verwacht deze leningen gedurende het jaar te herfinancieren danwel (gedeeltelijk) af te lossen en is de onderhandelingen hiertoe gestart met haar financiers.

## 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 boek-

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

### Transacties met gerelateerde partijen in 2011

De heer R. van de Putte, aandeelhouder van Bever voor een percentage van 67,9%, en daarmee controlerend aandeelhouder van de vennootschap, heeft in het kader van een door Bever opgenomen bancaire krediet een borgstelling afgegeven voor een bedrag van circa EUR 14,5 miljoen. Per ultimo 2011 heeft de heer R. van de Putte per saldo een vordering van EUR 233 duizend op Bever Holding uit hoofde van verstrekte geldleningen. Deze lening is afgesloten op marktconforme condities. Mevrouw C.F.M. Rijs, aandeelhouder van Bever voor een

percentage van 11,43%, heeft in het kader van een door Bonavella opgenomen bancaire krediet een borgstelling afgegeven voor een bedrag van circa EUR 4,5 miljoen.

Cornerhouse Louisiana en KDC zijn vennootschappen waarvan de aandelen werden gehouden door mevrouw B. van der Drift, werkzaam bij en minderheidsaandeelhouder van Bever Holding. De eerst genoemde vennootschap werd in 2010 aangekocht door Bever Holding.

Per jaareinde staan de volgende balansposities met verbonden partijen uit:

(EUR x 1.000)	Bedragen verschuldigd door verbonden partijen			Bedragen verschuldigd aan verbonden partijen			Toegekend aan W & V 2011	Toegekend aan W & V 2010
	31/12/11	31/12/10	Rente 2011	31/12/11	31/12/10	Rente 2011		
	Cornerhouse Louisiana	-	-	-	-	-		
KDC*	-	959	-	-	-	-	-	(869)
C.F.M. Rijs	-	-	-	-	606	-	-	40
R. van de Putte	-	-	-	233	670	(33)	(33)	(70)
	-	-	-	233	1.276	(33)	(33)	922

\* Het betreft hier een vordering die in 2010 volledig werd voorzien en werd afgeboekt wegens oninbaarheid.

# Jaarrekening

## Beloning van de Raad van Commissarissen

(in hele euro's)	2011	2010
	W.J. Simon	35.000
P.C. van Keulen (tot en met 30 mei 2011)	12.500	30.000
	47.500	65.000

## Aandelenbezit van de Raad van Commissarissen

	Aandelenbezit Ultimo 2011	Aandelenbezit Ultimo 2010
	Aantal aandelen	Aantal aandelen
W.J. Simon	-	-
P.C. van Keulen (tot en met 30 mei 2011)	-	-

## Beloning van de statutaire directie

(in hele euro's)	2011	Aandelenbezit	2010	Aandelenbezit
	Salaris incl. soc. lasten	ultimo 2011	Salaris incl. soc. lasten	ultimo 2010
A.A.M. van den Ingh	125.000	-	125.000	-



## 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 2012. 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 2011

(EUR x 1.000) (voor resultaatbestemming)	Toelichting		31.12.2011		31.12.2010
<b>Actief</b>					
<b>Vaste activa</b>					
Vastgoedbeleggingen	1	12.240		12.570	
Materiële vaste activa	2	71		72	
Deelnemingen in groepsmaatschappijen	3	34.094		34.711	
Actieve belastinglatentie		-		336	
			46.405		47.689
<b>Vlottende activa</b>					
Voorraad vastgoedprojecten	4	2.680		2.800	
Rekening-courant groepsmaatschappijen	5	112.762		109.467	
Belastingen		16		22	
Vorderingen op gerelateerde partijen		1.750		1.220	
Overige vorderingen en overlopende activa	6	564		31	
			117.772		113.540
Liquide middelen	7		4.733		6.939
<b>Totale activa</b>			<b>168.910</b>		<b>168.168</b>

## Enkelvoudige balans per 31 december 2011

(EUR x 1.000) (voor resultaatbestemming)	Toelichting		31.12.2011		31.12.2010
<b>Passief</b>					
<b>Eigen vermogen</b>					
Geplaatst kapitaal	8	19.616		19.616	
Agioreserve	9	33.713		33.713	
Wettelijke reserves	10	43.639		43.226	
Algemene reserve	11	(10.876)		(13.620)	
Onverdeeld resultaat		1.539		3.157	
			87.631		86.092
<b>Vorzieningen</b>	12		1.991		5.894
<b>Kortlopende schulden</b>					
Hypothecaire leningen	13	14.289		13.405	
Crediteuren		99		115	
Rekening courant groepsmaatschappijen	14	64.732		62.345	
Belastingen		10		23	
Overige schulden en overlopende passiva		158		294	
			79.288		76.182
<b>Totale passiva</b>			168.910		168.168

# Jaarrekening

## Enkelvoudige winst- en verliesrekening over 2011

(EUR x 1.000)	2011	2010
Resultaat uit deelnemingen na belasting	(3.386)	1.640
Overige baten en lasten na belasting	4.925	1.517
Resultaat na belastingen	1.539	3.157

## Enkelvoudig overzicht mutaties in het eigen vermogen

(EUR x 1.000)	Geplaatst kapitaal	Agio reserve	Algemene reserve	Herwaarderings-reserve vastgoed	Reserve deelnemingen	Onverdeeld resultaat	Totaal
Stand per 1 januari 2010	19.616	33.713	(3.955)	1.148	36.076	(3.663)	82.935
Resultaatbestemming	-	-	(3.663)	-	-	3.663	-
Mutaties wettelijke reserve	-	-	(6.002)	2.513	3.489	-	-
Resultaat	-	-	-	-	-	3.157	3.157
Stand per 31 december 2010	19.616	33.713	(13.620)	3.661	39.565	3.157	86.092
Stand per 1 januari 2011	19.616	33.713	(13.620)	3.661	39.565	3.157	86.092
Resultaatbestemming	-	-	3.157	-	-	(3.157)	-
Mutaties wettelijke reserve	-	-	(413)	(248)	661	-	-
Resultaat	-	-	-	-	-	1.539	1.539
Stand per 31 december 2011	19.616	33.713	(10.876)	3.413	40.226	1.539	87.631

## 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.

In overeenstemming met het bepaalde in artikel 2:402 BW vermeldt de enkelvoudige winst- en verliesrekening slechts afzonderlijk het resultaat uit deelnemingen na belastingen alsmede overige resultaten na belastingen.

### Financiële vaste activa

---

Deelnemingen worden gewaardeerd op de netto vermogenswaarde, waarbij de waarderingsgrondslagen worden toegepast die ook in de geconsolideerde jaarrekening zijn toegepast. Deelnemingen met een negatieve netto vermogenswaarde worden afgeboekt tot nul. Wanneer de Vennootschap geheel of ten dele in staat 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.

## Toelichting op de onderscheiden posten van de enkelvoudige balans

### 1. Vastgoedbeleggingen

(EUR x 1.000)	2011	2010
Waarde per 1 januari	12.570	27.130
Desinvesteringen	-	(17.900)
Mutaties als gevolg herwaardering	(330)	3.340
Waarde per 31 december	12.240	12.570

### 2. Materiële vaste activa

(EUR x 1.000)	Andere vaste bedrijfsmiddelen	
	2011	2010
Boekwaarde per 1 januari	72	72
Investerings	-	1
Afschrijvingen	(1)	(1)
Boekwaarde per 31 december	71	72
Aanschafwaarde per 31 december	319	319
Cumulatieve afschrijvingen per 31 december	248	247
Boekwaarde per 31 december	71	72
Afschrijvingspercentage	20-50%	20-50%

### 3. Deelnemingen in groepsmaatschappijen

(EUR x 1.000)	2011	2010
Stand per 1 januari	34.711	33.145
Aankopen	-	517
Overige mutaties	2.769	(591)
Resultaat	(3.386)	1.640
Stand per 31 december	34.094	34.711



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%
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%
Northside Investments B.V.	Noordwijk	100%
Cornerhouse Louisiana N.V.	Brasschaat	100%
Beverburcht N.V.	Brasschaat	100%
Planvisie België N.V.	Brasschaat	100%
Bever Bouw & Ontwikkeling N.V.	Brasschaat	100%

#### 4. Voorraad vastgoedprojecten

(EUR x 1.000)	2011	2010
Waarde per 1 januari	2.800	2.920
Investerings	5	12
Mutaties als gevolg bijzondere waardevermindering	(125)	(132)
Waarde per 31 december	2.680	2.800

#### 5. Rekening-courant groepsmaatschappijen

(EUR x 1.000)	2011	2010
Groepsmaatschappijen	112.762	109.467

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 5%. Er zijn geen aflossingsverplichtingen overeengekomen en er zijn geen

zekerheden gesteld. De deelnemingen met een negatieve netto vermogenswaarde worden voor dit bedrag gesaldeerd met de rekening-courant 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, alsmede deposito's. Als gevolg van een met de bank overeengekomen saldo- en rentecom-

pensatie regeling tussen Bever Holding en haar groepsmaatschappijen, zijn de liquide middelen slechts vrij beschikbaar tot een bedrag van EUR 459.000.

## 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 (2010: 17.057.549) aandelen geplaatst

en volgestort. Van voormelde aandelen zijn per ultimo 2011 61.911 aandelen ingekocht. De intrinsieke waarde per aandeel bedraagt EUR 5.16.

(EUR x 1.000)	2011	2010
Stand per 1 januari	19.616	19.616
Mutaties	-	-
Stand per 31 december	19.616	19.616

## 9. Agioreserve

---

(EUR x 1.000)	2011	2010
Stand per 1 januari	33.713	33.713
Mutaties	-	-
Stand per 31 december	33.713	33.713

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

<b>Aantal aandelen</b>	<b>2011</b>	<b>2010</b>
Stand per 1 januari	61.911	61.911
Mutaties	-	-
Stand per 31 december	61.911	61.911

## 10. Wettelijke reserves

<b>Herwaardering vastgoed</b> <b>(EUR x 1.000)</b>	<b>2011</b>	<b>2010</b>
Stand per 1 januari	3.661	1.148
Mutaties	(248)	2.513
Stand per 31 december	3.413	3.661

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

<b>Reserve deelnemingen</b> <b>(EUR x 1.000)</b>	<b>2011</b>	<b>2010</b>
Stand per 1 januari	39.565	36.076
Mutaties	661	3.489
Stand per 31 december	40.226	39.565

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

## 11. Algemene reserve

(EUR x 1.000)	2011	2010
Stand per 1 januari	(13.620)	(3.955)
Resultaatbestemming	3.157	(3.663)
Mutatie wettelijke reserve	(413)	(6.002)
Stand per 31 december	(10.876)	(13.620)

## 12. Voorzieningen

(EUR x 1.000)	2011	2010
Voorziening latente belastingverplichtingen vastgoed	1.991	2.105
Voorziening latente belastingverplichtingen herinvesteringsreserve	-	7.564
Saldering belastinglatenties	-	(3.775)
	1.991	5.894

Het verloop van de voorzieningen is als volgt:

(EUR x 1.000)	2011
Stand per 1 januari	5.894
Correctie saldering belastinglatenties	3.775
Mutatie voorziening latente belastingen vastgoed	(114)
Mutatie voorziening latente belastingen herinvesteringsreserve	(7.564)
Stand per 31 december	1.991

## 13. Hypothecaire leningen

(EUR x 1.000) Lening	Rente	2011	2010
Variabel	4,17%, Euribor verhoogd met 2%	14.289	13.405
		14.289	13.405

Tot zekerheid voor de nakoming van deze financieringen is ten behoeve van de kredietverschaffers een 1e hypothecaire inschrijving gegeven.

## 14. Rekening-courant groepsmaatschappijen

(EUR x 1.000)	2011	2010
Groepsmaatschappijen	64.732	62.345

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 5%. Er zijn geen aflossingsverplichtingen overeengekomen en er zijn geen zekerheden gesteld.

## Niet uit de enkelvoudige balans blijvende 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.

De Vennootschap is tezamen met de andere vennootschappen als hoofdelijk debiteur aansprakelijk voor alle verplichtingen die direct dan wel indirect voortvloeien uit financieringsovereenkomsten met kredietinstellingen in hoofdsom groot EUR 3,6 miljoen.

## Overige toelichtingen en ondertekening jaarrekening

### **Personeel**

---

Het aantal personeelsleden dat de Vennootschap gedurende de periode 1 januari 2011 tot en met 31 december 2011 in dienst had bedroeg 2,5 fte.

### **Ondertekening van de jaarrekening**

---

*Wassenaar, 30 april 2012*

**De directie:**

A.A.M. van den Ingh

**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.

### Resultaatbestemming 2010

In de Algemene Vergadering van Aandeelhouders, gehouden op 30 mei 2011, is besloten om het positieve resultaat over 2010 ten gunste van de algemene reserve te brengen.

### Voorstel tot bestemming van het resultaat over 2011

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

### 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	Percentage
R. van de Putte	2.124.107	9.457.182	67,90%
C.F.M. Rijs	1.949.933		11,43%
E.A. van den Brandhof		698.071	4,09%
Stichting Driegracht	906.477		5,31%
Stichting Schakel	896.405		5,26%

### Gebeurtenissen na balansdatum

Er hebben zich na balansdatum geen bijzondere gebeurtenissen voorgedaan.

## Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

### Aan de aandeelhouders van N.V. Bever Holding

#### *Verklaring betreffende de jaarrekening*

Wij hebben de in dit rapport opgenomen jaarrekening 2011 van N.V. Bever Holding te Hilversum gecontroleerd. De jaarrekening omvat de geconsolideerde en de enkelvoudige jaarrekening. De geconsolideerde jaarrekening bestaat uit de geconsolideerde winst- en verliesrekening over 2011, het geconsolideerd overzicht van het totaalresultaat over 2011, de geconsolideerde balans per 31 december 2011, het geconsolideerd overzicht mutaties in het eigen vermogen over 2011 en het geconsolideerd kasstroomoverzicht over 2011 en de toelichting waarin opgenomen een overzicht van de belangrijke grondslagen voor financiële verslaggeving en andere toelichtingen. De enkelvoudige jaarrekening bestaat uit de enkelvoudige winst- en verliesrekening over 2011 en de enkelvoudige balans per 31 december 2011 met de toelichting, waarin opgenomen een overzicht van de gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving en overige toelichtingen.

#### *Verantwoordelijkheid van de directie*

De directie van de entiteit is verantwoordelijk voor het opmaken van de jaarrekening die het vermogen en het resultaat getrouw dient weer te geven in overeenstemming met International Financial Reporting Standards zoals aanvaard binnen de Europese Unie en met Titel 9 Boek 2 van het in Nederland geldende Burgerlijk Wetboek (BW), alsmede voor het opstellen van het verslag van de directie in overeenstemming met Titel 9 Boek 2 BW. De directie is tevens verantwoordelijk voor een zodanige interne beheersing als het noodzakelijk acht om het opmaken van de jaarrekening mogelijk te maken zonder afwijkingen van materieel belang als gevolg van fraude of fouten.

#### *Verantwoordelijkheid van de accountant*

Onze verantwoordelijkheid is het geven van een oordeel over de jaarrekening op basis van onze controle. Wij hebben onze controle verricht in overeenstemming met Nederlands recht, waaronder de Nederlandse controlestandaarden. Dit vereist dat wij voldoen aan de voor ons geldende ethische voorschriften en dat wij onze controle zodanig plannen en uitvoeren dat een redelijke mate van zekerheid wordt verkregen dat de jaarrekening geen afwijking van materieel belang bevat.

Een controle omvat het uitvoeren van werkzaamheden ter verkrijging van controle-informatie over de bedragen en de toelichtingen in de jaarrekening. De geselecteerde werkzaamheden zijn afhankelijk van de door de accountant toegepaste oordeelsvorming, met inbegrip van het inschatten van de risico's dat de jaarrekening een afwijking van materieel belang bevat als gevolg van fraude of fouten.

Bij het maken van deze risico-inschattingen neemt de accountant de interne beheersing in aanmerking die relevant is voor het opmaken van de jaarrekening en voor het getrouwe beeld daarvan, gericht op het opzetten van controlewerkzaamheden die passend zijn in de omstandigheden. Deze risico-inschattingen hebben echter niet tot doel een oordeel tot uitdrukking te brengen over de effectiviteit van de interne beheersing van de entiteit. Een controle omvat tevens het evalueren van de geschiktheid van de gebruikte grondslagen voor financiële verslaggeving en van de redelijkheid van de door de directie van de entiteit gemaakte schattingen, alsmede een evaluatie van het algehele beeld van de jaarrekening.

Wij zijn van mening dat de door ons verkregen controle-informatie voldoende en geschikt is om een onderbouwing voor ons oordeel te bieden.

#### *Oordeel betreffende de geconsolideerde jaarrekening*

Naar ons oordeel geeft de geconsolideerde jaarrekening een getrouw beeld van de grootte en de samenstelling van het vermogen van N.V. Bever Holding per 31 december 2011 en van het resultaat en de kasstromen over 2011 in overeenstemming met International Financial Reporting Standards zoals aanvaard binnen de Europese Unie en met Titel 9 Boek 2 BW.

#### *Oordeel betreffende de enkelvoudige jaarrekening*

Naar ons oordeel geeft de enkelvoudige jaarrekening een getrouw beeld van de grootte en samenstelling van het vermogen van N.V. Bever Holding per 31 december 2011 en van het resultaat over 2011 in overeenstemming met Titel 9 Boek 2 BW.

#### *Verklaring betreffende overige bij of krachtens de wet gestelde eisen*

Ingevolge artikel 2:393 lid 5 onder e en f BW vermelden wij dat ons geen tekortkomingen zijn gebleken naar aanleiding van het onderzoek of het verslag van de directie, voor zover wij dat kunnen beoordelen, overeenkomstig Titel 9 Boek 2 BW is opgesteld, en of de in artikel 2:392 lid 1 onder b tot en met h BW vereiste gegevens zijn toegevoegd. Tevens vermelden wij dat het verslag van de directie, voor zover wij dat kunnen beoordelen, verenigbaar is met de jaarrekening zoals vereist in artikel 2:391 lid 4 BW.

Amsterdam, 30 april 2012

**Deloitte Accountants B.V.**

was getekend: drs. J. Holland RA







*De 32 objecten in de portefeuille van Bever Holding zijn voor het merendeel in het westen van Nederland en België gesitueerd en bestaan grotendeels (voor 54%) uit te ontwikkelen woningbouwprojecten. In diverse projecten zijn daarnaast commerciële ruimten "in de plint" van een ontwikkeling gelegen. Ook hotelontwikkelingen in Nederland en België maken deel uit van de portefeuille. Een van deze ontwikkelingen betreft een hotel gecombineerd met kantoren. Ten behoeve van de diverse projecten zijn ca. 1.000 ondergrondse parkeerplaatsen voorzien.*

## Vastgoedportefeuille

De vastgoedportefeuille van Bever Holding bestaat uit 32 objecten, merendeels in het westen van Nederland en België gesitueerd. De portefeuille voorziet in de realisatie van vastgoed in vrijwel alle mogelijke sectoren:

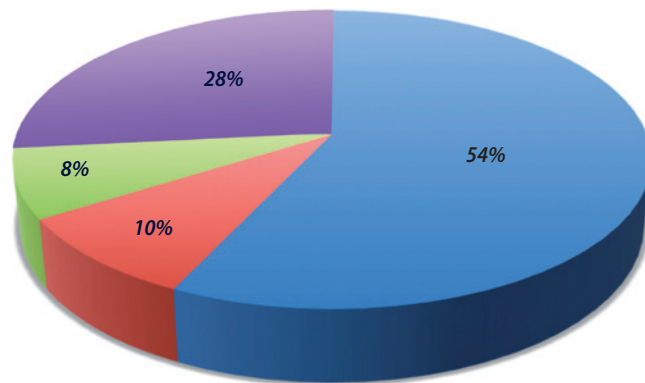
woningen, appartementen, kantoren, winkels, hotels en parkeervoorzieningen. In de meeste gevallen is daartoe bouwgrond beschikbaar, in andere gevallen dient bestaande bebouwing geamoveerd te worden.

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

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

### Update Nederland

Van echt herstel van de woningmarkt, de belangrijkste markt voor Bever, zal in 2012 nog geen sprake zijn, mede als gevolg van minder gunstige financieringsvoorwaarden. Voor Bever Holding heeft deze situatie voorlopig geen grote gevolgen, aangezien de meeste objecten zich in de ontwikkelingsfase bevinden, terwijl op de voor Bever belangrijkste lokatie Noordwijk de woningmarkt cijfers redelijk stabiel blijven. Van belang blijft de voortgang in het ontwikkelingsproces van de diverse projecten en het bereiken van concrete planvorming op de diverse locaties.



*Het ontwikkelingsvolume in de portefeuille bedraagt ruim 73.000 m<sup>2</sup> vloeroppervlak, verdeeld over woningbouw (54%), kantoren (10%), winkels (8%) en hotels (28%). Daarnaast maken ca. 1.000 ondergrondse parkeerplaatsen deel uit van de diverse projecten.*

### Update België

De situatie op de Belgische woningmarkt is redelijk stabiel gebleven, zowel op prijs- als op transactieniveau. Wel blijven de onderlinge verschillen tussen de regio's groot. Het blijft de intentie van Bever Holding kleinschalige objecten te verkopen. In het verslagjaar zijn een drietal objecten in Knokke aan de portefeuille toegevoegd, het betreft een tweetal kleinere winkelunits aan de Kustlaan, alsmede een volumineuze winkel- of horecagelegenheid aan de Lippenslaan met uitgebreide parkeerfaciliteiten.

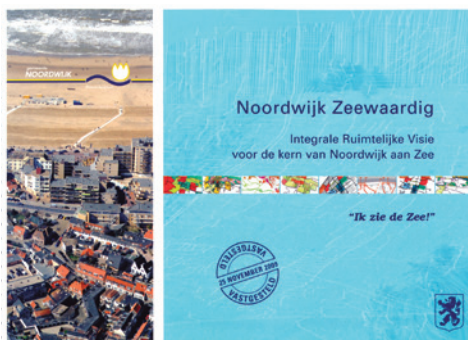
## Noordwijk

De bijzondere combinatie van de moderne badplaats Noordwijk aan Zee en de historische dorpskern in Noordwijk Binnen heeft alles aan haar gasten en inwoners te bieden. 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. De recente lancering van groot-schalige plannen voor uitbreiding van de huidige congresfaciliteiten van de Hotels van Oranje zal de uitstekende congresreputatie van Noordwijk verder doen versterken.

Voorts is ook de in Noordwijk gevestigde bekende ruimtevaartorganisatie ESA/ESTEC van belang.

Teneinde te voldoen aan de wettelijke eis van actualiteit is de gemeente Noordwijk in 2011 aangevangen met het actualiseren van bestemmingsplannen. Vanwege een grote achterstand in de nog uit te voeren werkzaamheden t.o.v. de beschikbare tijd tot vaststelling van de nieuwe bestemmingsplannen door de gemeenteraad, heeft de gemeente er voor gekozen de bestaande bestemmingsplannen te conserveren in de nieuwe bestemmingsplannen.



*Integrale Ruimtelijke Visie Noordwijk Zeewaardig zoals vastgesteld door de gemeenteraad in 2009.*







Locaties van Bever Holding in Noordwijk aan Zee gemarkeerd.



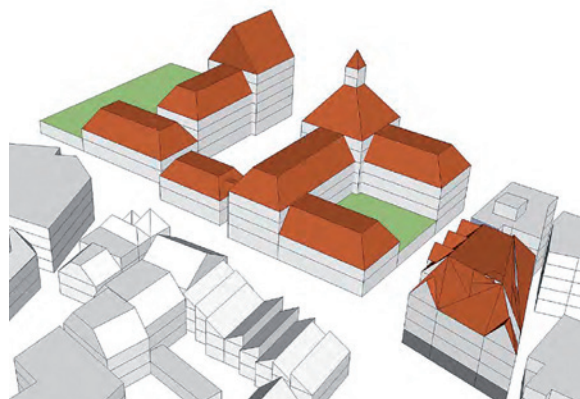
## Palaceplein / Gat van Palace

Belangrijkste lokatie in velerlei opzicht is het gebied Palaceplein/Gat van Palace. Het terrein in gebruik als parkeerterrein wordt het Palaceplein genoemd. De lokatie ertegenover "Gat van Palace" is vernoemd naar het bekende Palacehotel dat vroeger op deze plaats heeft gestaan.



Artist-impressie bouwplan Sea Palace 1995

In 1995 is op deze lokatie voor het bouwplan Sea Palace een bouwvergunning verleend voor een uniek bouwplan met 35 appartementen en uitgebreide horeca- en winkelfaciliteiten. Deze planontwikkeling zou er in voorzien dat de Boulevard ter plaatse van de Olieburg zou komen te liggen, waardoor de oorspronkelijke lokatie van het Palacehotel enigszins richting het Huis ter Duin-complex zou opschuiven en bovendien direct aan zee zou komen te liggen. Bever heeft aangegeven bereid te zijn om mee te werken aan een nieuw bouwplan op basis van Anglo-Normandische architectuur, inmiddels in Noordwijk genaamd "de Noordwijkse Stijl".



Voorstel volumes bebouwing Palaceplein

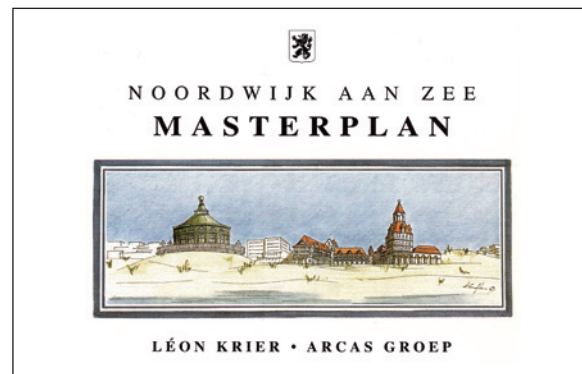
Voorwaarde voor deze medewerking is dat Bever haar rechten zou behouden als vastgelegd in eerder genoemde bouwvergunning, inclusief de daarbij overeengekomen grondtransactie, waarin onder meer de levering van extra grond ten dienste van het Sea Palace is overeengekomen. Door de Arcas Groep zijn vervolgens in overleg met de gemeente Noordwijk en onder supervisie van architect Sjoerd Soeters in 2009 voor het "Gat van Palace" en Palaceplein stedenbouwkundige modellen ontwikkeld. Indien de gemeente er nu voor kiest alleen de ontwikkeling van het Palaceplein ter hand te nemen zal Bever de rechten die zij met de bouwvergunning van Seapalace heeft verkregen zeker moeten stellen waarbij de aanvang van de realisatie van Seapalace het meest voor de hand ligt.

1	Lokatie	Noordwijk
	Adres	Kon. Wilhelminaboulevard 3
	Kad. oppervlak	25 a 30 ca
	Status	Vergund bouwplan
	Programma	6.900 m2 appartementen / 2.300 m2 commercieel



## Esplanade

Aangrenzend aan de ontwikkeling van Palaceplein/"Gat van Palace" bevindt zich de lokatie van het bouwplan Esplanade. Een ontwikkeling welke 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 is de verleende bouwvergunning inmiddels onherroepelijk geworden. Na de noodzakelijke aanpassingen ten behoeve van de kustversterking, heeft het Hoogheemraadschap haar beleid voor ondergrondse bouwactiviteiten aangepast en dient Bever de aanvraag in voor een aanvullende bouwvergunning t.b.v. een tweede ondergrondse laag zodat extra parkeercapaciteit kan worden toegevoegd.



*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.*

2

Lokatie	Noordwijk
Adres	Parallelboulevard 7
Kad. oppervlak	5a 20ca
Status	vergund bouwplan
Programma	2.178 m <sup>2</sup> appartementen, 334 m <sup>2</sup> winkels







## Vuurtorenplein

De onder regie van supervisor Sjoerd Soeters in 2009 vervaardigde stedenbouwkundige modellen voor het Vuurtorenplein, welke aan de basis hebben gestaan van de Integrale Ruimtelijke Visie Noordwijk Zeewaardig, zullen in overleg met de gemeente nader uitgewerkt moeten worden. Bever heeft op verzoek van het gemeentebestuur het merendeel van haar winkelunits in de huidige bebouwing op het Vuurtorenplein al in 2005 gratis ter beschikking van Noordwijkse kunstenaars gesteld. Nu de gemeente nog steeds geen haast maakt met de definitieve planvorming zal Bever zich beraden over verhuur van deze units op commerciële basis.

3	Lokatie	Noordwijk
	Adres	Vuurtorenplein 1-41/KW Boulevard 35
	Kad. oppervlak	5a 65ca / 3a 48ca
	Status	bestaande winkelunits/restaurant
	Programma	bebouwingsindicatie 2.460 m <sup>2</sup> appartementen, 852m <sup>2</sup> commercieel

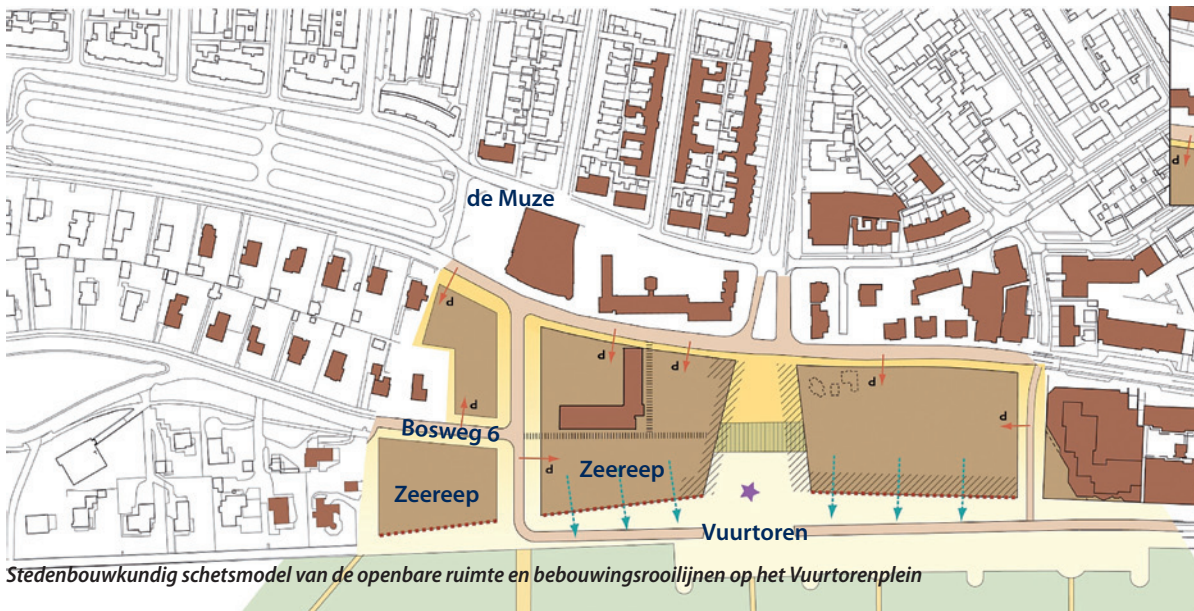


*Vuurtorenplein gezien vanaf de Koningin Wilhelmina Boulevard*

*Voorstel bebouwing Zeereep*







## Zeereep 1-4

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 het gemeentebestuur, laat ook op deze lokatie definitieve planvorming op zich wachten, terwijl Bever de gemeente bovendien heeft aangegeven in principe haar medewerking te willen geven aan een verlenging van de Koningin Wilhelmina Boulevard. Die verlenging moet er onder meer voor zorgen dat het Vuurtorenplein een betere uitstraling krijgt.

4	Lokatie	Noordwijk
	Adres	Zeereep 1,2,3,4
	Kad. oppervlak	77a 21ca
	Status	bestaande bebouwing op verzoek gemeentebestuur gesloopt
	Programma	bebouwingsindicatie 8.190 m <sup>2</sup> appartementen

## Bosweg 6

De voorziene appartementsontwikkeling voor het perceel bouwgrond aan de Bosweg 6 zal dan eveneens aan het tracé van dit nieuwe gedeelte van de boulevard komen te liggen.

6	Lokatie	Noordwijk
	Adres	Bosweg 6
	Kad. oppervlak	10a 62ca
	Status	bebouwing gesloopt op verzoek gemeentebestuur
	Programma	bebouwingsindicatie 1.270 m <sup>2</sup> appartementsoppervlak

5	Lokatie	Noordwijk
	Adres	Schoolstraat 40a
	Kad. oppervlak	4a 95ca
	Status	vergund bouwplan ten behoeve van Noordwijkse Reddingsbrigade
	Programma	550 m <sup>2</sup> kantoor en bedrijfsruimte

## Schoolstraat 40a

Ten behoeve van de herhuisvesting van de Noordwijkse Reddingsbrigade wordt de lokatie Schoolstraat 40 a met de bouwvergunning voor een nieuw verenigingsgebouw conform afspraak nog altijd beschikbaar gehouden. Ook de afspraken ten aanzien van de herhuisvesting van de Kon. Ned. Reddingsmij doet Bever gestand; Bever beschikt daartoe over adequate mogelijkheden. Het door de gemeente gewenste nieuwe tracé van de KW Boulevard en daaraan grenzende ontwikkelingen worden met de verplaatsing van de beide reddingsbrigades mede mogelijk gemaakt.



Ontwerp nieuwbouw Noordwijkse Reddings Brigade

# Vastgoedportefeuille

## Zeereep 11

Aan de noordkant van de Zeereep is de villa "Sundance" in huidige staat in de verkoop. Desgewenst is de villa middels een compleet bouwplan, te transformeren naar een groot en schitterend beachhouse passend bij de unieke ligging direct aan zee.

7	Lokatie Adres Kad. oppervlak Status Programma	Noordwijk Zeereep 11 15a 85ca bestaande villa In verkoop
---	---	--

Villa Sundance



## Northgodreef 200

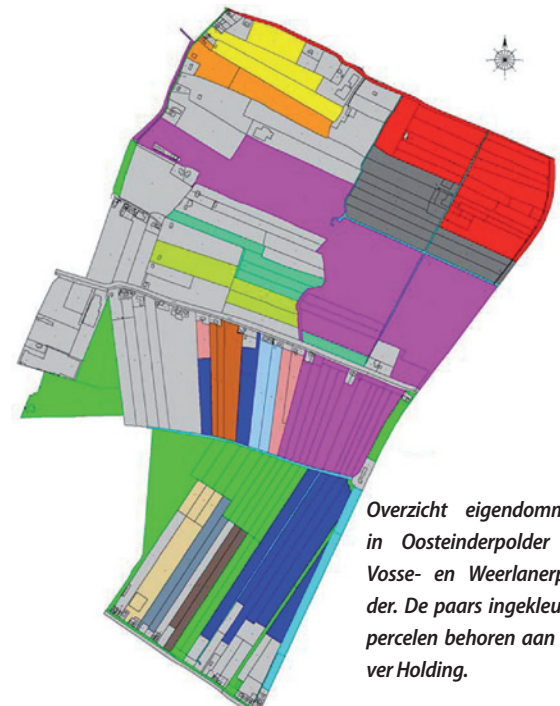
Voor de ontwikkeling van de voormalige manege wordt door Bever gedacht aan serviceflats die zouden kunnen aansluiten bij de voorzieningen van het aan de overzijde gelegen zorgcomplex Groot Hoogwaak. Maar ook een hotel met ca. 80 kamers en bijbehorende voorzieningen zou kunnen passen bij de gewenste uitbreiding van hotelaccommodaties in Noordwijk.

8	Lokatie Adres Kad. oppervlak Status Programma	Noordwijk Northgodreef 200 24a 99ca voormalige manege ontwikkeling van serviceflats of hotel met ca.80 kamers
---	---	---

## Hillegom

Door de gemeente Hillegom is een gebiedsvisie opgesteld voor de Oosteinder- en Vosse- en Weerlanerpolder. In deze polders beschikt Bever over totaal ruim 38 ha grond. Inmiddels staat de komst van een 4-baans weg door de Oosteinderpolder vast en is zelfs al een tracékeuze bepaald. Daarmee zal de door de gemeente gewenste natuur- en recreatieontwikkeling in deze polder dusdanig worden beïnvloed dat een herziening van de opgestelde visie reëel is. Daarbij zal Bever Holding ernaar streven om het gebied waar reeds woningbouw wordt voorzien uit te breiden naar haar grondpositie.

9	Lokatie Adres Kad. oppervlak Status Programma	Hillegom Oosteinderlaan/Winterrustlaan ca. 38 ha 23a 52ca gras- en cultuurland nader te bepalen
---	---	---



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



## Wassenaar

Aan de Rust en Vreugdlaan ligt de historische buitenplaats "Ivicke. Het omringende park van 3,4 hectare maakte oorspronkelijk deel uit van de bekende buitenplaats "Backershagen".

10	Lokatie	Wassenaar
	Adres	Rust en Vreugdlaan 2
	Kad. oppervlak	3ha 47a 20ca
	Status	bestaande kantoorvilla met 900 m <sup>2</sup> vloeroppervlak
	Programma	gebruik nader vast te stellen



## Aalsmeer

Nauw overleg met de gemeente Aalsmeer heeft er inmiddels toe geleid dat opnieuw bouwvergunning is verleend voor een op de huidige regelgeving gebaseerd bouwplan. Het betreft een gecombineerde kantoor- en hotelontwikkeling met een bvo van ruim 30.000 m<sup>2</sup>. Bever heeft bouwvoorbereidende werkzaamheden uitgevoerd en is in gesprek met kandidaat-exploitanten.

11	Lokatie	Aalsmeer
	Adres	Lakenblekerstraat
	Kad. oppervlak	84a 50ca
	Status	vergund bouwplan
	Programma	15.745 m <sup>2</sup> hotel- en kantoorontwikkeling, 435 parkeerplaatsen

## Noordwijkerhout

Grenzend aan de Ruigenhoekerweg ligt aan de rand van het uitgestrekte duingebied een perceel grond van ruim 2 hectare, dat mogelijk tegen grond met bebouwingsmogelijkheden kan worden uitgewisseld.



12	Lokatie	Noordwijkerhout
	Adres	Ruigenhoekerweg
	Kad. oppervlak	2ha 36a 30ca
	Status	duingebied
	Programma	nader te bepalen

## Sluis

Kleinschalige ontwikkeling in één van de belangrijke winkelstraten van het bekende Sluis, dat dagelijks door zijn ligging dichtbij de grens op heel veel Belgische bezoekers kan rekenen.



13	Lokatie	Sluis
	Adres	Nieuwstraat 43
	Kad. oppervlak	1a 54 ca
	Status	voormalig woonhuis
	Programma	bouwplan voor 250 m <sup>2</sup> winkel en 240 m <sup>2</sup> appartementen

# Vastgoedportefeuille

## Knokke

De meest mondaine badplaats aan de Noord-Europese kust is verrassend veelzijdig en bovendien altijd in ontwikkeling om het hoge niveau aan voorzieningen op peil te houden. Daarmee wordt het hele jaar door een ongeken- de aantrekkingskracht uitgeoefend op de vele bezoekers uit binnen- en buitenland. De variëteit in het winkelaan- bod speelt daarin een belangrijke rol.



14	Lokatie Adres Kad. oppervlak Status Programma	Knokke Kustlaan 138 A/B 86 ca tweetal onderkelderde winkelunits van 58 m <sup>2</sup> verkoop / verhuur
----	---	---

## Kustlaan

Het winkelen in de Kustlaan is een belevenis op zich: de vele exclusieve winkels met de grootste internationale top- merken geven hier inhoud aan het werkelijke funshoppen en dat non-stop, want er wordt ook op zondag gewinkeld. In de klassieke residence St James, halverwege de Kustlaan, beschikt Bever over een tweetal naast elkaar gelegen klei- nere winkelunits, uitstekend geschikt om een nieuwe for- mule aan het unieke winkelbestand toe te voegen.

## Lippenslaan

De Lippenslaan is dé winkelstraat van Knokke met aan weerszijden tal van bekende winkelketens en speciaal- zaken. Op de hoek van de Lippenslaan en Dansestraat bevindt zich een volumineuze winkel- en magazijnruimte van in totaal zo'n 1.100 m<sup>2</sup>. Ook de vestiging van een res- taurant of grand-café is hier mogelijk, waardoor boven- dien de buitengevels uitgebreid zouden kunnen worden met overdekte terrassen. In parkeermogelijkheden kan

ruimschoots worden voorzien door de beschikking over 47 inpandige parkeerplaatsen.



15	Lokatie Adres Kad. oppervlak Status Programma	Knokke Dansestraat 1 (hoek Lippenslaan) 16 are ca. 1.100 m <sup>2</sup> restaurant, grand café of winkelruimte, 47 inpandige parkeerplaatsen verkoop / verhuur
----	---	--

## Guldenvliesstraat

Op een paar passen van de Lippenslaan staat een laat- ste voorbeeld van een villa in de kustarchitectuur van de jaren 1900, welke na een renovatie de unieke uit- straling van weleer kan terugkrijgen.



16	Lokatie Adres Kad. oppervlak Status Programma	Knokke Guldenvliesstraat 14 75 ca bestaande villa met 235 m <sup>2</sup> vloeroppervlak in verkoop
----	---	--





## Oosthoekplein

Het gekende Oosthoekplein wordt door recente ontwikkelingen steeds aantrekkelijker. Bever heeft op een mooie lokatie aan dit plein in casco de basis gerealiseerd voor een gecombineerde hotel- en restaurantontwikkeling, welke door de toekomstig exploitant naar eigen inzicht afgebouwd kan worden.

17

Lokatie  
Adres  
Kad. oppervlak  
Status  
Programma

Knokke  
Hazezgrasstraat 1/Oosthoekplein  
2a 55ca  
ruwbouw in glas- en waterdicht staat  
474 m<sup>2</sup> restaurant en hammam, 435 m<sup>2</sup> hotelsuites

## 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, welke deel moet gaan uitmaken van de RUP 2e fase bestaat uit een hotel van ca.150 kamers, conferentiefaciliteiten en ca. 50 studio's.

18

Lokatie  
Adres  
Kad. oppervlak  
Status  
Programma

Knokke  
Heesterstraat  
42a 84ca  
bestaande hotelbebouwing  
planontwikkeling voor 150 hotelkamers en ca. 50 studio's



# Vastgoedportefeuille

## Domein Reygersvliet

Binnen het domein Reygersvliet zijn 8 bouwkavels beschikbaar, 5 in eerste rij aan de Kastanjedreef en 3 grotere kavels in de tweede rij. Voor elke kavel is een individueel ontwerp gemaakt van een grote villa, de vloeroppervlakten variëren van 460 tot ruim 600 m<sup>2</sup>.

19

Lokatie  
Adres  
Kad. oppervlak  
Status  
Programma

Knokke  
Kastanjedreef  
69a 32ca  
bouwgrond met verkavelings-vergunning  
bouw van 8 vrijstaande villa's met een gemiddeld opp. van 550 m<sup>2</sup>



## Grobbendonk

Ten behoeve van de ontwikkeling van kasteel Goorhof en aangrenzende gronden met een totaaloppervlak van ruim 36 ha onderzoekt Bever de mogelijkheden voor de realisatie van een woondomein van 3 appartementsgebouwen, in combinatie met de renovatie van het kasteel.

20

Lokatie  
Adres  
Kad. oppervlak  
Status  
Programma

Grobbendonk  
Kasteel Goorhof  
36 ha 71 a 71 ca  
Kasteel, landbouwgrond, bossen en vijvers  
Concept nader uit te werken



## Brasschaat

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



21	Lokatie	Brasschaat
	Adres	Leopoldslei 2
	Kad. oppervlak	1a 28ca
	Status	kantoor Planvisie België
Programma	ca. 200 m <sup>2</sup> kantoorruimte	



## Leopoldslei 30

Even verderop aan de Leopoldslei 30 bevindt zich een kleinschalig appartementsgebouw met daarachter gelegen magazijnruimten met mogelijkheden voor een herontwikkeling met appartementen.

22	Lokatie	Brasschaat
	Adres	Leopoldslei 30
	Kad. oppervlak	5a 23ca
	Status	handelsgebouwen met magazijnen
Programma	bouwplan ontwikkelen voor 300 m <sup>2</sup> appartementen	

## Sint Martens Latem

Aan de toegangsweg naar het centrum van het schilderachtige Sint Martens Latem beschikt Bever over een bouwlocatie van ruim 2.200 m<sup>2</sup>. Vanwege een groot tekort aan parkeermogelijkheden en gezien de gunstige ligging van het terrein kan Bever een aanzienlijke hoeveelheid openbare parkeerplaatsen in haar planontwikkeling opnemen, welke daarnaast zal bestaan uit appartementen en commerciële ruimten.



23	Lokatie	St Martens Latem
	Adres	Kap.Maenhoutstraat 11,13 en naastgelegen bouwgrond
	Kad. oppervlak	22a 52 ca
	Status	bouwgrond
Programma	appartementen, commerciële ruimten en parkeervoorzieningen	



## Blankenberge

Blankenberge is een van de meest populaire en drukste badplaatsen aan de Belgische kust en ligt bovendien op slechts 10 autominuten van Knokke. Direct achter het meest noordelijk deel van de Zeedijk op de hoek van de Verweehelling en de Baron de Ruzettelaan bevindt zich de lokatie voor de realisatie van 22 appartementen, commerciële ruimte en ondergrondse parkeerplaatsen.

24

Lokatie  
Adres  
Kad. oppervlak  
Status  
Programma

Blankenberge  
Verweehelling 6  
2a 33ca  
bouwgrond  
22 appartementen, commerciële ruimte, parkeervoorzieningen



## De Haan

Bekende familiebadplaats met het langste strand van de Vlaamse kust, beroemd door zijn statige villa's in Normandische bouwstijl.

## Wenduinesteenweg

Aan de Wenduinesteenweg bevindt zich de lokatie voor 4 appartementen in Anglo-Normandische stijl, genaamd "Villa Fleur".



25	Lokatie	De Haan
	Adres	Wenduinesteenweg 54
	Kad. oppervlak	1a 70ca
	Status	vergund bouwplan
	Programma	4 appartementen

## Leopoldlaan

Aan de Leopoldlaan in het hart van de Haan bevindt zich een dubbele villa in de typische architectuur van De Haan ten behoeve van mooi gesitueerde commerciële ruimten op de begane grond met daarboven gelegen appartementen.

26	Lokatie	De Haan
	Adres	Leopoldlaan 6-8
	Kad. oppervlak	4a 68ca
	Status	bestaande koppelvilla
	Programma	appartementen, commerciële ruimte

## Montaignelaan

Pal achter de Leopoldlaan, aan de Montaignelaan, ligt de bouwlocatie voor Villa "Les Souvenirs" tussen de kenmerkende villabebouwing van De Haan.

27	Lokatie	De Haan
	Adres	Montaignelaan
	Kad. oppervlak	12a 69ca
	Status	vergund bouwplan
	Programma	grote vrijstaande villa met een vloeropp. van 500 m <sup>2</sup>

## Tielt-Winge

In de landelijke omgeving van Leuven op een perceel grond van bijna 3 hectare ligt een voormalige vierkantshoeve, voorheen in gebruik als veilinghuis.



28	Lokatie	Tielt-Winge
	Adres	Tiensesteeweg 70
	Kad. oppervlak	2ha 79a 75ca
	Status	bestaande hoeve
	Programma	in verkoop





# Vastgoedportefeuille



## SPA

Een stad met een luisterrijk verleden en een prestigieus heden. Spa dankt zijn bekendheid vooral aan zijn bronnen met mineraal water, dat opborrelt in het hart van de stad en op verschillende plaatsen rond de stad.

Vanaf de 18e eeuw werd Spa de plaats waar gekroonde hoofden en illustere personages elkaar ontmoetten en men noemde de stad zelfs het "Café van Europa".

Vandaag is Spa, na een mindere periode, op de weg terug. De thermen van Spa, de warme bronnen die bij Spa omhoog komen zijn wereldberoemd. Een nieuw kuurcentrum met meer dan 800 m<sup>2</sup> binnen- en buitenbaden is hoog boven de stad gebouwd en vanuit het centrum met een lift bereikbaar.

Er bevinden zich hotels in alle categorieën, enerzijds gericht op toerisme en anderzijds op de zakelijke (congres) markt. Daarnaast is er in Spa en wijde omtrek een groot aanbod van vakantiewoningen.

De ligging en omvang van het terrein in een bosrijke omgeving op slechts 3 minuten van het centrum van de stad Spa hebben een belangrijke rol gespeeld bij de ontwikkeling van Spa Valmonte; er is gekozen voor een combinatie van diverse verblijfsmogelijkheden: verblijf in een hotel of



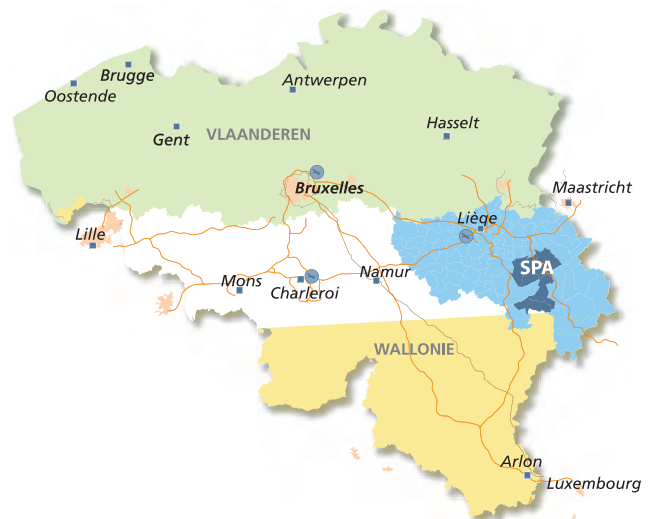


verblijf in een 3 of 4 kamerappartement, indien gewenst met hotelservice.

Dit biedt 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 de appartementen, die bovendien ook individueel verkocht zouden kunnen worden.

Inmiddels zijn de nodige bouwvoorberedende werkzaamheden uitgevoerd.



29

Lokatie  
Adres  
Kad. oppervlak  
Status  
Programma

Spa  
Route Balmoral 34  
1ha 77a 46ca  
bestaand hotel met bouwgrond  
150 hotelkamers met faciliteiten, 67 luxe drie-  
en 4 kamerappartementen, 227 parkeerplaatsen

# 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
4a.	Zeereep 1	Noordwijk	NL	Noordwijk N 2195
4b.	Zeereep 2	Noordwijk	NL	Noordwijk N 1977
4c.	Zeereep 3, Bosweg 5	Noordwijk	NL	Noordwijk N 1976
4d.	Zeereep 4	Noordwijk	NL	Noordwijk N 1975
5.	Schoolstraat 40a	Noordwijk	NL	Noordwijk E 2525
6.	Bosweg 6	Noordwijk	NL	Noordwijk N 1951
7.	Zeereep 11	Noordwijk	NL	Noordwijk N 2823
8.	Northgodreef 200	Noordwijk	NL	Noordwijk A 3334
9.	Oosteinderlaan	Hillegom	NL	Hillegom meerdere nummers
10.	Rust en Vreugdlaan 2	Wassenaar	NL	Wassenaar F 9635
11.	Lakenblekerstraat	Aalsmeer	NL	Aalsmeer C 4048
12.	Ruigenhoekerweg	Noordwijkerhout	NL	Noordwijkerhout E 4459
13.	Nieuwstraat 43	Sluis	NL	Sluis I 294
14.	Kustlaan 138 A/B	Knokke	B	Knokke-Heist E 122/C - M11 en M12
15.	Dansestraat 1/Lippenslaan	Knokke	B	Knokke-Heist C 325/B, 325C
16.	Guldenvlietstraat 14	Knokke	B	Knokke-Heist C 3335
17.	Hazegrasstraat 1	Knokke	B	Knokke-Heist G 0004G 6
18.	Heesterstraat	Knokke	B	Knokke-Heist E 0100F en 100H
19.	Kastanjedreef 5	Knokke	B	Knokke-Heist E 100/H en 100/F
20.	Kasteel Goorhof	Grobbendonk	B	Meerdere nummers
21.	Leopoldslei 2	Brasschaat	B	Brasschaat D 704 M
22.	Leopoldslei 30	Brasschaat	B	Brasschaat D 747 M 3 W3
23.	Maenhoutstraat 11	St Martens-Latem	B	St. Martens-Latem B412/P , 412/X
	Maenhoutstraat 13	St Martens-Latem	B	St. Martens-Latem B412/C/3 ,413/02W/2
	Maenhoutstraat ongenummerd	St Martens-Latem	B	St. Martens-Latem B 412/K, 413/02 T/2
24.	Verweehelling 6	Blankenberge	B	Blankenberge A 859 N 13
25.	Wenduinsteeweg 54	De Haan	B	De Haan B 2 V 3
26.	Leopoldlaan 6	De Haan	B	De Haan A 10 E 9
	Leopoldlaan 8	De Haan	B	De Haan A 10 B 16
27.	Montaignelaan	De Haan	B	De Haan A 10 P 16
28.	Tiensesteenweg 70	Tielt-Winge	B	Tielt-Winge C 357D/360E/345B/358D
29.	Route Balmoral 34	Spa	B	Spa L 819 K 3 L 819 S 3

\* Door Bever beoogde ontwikkeling

\*\* Prognose op basis van gemeentelijke publicaties

\*\*\* In bestemmingsplan

\*\*\*\* Bouwvergunning

\*\*\*\*\* Geplande verkoop

# Vastgoedportefeuille

Kadastraal Oppervlak	Te ontwikkelen m <sup>2</sup> gebruiksoppervlak	Status	Tijd tot realisatie
25 a 30 ca	6.900 m <sup>2</sup> appartementen / 2.300 m <sup>2</sup> winkels	****	1 tot 2 jaar
5 a 20 ca	2.178 m <sup>2</sup> appartementen/334 m <sup>2</sup> winkels	****	< 1 jaar
5 a 65 ca, / 3 a 48 ca	2.460 m <sup>2</sup> appartementen / 852 m <sup>2</sup> winkels	**	2 jaar
30 a 28 ca	8.190m <sup>2</sup> appartementen	**	2 tot 3 jaar
14 a 84 ca			
16 a 4 ca			
16 a 5 ca			
4 a 95 ca			
10 a 62 ca	150 m <sup>2</sup> kantoor / 170 m <sup>2</sup> bedrijfsruimte	****	1 jaar
15 a 85 ca	1.270 m <sup>2</sup> appartementen	**	2 tot 3 jaar
24 a 99 ca	495 m <sup>2</sup> woonoppervlak	*****	
38 ha 23 a 53 ca	1.725 m <sup>2</sup> appartementen	*	< 2 jaar
3 ha 47 a 20 ca	900 m <sup>2</sup> kantoor	***	< 2 jaar
84 a 50 ca	15.745 m <sup>2</sup> hotel + kantoren	****	< 1 jaar
2 ha 36 a 30 ca			
1 a 54 ca	240 m <sup>2</sup> appartementen/270 m <sup>2</sup> winkel	***	< 2 jaar
86 ca	116 m <sup>2</sup> winkel	*****	
1.600 ca	1.200 winkel/horeca	***	< 1 jaar
75 ca	235 m <sup>2</sup> woonoppervlak	*****	< 1 jaar
2 a 55 ca	435 m <sup>2</sup> hotel / 474 m <sup>2</sup> restaurant	*****	< 1 jaar
42 a 84 ca	1.460 m <sup>2</sup> hotel	***	< 2 jaar
69 a 32 ca	4.480 m <sup>2</sup> villabouw	*****	< 1 jaar
36 ha 71 a 71 ca		*****	
1 a 28 ca	200 m <sup>2</sup> bestaand kantoor	***	< 1 jaar
5 a 23 ca	90 m <sup>2</sup> bestaand / 400 m <sup>2</sup> appartementen	***	< 2 jaar
5 a 75 ca	1.500 m <sup>2</sup> appartementen, 600 m <sup>2</sup> winkels	*	< 2 jaar
7a 15 ca			
9 a 62 ca			
2 a 33 ca	2.200 m <sup>2</sup> appartementen / 160 m <sup>2</sup> winkel	***	1 tot 2 jaar
1 a 70 ca	430 m <sup>2</sup> appartementen	*****	< 1 jaar
2 a 50 ca	280 m <sup>2</sup> appartementen / 250 m <sup>2</sup> winkel	*****	< 1 jaar
2 a 18 ca			
12 a 69 ca	500 m <sup>2</sup> woonoppervlak	*****	< 1 jaar
2 ha 79 a 75 ca	570 m <sup>2</sup> bestaande hoeve	*****	
1 ha 77 a 46 ca	8.500 m <sup>2</sup> hotel / 5.800 m <sup>2</sup> appartementen	***	< 2 jaar

