





Hilversum

JAARRAPPORT 2016

30 april 2017

Colofon

N.V. Bever Holding

Rijksstraatweg 324 C
2242 AB Wassenaar

Postbus 2114
2240 CC Wassenaar

Telefoon (070) 5121810

Telefax (070) 5121819

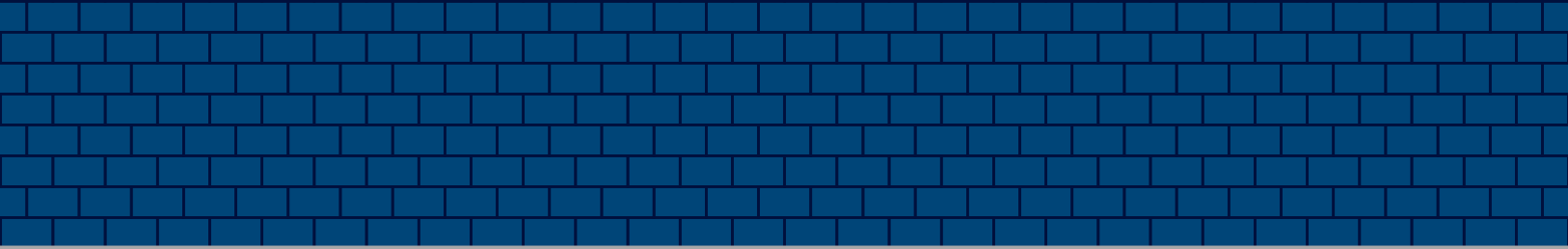
Internet www.beverholding.nl

E-mail info@beverholding.nl

Opmaak & Productie

Divendal Repro, Haarlem

Inhoud	Pagina
Jaarverslag 2016	
Kerncijfers en profiel	6
Verslag van de Raad van Commissarissen	9
Verslag van de directie	12
Corporate governance	18
Jaarrekening	
Geconsolideerde jaarrekening	23
Geconsolideerde winst- en verliesrekening over 2016	24
Geconsolideerd overzicht van het totaalresultaat over 2016	25
Geconsolideerde balans per 31 december 2016	26
Geconsolideerd overzicht mutaties in het eigen vermogen over 2016	28
Geconsolideerd kasstroomoverzicht over 2016	29
Toelichting op de geconsolideerde jaarrekening	30
Enkelvoudige jaarrekening	59
Enkelvoudige balans per 31 december 2016	60
Enkelvoudige winst- en verliesrekening over 2016	62
Enkelvoudig overzicht mutaties in het eigen vermogen over 2016	62
Toelichting op de enkelvoudige jaarrekening	63
Overige gegevens	71
Controleverklaring van de onafhankelijke accountant	72
Vastgoedportefeuille	77



Jaarrapport 2016

Kerncijfers en profiel

Verslag van de Raad van Commissarissen

Verslag van de directie

Corporate governance

Jaarrekening

Overige gegevens

Vastgoedportefeuille

Kerncijfers en profiel

N.V. Bever Holding

Kerngegevens	2016	2015	2014
Resultaten (EUR x 1.000)			
Bedrijfsresultaat	13.932	1.582	5.116 *
Netto resultaat	9.577	29	2.747
Balansgegevens (EUR x 1.000)			
Vastgoedbeleggingen en voorraad vastgoedprojecten	146.808	131.826	128.946
Eigen vermogen	94.456	84.879	84.850
Hypothecaire schulden	31.049	30.157	24.623
Loan-to-value **	21,1%	22,9%	19,1%
Solvabiliteit	61%	61%	63%
Gegevens per aandeel (EUR)			
Aantal aandelen	17.057.549	17.057.549	17.057.549
Winst per aandeel ***	0,56	0,00	0,16
Dividend per aandeel	-	-	-
Intrinsieke waarde per aandeel	5,54	4,98	4,97
Hoogste beurskoers	3,38	4,00	3,00
Laagste beurskoers	2,45	1,60	1,60
Beurskoers ultimo jaar	3,00	3,02	1,60
Aantal werknemers per jaareinde	1	1	1

* Aangepast voor vergelijkingsdoeleinden.

** Hypothecaire schulden / vastgoedbeleggingen en voorraad vastgoedprojecten.

*** Netto resultaat / aantal aandelen.

Profiel

N.V. Bever Holding (Bever Holding), statutair gevestigd te Hilversum, is een vastgoedonderneming die zich primair richt op (her)ontwikkeling van appartementen, commerciële ruimten en hotels. De projecten zijn ultimo 2016 geconcentreerd in Nederland en België. Naast haar activiteiten als ontwikkelaar zullen de activiteiten van Bever Holding voornamelijk bestaan uit het aankopen, verkopen, exploiteren en beheren van onroerende zaken.

N.V. Bever Holding is ingeschreven in het Handelsregister onder nummer 33247661. Aandelen Bever Holding zijn genoteerd aan Euronext Amsterdam. Het kantoor van Bever Holding is gelegen in Wassenaar. Op 31 december 2016 had Bever Holding 1 personeelslid in dienst.

Historie

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

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

In 2006 is de focus van de activiteiten verlegd naar

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

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

Activiteiten

Bever Holding beschikt over een vastgoedportefeuille bestaande uit 31 objecten (deels bestaand vastgoed en deels bouwgronden) met een potentieel (te ontwikkelen) volume van circa 130.000 m² bovengronds vloeroppervlak, verdeeld over woningbouw (circa 54%), hotels (circa 42%) en commercieel (circa 4%). Daarnaast maken ca. 1.500 ondergrondse parkeerplaatsen deel uit van de diverse (te ontwikkelen) projecten.

Van deze vastgoedportefeuille bevindt zich circa 85.000 m² ofwel 65% in Nederland en het overige deel in België (circa 45.000 m² ofwel 35%). De objecten zijn gelegen op veelal unieke locaties met een concentratie aan de Nederlandse en Belgische kust.

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

Visie

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

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

Kerncijfers en profiel

Strategie

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

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

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

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

Acquisitiebeleid

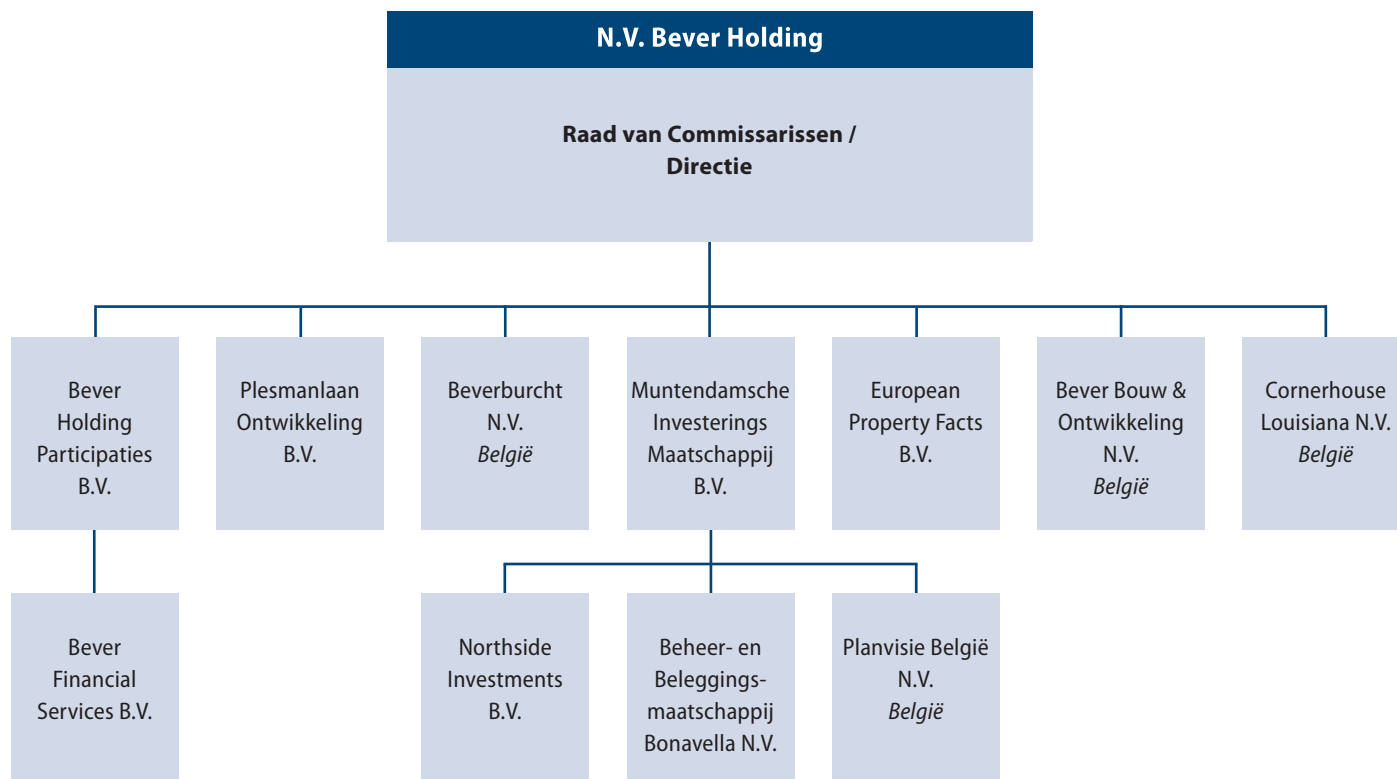
In haar acquisitiebeleid hanteert Bever Holding een aantal vastgestelde criteria. De criteria die als uitgangspunt bij de beoordeling gehanteerd worden zijn o.a. de locatie, de actuele (regionale) marktomstandigheden, het risico/ren-

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

Structuur

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

gebracht in Bever Holding en dochtermaatschappijen.



Verslag van de Raad van Commissarissen

Jaarrekening en decharge

De Raad van Commissarissen legt hierbij het jaarrapport 2016 voor aan de jaarlijkse Algemene Vergadering van Aandeelhouders. Het jaarrapport is opgemaakt door de Raad van Commissarissen die krachtens artikel 19 lid 1 van de statuten van de vennootschap tijdelijk is belast met het bestuur. De Raad van Commissarissen is van oordeel dat de jaarrekening en het verslag van de directie een goede basis vormen voor de verantwoording die de Raad van Commissarissen als tijdelijk bestuur aflegt voor het gevoerde beleid en de Raad van Commissarissen voor het gehouden toezicht op het gevoerde beleid.

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

gen die ten grondslag ligt aan de vaststelling van de jaarcijfers en in de gelegenheid is gesteld daarop te reageren. Met Deloitte Accountants B.V. is de financiële rapportage over 2016 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 72. De Raad van Commissarissen stelt voor de jaarrekening vast te stellen en decharge te verlenen aan de Raad van Commissarissen voor het door hen als tijdelijk bestuurder gevoerde beleid en voor het functioneren van de Raad van Commissarissen als zodanig.

Samenstelling van de Raad van Commissarissen

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

Personalia Raad van Commissarissen

W.J. Simon (1951)

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

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

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

Nationaliteit: Belgische

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.

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 Raad heeft de heer mr. H.C. van der Ploeg per 23 juni 2015 benoemd als bestuurder bij ontstentenis.

Gezien de geringe omvang van de activiteiten van de onderneming in het verslagjaar 2016 waarborgt de samenstelling van de Raad van Commissarissen 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.

Nu de verwachting gerechtvaardigd is dat de activiteiten van de onderneming in 2017 zullen toenemen, zal worden gestreefd naar uitbreiding van de Raad met één of meerdere leden.

De Raad van Commissarissen verklaart dat zijn lid niet onafhankelijk is als bedoeld in de Nederlandse Corporate Governance Code (principe III 2.2) gezien het feit dat de Raad van Commissarissen tijdelijk voorziet in het bestuur van de vennootschap.

Het rooster van aftreden

De heer W.J. Simon 2018

Werkzaamheden van de Raad van Commissarissen

Op 27 juni 2016 heeft de heer mr. H.C. van der Ploeg zijn bestuurstaken neergelegd en is het bestuur weer terug komen te liggen bij de Raad van Commissarissen in de persoon van de heer W.J. Simon.

De heer W.J. Simon (enig commissaris) voert sinds 28 juni 2016 tijdelijk het bestuur over de vennootschap. Gezien deze situatie onwenselijk is en in brede zin in strijd is met de Corporate Governance Code, in het bijzonder de bepalingen III.6.7 en III.2.2, streeft Bever Holding naar uitbreiding van de Raad en directie met

één of meerdere leden wanneer de activiteiten van de onderneming in 2017 zullen toenemen.

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

Verslag van de Raad van Commissarissen

Corporate governance

Gedurende circa de eerste helft van het jaar is het bestuur van de vennootschap in handen geweest van een door de Raad van Commissarissen aangestelde bestuurder bij ontstentenis. Sindsdien is het bestuur van de vennootschap in handen van de Raad van Commissarissen in de persoon van de heer W.J. Simon en fungeert hij ook als aangestelde bestuurder bij ontstentenis.

Ten aanzien van deze ongewenste situatie, waarbij het enig lid van de Raad van Commissarissen ook de directie voert, is de verwachting gerechtvaardigd dat wanneer de activiteiten van de onderneming in 2017 zullen toenemen, er ook zal worden gestreefd naar uitbreiding van de Raad en het bestuur met één of meerdere leden.

Externe accountant

De Raad van Commissarissen heeft vastgesteld dat de externe accountant de financiële informatie heeft ontvangen die ten grondslag ligt aan de vaststelling van de jaarcijfers en in de gelegenheid is gesteld daarop te reageren. De externe accountant was aanwezig bij de jaarlijkse algemene vergadering op 24 juni 2016. De Raad van Commissarissen heeft in het kader van de behandeling van de jaarstukken 2016 en aan de hand van een rapportage van de directie, de relatie met

de externe accountant beoordeeld. Gezien de goede ervaringen van de Raad van Commissarissen met de externe accountant en gezien de aanpassing in wet- en regelgeving in Europa over de benoeming van externe accountants, is Deloitte Accountants B.V. gevraagd ook het verslagjaar 2016 te controleren. Deloitte Accountants B.V. is door de Raad van Commissarissen aangesteld.

Tot slot

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

Wassenaar, 30 april 2017
W.J. Simon

Verslag van de directie

Directie

Leden van de directie worden benoemd door de Algemene Vergadering van Aandeelhouders op basis van een niet bindende voordracht van de Raad van Commissarissen. De benoeming is niet gebonden aan een maximumperiode

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.

Gang van zaken 2016

Resultaat

Bever Holding heeft het verslagjaar afgesloten met een resultaat na belastingen van ca. EUR 9,6 miljoen (2015: EUR 29 duizend). Op basis van een externe taxatie van de gehele vastgoedportefeuille heeft een herwaardering plaatsgevonden van ca. EUR 13,8 miljoen (2015: EUR 2,9 miljoen) op de vastgoedbeleggingen, een waardevermindering als gevolg van lagere taxatie van EUR 12 duizend en een terugnemering van waardevermindering als gevolg van hogere taxatie van EUR 1,2 miljoen op de voorraad vastgoed. In het verslagjaar werd geen vastgoed aangekocht of verkocht.

Het resultaat voor belastingen bedroeg in het verslagjaar ca. EUR 13,1 miljoen.

De totale lasten bedroegen in 2016 ca. EUR 1,0 miljoen (2015: EUR 1,1 miljoen).

De netto financieringskosten bedroegen in 2016 EUR 795 duizend (2015: EUR 1,8 miljoen).

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

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

Vreemd vermogen

In 2015 heeft Bever een herfinanciering afgerond. Alle bestaande (hypothecaire) geldleningen zijn afgelost en vervangen door een nieuwe hypothecaire geld-

lening. Op 31 december 2016 beliep het saldo van deze hypothecaire geldlening ca. EUR 31,0 miljoen.

Eigen vermogen

Na verwerking van het resultaat over het verslagjaar bedraagt het eigen vermogen per ultimo 2016 EUR 94,5 miljoen bij een balanstotaal van EUR 155,1 miljoen. De intrinsieke waarde per aandeel Bever Holding op basis van het aantal uitstaande aandelen per 31 december 2016 bedroeg EUR 5,54. De solvabiliteit blijft onverminderd sterk met 61%.

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

2016 in het kort

Bever Holding heeft in 2015 een strategische partner gevonden met wie zij haar projecten in Noordwijk wil

ontwikkelen en tot uitvoering zal brengen. Deze partner is het bouwconcern VolkerWessels. Met een omzet

van bijna EUR 5,5 miljard, meer dan 16.000 werknemers en solide balans is Bever Holding ervan overtuigd dat zij met VolkerWessels de juiste partner heeft geselecteerd voor de verdere invulling van haar strategie en doelstellingen ten aanzien van de voor Bever Holding belangrijke vastgoedprojecten in Noordwijk.

In 2015 heeft de gemeente Noordwijk toenadering gezocht tot Bever Holding om de mogelijkheden voor een (hernieuwde) samenwerking te onderzoeken. Bever Holding heeft hier samen met KondorWessels Projecten (een dochteronderneming van VolkerWessels)

gevolg aan gegeven. Doel is om als ontwikkelcombinatie een samenwerkingsovereenkomst te sluiten met de gemeente Noordwijk waarin afspraken worden vastgelegd over de ontwikkeling en realisatie van alle projecten van Bever Holding in Noordwijk aangevuld met eventuele nieuwe projecten.

De juridische geschillen zijn met de gemeente Noordwijk in het verslagjaar 2016 nog niet volledig beëindigd. Hangende de nog lopende administratiefrechtelijke procedures zijn wel reeds de door de gemeente Noordwijk gelegde beslagen opgeheven.

Vooruitzichten 2017

Bever Holding streeft ernaar in 2017 verder invulling te geven aan de nieuwe fase in haar bestaan. Een fase die gericht is op uitvoering van projecten.

Allereerst zal in nauw overleg met KondorWessels Projecten gestreefd worden naar een spoedige vastlegging van de samenwerkingsafspraken met de gemeente Noordwijk. Vervolgens zullen in 2017 de ontwerpen verder worden uitgewerkt voor één of meerdere ontwikkelprojecten teneinde op korte termijn daadwerkelijk een aanvang te kunnen nemen met de bouwwerkzaamheden. Bever Holding zal in 2017 een evaluatie maken van de benodigde samenstelling en omvang van haar organisatie teneinde deze waar nodig aan te passen aan de nieuwe fase. Zulks zal in elk geval gelden voor de directie en voor de Raad van Commissarissen, doch ook voor de benodigde vastgoedspecialisten.

Ter verdere verbetering van haar liquiditeitspositie zal Bever Holding in 2017 een gedegen analyse uitvoeren ten aanzien van haar totale vastgoedportefeuille. Niet-strategische objecten zullen worden verkocht. Andere objecten zullen worden verhuurd of gereed worden gemaakt voor toekomstige verhuur. Voor de andere projecten in portefeuille, met name de projecten aan de Belgische kust, zal Bever Holding mogelijk per project of voor een cluster van projecten, samenwerkingspartners selecteren.

Op 29 april 2016 hebben Bever Holding en de gemeente Noordwijk kenbaar gemaakt dat op korte termijn een intentieovereenkomst zal worden gesloten tussen enerzijds de gemeente Noordwijk en anderzijds de ontwikkelcombinatie Bever-VolkerWessels. Dit is het resultaat van de verkennende gesprekken die partijen vanaf januari 2016 met elkaar hebben gevoerd over de inhoud en structuur van een duurzame samenwerking gericht op de concrete invulling van alle strategisch gelegen locaties van Bever Holding in Noordwijk aan Zee. Deze gesprekken worden in 2017 voortgezet.

In deze overeenkomst zullen een aantal onderwerpen van de samenwerking nader worden omschreven. Dit betreft onder meer de rolverdeling tussen partijen, de projectstructuur, tijdelijke voorzieningen, het ontwikkelvolume en de ontwikkellocaties. Met de ondertekening van de intentieovereenkomst gaan partijen een volgende fase van de samenwerking in, die gericht is op nadere concretisering van de afspraken en de opmaak en vaststelling van een ambitiedocument.

Alle juridische geschillen met de gemeente Noordwijk zijn in het eerste kwartaal van 2017 beëindigd. Aan de hangende administratiefrechtelijke procedures met de gemeente is hierdoor een definitief einde gekomen, zie verder (gerechtelijke procedures) op pagina 54.

Algemene economische situatie

Sinds het dieptepunt in 2013 zit de huizenmarkt weer in de lift. Het CBS meldde in augustus 2016 dat de huizenmarkt de grootste prijsstijging doormaakt in 12 jaar. Volgens de Nederlandse Vereniging van Makelaars wordt deze stijging voor een groot deel veroorzaakt door een tekort aan koopwoningen. In Nederland vonden in 2016 naar schatting 59.500 transacties

plaats op de koopwoningmarkt. Dat is ten opzichte van een jaar daarvoor een stijging van 15%. De NVM registreerde in totaal in 2016 bijna 165.000 transacties op de totale markt van 214.000.

Halverwege het vierde kwartaal 2016 stonden er naar schatting 120.000 woningen in aanbod op de Nederlandse markt. De NVM

Verslag van de directie

nam een daling in aanbod waar van circa 28% ten opzichte van een jaar eerder. Ook was er vergeleken met een kwartaal eerder sprake van een daling van het woningaanbod van ruim 8%. De daling van het aantal woningen, dat op enig moment in het aanbod staat, is het gevolg van het toenemende aantal transacties, terwijl het arsenaal aan te verkopen woningen te weinig wordt aangevuld om aan de vraag te voldoen. Het aanbod van ruim 92.500 woningen doet denken aan het niveau, zoals Nederland dat kende vlak voor de crisis. In vergelijking met toen staan er nu echter meer vrijstaande woningen en minder appartementen, tussenwoningen en hoekwoningen te koop. De verschillen op de huidige Nederlandse koopwoningmarkt zijn dan ook groter dan voor de crisis.

Vergeleken met het dieptepunt in 2013 zijn de huizenprijzen in Nederland gestegen met bijna 20%. De sterke stijging komt grotendeels voor rekening van een aantal grote steden en groei-regio's daar omheen. Volgens de NVM is de daling in aanbod van koopwoningen een grote oorzaak van het stijgen van de transactieprijs. De gemiddeld verkochte woning in het laatste kwartaal 2016 bracht bijna 9% meer op dan een jaar eerder. Landelijk gezien was dat de 12de maand op rij waarin de prijs van de gemiddelde woning steeg. Voornamelijk in de krappe woningmarktgebieden groeien de prijzen harder, maar ook is er een trend waarneembaar met betrekking tot de prijsstijging van de woningtypen. Appartementen kenden een toename van 10,6% in prijs, terwijl de vrijstaande woningen 7,2% in prijs stegen. Vooral de grote steden die onderdeel uitmaken van de Randstad dragen bij aan de hoge gemiddelde prijsstijging. Niet eerder hebben er zoveel woningtransacties plaatsgevonden op de gehele Nederlandse markt als in 2016. In de krappe woningmarktgebieden tekent zich echter een heel andere ont-

wikkeling af. Daar daalt het aantal transacties, vooral omdat er niet genoeg aanbod is van nieuw aanbod van bestaande woningen om aan de vraag te voldoen. In de NVM-regio Amsterdam daalde het aantal transacties met bijna 17%.

Van alle woningen die in het vierde kwartaal van 2015 te koop zijn gezet in de Nederlandse markt, zijn er inmiddels drie op de vier verkocht. Nog slechts 14% staat te koop, de rest is van de markt gehaald of verhuurd.

In de regio's Amsterdam en Utrecht is meer dan 85% van alle te koop gezette woningen binnen een jaar verkocht. In alle NVM-regio's ligt het percentage binnen een jaar verkocht inmiddels boven de 50%.

Zoals eerder vermeld, steeg het afgelopen jaar de gemiddelde woningprijs met 8,9%. Zo stegen de prijzen in grote Steden en de Randstad veel harder dan in de rest van Nederland. De regio's Amsterdam en Utrecht zijn samen verantwoordelijk voor ongeveer een kwart van de complete prijsstijging in 2016. In het 2e kwartaal van 2016 kwam zelfs bijna een kwart van de gehele prijsstijging (4,4%) voor rekening van Amsterdam. Zonder Amsterdam was de prijsstijging over het 2e kwartaal 3,4% geweest.

Een langdurige daling van de residentiële vastgoedprijzen na de financiële crisis van 2008 heeft zich in België niet voorgedaan. De Belgische vastgoedmarkt is in vergelijking met onze buurlanden sterk en stabiel. Volgens kredietbeoordelaar Standard & Poor's vertaalt die situatie zich de komende jaren in licht stijgende vastgoedprijzen. S&P verwacht een stijging van 1 procent in 2016 en nog eens 2 procent in 2017.

Het aandeel Bever Holding

Het aandeel Bever Holding is genoteerd op Euronext Amsterdam onder het symbool BEVER, Euronextcode NL0000285278. In 2016 kwam er op 30 handelsdagen een koers tot stand waarbij dagelijks op deze handelsdagen gemiddeld 415 aandelen werden verhandeld. De hoogste koers van het aandeel bedroeg in 2016 EUR 3,38 en de laagste koers was EUR 2,45. De slotkoers op 31 december 2016 was EUR 3,00.

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

Dividend

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

de groei en verdere ontwikkeling van de onderneming. Het dividendbeleid zal echter regelmatig opnieuw worden getoetst aan de doelstellingen zoals acquisitiemogelijkheden, liquiditeitsbehoeften, financiële resultaten etc.

Personeel en organisatie

Personeel

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

Op 23 juni 2015 is de heer mr. H.C. van der Ploeg aangesteld als bestuurder bij ontstentenis door een besluit van de Raad van Commissarissen. Deze functie heeft hij aangehouden tot 27 juni 2016.

De Raad van Commissarissen heeft in het verleden de

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

Beloning bestuur

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

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

Raad van Commissarissen/Directie			
Directie			
mr. H.C. van der Ploeg	bestuurder bij ontstentenis	(1-1-2016 t/m 27-06-2016)	EUR 37.500
W.J. Simon	bestuurder bij ontstentenis	(28-06-2016 t/m 31-12-2016)	-
Raad van Commissarissen			
W.J. Simon	voorzitter	(1-1-2016 t/m 31-12-2016)	EUR 35.000

Pensioenregeling

Er is geen regeling overeengekomen.

Mogelijke tegenstrijdige belangen

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

Duurzaam ondernemen

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

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

Risicomanagement

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

Strategische risico's en onzekerheden

Ontwikkelingsrisico

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

Waarderingsrisico

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

Portefeuillerisico

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

Bever Holding streeft daarnaast naar een evenwichtige verdeling van de portefeuille en heeft zich ten doel gesteld om de portefeuille aan te vullen met meer direct renderend vastgoed met een positieve kasstroom waardoor het relatieve aandeel van de ontwikkelobjecten zal dalen.

Operationele risico's en onzekerheden

Projectontwikkelingsrisico

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

Budgetrisico's

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

Beloningsrisico's

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

Financiële risico's en onzekerheden

De financiële risico's worden nader besproken onder punt 15 van de "Toelichting op de onderscheiden pos-ten van de geconsolideerde balans" en betreffen onder meer de renterisico's en de liquiditeitsrisico's.

Financiële verslaggeving risico's en onzekerheden

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

Wet- en regelgeving risico's en onzekerheden

De belangrijkste activiteit van Bever Holding is vast-goedontwikkeling. Inherent aan vastgoedontwikke-ling is de invloed van overheden op de aard, omvang en timing van projecten, die tot uitdrukking komt in bestemmingsplannen, visie's, nota's beeldkwaliteits-plannen, omgevingsvergunningen en omgevingsvisie's. Wijzigingen in deze documenten zijn van directe invloed op de projecten van Bever Holding en vormen daardoor dan ook een onzekere factor. Deze onzekerheid wordt beheersbaar gemaakt doordat deze wijzigingen open-staan voor zienswijzen en voor beroep. Bever Holding werkt met diverse specialistische advocaten die per pro-ject advies geven en Bever Holding vertegenwoordigen in eventuele bezwaarprocedures.

Risicobereidheid

Ondanks het feit dat Bever Holding te maken heeft met diverse risico's en onzekerheden, tracht Bever Holding

deze zoveel als mogelijk te beheersen. De aard van de activiteiten en projecten brengt een bepaalde mate van risico en onzekerheid met zich mee, die niet voorkomen kan worden. Door de implementatie van een aantal maatregelen blijft Bever Holding deze risico's en onze-kerheden monitoren zodat zij tijdig kan ingrijpen. Deze maatregelen zijn:

- bijhouden van alle aankondigingen van voorgenomen besluitvorming aangaande beleidsdocumenten
- periodieke vaststelling van besluitdocumenten voor elk ontwikkelproject vanaf start ontwikkeling
- evenwichtige verdeling van de vastgoedportefeuille
- beperking van financieringsbehoefte van projecten door hantering van voorverkooppercentages

Het belangrijkste gevolg van de diverse risico's voor Bever Holding is de invloed op de waardering van de diverse vastgoedobjecten in portefeuille. Het risico van een mogelijk dalende waarde van het vastgoed van Bever Holding heeft een negatieve invloed op haar vermogenspositie. Een herwaardering van de vastgoed-portefeuille met 1% zal een invloed hebben van circa EUR 1,4 miljoen op het indirecte beleggingsresultaat (op basis van de ultimo 2016 uitstaande aandelen circa EUR 0,08 per aandeel). De solide vermogensverhoudin-gen stellen Bever in staat eventuele waardedalingen van objecten zelf op te vangen. De gevolgen van acties door de externe financiers blijft hierdoor beheersbaar.

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

De juridische geschillen met de gemeente Noordwijk zijn in het eerste kwartaal van 2017 beëindigd. Aan de hangende administratiefrechtelijke procedures met de gemeente is hierdoor een definitief einde gekomen, zie verder (gerechtelijke procedures) op pagina 54.

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. De heer W.J. Simon voert sinds 28 juni 2016 (enig commissaris) tijdelijk het bestuur over de vennootschap. Gezien deze situatie onwenselijk is en in brede zin in strijd is met de Corporate Governance Code, in het bijzonder de bepalingen III.6.7 en III.2.2, streeft Bever Holding ernaar uiteindelijk een nieuwe directie voor te dragen ter benoeming door de Algemene Vergadering van Aandeelhouders waardoor er dan sprake zal zijn van een gezonde Corporate Governance.

Actuele ontwikkelingen

De Raad van Commissarissen en de directie onderschrijven de principes en best practice bepalingen van de Nederlandse Corporate Governance Code (Code). Momenteel wijkt Bever Holding op een aantal punten inhoudelijk (gedeeltelijk) af van de in de Code geformuleerde principes en best practice bepalingen. 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 regel-

geving op dit gebied. Indien de wetgeving wijzigt zal Bever Holding beoordelen of aanpassing van de arbeidsovereenkomsten mogelijk en noodzakelijk is. Vooralnog 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.

- *Eerder genoemde bepalingen in verband met het ontbreken van een bestuurder (art III.6.7, III.2.1. en III.2.2. sub g).*

Organisatiestructuur N.V. Bever Holding

Bever Holding is de moedermaatschappij van een aantal dochtermaatschappijen. In Nederland kent Bever Holding een zevental dochters en in België vier. Bever Holding wordt bestuurd door een directie en heeft een onafhankelijk toezichtorgaan in de Raad van Commissarissen. Het bestuur van de Nederlandse dochters wordt gevormd door Bever

Holding en het bestuur van de Belgische dochters wordt ingevuld door Bever Holding Participaties B.V en N.V. Bever Holding. Zie voor de structuur het overzicht op pagina 8. Voor de huidige situatie verwijzen wij naar de eerder genoemde bepalingen in verband met het bestuur bij ontstentenis (zie pagina 18).

Directie

Bever Holding wordt vertegenwoordigd door haar statutaire directie. Bij het ontbreken van een bestuurder wordt de organisatie vertegenwoordigd door de Raad van Commissarissen of door een door deze raad aangestelde bestuurder bij ontstentenis. De directie is verantwoordelijk voor de dagelijkse leiding binnen een met de Raad van Commissarissen afgestemd kader. De directie draagt zorg voor een adequate

informatieverstrekking aan de Raad van Commissarissen en zij legt de doelstellingen, financieel en operationeel, en de strategie ter goedkeuring voor aan deze raad.

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

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. (zie echter Bijzondere toelichting bladzijde 10). 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;
- Het bezoldigingsbeleid voor leden van de directie, het vaststellen van de bezoldiging en de contractuele voorwaarden van de leden van de directie;
- Het voorbereiden van benoeming van commissarissen en het selecteren van nieuwe commissarissen;
- Het opstellen, analyseren en beoordelen van de profielschets van de samenstelling van de Raad van Commissarissen;
- Het beoordelen en evalueren van het functioneren van de directie en de Raad van Commissarissen.

Commissarissen gelden niet 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.

Aandeelhouders, Algemene Vergadering van Aandeelhouders en stemrecht

De principes van best practice bepalingen met betrekking tot aandeelhouders worden onderschreven. Bever Holding kent geen stemrecht beperkende 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 ver-

gadering 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.

Gedragscode 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.

Wet bestuur en toezicht

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

ste 30% door mannen. Momenteel zijn bij Bever Holding de posities zowel binnen de directie als bij de Raad van Commissarissen nog niet op de hiervoor genoemde evenwichtige wijze ingevuld. Bij de benoeming van nieuwe leden van de directie en de Raad van Commissarissen zal een evaluatie worden uitgevoerd om het gewenste profiel van de nieuwe leden vast te stellen.

Vanzelfsprekend spelen daarbij diversiteitscriteria, waaronder een evenwichtige verdeling tussen mannen en vrouwen een rol.

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, klokkenluiderregeling etc. beschikbaar gesteld op haar website 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 verslag van de directie een getrouw beeld geeft over de toestand op balansdatum en de gang van zaken gedurende de verslagperiode van Bever Holding en haar geconsolideerde dochtermaatschappijen waarvan de gegevens in haar financieel verslag van de directie zijn opgenomen;

- Het financieel verslag van de directie een getrouw beeld geeft van de activa en passiva, de financiële positie en het resultaat van Bever Holding en haar geconsolideerde dochtermaatschappijen;

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

Wassenaar, W.J. Simon, 30 april 2017

Jaarrekening

Geconsolideerde jaarrekening

Enkelvoudige jaarrekening

Geconsolideerde jaarrekening

Geconsolideerde winst- en verliesrekening

Geconsolideerd overzicht van het totaalresultaat

Geconsolideerde balans

Geconsolideerd overzicht mutaties in het eigen vermogen

Geconsolideerd kasstroomoverzicht

Toelichting op de geconsolideerde jaarrekening

Jaarrekening

Geconsolideerde winst- en verliesrekening over 2016

(EUR x 1.000)	Toelichting		2016		2015
Opbrengsten uit vastgoedbeleggingen					
Netto huuropbrengsten	17	27		27	
Herwaarderingsresultaat	6,7	13.759		2.944	
Totale opbrengsten uit vastgoedbeleggingen			13.786		2.971
Waardevermindering voorraad vastgoedprojecten	10	(12)		(162)	
Terugneming van waardevermindering voorraad vastgoedprojecten	10	1.234		65	
Exploitatiekosten	1	(47)		(144)	
Netto opbrengsten			1.175		(241)
Lasten					
Lonen en salarissen	2	(208)		(126)	
Afschrijvingen	8	(10)		(2)	
Algemene kosten	3	(811)		(1.020)	
Totale lasten			(1.029)		(1.148)
Bedrijfsresultaat			13.932		1.582
Financiële opbrengsten		256		173	
Financiële kosten		(1.051)		(1.940)	
Netto financieringskosten	4		(795)		(1.767)
Resultaat voor belastingen			13.137		(185)
Vennootschapsbelasting	5		(3.560)		214
Resultaat na belasting			9.577		29
Per aandeel (x EUR)					
Netto resultaat per aandeel beschikbaar voor aandeelhouders			0.56 *		0,00 *
Verwaterd netto resultaat per aandeel beschikbaar voor aandeelhouders			0.56 *		0.00 *

* Het resultaat na belasting is gedeeld door 17.057.549 aandelen. Dit betreft het gewogen gemiddelde aantal uitstaande aandelen in het verslagjaar.

Geconsolideerd overzicht van het totaalresultaat over 2016

(EUR x 1.000)	Toelichting		2016		2015
Resultaat na belastingen			9.577		29
Overig totaalresultaat			-		-
Totaalresultaat			9.577		29
Toekomend aan:					
Aandeelhouders		9.577		29	
N.V. Bever Holding		-		-	
Minderheidsbelangen			9.577		29

Jaarrekening

Geconsolideerde balans per 31 december 2016

(EUR x 1.000)	Toelichting		31.12.2016		31.12.2015
Actief					
Vaste activa					
Vastgoedbeleggingen	6	69.185		65.210	
Vastgoedbeleggingen in aanbouw of ontwikkeling	7	54.490		44.710	
Materiële vaste activa	8	58		30	
Actieve belastinglatenties	9	6.305		5.630	
			130.038		115.580
Vlottende activa					
Voorraad vastgoedprojecten	10	23.133		21.906	
Belastingen en sociale premies		17		30	
Overige vorderingen en overlopende activa		1.810		1.348	
			24.960		23.284
Liquide middelen	11		120		1.266
Totale activa			155.118		140.130

Geconsolideerde balans per 31 december 2016

(EUR x 1.000)	Toelichting		31.12.2016		31.12.2015
Passief					
Eigen vermogen					
	12				
Geplaatst kapitaal		19.616		19.616	
Agioreserve		33.812		33.812	
Overige reserves		31.451		31.422	
Onverdeeld resultaat		9.577		29	
			94.456		84.879
Langlopende verplichtingen					
Latente belastingverplichting	13		27.412		23.177
Langlopende hypothecaire lening	14		31.049		30.157
Kortlopende verplichtingen					
Crediteuren		1.731		1.340	
Overige schulden en overlopende passiva		470		577	
			2.201		1.917
Totale passiva			155.118		140.130

Jaarrekening

Geconsolideerd overzicht mutaties in het eigen vermogen over 2016

(EUR x 1.000)	Geplaatst kapitaal	Agio- reserve	Overige reserves	Onverdeeld resultaat	Totaal
Stand per 1 januari 2015	19.616	33.812	28.675	2.747	84.850
Resultaatbestemming	-	-	2.747	(2.747)	-
Resultaat	-	-	-	29	29
Stand per 31 december 2015	19.616	33.812	31.422	29	84.879
Stand per 1 januari 2016	19.616	33.812	31.422	29	84.879
Resultaatbestemming	-	-	29	(29)	-
Resultaat	-	-	-	9.577	9.577
Stand per 31 december 2016	19.616	33.812	31.451	9.577	94.456

Geconsolideerd kasstroomoverzicht over 2016

(Volgens de indirecte methode)		2016		2015
(EUR x 1.000)				
Resultaat na belastingen	9.577		29	
Netto financieringskosten	795		1.767	
Belastingen naar de winst	3.560		(214)	
Afschrijvingen	10		2	
Waardeverminderingen en herwaarderingen	(14.981)		(2.847)	
Kasstroom uit operationele resultaten voor veranderingen werkkapitaal en voorzieningen		(1.039)		(1.263)
Mutatie werkkapitaal				
(Des)investeringen in voorraad vastgoedprojecten	(1)		(33)	
Overige activa	(449)		(1.062)	
Overige passiva	284		(522)	
Veranderingen in werkkapitaal		(166)		(1.617)
Kasstroom uit bedrijfsoperaties		(1.205)		(2.880)
Betaalde interest	(159)		(1.783)	
		(159)		(1.783)
Kasstroom uit operationele activiteiten		(1.364)		(4.663)
Ontvangen interest	256		173	
Des/investeringen in materiële vaste activa	(38)		-	
Des/investeringen in vastgoedbeleggingen	-		-	
Kasstroom uit investeringsactiviteiten		218		173
Opname rentedragende schulden	-		30.000	
Aflossing rentedragende schulden / rekening couranten	-		(24.623)	
Kasstroom uit financieringsactiviteiten		-		5.377
Mutatie geldmiddelen		(1.146)		887
Liquide middelen per 1 januari		1.266		379
Liquide middelen per 31 december		120		1.266

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 herontwikkeling van appartementen, commerciële ruimten en hotels. De projecten zijn ultimo 2016 geconcentreerd in Nederland en België. In 2007 hebben Bever Holding en haar groepsmaatschappijen een aanvang gemaakt met nieuwe activiteiten voornamelijk bestaande uit het aankopen, verkopen, ontwikkelen, exploiteren en beheren van onroerende zaken en deze activiteiten zijn in het verslagjaar voortgezet.

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

Doel en strategie

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

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

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

Algemene grondslagen voor de opstelling van de geconsolideerde jaarrekening

Overeenstemmingverklaring

De geconsolideerde jaarrekening van de Vennoetschap 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 Vennoetschap en effectief voor boekjaren aanvangend vanaf 1 januari 2016.

Nieuwe of gewijzigde standaarden en interpretaties die in 2016 van kracht zijn geworden

Hieronder zijn de gewijzigde standaarden en interpretaties opgenomen die in 2016 effectief zijn geworden. De gewijzigde standaarden en interpretaties hebben geen of een beperkt effect op de presentatie, toelichting of financiële resultaten van de Vennoetschap gehad tenzij anders toegelicht.

- Annual Improvements to IFRSs 2012–2014 Cycle
- Amendments to IAS 1: Disclosure Initiative

- Amendments to IAS 16 and IAS 38: Clarification of Acceptable Methods of Depreciation and Amortisation
- Amendments to IAS 16 and IAS 41: Bearer Plants
- Amendments to IAS 27: Equity Method in Separate Financial Statements
- Amendments to IFRS 11: Accounting for Acquisitions of Interests in Joint Operations
- Amendments to IFRS 10, IFRS 12 and IAS 28: Investment Entities – Applying the Consolidation Exception

Nieuwe of gewijzigde standaarden en interpretaties die vanaf 2017 van kracht zijn

De volgende standaarden, aanpassingen van standaarden en interpretaties, worden door de Vennoetschap met ingang van 2017 of latere boekjaren toegepast. De gewijzigde standaarden en interpretaties hebben naar verwachting geen of een beperkt effect op de presentatie, toelichting of financiële resultaten van de Vennoetschap gehad tenzij anders toegelicht.

- IFRS 15 Revenue from Contracts with Customers including amendments to IFRS 15 (van kracht voor boekjaren beginnend op of na 1 januari 2018)

Deze standaard bevat richtlijnen voor de verantwoording van omzet van contracten met klanten. Bever Holding dient de eventuele impact op de presentatie, toelichting en financiële resultaten van de Vennoetschap nog te analyseren.

- IFRS 9 Financial Instruments (van kracht voor boekjaren beginnend op of na 1 januari 2018)

De toepassing van deze standaard zal onder andere leiden tot een eerdere opname van verwachte kredietverliezen op financiële activa. Ook kan toepassing van de standaard gevolgen hebben voor de classificatie en waardering van financiële activa en passiva. Tevens bevat de standaard nieuwe vereisten voor hedge accounting. Het effect hiervan op de presentatie, toelichting of financiële resultaten van de Vennoetschap dient nog nader te worden geanalyseerd.

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

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

- IFRS 16 Leases

Deze nieuwe standaard beschrijft hoe zowel financiële als operationele leasecontracten dienen te worden verwerkt. Het onderzoek naar de impact van deze nieuwe standaard dient nog afgerond te worden.

- Amendments to IAS 12: Recognition of Deferred Tax Assets for Unrealised Losses
- Amendments to IAS 7: Disclosure Initiative
- Clarifications to IFRS 15 Revenue from Contracts with Customers
- Amendments to IFRS 2: Classification and Measurement of Share-based Payment Transactions
- Amendments to IFRS 4: Applying IFRS 9 Financial Instruments with IFRS 4 Insurance Contracts
- Annual Improvements to IFRS Standards 2014-2016 Cycle
- IFRIC Interpretation 22 Foreign Currency Transactions and Advance Consideration
- Amendments to IAS 40: Transfers of Investment Property.

Gehanteerde grondslagen bij de opstelling van de financiële verslaggeving

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

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

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

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

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

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

Schattingen, schattingswijzigingen en beoordelingen in de administratieve verantwoording en verslaggeving

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

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

Marktwarde vastgoedbeleggingen en vastgoedbeleggingen in aanbouw of ontwikkeling

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

ten, residuele waardemethode en contante waardemethode (DCF).

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

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

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

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

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

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

Comparatieve methode

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

Markt

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

Locatie

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

Onroerende zaak

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

Residuele waardemethode (RW)

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

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

Contantewaardemethode (DCF)

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

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

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

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

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

Waardeverminderingen op activa

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

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

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

de onderneming indien van toepassing een DCF-methode toegepast.

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

Veronderstellingen bij lopende juridische procedures

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

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

Regio	aantal objecten	methodiek	disconteringsvoet	grondwaarde per m2 (range)	projectplanning (verkoop)	woningen (marktwaarde per m2)	winkels (markthuurl m2)	horeca (markthuurl m2)	parkeren (marktwaarde per unit)	winst / risico opslag
NEDERLAND										
Noordwijk	7	DCF	8% - 15%	N/a	Q3 2016 - Q3 2020	€7.000 - €9.000	€200 - €450	€200 - €500	€35.000 - €40.000	10% - 20%
Aalsmeer	1	DCF	20%	N/a	Q3 2016	N/a	N/a	€150 - €200	N/a	10% - 15%
Noordwijk	1	Residueel	N/a	N/a	Q3 2016 - Q3 2020	€2.500 - €3.500	€150 - €200	€150 - €200	N/a	10%
Noordwijk	3	Comparatief	N/a	€1.000 - €1.750	N/a	N/a	N/a	N/a	N/a	N/a
Hillegom/ Noordwijkerhout	2	Comparatief	N/a	€20 - €25	N/a	N/a	N/a	N/a	N/a	N/a
Wassenaar	1	Comparatief	N/a	€50	N/a	€7.000 - €8000	N/a	N/a	N/a	N/a
BELGIE										
Spa	2	DCF	10%	N/a	Q1 2018	€3.000 - €4.000	N/a	€100 - €200	€10.000 - €20.000	10% - 20%
Knokke-Heist	4	Comparatief	N/a	N/a	N/a	N/a	€100-€400	€200 - €400	€50.000 - €65.000	N/a
Knokke-Heist	2	Residueel	N/a	N/a	Q4 2017 - Q4 2018	€4.000 - €5.000	N/a	€200 - €400	N/a	10% - 20%
Brasschaat	2	Comparatief	N/a	N/a	N/a	€2.500 - €4.000	N/a	€200 - €300	N/a	N/a
Blankenberge	1	Residueel	N/a	N/a	Q3 2017	€3.000 - €4.000	€100 - €300	N/a	€30.000 - €40.000	10% - 20%
De Haan	4	Residueel	N/a	N/a	Q1 2017 - Q2-2017	€3.000 - €5.000	€100 - €300	N/a	N/a	10% - 20%
Grobbendonk	1	Comparatief	N/a	€10 - €20	N/a	N/a	N/a	N/a	N/a	N/a

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

Disconteringsvoet: een door de markt gewenst rendement op het totale vermogen (gewenste disconteringsvoet)
Grondwaarde per m2 (range): vaststelling van de (grond)waarde per m2 op basis van referenties van grondprijzen in de omgeving van het object (comparatieve waardebeoordeling)
Waarde per m2 (range): vaststelling van de waarde per m2 op basis van referenties van prijzen in de omgeving van het object (comparatieve waardebeoordeling)
Projectplanning (verkoop): beoogde fasering van de verkoop welke mede wordt afgeleid van de start van de bouw
Woningen (marktwaarde per m2): de marktwaarde per m2 is de geschatte waarde per m2 waarvoor een object zou kunnen worden overgedragen op de datum van de waardering door een bereidwillige verkoper aan een bereidwillige koper, in een marktconforme transactie
Winkels (markthuurl m2): de markthuurl per m2 is het geschatte bedrag per m2 waarvoor een object zou kunnen worden verhuurd op de datum van de waardering door een bereidwillige verhuurder aan een bereidwillige huurder, op passende en marktconforme huurvoorwaarden
Horeca (markthuurl m2) zie definitie winkels
Parkeren (per unit): verkoopwaarde per parkeerplaats
Winst / risico opslag: in de taxaties zijn per object de risico's

geïventariseerd en gekwantificeerd in diverse posten. In de residuele grondwaardeberekening zijn de specifieke objecten projectrisico's vertaald naar de posten winst en risico. In de contante waarde berekening (DCF) zijn de specifieke 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).
Registratierechten: Bij de bepaling van de marktwaarde van de Belgische ontwikkelobjecten is ten aanzien van de afslag voor registratierechten het uitgangspunt genomen dat er aan een zogenaamde beroepsverkoper wordt verkocht. Dit betekent dat er met een lagere afslag rekening wordt gehouden dan bij een reguliere koper.
Winstdeling: Zoals opgenomen in noot 15 en 18 van de toelichting op de geconsolideerde jaarrekening heeft de vennootschap een samenwerkingsovereenkomst gesloten en een nieuwe financiering verkregen. Voor beide overeenkomsten zijn afspraken gemaakt ten aanzien van de deling van mogelijke projectwinsten. In de waardering per heden van de projecten in Noordwijk is in de berekening van de waarde op basis van de huidige planvorming zoals meegenomen in de taxatie en de afspraken zoals gedefinieerd in de samenwerkingsovereenkomst in de toekomstige kasstromen rekening gehouden met deze afspraken.

Reële waarde

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

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

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

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

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

Sensitiviteit

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

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

Waarderingsproces

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

De huidige vastgoedportefeuille dient nog ontwikkeld te worden om tot het best mogelijke gebruik (highest and best use) te komen; hier is in de taxatie rekening mee gehouden. De diepgang en frequentie van de externe taxatie wordt jaarlijks bepaald. Indien er geen externe taxatie plaatsvindt, worden er interne waarderings opgesteld. Voor het boekjaar 2016 zijn alle posities extern gewaardeerd door middel van een volledige taxatie.

Belastingen

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

Grondslagen voor de consolidatie

Algemeen

In de geconsolideerde cijfers van Bever Holding worden de financiële gegevens verwerkt van de tot Bever Holding behorende groepsmaatschappijen, zoals weergegeven op pagina 65.

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 65 van deze jaarrekening.

Grondslagen voor de waardering van activa en passiva

Vastgoedportefeuille

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

Vastgoedbeleggingen

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

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

Uitgaven in verband met beleggingen direct in vastgoed worden als onderhoudskosten, onderdeel van de 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 getaxeerd door onafhankelijke, beëdigde taxateurs. De waarderingmethode is gebaseerd op internationale taxatierichtlijnen (RICS Appraisal and Valuation Standards). Op grond van de geplande projectontwikkelingen worden toekomstige baten en lasten zo nauwkeurig mogelijk ingeschat, waarbij een reële basis wordt vastgesteld van de grondwaarden.

Voorraad

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

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

Materiële vaste activa

Materiële vaste activa omvatten met name activa die door de Groep worden aangehouden in het kader van de ondersteuning van de bedrijfsactiviteiten, zoals kantoormeubilair, computerapparatuur en vervoermiddelen. De materiële vaste activa worden gewaardeerd op kostprijs, verminderd met cumulatieve afschrijvingen en cumulatieve bijzondere waardeverminderingverliezen. Afschrijvingen worden opgenomen in de winst- en ver-

liesrekening 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.

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 2016 geldende nominale basistarief vennootschapsbelasting van 25%. Actieve en passieve belastinglatenties worden gesaldeerd indien er een wettelijk afdwingbaar recht bestaat om belastingvorderingen en belasting-

schulden 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 op geamortiseerde kostprijs met behulp van de effectieve rentemethode.

Liquide middelen

Liquide middelen omvatten deposito's, daggelden en banktegoeden.

Voorzieningen

De voorziening latente belastingverplichtingen betreft de in de toekomst verschuldigde vennootschapsbelasting als gevolg van de lagere waardering van onroerende goederen in de fiscale balans, dan wel aanwezige herinvesteringsreserves. Krachtens IAS 12 (herzien) wordt de voorziening latente belastingverplichtingen gewaardeerd op basis van het per 2016 geldende nominale belastingtarief van 25% (2015: 25%). Voor de Belgische vennootschappen geldt een tarief van 34% (2015: 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 op geamortiseerde kostprijs met behulp van de effectieve rentemethode.

Grondslagen voor de bepaling van het resultaat

Algemeen

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

Bruto huuropbrengsten

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

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

Niet-doorberekende servicekosten

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

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

Exploitatiekosten

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

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

Netto financieringskosten

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

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

Algemene kosten

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

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

Waardemutatie vastgoedbeleggingen en vastgoedbeleggingen in aanbouw of ontwikkeling

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

Vennootschapsbelasting

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

berekening volgens de cijfers per 31 december 2016 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.

Gesegmenteerde informatie

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

<i>Vastgoedobjecten</i>						
(EUR x 1.000)	2016	2016	2016	2015	2015	2015
	Nederland	België	Totaal	Nederland	België	Totaal
Vastgoedbeleggingen	57.315	11.870	69.185	54.580	10.630	65.210
Vastgoedbeleggingen in aanbouw of ontwikkeling	35.500	18.990	54.490	28.600	16.110	44.710
Voorraad vastgoedprojecten	10.577	12.556	23.133	9.840	12.066	21.906
	103.392	43.416	146.808	93.020	38.806	131.826
Des/Investerings in vastgoedobjecten	17	(16)	1	23	9	32

<i>Gesegmenteerde informatie activa en passiva</i>				
(EUR x 1.000)	Activa		Passiva	
	2016	2015	2016	2015
Nederland	105.186	95.676	127.096	117.782
België	49.932	44.454	28.022	22.348
Totaal	155.118	140.130	155.118	140.130

<i>Gesegmenteerde informatie winst- en verliesrekening</i>						
(EUR x 1.000)	2016	2016	2016	2015	2015	2015
	Nederland	België	Totaal	Nederland	België	Totaal
Netto huuropbrengsten	27	-	27	27	-	27
Herwaarderingsresultaat	9.623	4.136	13.759	3.153	(209)	2.944
Exploitatiekosten	(47)	-	(47)	(182)	38	(144)
Waardeverminderingen	(12)	-	(12)	(2)	(160)	(162)
Terugneming van waardevermindering voorraad vastgoedprojecten	744	490	1.234	65	-	65
Lasten			(1.029)			(1.148)
Netto financieringskosten			(795)			(1.767)
Bedrijfsresultaat			13.137			(185)
Belastingen			(3.560)			214
Resultaat na belastingen			9.577			29

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)	2016	2015
Salariskosten	198	117
Sociale lasten	10	9
Pensioenlasten	-	-
	208	126

Over het verslagjaar 2016 bestaat er voor directie en personeel geen pensioenregeling.

3. Algemene kosten

(EUR x 1.000)	2016	2015
Advieskosten	71	158
Overige algemene kosten	740	862
	811	1.020

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 57.000. Dit bedrag is als volgt onder te verdelen:

(EUR x 1.000)	2016 Deloitte Accountants	2016 Overig Deloitte Netwerk	2016 Totaal	2015 Deloitte Accountants	2015 Overig Deloitte Netwerk	2015 Totaal
Controle van de jaarrekening	57	-	57	57	-	57
Anderere controleopdrachten	-	-	-	-	-	-
Fiscale adviesdiensten	-	-	-	-	-	-
Anderere niet-controlediensten	-	-	-	-	-	-
	57	-	57	57	-	57

4. Netto financieringskosten

(EUR x 1.000)	2016	2015
Financiële opbrengsten:		
Overigere financiële opbrengsten	256	173
Totale financiële opbrengsten	256	173
Financiële kosten:		
Rentedragende leningen en kredieten	(1.051)	(1.940)
Totaal netto financieringskosten	(795)	(1.767)

5. Belastingen

(EUR x 1.000)	2016	2015
De post belastingen is als volgt samengesteld:		
Over de verslagperiode verschuldigde belastingen naar de winst	-	-
Dotatie/onttrekkingen latente belastingverplichtingen	(4.235)	(439)
Dotatie/onttrekkingen latente belastingvorderingen	675	653
	3.560	214
Aansluiting effectief belastingtarief:		
Resultaat voor belastingen	13.137	(185)
Belastingdruk	3.560	214
Effectief tarief	27%	(116%)
De effectieve belastingdruk is als volgt tot stand gekomen:		
Resultaat voor belastingen	13.137	(185)
Belastingdruk 25%	3.284	46
Aanpassing belastingtarief Nederland	-	-
Effect niet eerder geactiveerde verliescompensatie	-	-
Overige correcties	-	-
Afwijkend belastingtarief buitenlandse activiteiten	276	168
Niet verrekenbare verliezen	-	-
Effectieve belastingdruk	3.560	214

Toelichting op de onderscheiden posten van de geconsolideerde balans

6. Vastgoedbeleggingen

(EUR x 1.000)	2016	2015
Stand per 1 januari	65.210	63.410
Mutaties als gevolg van herwaardering	3.975	1.800
Investerings direct vastgoed	-	-
Desinvesteringen	-	-
Waarde per 31 december	69.185	65.210

Jaarrekening

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

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

Vastgoedbeleggingen met een waarde van EUR 34,6 miljoen dient tot zekerheid van verkregen geldleningen.

7. Vastgoedbeleggingen in aanbouw of ontwikkeling

(EUR x 1.000)	Andere vaste bedrijfsmiddelen	
	2016	2015
Stand per 1 januari	44.710	43.550
Mutaties als gevolg van herwaardering	9.784	1.144
Investeringen	-	16
Desinvesteringen	(4)	-
Waarde per 31 december	54.490	44.710

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

Vastgoed met een waarde van EUR 35,5 miljoen dient tot zekerheid van verkregen geldleningen.

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

8. Materiële vaste activa

(EUR x 1.000)	Andere vaste bedrijfsmiddelen	
	2016	2015
Boekwaarde per 1 januari	30	32
Investeringen	38	-
Desinvesteringen	-	-
Afschrijvingen	(10)	(2)
Boekwaarde per 31 december	58	30
Aanschafwaarde per 31 december	134	96
Cumulatieve afschrijvingen per 31 december	(76)	(66)
Boekwaarde per 31 december	58	30
Afschrijvingspercentage	0-50%	0-50%

9. Actieve belastinglatenties

(EUR x 1.000)	2016	2015
Stand per 1 januari	5.630	4.977
Mutaties gedurende het jaar	675	653
Mutatie in gesaldeerde bedragen	-	-
Stand per 31 december	6.305	5.630

De actieve belastinglatenties bestaan uit de verrekenbare verliezen in België. De geactiveerde verliezen zijn gewaardeerd tegen het nominale tarief in het desbetreffende land, het tarief in België is 34 procent. De aangifte vennootschapsbelasting zijn voor de Belgische vennootschappen tot en met 2015 ingediend. De aanslagen vennootschapsbelasting voor de Nederlandse vennootschappen zijn tot en met 2015 definitief vastgesteld. De actieve latenties zullen in de toekomst worden verrekend met belastbare

winst. Gezien de looptijd van de verrekenbare verliezen en de passieve belastinglatentie wordt er verwacht dat de actieve latenties benut zullen worden. In Nederland zal er mogelijk op korte termijn bij de ontwikkeling van de projecten dan wel verkopen fiscale winst worden gerealiseerd. In België zijn de verliezen onbeperkt verrekenbaar. De verwachting is dat op termijn door verkopen of ontwikkelwinsten een en ander kan worden gerealiseerd. Alle compensabele verliezen zijn geactiveerd.

10. Voorraad vastgoedprojecten

(EUR x 1.000)	2016	2015
Stand per 1 januari	21.906	21.986
Investeringen	5	17
Desinvesteringen	-	-
Mutaties als gevolg van waardevermindering	(12)	(162)
Terugneming van waardevermindering	1.234	65
Waarde per 31 december	23.133	21.906

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

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

Per project heeft een beoordeling plaatsgevonden van de directe opbrengswaarde waarbij de directe opbrengswaarde (inclusief verkoopkosten) en de gebruikswaarde extern zijn bepaald. Deze beoordelingen resulteerden in de verantwoording van een waardevermindering van EUR 12 duizend. De waardeverminderingen zijn opgenomen onder 'Waardevermindering vastgoed' in de geconsolideerde winst- en verliesrekening.

Daarnaast heeft er een terugneming waardevermindering plaatsgevonden van EUR 1,2 miljoen vanwege object gerelateerde ontwikkelingen en toegenomen belangstelling uit de markt.

Van de voorraad vastgoedprojecten staat per ultimo 2016 4 objecten tegen lagere directe opbrengswaarde voor een gezamenlijke boekwaarde van circa EUR 7,7 miljoen.

Vastgoed met een waarde van circa EUR 10,6 miljoen dient tot zekerheid van verkregen geldleningen.

11. 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.

12. Eigen vermogen

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

Onder verwijzing naar IFRS 12.13 bestaan er beperkingen om het vermogen van dochtermaatschappijen als dividend

over te dragen aan Bever Holding. Deze beperkingen zijn gelegen in het feit dat het wettelijke reserves uit hoofde van herwaardingen vastgoed betreft. De reserves die niet uitkeerbaar zijn bedragen EUR 55 miljoen.

13. Latente belastingverplichting

(EUR x 1.000)	2016	2015
Stand per 1 januari	23.177	22.738
Mutaties als gevolg van vrijval/toename voorziening	4.235	439
Stand per 31 december	27.412	23.177

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

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

De mutaties als gevolg van de toename van de voorzie-

ning betreffen de mutatie als gevolg van de fiscale en commerciële waardeveranderingen van het vastgoed.

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

Onderstaande tabel geeft de opbouw weer van de belastinglatenties:

(EUR x 1.000) Land	Soort post	Actieve belastinglatentie	Passieve belastinglatentie
2015			
België	Verrekenbare verliezen	5.630	-
Nederland	Verrekenbare verliezen	-	(1.147)
België	Vershil fiscale en commerciële waarde vastgoed	-	7.960
Nederland	Vershil fiscale en commerciële waarde vastgoed	-	16.364
		5.630	23.177
2016			
België	Verrekenbare verliezen	6.305	-
Nederland	Verrekenbare verliezen	-	(1.218)
België	Vershil fiscale en commerciële waarde vastgoed	-	9.677
Nederland	Vershil fiscale en commerciële waarde vastgoed	-	18.953
		6.305	27.412

14. Hypothecaire leningen

(EUR x 1.000) Lening	Rente	Stand 31.12.2016	Aflossings- verplichtingen in 2017
Lening	3-mnd Euribor met 290bp opslag op hoofdsom en 500bp op rente op rente	31.049	-
		31.049	-

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

Naast de opslag met Euribor dient er indien sprake is van winst op basis van de afspraken zoals gedefinieerd in de ontwikkelovereenkomst tussen N.V. Bever Holding en VolkerWessels zoals opgenoemd in noot 18 van de toelichting op de geconsolideerde jaarrekening een 10% winstdeling te worden betaald aan de hypotheekverstrekker over de in de overeenkomst gedefinieerde mogelijke projectwinsten. Op basis van de huidige planvorming zoals meegenomen in de taxaties van de projecten in Noordwijk en de afspraken zoals gedefinieerd in de samenwerkingsovereenkomst zijn in de effectieve interest methode de toekomstige kasstromen uit hoofde van de winstdeling meegenomen.

Op basis van bovengenoemde uitgangspunten bedraagt de effectieve rente 3,7%.

Tot zekerheid van nakoming van alle thans en in de toekomst aan de kredietverstrekker verschuldigde bedragen is ten gunste van de kredietverstrekker een eerste hypotheek gevestigd van EUR 50 miljoen op 11 vastgoedobjecten. De boekwaarde van deze objecten bedraagt ongeveer EUR 80,5 miljoen. Naast hypothecaire zekerheid is er verder pandrecht gegeven op diverse vorderingen uit koop- en verhuurovereenkomsten, verzekeringsovereenkomsten en eventueel aandelen van projectentiteiten.

Er zijn afspraken gemaakt ten aanzien van vervreemding door middel van een negatieve vervreemdingsverklaring. Hierbij is afgesproken dat voor bepaalde aangelegenheden die afwijken van de samenwerkingsovereenkomst toestemming moet worden verkregen van de hypotheekverstrekker. De marktwaarde van de hypothecaire lening benaderd door de variabele rente de balanswaarde.

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

Vanaf het moment dat de projecten in ontwikkeling gaan hoort deze rente geactiveert op het betreffende project, c.q. ontwikkeling vennootschap. In de winstdelingsregeling wordt reeds rekening gehouden met deze rente.

De Vennootschap is tezamen met Northside Investments B.V., Bever Holding Participaties B.V. en Muntendamsche Investerings Maatschappij B.V. als hoofdelijk debiteur aansprakelijk voor alle verplichtingen die direct dan wel indirect voortvloeien uit de hypothecaire geldlening met de kredietverstrekker in hoofdsom groot EUR 31 miljoen.

15. 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 langlopende hypothecaire leningen. Het renterisico dat gelopen wordt heeft betrekking op lopende hypothecaire lening met een variabele rente. Bever Holding maakt ter beperking van haar renterisico thans nog geen gebruik van afgeleide financiële instrumenten.

Het onroerend goed van Bever Holding is gedeeltelijk extern gefinancierd. Ten behoeve van de realisatie en groei van de vastgoedportefeuille zullen aanvullende kredietfaciliteiten worden aangetrokken onder hypothecair verband, waarbij een aantal vastgoedobjecten hypothecair kan worden belast. De hieraan verbonden risico's zijn de ontwikkeling van zowel de rente als de vastgoedmarkt. Indien de hypotheekrente stijgt, lopen de financieringskosten op en zal het rendement op de vastgoedactiviteiten van Bever Holding afnemen. Indien de markt voor de te ontwikkelen vastgoedprojecten in negatieve zin verandert, zal de verkoop van die projecten stagneren. Gevolg daarvan is dat de betrokken hypothecaire leningen later dan

gepland kunnen worden afgelost. Dit brengt een kostenstijging en een daling van het rendement met zich. Bever Holding zal door middel van een actief liquiditeitsbeheer trachten het effect van rentefluctuaties en veranderende marktomstandigheden zo veel mogelijk te neutraliseren.

Rentegevoeligheid

Per 31 december 2016 bedraagt het effect op het resultaat van een (hypothetische) stijging van de rentetarieven met 1% ca. EUR 0,31 miljoen negatief. Indien de rentetarieven per deze datum met 1% zouden dalen, bedraagt het effect op het resultaat ca. EUR 0,31 miljoen positief.

Valutarisico

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

Kredietrisico

Algemeen

De belangrijkste financiële activa bestaan uit liquide middelen, debiteuren en overige vorderingen. Het kredietrisico op

liquide middelen is zeer beperkt, daar de liquide middelen aangehouden worden bij gerenommeerde banken. Het kredietrisico is hoofdzakelijk toe te rekenen aan de debiteuren.

Het maximale kredietrisico betreft de waarde zoals opgenomen in de balans per 31 december 2016.

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 huurder is van belang in de beoordeling of een huurder nu en in de toekomst aan zijn betalingsverplichting kan voldoen. Goede screening vooraf van de huurders is dan ook

van materieel belang. Ook het marktconform zijn van de huren, de onderhoudsstaat van de objecten en de locatie van het object hebben hun invloed op de huuropbrengsten. Doordat het huurderbestand uitermate gering is, is er geen sprake van een concentratie van kredietrisico.

Liquiditeitsrisico

Het liquiditeitsrisico voor Bever Holding betreft het 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.

De nieuwe geldlening is langlopend en zal op termijn worden afgelost uit de verkoopopbrengsten van de aan deze geldlening als zekerheid hypothecair verbonden vastgoedobjecten.

B. Overzicht expiratedata en gefixeerde rentepercentages:

(EUR x 1.000)	Contract-herziening	Rente - herziening	Effectieve rentepercentage
2019	31.049	31.049	3,70%*

* Zie toelichting onder noot 14.

Jaarrekening

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

De tabel bevat zowel interest als principale kasstromen. Voor zover intereststromen variabel zijn, zijn de niet-verdisconteerde verplichtingen bepaald op basis van het geldende interestpercentage per 31 december 2016. De contractuele vervalddata zijn gesteld op basis van de eerste datum waarop de Groep verplicht kan worden gesteld om de financiële verplichting (deels) terug te betalen.

31-12-2015	Balanswaarde	Rentepercentage	Contractuele kasstromen		
			Minder dan 1 jaar	1 tot 5 jaar	Meer dan 5 jaar
Rentedragende leningen (vast)	-	-	-	-	-
Rentedragende leningen (variabel)	30.157	3,51%	-	34.329	-
Overige schulden	1.917	-	1.917	-	-
Totaal	32.074		1.917	34.329	-
31-12-2016					
Rentedragende leningen (vast)	-	-	-	-	-
Rentedragende leningen (variabel)	31.049	3,70%	-	34.592	-
Overige schulden	2.201	-	2.201	-	-
Totaal	33.250		2.201	34.592	-

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

Deze bepaling van de marktwaarde is gebaseerd op een level 3 methode. Voor het bepalen van de marktwaarde van de hypothecaire financiering is geen uitgebreid model gebruikt. De directie heeft als uitgangspunt genomen dat voor de financiering afdoende zekerheid is gegeven/genomen door de financier. De marktwaarde van de hypothecaire lening benaderd door de variabele rente de balanswaarde.

16. Belastingen

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

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

17. 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-opzegbare operationele leasecontracten is als volgt:

(EUR x 1.000)	2016	2015
Minder dan één jaar	27	27
Totaal	27	27

Toelichting op de onderscheiden posten van het geconsolideerde kasstroomoverzicht

(EUR x 1.000)	2016	2015
Liquide middelen per 1 januari	1.266	379
Balansmutatie geldmiddelen in de periode 1 januari t/m 31 december	(1.146)	887
Liquide middelen per 31 december	120	1.266

18. Samenwerkingsovereenkomst Volker Wessels

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

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

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

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

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

Overige toelichtingen

Personeel

Het gemiddelde aantal werknemers op "full time" basis dat gedurende 2016 werkzaam was bij de Vennootschap bedroeg 1 (2015:1).

Gebeurtenissen na balansdatum

In het eerste kwartaal van 2017 zijn de juridische geschillen met de gemeente Noordwijk definitief beëindigd. Verder wordt een constructief overleg gevoerd om te komen tot een definitieve invulling op de strategische locaties van Bever Holding te Noordwijk.

Op 25 maart 2017 heeft zich een brand voorgedaan in het voormalig hotel te Spa. Er heeft zich geen schade voorgedaan aan derden. Het afgebrande gebouw heeft geen negatieve gevolgen voor de ontwikkeling van de locatie noch voor de marktwaarde per 31 december 2016.

Gerechtelijke procedures

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

Dit bedrag was opgenomen in de "overige vorderingen en overlopende activa" in de geconsolideerde balans per 31 december 2015.

Zoals eerder aangegeven zijn Bever Holding en de gemeente Noordwijk in het eerste kwartaal van 2017 tot een vergelijk gekomen in de lopende juridische geschillen m.b.t. de dwangsommenkwesties en leges.

Uit dit depot bij de notaris is een bedrag van EUR 400.000 overgeboekt aan de gemeente Noordwijk ter finale kwijting.

De partijen hadden de wens om een punt te zetten onder deze juridische geschillen en hun werkrelatie verder te normaliseren. Hiermee is een definitief einde gekomen aan de juridische strijd.

Tevens werd overeengekomen met de gemeente Noordwijk dat beide partijen een bedrag van EUR 25.000 zullen storten in een nog gezamenlijk op te richten fonds ten behoeve van de jeugd in Noordwijk. Bever Holding heeft EUR 25.000 in het depot bij de notaris gelaten in afwachting van de oprichting van dit fonds.

Met betrekking tot deze geschillen was een bedrag in depot gegeven bij de notaris van EUR 620.000 op de datum van 27 november 2015.

Werkkapitaal

Per ultimo 2016 bedroegen de liquiditeiten van Bever Holding en haar dochtervennootschappen circa EUR 120 duizend. Zoals ook aangegeven in de vooruitzichten zal de vennootschap ter verdere verbetering van haar liquiditeitspositie in 2017 een gedegen analyse uitvoeren ten aanzien van haar totale vastgoedportefeuille. Niet-strategische objecten zullen worden verkocht. Verder toelichting over de liquiditeit in de

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

Transacties met verbonden partijen en direct belanghebbenden

Belangen van bestuurders en commissarissen

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

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

Transacties met gerelateerde partijen in 2016

De heer R. van de Putte, aandeelhouder van Bever Holding voor een percentage van 62,3%, en daarmee controlerend aandeelhouder van de vennootschap, heeft ultimo 2016 per saldo een schuld aan de vennootschap van EUR 1.058 duizend. Dit betreft een rekening-courantpositie waarop een rentetarief van 6,0% van toepassing is. Voor deze schuld zijn geen zekerheden gesteld en is geen aflossingstermijn overeengekomen.

De invloed die VolkerWessels en Reggeborgh hebben op basis van de twee overeenkomsten zoals beschreven in noot 15 en 18 is te benoemen als invloed van betekenis op de dagelijkse ontwikkelactiviteiten in Noordwijk. Derhalve zijn de transacties en de transacties die nog uit de samenwerking volgen te classificeren als transacties met verbonden partijen in het licht van IAS 24.

Voor een gedetailleerde toelichting van de achtergronden van deze transacties verwijzen wij naar noot 15 en noot 18.

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 2016	Toegekend aan W & V 2015
	31/12/16	31/12/15	Rente 2016	31/12/16	31/12/15	Rente 2016		
R. van de Putte	1.058	626	53	-	-	-	53	(477)

Beloning van de Raad van Commissarissen

(in hele euro's)	2016	2015
W.J. Simon	35.000	35.000
	35.000	35.000

Aandelenbezit van de Raad van Commissarissen

	Aandelenbezit Ultimo 2016	Aandelenbezit Ultimo 2015
	Aantal aandelen	Aantal aandelen
W.J. Simon	-	-

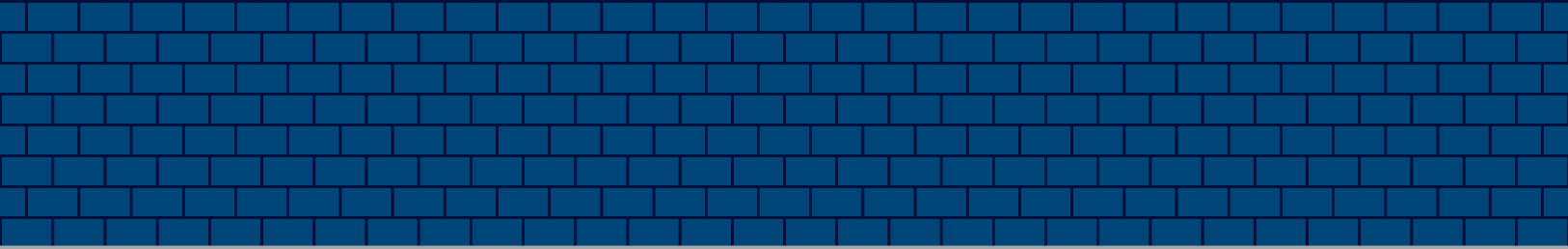
Beloning van de directie

(in hele euro's)	2016	2015
mr. H.C. van der Ploeg (bestuurder bij ontstentenis 1-1 t/m 27-6-2016)	37.500	18.411

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 2017.

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 2016

(EUR x 1.000) (voor resultaatbestemming)	Toelichting		31.12.2016		31.12.2015
Actief					
Vaste activa					
Vastgoedbeleggingen	1	10.290		8.610	
Materiële vaste activa	2	30		25	
Deelnemingen in groepsmaatschappijen	3	41.994		38.404	
			52.314		47.039
Vlottende activa					
Voorraad vastgoedprojecten	4	2.760		2.770	
Rekening-courant groepsmaatschappijen	5	146.226		136.601	
Belastingen		16		114	
Vorderingen op gerelateerde partijen		2.406		2.651	
Overige vorderingen en overlopende activa	6	680		705	
			152.088		142.841
Liquide middelen	7		5		1.053
Totale activa			204.407		190.933

Enkelvoudige balans per 31 december 2016

(EUR x 1.000) (voor resultaatbestemming)	Toelichting		31.12.2016		31.12.2015
Passief					
Eigen vermogen					
Geplaatst kapitaal	8	19.616		19.616	
Agioreserve	9	33.812		33.812	
Wettelijke reserves	10	55.192		46.230	
Algemene reserve	11	(23.741)		(14.808)	
Onverdeeld resultaat		9.577		29	
			94.456		84.879
Vorzieningen					
	12		232		-
Langlopende schulden					
Hypothecaire leningen	13		31.049		30.157
Kortlopende schulden					
Crediteuren		477		466	
Rekening-courant groepsmaatschappijen	14	78.103		75.347	
Belastingen		10		5	
Overige schulden en overlopende passiva		80		79	
			78.670		75.897
Totale passiva			204.407		190.933

Jaarrekening

Enkelvoudige winst- en verliesrekening over 2016

(EUR x 1.000)	Toelichting		2016		2015
Opbrengsten					
Herwaarderingsresultaat	1	1.680		(160)	
Waardevermindering voorraad vastgoedprojecten	4	(12)		(2)	
Diverse opbrengsten		150		150	
Totaal opbrengsten			1.818		(12)
Lasten					
Exploitatiekosten		(7)		(9)	
Lonen en salarissen		(208)		(126)	
Afschrijvingen		(1)		-	
Algemene kosten		(334)		(440)	
Totale lasten			(550)		(575)
Bedrijfsresultaat					
			1.268		(587)
Financiële opbrengsten		3.684		3.267	
Financiële kosten		(894)		(1.264)	
Netto financieringskosten			2.790		2.003
Resultaat voor belastingen					
			4.058		1.416
Vennootschapsbelasting			(346)		425
Resultaat uit deelnemingen na belasting	2		5.865		(1.812)
Resultaat na belasting					
			9.577		29

Enkelvoudig overzicht mutaties in het eigen vermogen over 2016

(EUR x 1.000)	Geplaatst kapitaal	Agio-reserve	Algemene reserve	Herwaarderings-reserve vastgoed	Reserve deelnemingen	Onverdeeld resultaat	Totaal
Stand per 1 januari 2016	19.616	33.812	(14.808)	728	45.502	29	84.879
Resultaatbestemming	-	-	29	-	-	(29)	-
Mutaties wettelijke reserve	-	-	(8.962)	1.155	7.807	-	-
Resultaat	-	-	-	-	-	9.577	9.577
Stand per 31 december 2016	19.616	33.812	(23.741)	1.883	53.309	9.577	94.456

Toelichting op de enkelvoudige jaarrekening

Algemene grondslagen voor de opstelling van de enkelvoudige jaarrekening

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

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

Financiële vaste activa

Deelnemingen worden gewaardeerd op de netto vermogenswaarde, waarbij de 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 instaat voor de schulden van de desbetreffende deelneming,

wordt een voorziening gevormd, primair ten laste van de vorderingen op deze deelneming en voor het overige onder de voorzieningen ter grootte van het aandeel in de door de deelneming geleden verliezen, dan wel voor de verwachte betalingen door de Vennootschap ten behoeve van deze deelnemingen.

Resultaat deelnemingen

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

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

Herwaarderingsreserve vastgoedbeleggingen

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

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

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

Toelichting op de onderscheiden posten van de enkelvoudige balans

1. Vastgoedbeleggingen

(EUR x 1.000)	2016	2015
Waarde per 1 januari	8.610	8.770
Desinvesteringen	-	-
Mutaties als gevolg herwaardering	1.680	(160)
Waarde per 31 december	10.290	8.610

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

2. Materiële vaste activa

(EUR x 1.000)	Andere vaste bedrijfsmiddelen	
	2016	2015
Boekwaarde per 1 januari	25	25
Investerings	6	-
Desinvesteringen	-	-
Afschrijvingen	(1)	-
Boekwaarde per 31 december	30	25
Aanschafwaarde per 31 december	31	25
Cumulatieve afschrijvingen per 31 december	(1)	-
Boekwaarde per 31 december	30	25
Afschrijvingspercentage	0-50%	0-50%

3. Deelnemingen in groepsmaatschappijen

(EUR x 1.000)	2016	2015
Stand per 1 januari	38.404	38.029
Aankopen	-	-
Overige mutaties	(2.275)	2.187
Resultaat	5.865	(1.812)
Stand per 31 december	41.994	38.404

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)	2016	2015
Waarde per 1 januari	2.770	2.770
Investerings	2	2
Mutaties als gevolg waardevermindering	(12)	(2)
Waarde per 31 december	2.760	2.770

5. Rekening-courant groepsmaatschappijen

(EUR x 1.000)	31-12-2016	31-12-2015
Groepsmaatschappijen	146.226	136.301

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

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

6. Overige vorderingen en overlopende activa

Een belangrijk deel van de overige vorderingen is rentedragend.

7. Liquide middelen

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

8. Geplaatst kapitaal

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

Hiervan zijn 17.057.549 aandelen geplaatst en volgestort. De intrinsieke waarde per aandeel bedraagt EUR 5,54.

(EUR x 1.000)	2016	2015
Stand per 1 januari	19.616	19.616
Mutaties	-	-
Stand per 31 december	19.616	19.616

9. Agioreserve

(EUR x 1.000)	2016	2015
Stand per 1 januari	33.812	33.812
Mutaties	-	-
Stand per 31 december	33.812	33.812

Resultaatbestemming 2015

In de Algemene Vergadering van Aandeelhouders, gehouden op 24 juni 2016, is besloten om het positieve resultaat over 2015 ten gunste van de algemene reserve te brengen.

Voorstel tot bestemming van het resultaat over 2016

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

10. Wettelijke reserves

Herwaarderingsreserve vastgoed (EUR x 1.000)	2016	2015
Stand per 1 januari	728	900
Mutaties	1.155	(172)
Stand per 31 december	1.883	728

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

Reserve deelnemingen (EUR x 1.000)	2016	2015
Stand per 1 januari	45.502	42.875
Mutaties	7.807	2.627
Stand per 31 december	53.309	45.502

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

11. Algemene reserve

(EUR x 1.000)	2016	2015
Stand per 1 januari	(14.808)	(15.100)
Resultaatbestemming	29	2.747
Mutatie wettelijke reserve	(8.962)	(2.455)
Stand per 31 december	(23.741)	(14.808)

12. Voorzieningen

(EUR x 1.000)	31-12-2016	31-12-2015
Voorziening latente belastingverplichtingen vastgoed	232	-

Het verloop van de voorzieningen is als volgt:

(EUR x 1.000)	2016
Stand per 1 januari	-
Mutatie voorziening latente belastingen vastgoed	232
Stand per 31 december	232

13. Hypothecaire leningen

(EUR x 1.000) Lening	Rente	31-12-2016	31-12-2015
Variabel	3-mnd Euribor met 290bp opslag op hoofdsom en 500bp op rente op rente	31.049	30.157
		31.049	30.157

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

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

bedragen is ten gunste van de kredietverstrekker een eerste hypotheek gevestigd voor EUR 50 miljoen op 11 vastgoedobjecten.

Voor overige toelichting wordt verwezen naar noot 14 van de geconsolideerde balans op pagina 49.

14. Rekening-courant groepsmaatschappijen

(EUR x 1.000)	31-12-2016	31-12-2015
Groepsmaatschappijen	78.103	75.347

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

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

Niet uit de enkelvoudige balans 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.

Overige toelichtingen en ondertekening jaarrekening

Personeel

Het aantal personeelsleden dat de Vennootschap gedurende de periode 1 januari 2016 tot en met 31 december 2016 in dienst had bedroeg 1 fte.

Gebeurtenissen na balansdatum

In het eerste kwartaal van 2017 zijn de juridische geschillen met de gemeente Noordwijk definitief beëindigd. Verder wordt een constructief overleg gevoerd om te komen tot een definitieve invulling op de strategische locaties van Bever Holding te Noordwijk.

Op 25 maart 2017 heeft zich een brand voorgedaan in het voormalig hotel te Spa. Er heeft zich geen schade voorgedaan aan derden. Het afgebrande gebouw heeft geen negatieve gevolgen voor de ontwikkeling van de locatie noch voor de marktwaarde per 31 december 2016.

Ondertekening van de jaarrekening

Wassenaar, 30 april 2017

De directie:

W.J. Simon
(bestuurder bij ontstentenis)

De Raad van Commissarissen:

W.J. Simon

Overige gegevens

Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

Hiervoor wordt verwezen naar de hierna opgenomen verklaring.

Statutaire regeling betreffende de bestemming van de winst

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

Meldingen in het kader van de Wet melding zeggenschap

<i>Bever Holding is bekend met de navolgende meldingen in het kader van de Wmz:</i>			
	Aandelen rechtstreeks	Aandelen middellijk	
R. van de Putte	2.124.107	8.517.182	62,30%
C.F.M. Rijs	1.949.933		11,43%
E.A. van den Brandhof		698.071	4,09%
Stichting Driegracht	656.477		3,85%
Stichting Schakel	841.595		4,93%
Stichting Beheer Zeewijk	574.102		3,37%
M.J. Vandenberghe	1.005.942		5,90%

Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

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

Verklaring over de in het jaarrapport opgenomen jaarrekening 2016.

Ons oordeel

Wij hebben de jaarrekening 2016 van N.V. Bever Holding te Hilversum gecontroleerd. De jaarrekening omvat de geconsolideerde en de enkelvoudige jaarrekening.

Naar ons oordeel:

- Geeft de in dit jaarrapport opgenomen geconsolideerde jaarrekening een getrouw beeld van de grootte en de samenstelling van het vermogen van N.V. Bever Holding op 31 december 2016 en van het resultaat en de kasstromen over 2016 in overeenstemming met International Financial Reporting Standards zoals aangevaard binnen de Europese Unie (EU-IFRS) en met Titel 9 Boek 2 BW.
- Geeft de in dit jaarrapport opgenomen enkelvoudige jaarrekening een getrouw beeld van de grootte en de samenstelling van het vermogen van N.V. Bever Holding op 31 december 2016 en van het resultaat over 2016 in overeenstemming met Titel 9 Boek 2 BW.

De geconsolideerde jaarrekening bestaat uit:

1. De geconsolideerde balans per 31 december 2016.
2. De volgende overzichten over 2016: de geconsolideerde winst-en-verliesrekening, het geconsolideerd overzicht van het totaalresultaat, het geconsolideerd overzicht mutaties in het eigen vermogen en het geconsolideerde kasstroomoverzicht.
3. De toelichting met een overzicht van de belangrijke grondslagen voor financiële verslaggeving en overige toelichtingen.

De enkelvoudige jaarrekening bestaat uit:

1. De enkelvoudige balans per 31 december 2016.
2. De enkelvoudige winst-en-verliesrekening over 2016.
3. De toelichting met een overzicht van de gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving en andere toelichtingen.

De basis voor ons oordeel

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

Wij zijn onafhankelijk van N.V. Bever Holding zoals vereist in de Verordening inzake de onafhankelijkheid van accountants bij assurance-opdrachten (ViO) en andere voor de opdracht relevante onafhankelijkheidsregels in Nederland. Verder hebben wij voldaan aan de Verordening gedrags- en beroepsregels accountants (VGBA).

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

Materialiteit

Op basis van onze professionele oordeelsvorming hebben wij de materialiteit voor de jaarrekening als geheel bepaald op EUR 2,8 miljoen. De materialiteit is gebaseerd op 3% van het eigen vermogen. Wij houden ook rekening met afwijkingen en/of mogelijke afwijkingen die naar onze mening voor de gebruikers van de jaarrekening om kwalitatieve redenen materieel zijn.

Overzicht materialiteit

Materialiteit voor de jaarrekening als geheel	EUR 2,8 miljoen
Basis voor de materialiteit	3% van eigen vermogen
Rapportagetolerantie voor geconstateerde afwijkingen	EUR 140 duizend

Wij zijn met de Raad van Commissarissen overeengekomen dat wij aan de raad tijdens onze controle geconstateerde afwijkingen boven EUR 140.000 rapporteren, alsmede kleinere afwijkingen die naar onze mening om kwalitatieve redenen relevant zijn.

Reikwijdte van de groepscontrole

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

De groepscontrole heeft zich op alle onderdelen gericht. Bij alle onderdelen hebben wij zelf controlewerkzaamheden uitgevoerd. Wij hebben geen gebruikgemaakt van andere accountants. Door bovengenoemde werkzaamheden bij (groeps)onderdelen, gecombineerd met aanvullende werkzaamheden op groepsniveau, hebben wij voldoende en geschikte controle-informatie met betrekking

tot de financiële informatie van de groep verkregen om een oordeel te geven over de geconsolideerde jaarrekening.

De kernpunten van onze controle

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

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

<i>Beschrijving van het kernpunt</i>	<i>De wijze waarop dit kernpunt door ons is gecontroleerd</i>
<p>De waardering van het vastgoed</p> <p>Vastgoed maakt een belangrijk deel uit van het balanstotaal. De Vastgoedbeleggingen en Vastgoedbeleggingen in aanbouw of ontwikkeling worden gewaardeerd tegen marktwaarde. De Voorraad vastgoedprojecten worden gewaardeerd tegen kostprijs of lagere directe opbrengstwaarde. Voor alle categorieën vastgoed heeft er een externe waardering plaatsgevonden.</p> <p>De waardering van het vastgoed bevat een inherente schattingonzekerheid (zie ook toelichtende noten 6, 7 en 10 op de geconsolideerde jaarrekening).</p>	<p>Wij hebben de waarde van het vastgoed geverifieerd aan de hand van onderliggende externe taxatierapporten en de gebruikte aannames aangesloten met de financiële administratie, bestemmingsplannen, kadastrale informatie voor zover mogelijk. Het door de taxateurs gehanteerde 'Fair Value' en 'opbrengst waarde' waardebegrip hebben wij getoetst aan de hand van IAS 40 en IAS 2.</p> <p>Tevens hebben wij de relevante factoren die van invloed zijn op de taxatiewaarde van een object kritisch beoordeeld en besproken met de externe taxateurs en de verantwoordelijke functionaris van de onderneming.</p> <p>Tevens hebben we de externe taxaties en de gebruikte aannames op redelijkheid en marktconformiteit beoordeeld. Aanvullend hebben wij een selectie van de taxaties van de projecten door interne vastgoedexperts laten beoordelen op deze aspecten met behulp van bronnen.</p>

Overige gegevens

Beschrijving van het kernpunt	De wijze waarop dit kernpunt door ons is gecontroleerd
<p>Samenwerkingsverband</p> <p>Gedurende 2015 heeft de onderneming een samenwerkingsovereenkomst gesloten voor de ontwikkeling van diverse posities in Noordwijk. In deze samenwerkingsovereenkomst zijn afspraken gemaakt ten aanzien van de mogelijke inbreng van posities en de verdeling van mogelijke projectwinsten op basis van de huidige status van de projecten en mogelijke onzekerheden ten aanzien van de situatie met de gemeente Noordwijk.</p> <p>Volgend op deze overeenkomst heeft de vennootschap in 2015 ook financiering verkregen van een aan deze samenwerking gerelateerde vennootschap gedurende het boekjaar (zie ook toelichtende noot 18 op de geconsolideerde jaarrekening).</p>	<p>We hebben kennis genomen van de samenwerkingsovereenkomst en de verwerking en de toelichting in de jaarrekening beoordeeld en besproken met de directie en de Raad van Commissarissen. Hierbij hebben wij getoetst of er op basis van de huidige status van het samenwerkingsverband sprake zou zijn van een joint arrangement (IFRS 11) en in dat licht ook sprake is van een transactie met verbonden partijen (IAS 28).</p> <p>Tevens hebben we beoordeeld of de eventueel uit deze samenwerking te verdelen projectwinst geen materiële afwijkingen bevat in de waardering van deze diverse vastgoedposities en op een juiste wijze is gepresenteerd en toegelicht.</p>

Verklaring over de in het jaarrapport opgenomen andere informatie

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

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

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

- Met de jaarrekening verenigbaar is en geen materiële afwijkingen bevat.
- Alle informatie bevat die op grond van Titel 9 Boek 2 BW is vereist.

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

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

De directie is verantwoordelijk voor het opstellen van de

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

Verklaring betreffende overige door wet- of regelgeving gestelde vereisten

Benoeming

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

Beschrijving van verantwoordelijkheden met betrekking tot de jaarrekening

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

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

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

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

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

Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening

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

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

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

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

- Het identificeren en inschatten van de risico's dat de jaarrekening afwijkingen van materieel belang bevat als gevolg van fouten of fraude, het in reactie op deze risico's bepalen en uitvoeren van controlewerkzaamheden en het verkrijgen van controle-informatie die voldoende en geschikt is als basis voor ons oordeel. Bij fraude is het risico dat een afwijking van materieel belang niet ontdekt wordt groter dan bij fouten. Bij fraude kan sprake zijn van samenspanning, valsheid in geschrifte, het opzettelijk nalaten transacties vast te leggen, het opzettelijk verkeerd voorstellen van zaken of het doorbreken van de interne beheersing.
- Het verkrijgen van inzicht in de interne beheersing die relevant is voor de controle met als doel controlewerkzaam-

heden te selecteren die passend zijn in de omstandigheden. Deze werkzaamheden hebben niet als doel om een oordeel uit te spreken over de effectiviteit van de interne beheersing van de vennootschap.

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

Gegeven onze eindverantwoordelijkheid voor het oordeel zijn wij verantwoordelijk voor de aansturing van, het toezicht op en de uitvoering van de groepscontrole. In dit kader hebben wij de aard en omvang bepaald van de uit te voeren werkzaamheden voor de groepsonderdelen. Bepalend hierbij zijn de omvang en/of het risicoprofiel van de groepsonderdelen of de activiteiten. Op grond hiervan hebben wij de groepsonderdelen geselecteerd waarbij een controle of beoordeling van de volledige financiële informatie of specifieke posten noodzakelijk was.

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

Overige gegevens

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

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

Amsterdam, 30 april 2017

Deloitte Accountants B.V.

Was getekend: drs. P. Kuijpers RA

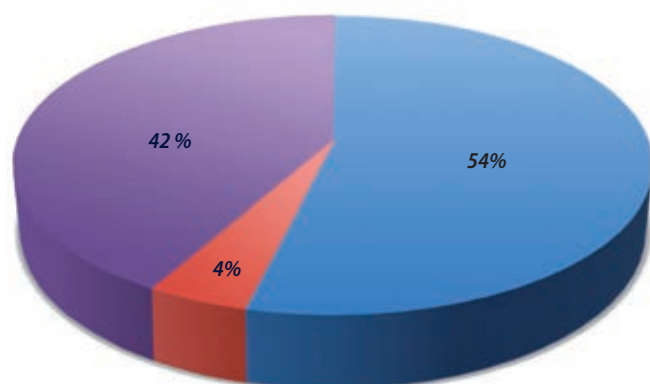
De 31 objecten in de portefeuille van Bever Holding zijn gelegen in Nederland en België met een sterke concentratie in de kustgebieden (Noordwijk aan Zee en Knokke-Heist / De Haan). De objecten betreffen hoofdzakelijk grondposities met te ontwikkelen woningbouwprojecten. In diverse projecten zijn tevens commerciële ruimten “in de plint” geprojecteerd. Ook heeft Bever Holding grondposities voor hotelontwikkeling. Naast de grondposities omvat de portefeuille meerdere gebouwen die geschikt zijn voor verhuur of verkoop.

Vastgoedportefeuille

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

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

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



Het (ontwikkelings)potentieel van de portefeuille bedraagt circa 130.000 m² vloeroppervlak, verdeeld over woningbouw (54%), hotels (42%) en winkels (4%). Daarnaast maken ca. 1.500 ondergrondse parkeerplaatsen deel uit van de diverse projecten.

Noordwijk

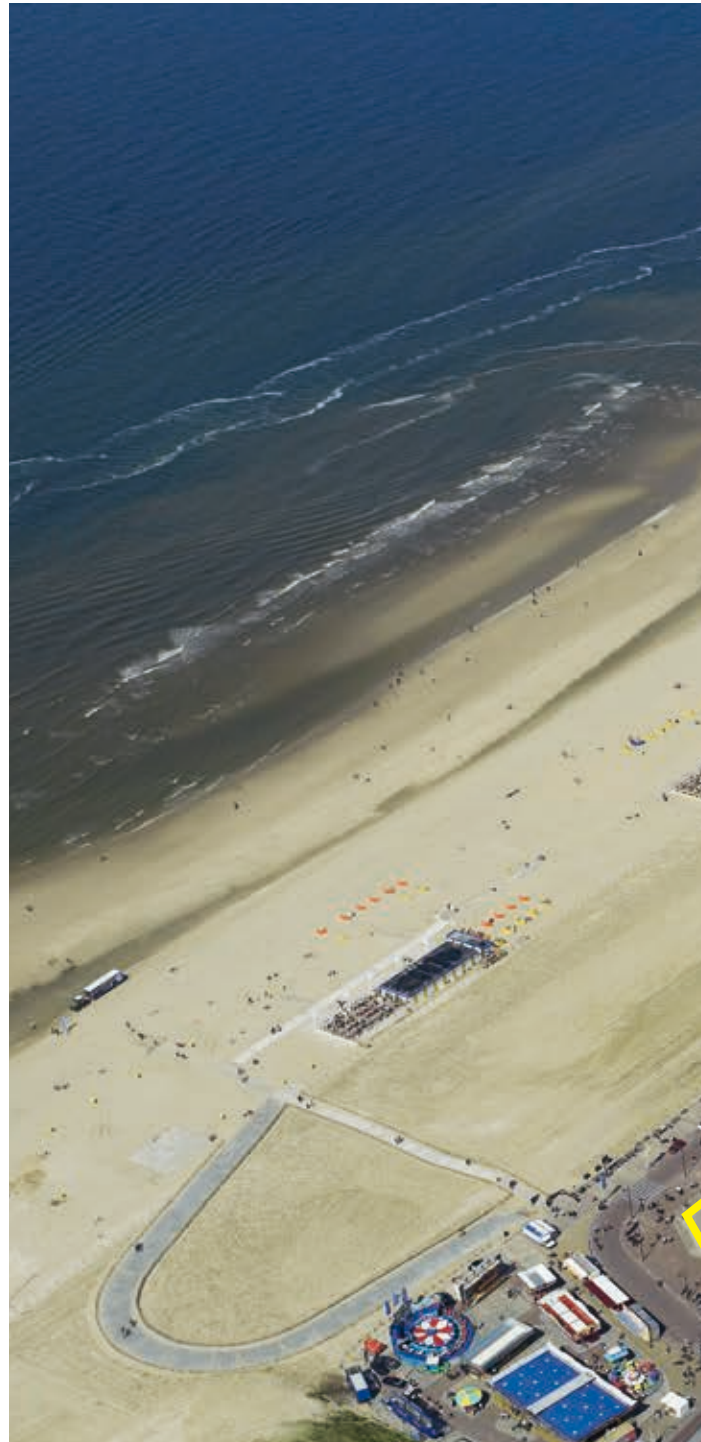
De bijzondere combinatie van de moderne badplaats Noordwijk aan Zee en de historische dorpskern in Noordwijk Binnen heeft alles aan haar gasten en inwoners te bieden. De uitstekende bereikbaarheid door de centrale ligging midden in de Randstad speelt daarbij een belangrijke rol. Noordwijk aan Zee onderscheidt 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. 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 ervoor gekozen de bestaande bestemmingsplannen te conserveren in de nieuwe bestemmingsplannen.

Het planologische regime voor de grondposities van Bever Holding is vastgelegd in het bestemmingsplan Noordwijk Zeewaardig, de Integrale Ruimtelijke Visie Noordwijk Zeewaardig en het Beeldkwaliteitsplan Noordwijk aan Zee. Het bestemmingsplan Noordwijk Zeewaardig is door de gemeenteraad op 27 juni 2013 vastgesteld en door een uitspraak van de afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State op 10 december 2013 onherroepelijk geworden. De Integrale Ruimtelijke Visie Noordwijk Zeewaardig uit 2009 is de afgelopen jaren meermaals geactualiseerd (meest recent in 2014).

In 2015 is Bever Holding voor de ontwikkeling van haar grondposities in Noordwijk een samenwerking aangegaan met het bouwconcern VolkerWessels. Voorts heeft de Gemeente Noordwijk in 2015 toenadering gezocht tot Bever Holding om de mogelijkheden van hernieuwde samenwerking te verkennen. Inmiddels is Bever Holding samen met haar partner Kondor Wessels Projecten (onderdeel van VolkerWessels) constructief in gesprek met de Gemeente Noordwijk over de uitgangspunten van deze samenwerking.





Locaties van Bever Holding in Noordwijk aan Zee gemarkeerd.

Vastgoedportefeuille





Voorstel bebouwing Zeereep



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



MASTERPLAN NOORDWIJK AAN ZEE; LEON KRIER/ARCAS GROEP

Vuurtorenplein gezien vanaf de Koningin Wilhelmina Boulevard



Palaceplein / Gat van Palace

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

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

In deze planontwikkeling was een grondruil overeengekomen met de gemeente Noordwijk waardoor de oorspronkelijke locatie van het bouwplan enigszins richting Huis ter Duin-complex zou opschuiven en bovendien direct aan zee zou komen te liggen. Deze grondruil is nog niet uitgewerkt mede door de toenmalige problemen met de kustwering. Bovendien was aan de bouwvergunning Sea Palace een overeenkomst verbonden waarbij onder meer de levering van extra grond van ca. 1000 m2 terrassen is verbonden. Inmiddels heeft de gemeente de bouwvergunning voor het oude bouwplan Sea Palace ingetrokken.



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

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



Esplanade

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

Door het intrekken van de bouwvergunning door de gemeente Noordwijk is Bever Holding de mogelijkheid ontnomen om met een andere aannemer te contracteren en de bouwwerkzaamheden te hervatten. Binnen het nieuwe bestemmingsplan

2

Locatie
Adres
Kad. oppervlak
Status
Programma

Noordwijk
Parallelboulevard 7
5a 20ca
bouwgrond
ontwikkeling wonen en commercieel

"Zeewaardig" is een bouwhoogte van 24 meter en 100% bezetting van het terrein toegestaan. Het perceel biedt de mogelijkheid tot een uitbreiding van de parkeergarage. Burgemeester en wethouders zijn voorts bevoegd om een afwijking van 10% overschrijding op het bestemmingsplan toe te staan.



Vastgoedportefeuille



Vuurtorenplein

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

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

In 2016 zijn een 2-tal units op verzoek van de gemeente Noordwijk tijdelijk in gebruik gegeven aan de stichting Noordwijk Marketing en View1 (=personal training), waarbij op het eerste verzoek de gebruikers kunnen worden verzocht het pand te verlaten.

Binnen de richtlijnen van supervisor Sjoerd Soeters en de gemeente Noordwijk moet het Vuurtorenplein duidelijk een functioneel einde worden van de Koningin Wilhelminaboulevard. Het is een schakel tussen de Koningin Wilhelminaboulevard, de Noordduinen, het Wantveld en de Quarles van Uffordstraat.

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



Vuurtorenplein en Zeereep gezien vanaf de KW Boulevard



"Stedenbouwkundige modellen voor projecten rondom het Vuurtorenplein"

3

Locatie
Adres
Kad. oppervlak
Status
Programma

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



Zeereep 1-4/ Bosweg 5

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

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

zijn 4 tot 6 bouwlagen hoog inclusief een dubbele kap.
Bosweg 6

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



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

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

Zeereep 11

Na de sloop van de voormalige villa aan de noordelijke kant van de Zeereep bestaat binnen het vigerende bestemmingsplan Noordwijk Zeewaardig de mogelijkheid voor het realiseren van een nieuwe exclusieve villa met zomerhuis en parkeer-mogelijkheden, die direct aan zee is gelegen. Voor het bouwen van het hoofdgebouw gelden in het bestemmingsplan de volgende regels: 16 meter maximale diepte bij 12 meter breedte met een maximale bouwhoogte van 9 meter. Burgemeester en wethouders zijn voorts bevoegd om een afwijking van 10% overschrijding op het bestemmingsplan toe te staan.

9	Locatie	Noordwijk
	Adres	Zeereep 11
	Kad. oppervlak	15a 85ca
	Status	bouwgrond
	Programma	ontwikkeling wonen

Northgodreef 200

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

Met 3400 hectare (34 km²) vormen de Amsterdamse Waterleidingduinen één van de grootste aaneengesloten natuurgebieden aan de Nederlandse kust.



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



Schoolstraat 40a

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

Bij uitblijven van samenwerking met NRB / KNRM zal Bever Holding zelf een andere invulling geven aan dit centraal in het dorp gelegen terrein. De realisatie van een kleinschalig gebouw met 2-tal wooneenheden behoort daarbij tot de mogelijkheden.



Ontwerp nieuwbouw Noordwijkse Reddings Brigade

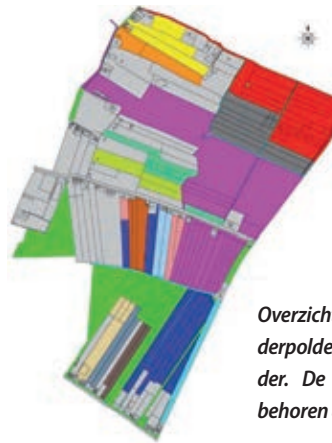
11	Locatie	Noordwijk
	Adres	Schoolstraat 40a
	Kad. oppervlak	4a 95ca
	Status	te amoveren voormalige drukkerij
	Programma	ontwikkeling wonen

Hillegom

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

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

In het verleden is voor de locatie een exploitatieovereenkomst afgesloten met de gemeente Hillegom om te komen tot ontwikkeling van 479 recreatiewoningen. De gemeente Hillegom wil daarom Bever Holding graag betrekken bij deze inventarisatie. Inzet van Bever Holding zal zijn om opnieuw te komen tot ontwikkeling van een plan met recreatiewoningen.



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

12

Locatie
Adres
Kad. oppervlak
Status
Programma

Hillegom
Oosteinderlaan/Winterrustlaan c.a.
37 ha 60a 49ca
gras- en cultuurland
nader te bepalen





Wassenaar / Landgoed Ivicke

Van de buitenplaats Backershagen werd in 1910 een gedeelte afgesplitst, dat vervolgens in grote kavels werd verdeeld. A.F.J. van Hattum, getrouwd met Leoni Hubertina Anna Maria van Zweden, liet hier het landhuis Ivicke bouwen naar een ontwerp van G.J. van den Mark in neo-Lodewijk XVI stijl geïnspireerd op het Zweeds koninklijke buitenverblijf "L'Hermitage". De historische buitenplaats "Ivicke", een rijksmonument, bestaat uit een landhuis gelegen in een uit van oorsprong 18e eeuws historische tuin en landschappelijk park van 34.720 m².

Sinds de jaren '80 heeft het pand een kantoorfunctie bestaande uit begane grond, belétageverdieping en dakverdieping met een brutovloeroppervlakte van circa 1220 m². Een bestemmingswijziging naar wonen is een mogelijkheid. Verder bevinden zich op het landgoed een tuinhuis/speelhuisje, funderingen en muren van serres en kweekkassen.

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

Een monumentenarchitect werd ingeschakeld voor het opstellen van het restauratieplan en het aanvragen van de nodige vergunningen ten behoeve van het landgoed. In de loop van 2016 zijn veelvuldige contacten geweest met de gemeente Wassenaar om te komen tot een vergun-

ningsaanvraag. Aangezien het landgoed Ivicke deel uitmaakt van een onderzoek naar de landgoedvisie, werd er vanuit de gemeente opdracht gegeven om een tuinhistorische analyse (parkonderzoek) te maken. In het eerste kwartaal 2017 is een concept van het parkonderzoek ontvangen waardoor het traject van vergunningsaanvraag kan worden voortgezet. Een onderdeel in de integrale planvorming is de realisatie van een beheerderswoning met parkeervoorziening een onderdeel.

Na renovatie zal het pand verhuurd ofwel verkocht worden.



13

Locatie
Adres
Kad. oppervlak
Status
Programma

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



Aalsmeer

Het perceel bevindt zich op de hoek van de Burg. Kasteleinweg (N196) en de Legmeerdijk (N231), op een steenworp afstand van Schiphol en naast de grootste bloemenveiling ter wereld: "Flora Holland Aalsmeer". Het veilingcomplex heeft een vloeroppervlakte van ruim 1,2 miljoen m² bebouwd. Op 23 juni 2013 werd het nieuwe bestemmingsplan "Hornmeer" door de gemeenteraad vastgesteld. Binnen de regelgeving van het nieuwe bestemmingsplan is een hotelontwikkeling met een bouwhoogte van 18 meter toegestaan en een bebouwing van 70% van het terrein. Gelet op voorgaande is in het nieuwe bestemmingsplan voor het perceel uitgegaan van het gebruik als bedrijf, horeca en hotel. Het gebruik als zelfstandig kantoor is ook mogelijk maar alleen na toepassing van een afwijkingsbevoegdheid.

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

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

Noordwijkerhout

De Ruigenhoekerweg nr 62 ligt aan de rand van het duinengebied Duinschooten die deel uitmaakt van de Amsterdamse Waterleidingduinen (AWD). Hier tegenover bevindt zich het recreatiepark Landal Dunimar. Het gebied ligt op een afstand van 4 km van zee.

Thans zijn het terrein en de opstal in gebruik genomen door het centrum "Innerpeace", kunstenaars die er buiten schilder- en tekendagen organiseren.

Voor de herontwikkeling van het perceel zijn diverse mogelijkheden, waar verdere uitbouw van de bestaande bebouwing of invulling met recreatiewoningen niet uitgesloten is.



14

Locatie
Adres
Kad. oppervlak
Status
Programma

Aalsmeer
Lakenblekerstraat
84a 50ca
bouwgrond
ontwikkeling hotel met parkeervoorzieningen

15

Locatie
Adres
Kad. oppervlak
Status
Programma

Noordwijkerhout
Ruigenhoekerweg
2ha 36a 30ca
percelen bos- en duingebied met opstallen
nader te bepalen

Vastgoedportefeuille

Knokke-Heist

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

Kustlaan W11/W12

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



16,17	Locatie	Knokke
	Adres	Kustlaan 138 A/B
	Kad. oppervlak	24a50ca
	Status	winkelruimte
	Programma	verkoop / verhuur

Lippenslaan/Dansestraat

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

De winkelruimte is een blikvanger voor het verkeer langs één van de belangrijkste winkelstraten van Knokke-Heist. Het pand beschikt over een vrije hoogte van +/- 3,80 meter waar tal van handelsuitbatingen mogelijk zijn waaronder horeca waarbij in dat geval een uitbreiding met overdekte terrassen toegestaan wordt.

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



18	Locatie	Knokke
	Adres	Dansestraat 1 (hoek Lippenslaan)
	Kad. oppervlak	16 are
	Status	commerciële ruimte en (inpandige) parkeerplaatsen
	Programma	verkoop/ verhuur

Oosthoekplein

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

Het gebouw, vol zuid georiënteerd, bevindt zich thans in casco staat en kan door de toekomstige exploitant naar eigen inzicht worden afgebouwd.

19

Locatie
Adres
Kad. oppervlak
Status
Programma

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



Kastanjedreef

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

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

Met de vaststelling van deze nieuwe stedenbouwkundige voorschriften zijn de verkavelingsmogelijkheden verruimd en is het toegestane bouwvolume toegenomen. Het betreft eengezinswoningen over 2 bouwlagen met kap. De dakvorm is vrij en in het dakvolume is woonfunctie toegelaten.

20

Locatie
Adres
Kad. oppervlak
Status
Programma

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



Laguna Beach

Door de ontwikkeling van talloze nieuwe projecten is de hotelcapaciteit van Knokke de laatste jaren sterk afgenomen. Met behulp van ruimtelijke uitvoeringsplannen (RUP) tracht het gemeentebestuur de komst van nieuwe hotelinfrastructuur te stimuleren. Het initiatief voor een hotelontwikkeling op Laguna Beach sluit hier uitstekend op aan. De planvorming, die deel moet gaan uitmaken van de RUP 2e fase bestaat uit een hotel van ca. 150 kamers, conferentiefaciliteiten en ca. 50 studio's.

21

Locatie
Adres
Kad. oppervlak
Status
Programma

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





Grobbendonk

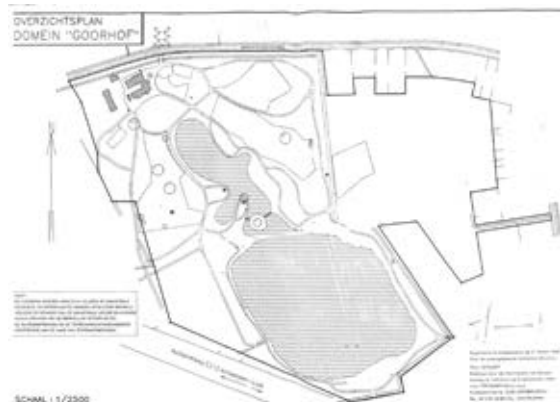
Het kasteel Goorhof, mooi gelegen in een circa 360.000 m² (36 ha) groot park, is een waar arboretum met eeuwenoude beuken- en kastanjbomen en een grote vijver van 2,5 ha.

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

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

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

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



22

Locatie
Adres
Kad. oppervlak
Status
Programma

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



Sint-Joris-Winge

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

De vierkantshoeve heeft een oppervlakte van 860 m² BVO. Door de strategische ligging aan het kruispunt van de weg Leuven en Diest heeft het pand diverse, zowel commerciële als private, mogelijkheden.

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



23

Locatie
Adres
Kad. oppervlak
Status
Programma

Sint-Joris-Winge
Tiensesteenweg 70
2ha 95a 05ca
vierkantshoeve met grond
verkoop/verhuur

Brasschaat/Leopoldslei 2

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.

24

Locatie
Adres
Kad. oppervlak
Status
Programma

Brasschaat
Leopoldslei 2
1a 28ca
kantoorruimte



Brasschaat/Leopoldslei 30

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

25

Locatie
Adres
Kad. oppervlak
Status
Programma

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





Blankenberge Lion d'or

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

26	Locatie	Blankenberge
	Adres	Verweehelling 6
	Kad. oppervlak	2a67ca
	Status	bouwgrond
	Programma	ontwikkeling wonen en commercieel

De Haan

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

Wenduinesteenweg

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

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



Leopoldlaan 6/8

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

28,29	Locatie	De Haan
	Adres	Leopoldlaan 6-8
	Kad. oppervlak	4a 68ca
	Status	te renoveren dubbel herenhuis
	Programma	ontwikkeling wonen en commercieel



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

Montaignelaan

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

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

Vastgoedportefeuille



SPA

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

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

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

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

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

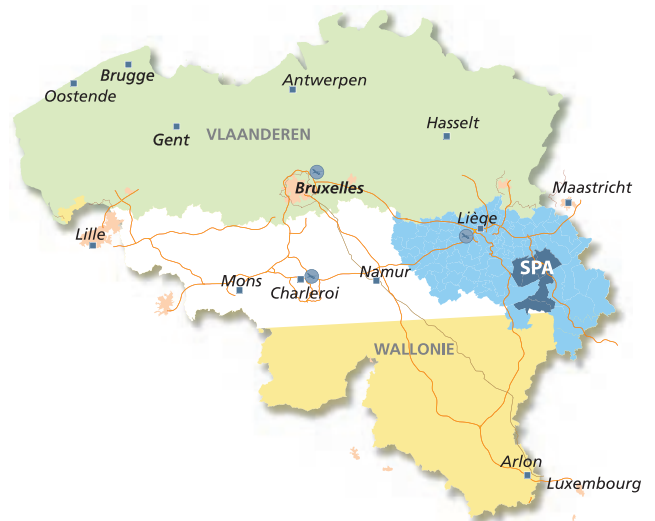
Het voor deze site ontworpen "Hotel Valmont" heeft een capaciteit van circa 150 kamers, restaurant, zwembad en diverse congressalen.

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

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



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



31

Locatie
Adres
Kad. oppervlak
Status
Programma

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

Vastgoedportefeuille

Nr.	Adres	Plaats	Land	Kadastrale Aanduiding
1.	Kon. Wilhelminaboulevard 3	Noordwijk	NL	Noordwijk E 2498
2.	Parallelboulevard 7	Noordwijk	NL	Noordwijk E 2364
3.	Vuurtorenplein 1- 41, KW blvd. 35	Noordwijk	NL	Noordwijk N 2196 / Noordwijk N 2197
4.	Zeereep 1	Noordwijk	NL	Noordwijk N 2195
5.	Zeereep 2	Noordwijk	NL	Noordwijk N 1977
6.	Zeereep 3, Bosweg 5	Noordwijk	NL	Noordwijk N 1976
7.	Zeereep 4	Noordwijk	NL	Noordwijk N 1975
8.	Bosweg 6	Noordwijk	NL	Noordwijk N 1951
9.	Zeereep 11	Noordwijk	NL	Noordwijk N 2823
10.	Northgodreef 200	Noordwijk	NL	Noordwijk A 3334
11.	Schoolstraat 40a	Noordwijk	NL	Noordwijk E 2525
12.	Oosteinderlaan	Hillegom	NL	Hillegom meerdere nummers
13.	Rust en Vreugdlaan 2	Wassenaar	NL	Wassenaar F 9635
14.	Lakenblekerstraat	Aalsmeer	NL	Aalsmeer C 4048
15.	Ruigenhoekerweg	Noordwijkerhout	NL	Noordwijkerhout E 4459
16.	Kustlaan 138 W11	Knokke	B	Knokke-Heist E 122/C - M11
17.	Kustlaan 138 W12	Knokke	B	Knokke-Heist E 122/C - M12
18.	Dansestraat 1/Lippenslaan	Knokke	B	Knokke-Heist C 325/B, 325C
19.	Hazegrasstraat 1	Knokke	B	Knokke-Heist G 0004G 6
20.	Kastanjedreef 5	Knokke	B	Knokke-Heist E 100/H en 100/F
21.	Laguna Beach, Heesterstraat	Knokke	B	Knokke-Heist E 0100F en 100H
22.	Kasteel Goorhof	Grobbendonk	B	Meerdere nummers
23.	Tiensesteenweg 70	St. Joris-Winge	B	Tielt-Winge C 357D/360E/345B/358D
24.	Leopoldslei 2	Brasschaat	B	Brasschaat D 704 M
25.	Leopoldslei 30	Brasschaat	B	Brasschaat D 747 M 3 W3
26.	Verweehelling 6	Blankenberge	B	Blankenberge A 859 N 13
27.	Wenduïnesteenweg 54	De Haan	B	De Haan B 2 V 3
28.	Leopoldlaan 6	De Haan	B	De Haan A 10 E 9
29.	Leopoldlaan 8	De Haan	B	De Haan A 10 B 16
30.	Montaignelaan	De Haan	B	De Haan A 10 P 16
31.	Spa, Route Balmoral 34	Spa	B	Spa L 819 K 3 L 819 S 3

* Door Bever beoogde ontwikkeling

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

*** In bestemmingsplan

**** Bouwvergunning

Vastgoedportefeuille

Kadastraal Oppervlak	Potentieel (ontwikkel) volume totaal	Status	Ontwikkeltijd
25 a 30 ca	18.207 m ² BVO wonen / commercieel ***	bougrond	1 jaar
5 a 20 ca	4.160 m ² BVO wonen / commercieel ***	bougrond	1 jaar
9 a 13 ca	7.513 m ² BVO wonen / commercieel **	te amoveren winkels	2 jaar
30 a 28 ca	10.743 m ² BVO wonen **	bougrond	2 jaar
14 a 84 ca			
16 a 4 ca			
16 a 5 ca			
10 a 62 ca			
15 a 85 ca	480 m ² BVO wonen **	bougrond	2 jaar
24 a 99 ca	800 m ² BVO wonen (villabouw) ***	bougrond	1 jaar
4 a 95 ca	programma nader te bepalen	te amoveren voormalige manege	3 jaar
36 ha 97 a 46 ca	783 m ² BVO wonen ***	te amoveren voormalige drukkerij	1 jaar
3 ha 47 a 20 ca	programma nader te bepalen	gras- en cultuurland	3 jaar
84 a 50 ca	1.220 m ² BVO kantoorvilla	te renoveren kantoorvilla op landgoed	
2 ha 36 a 30 ca	35.490 m ² BVO hotel ***	bougrond	1 jaar
24 a 50 ca	programma nader te bepalen	bos- en duingebied met opstallen	3 jaar
24 a 50 ca	58 m ² winkelruimte	winkelruimte	
1.600 ca	58 m ² winkelruimte	winkelruimte	
2 a 55 ca	1.261 m ² BVO winkel-/horecaruimte , 30 pp	winkel en parkeerplaatsen	
69 a 32 ca	1.015 m ² BVO hotel / horecaruimte	casco hotel	
42 a 84 ca	4.250 m ² BVO wonen (verkaveling villabouw) ***	bougrond	1 jaar
36 ha 40 a 01 ca	5.100 m ² BVO hotel / wonen *	te amoveren hotelbebouwing	2 jaar
2 ha 95 a 05 ca	programma nader te bepalen	te renoveren kasteel met gronden	2 jaar
1 a 28 ca	860 m ² BVO vierkantshoeve	vierkantshoeve met grond	
5 a 23 ca	228 m ² BVO kantoorruimte	kantoorruimte	
2 a 69 ca	450 m ² BVO wonen/commercieel ***	handelsgelijkvloers met magazijnen	1 jaar
1 a 81 ca	2.448 m ² BVO wonen / commercieel ***	bougrond	1 jaar
2 a 50 ca	512 m ² BVO wonen ***	te amoveren bestaande woning	1 jaar
2 a 18 ca	180 m ² BVO woning / 140 m ² winkel	te renoveren herenhuis	1 jaar
12 a 69 ca	180 m ² BVO woning / 140 m ² winkel	te renoveren herenhuis	1 jaar
1 ha 77 a 46 ca	535 m ² BVO wonen (villabouw) ***	bougrond	1 jaar
	22.250 m ² BVO wonen / hotel ***	te renoveren voormalig hotel met bougrond	1 jaar

