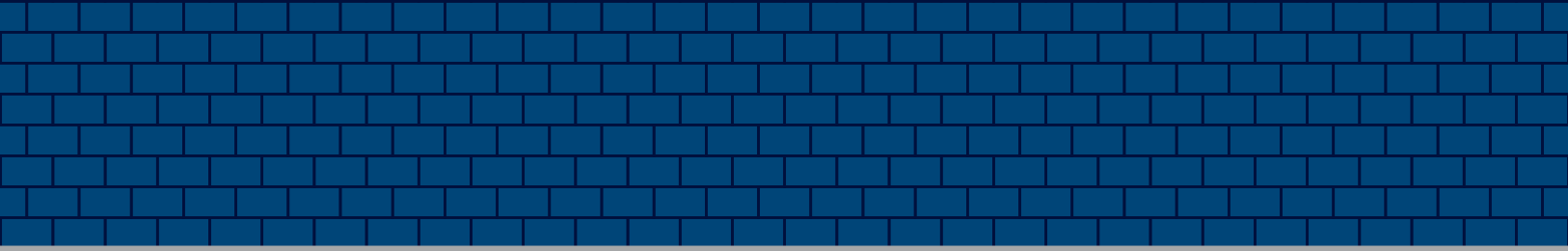




ed 1975





Hilversum

## JAARRAPPORT 2022

22 mei 2023

*"Op dit jaarrapport is geen accountantscontrole uitgevoerd"*

## Colofon

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

Rijksstraatweg 324 C  
2242 AB Wassenaar

Postbus 2114  
2240 CC Wassenaar

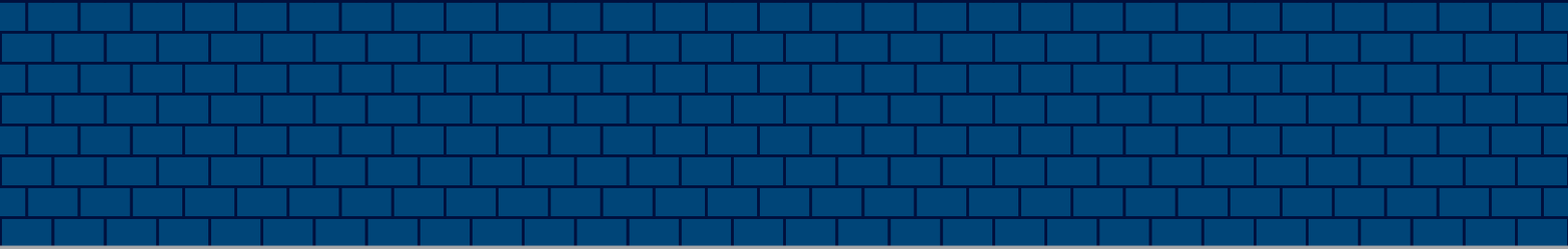
Telefoon (070) 5121810

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

### **Opmaak & Productie**

Divendal Repro, Haarlem

Inhoud	Pagina
<b>Jaarverslag 2022</b>	
Kerncijfers en profiel	6
Verslag van de Raad van Commissarissen	9
Verslag van de directie	14
Corporate governance	24
<b>Jaarrekening</b>	
Geconsolideerde jaarrekening	33
Geconsolideerde winst-en-verliesrekening over 2022	34
Geconsolideerd overzicht van het totaalresultaat over 2022	35
Geconsolideerde balans per 31 december 2022	36
Geconsolideerd overzicht mutaties in het eigen vermogen over 2022	38
Geconsolideerd kasstroomoverzicht over 2022	39
Toelichting op de geconsolideerde jaarrekening	40
Enkelvoudige jaarrekening	71
Enkelvoudige balans per 31 december 2022	72
Enkelvoudige winst-en-verliesrekening over 2022	74
Enkelvoudig overzicht mutaties in het eigen vermogen over 2022	74
Toelichting op de enkelvoudige jaarrekening	75
<b>Overige gegevens</b>	
Ontbreken controleverklaring van de onafhankelijke accountant	83
Statutaire regeling betreffende de Bestemming van de winst	84
Melding in het kader van de Wet Medling Zeggenschap	84



# Jaarrapport 2022

Kerncijfers en profiel

Verslag van de Raad van Commissarissen

Verslag van de directie

Corporate governance

Jaarrekening

Overige gegevens

# Kerncijfers en profiel

## N.V. Bever Holding

Kerngegevens	2022	2021	2020
<b>Resultaten (EUR x 1.000)</b>			
Bedrijfsresultaat	(82.676)	54.074	2.043
Netto resultaat	(52.307)	39.378	(3.090)
<b>Balansgegevens (EUR x 1.000)</b>			
Vastgoedbeleggingen en voorraad vastgoedprojecten	59.740	200.006	152.035
Eigen vermogen	83.307	135.614	96.236
Hypothecaire schulden	-	34.632	34.632
Loan-to-value *	-	17,3%	22,8%
Solvabiliteit	85%	63%	59%
<b>Gegevens per aandeel (EUR)</b>			
Aantal aandelen	17.057.549	17.057.549	17.057.549
Winst per aandeel **	(3,07)	2,31	(0,18)
Dividend per aandeel	-	-	-
Intrinsieke waarde per aandeel	4,88	7,95	5,64
Hoogste beurskoers	4,30	4,10	4,90
Laagste beurskoers	3,50	3,46	2,34
Beurskoers ultimo jaar	3,60	3,71	3,64
Aantal werknemers per jaareinde	1	1	1

\* *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 2022 geconcentreerd in Nederland en België. Naast haar activiteiten als ontwikkelaar zullen de activiteiten van Bever Holding voornamelijk bestaan uit het aankopen, verko-

pen, 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 2022 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 finan-

ciële wereld in diverse disciplines, eerst als hoekman maar later ook als financiële dienstverlener en daghandelaar.

In 2006 is de focus van de activiteiten verlegd naar beleggen en ontwikkelen van vastgoed.

## Activiteiten

---

Bever Holding beschikt over een vastgoedportefeuille bestaande uit 14 objecten (deels bestaand vastgoed en deels bouwgronden) met een potentieel (te ontwikkelen) volume van circa 60.000 m2 bovengronds vloeroppervlak, verdeeld over woningbouw, hotels en commercieel. Van deze vastgoedportefeuille bevindt zich circa 25.000 m2 in Nederland en het overige deel in België (circa 35.000 m2). De objecten zijn gelegen op veelal

unieke locaties gelegen, aan grote grondposities zonder vigerend bestemmingsplan werd geen bouwvolume toegekend en deze werden niet opgenomen in het potentieel ontwikkeld volume.

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.

## 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 Holding 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 ver-

kocht 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.

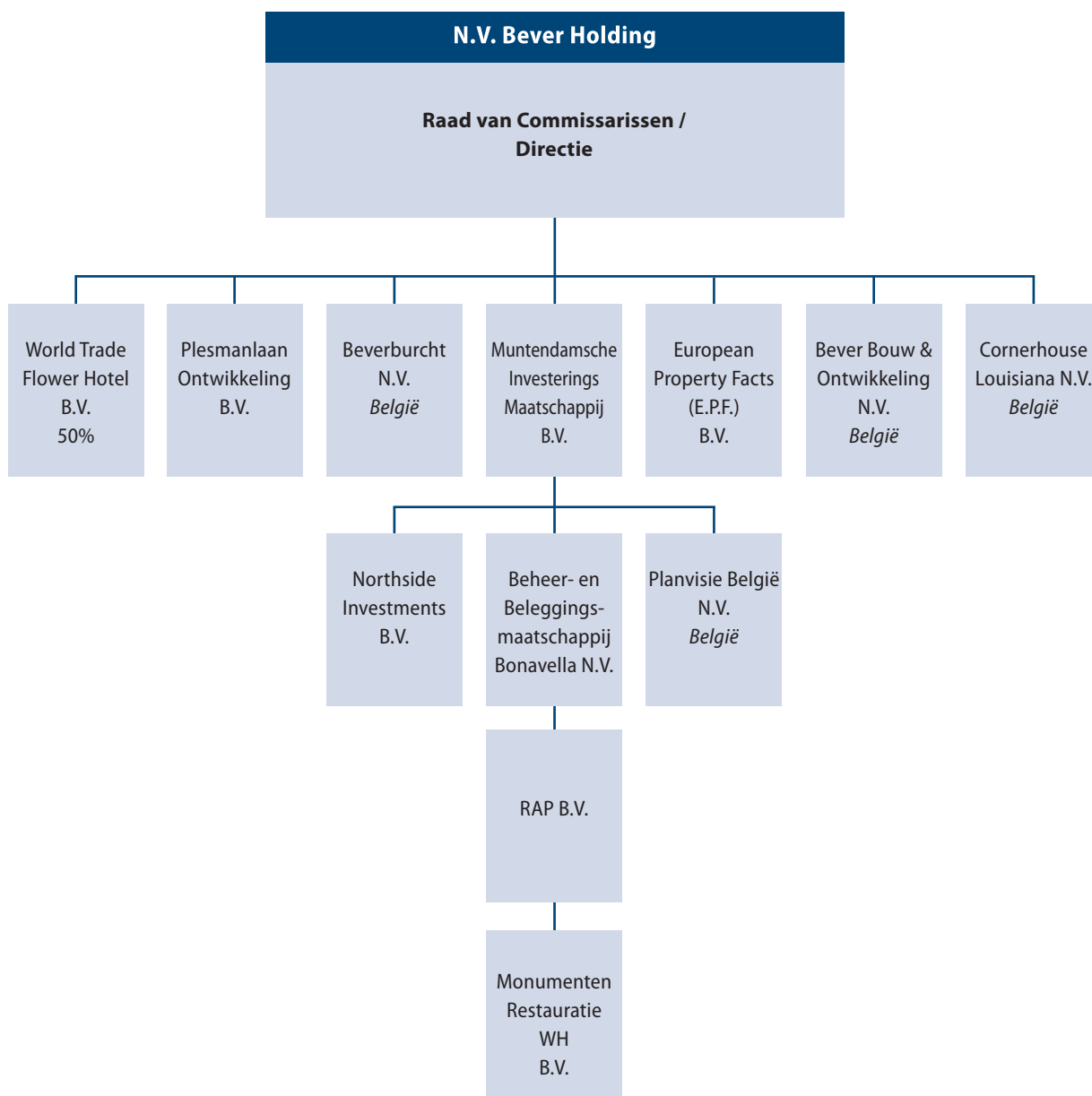
# Kerncijfers en profiel

## 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/rendementsprofiel 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.

Bever Holding heeft thans acht Nederlandse en vier Belgische dochtermaatschappijen. De diverse projecten zijn ondergebracht in Bever Holding en dochtermaatschappijen.



# Verlag van de Raad van Commissarissen

## Jaarrekening en décharge

De Raad van Commissarissen legt hierbij het jaarrapport 2022 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.

Zoals reeds eerder gemeld zijn de directie en de Raad van Commissarissen er tot op heden niet in geslaagd een nieuwe accountant, na de verplichte roulatie van Deloitte, aan te stellen voor accountantscontrole van de jaarrekening over het boekjaar 2022.

Zoals reeds eerder gemeld bestaat er al langer een accountantsprobleem, na diverse verzoeken werd aangegeven door de accountantsorganisaties geen offerte uit te willen brengen. PricewaterhouseCoopers Accountants, Ernst & Young Accountants, KPMG Accountants, BDO Accountants en Mazars werden hiervoor benaderd. Gedurende het boekjaar heeft de Raad van Commissarissen wederom bij de betreffende accountantsorganisaties een verzoek ingediend voor het uitbrengen van een offerte voor de jaarrekeningcontrole van de jaarrekening van N.V. Bever Holding voor het boekjaar 2022 als een later boekjaar, alsmede onder welke voorwaarden de betreffende accountantsorganisaties dit wel zouden willen aanvaarden. Wederom hebben alle 5 benaderde accountantsorganisaties in dit proces aangegeven geen offerte te willen uitbrengen.

Tevens heeft de Raad van Commissarissen wederom aan de Nederlandse Beroepsorganisatie van Accountants (NBA) gevraagd of zij hierin kunnen bemiddelen. Hierop is geen reactie ontvangen.

Dit probleem wordt erkend door de belangenverenigingen en de overheid. Bever Holding is in afwachting van de aanwijzingsbevoegdheid welke de Minister van Financiën voornemens is de OOB-accountantskantoren op te leggen met betrekking tot de verplichte controle van de jaarrekening van beursgenoteerde ondernemingen. Deze wetwijziging zal de OOB-accountantskantoren dwingen om de jaarrekening van de OOB-bedrijven te controleren indien er aan bepaalde voorwaarden wordt voldaan. Deze wetwijziging is er helaas vooralsnog niet door. Na het in werking treden van deze wetwijziging kan het proces van selectie van een nieuwe accountant voor de Vennootschap voort worden gezet.

Vanwege het feit dat Bever Holding geen gecontroleerde jaarrekening (2019/2020/2021/2022) heeft, Euronext reeds per 30 juli 2020 besloten, conform de Euronext Rule Book I (Regel 61003/2) de maatregel toe te passen. Dit betekent dat N.V. Bever Holding als handhavingsmaatregel naar de Penalty Bench werd verplaatst (handelsgroep JG). Deze maatregel heeft geen gevolg voor de verhandelbaarheid van het aandeel.

Per 13 april 2021 heeft Euronext een nieuw beleid ingesteld conform Rule Book artikel 6903/3 dat betekent dat N.V. Bever Holding niet langer dan 24 maanden (13 april 2023) op de Penalty Bench mag verblijven. Lukt het een bedrijf niet om binnen 24 maanden de strafbank te verlaten dan start Euronext een proces dat (na 6 maanden) kan leiden tot het schrappen van de notering van het bedrijf. Door de ingangsdatum van 13 april 2021 betekent dit dat Bever mogelijk op 13 april 2023 door een beslissing van Euronext in het proces van schrappen van de notering komt van Bever op Euronext.

De Raad van Commissarissen beraadt zich op dit moment over de ontstane situatie omdat deze niet verwacht dat een eventuele wet ten aanzien van de aanwijsplicht op korte termijn zal worden aangenomen. Hierbij zal gekeken worden welke scenario's, mocht Euronext daadwerkelijk besluiten over te gaan tot een proces van het schrappen van de aandelen van Bever van de beurs, er zijn om de belangen van onze aandeelhouders op een zo goed mogelijke manier te dienen en tot een oplossing te komen.

Gezien het feit dat het niet de verwachting is dat er alsnog een accountantsorganisatie bereid zal zijn het jaarverslag over het boekjaar 2022 te controleren, hebben de directie en de Raad van Commissarissen besloten de gehele jaarrekening te publiceren en voor vaststelling aan de Algemene Vergadering van Aandeelhouders aan te bieden.

De directie en de Raad van Commissarissen zijn van mening dat het ontbreken van de bereidheid van de vergunning houdende accountantsorganisaties om de jaarrekening over het boekjaar 2022 van N.V. Bever Holding te controleren een wettelijke grond is om op basis van art 393 lid 7 van het Burgerlijk Wetboek 2 tot vaststelling te kunnen overgaan van de jaarrekening over het boekjaar 2022 door de Algemene Vergadering van Aandeelhouders.

De Raad van Commissarissen stelt voor de jaarrekening vast te stellen en décharge te verlenen aan de Raad van Commissarissen voor het door de Raad als tijdelijk bestuurder gevoerde beleid en voor het functioneren van de Raad van Commissarissen als zodanig.

# Verlag van de Raad van Commissarissen

## Langetermijnwaardecreatie

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

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

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

## Samenstelling van de Raad van Commissarissen

De Raad van Commissarissen bestaat op dit moment uit één lid. Leden van de Raad van Commissarissen worden benoemd

voor een periode van 4 jaar. Zij kunnen zich na deze periode beschikbaar stellen voor een volgende periode.

## Personalia Raad van Commissarissen

*W.J. Simon (1951)*

De heer W.J. Simon is als lid van de Raad van Commissarissen benoemd op 5 oktober 2006 voor een eerste periode van vier jaar en op 27 juni 2014 herbenoemd voor een derde termijn van vier jaar. Op 29 juni 2018 is de heer Simon benoemd voor een vierde termijn van twee jaar. De heer Simon is op 30 september 2022 wederom benoemd voor een zesde periode van 2 jaar gezien zijn kennis en ervaring met de onderneming en de beperkte activiteiten van de onderneming op dit moment. Wij verwijzen ook naar het item Corporate governance op pagina 12.

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: voorzitter Raad van Commissarissen Ducat Commodities (voorheen Nantucket Energy); commissaris en voorzitter van het audit committee van Tiziana Life Sciences; voorzitter Raad van Commissarissen Rasna Therapeutics.

Geslacht: Man

Nationaliteit: Belgische

## Interne auditfunctie

Gezien de omvang van de onderneming en activiteiten, samenstelling van directie en Raad van Commissarissen heeft de onderneming geen interne auditdienst ingericht. De Raad van Commissarissen beoordeelt of er adequate alternatieve maatregelen zijn getroffen en overweegt jaarlijks of er behoefte bestaat om een interne auditdienst in te richten.

De Raad van Commissarissen is van mening dat de raad zich kan vinden in het besluit van de directie om gezien de omvang van de onderneming en activiteiten, samenstelling van directie en Raad van Commissarissen geen interne auditfunctie in te richten.

Mede gezien het feit dat er tot en met het boekjaar 2018 wel een externe accountant was aangesteld die de jaarre-

kening heeft gecontroleerd, de activiteiten over het boekjaar 2020 en 2021 zeer beperkt waren en de intentie van de directie en Raad van Commissarissen om voor boekjaar 2021 een externe accountant aan te stellen.

Voor 2022 waren er weliswaar in financiële zin transacties met een significante omvang, alleen hadden die voornamelijk betrekking op de uitvoering van de verplichte levering van de grondstukken van Noordwijk waar de Raad van Commissarissen zelf betrokken was.

Wel onderschrijft de Raad van Commissarissen, dat indien de activiteiten en de samenstelling van de directie en de Raad van Commissarissen zijn gewijzigd dit dient te worden heroverwogen.

# Verslag van de Raad van Commissarissen

## Herbenoeming commissarissen

---

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

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

## Reglement van de Raad van Commissarissen

---

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

Gezien de omvang van de onderneming kent de Raad van Commissarissen geen bijzondere commissies. In dit kader is het wel noodzakelijk dat de taken die normaal gesproken door een dergelijke commissie vervuld worden door de raad als geheel worden vervuld. In aansluiting op het Koninklijk Besluit (Staatsblad 2008, 323) auditcommissie 2008 is de Raad van Commissarissen in het verslagjaar aangewezen de taken van de auditcommissie uit te voeren. Het

betreft hier op hoofdlijnen toezicht op het bestuur ter zake de werking van interne risicobeheersings- en controlesystemen, externe financiële informatieverschaffing, naleving van aanbevelingen en opvolging van opmerkingen van de externe accountant en de relatie met laatstgenoemde. 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. Aangezien er geen externe accountant is gevonden heeft er geen overleg plaatsgevonden en zijn er over het boekjaar 2022 ook geen aanbevelingen gecommuniceerd.

## Profiel van de Raad van Commissarissen

---

Gezien de geringe omvang van de activiteiten van de onderneming in het verslagjaar 2022 waarborgt de samenstelling van de Raad van Commissarissen dat de Raad zijn taak naar behoren kan vervullen (Principe 2.1.1 van de Corporate Governance Code).

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

De vereiste deskundigheden zijn opgenomen in de profielschets van de Raad van Commissarissen die is gepubliceerd op de website van de Vennootschap.

Indien de activiteiten van de onderneming in 2023 zullen toenemen, zal worden gestreefd naar uitbreiding van de raad met één of meerdere leden.

De Raad van Commissarissen verklaart dat zijn lid niet onafhankelijk is als bedoeld in de Nederlandse Corporate Governance Code (2.1.7 en 2.1.8 sub v.) ook 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

5 oktober 2024

# Verlag van de Raad van Commissarissen

## Werkzaamheden van de Raad van Commissarissen

---

De heer W.J. Simon (enig commissaris) voert sinds 28 juni 2016 tijdelijk het bestuur over de Vennootschap. Aangezien deze situatie onwenselijk is en in brede zin in strijd is met de Corporate Governance Code (hoofdstuk 2 en in het bijzonder de bepalingen 2.1.8 sub v. en 2.3.9), streeft Bever Holding naar uitbreiding van de raad en directie met één of meerdere leden wanneer de activiteiten van de onderneming zullen toenemen. Aangezien de functie van zowel bestuurder als commissaris in het verslagjaar door een en dezelfde persoon werd uitgeoefend, dient bij de verslaglegging van de Raad van Commissarissen en de directie rekening gehouden te worden met deze situatie wat betreft de verhouding/relatie tussen beide gremia en dient de

regelgeving terzake de Corporate Governance Code in dit licht te worden gezien.

Tevens dient de Raad van Commissarissen op basis van Principe 2.2.6 en 2.2.7 van de Corporate Governance Code het functioneren van de Raad van Commissarissen en de directie te evalueren. Aangezien derhalve de functie van zowel bestuurder als commissaris in het verslagjaar door een en dezelfde persoon werd uitgeoefend, heeft deze evaluatie niet plaatsgevonden. Zodra de directie en de Raad van Commissarissen zijn uitgebreid zullen in dit verslag mededelingen worden gedaan inzake de onderwerpen van Principe 2.2.8 van de Corporate Governance Code inzake verantwoording van de evaluatie.

## Corporate governance

---

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

Ten aanzien van deze ongewenste situatie, waarbij het enig lid van de Raad van Commissarissen ook de directie

voert, is de verwachting gerechtvaardigd dat wanneer de activiteiten van de onderneming in 2023 of later zullen toenemen, er ook zal worden gestreefd naar uitbreiding van de raad en het bestuur met één of meerdere leden.

## Externe accountant

---

Zoals reeds eerder gemeld bestaat er al langer een accountantsprobleem, na diverse verzoeken werd aangegeven door de accountantsorganisaties geen offerte uit te willen brengen. PricewaterhouseCoopers Accountants, Ernst & Young Accountants, KPMG Accountants, BDO Accountants en Mazars werden hiervoor benaderd. Gedurende het boekjaar heeft de Raad van Commissarissen wederom bij de betreffende accountantsorganisaties een verzoek ingediend voor het uitbrengen van een offerte voor de jaarrekeningcontrole van de jaarrekening van N.V. Bever Holding voor het boekjaar 2022 als een later boekjaar, alsmede onder welke voorwaarden de betreffende accountantsorganisaties dit wel zouden willen aanvaarden. Wederom hebben alle 5 benaderde accountantsorganisaties in dit proces aangegeven geen offerte te willen uitbrengen.

Tevens heeft de Raad van Commissarissen wederom aan de Nederlandse Beroepsorganisatie van Accountants (NBA) gevraagd of zij hierin kunnen bemiddelen. Hierop is geen reactie ontvangen.

Dit probleem wordt erkend door de belangenverenigingen en de overheid. Bever Holding is in afwachting van de aanwijzingsbevoegdheid welke de Minister van Financiën voornemens is de OOB-accountantskantoren op te leggen met betrekking tot de verplichte controle van de jaarrekening van beursgenoteerde ondernemingen. Deze wetwijziging zal de OOB-accountantskantoren dwingen om de jaarrekening van de OOB-bedrijven te controleren indien er aan bepaalde voorwaarden wordt voldaan. Deze wetwijziging is er helaas voornog niet door. Na het in werking treden van deze wetwijziging

# Verslag van de Raad van Commissarissen

kan het proces van selectie van een nieuwe accountant voor de Vennootschap verder worden gezet.

Bever Holding streeft ernaar om deze ontstane situatie zo snel mogelijk op te lossen maar is hierbij afhankelijk van de snelheid waarmee deze wetswijziging zal worden aan-

genomen of de mogelijke gevolgen voor het schrappen van de aandelen. Mocht dit laatste gebeuren en Bever geen OOB meer zijn dan zijn er meer mogelijkheden om een accountantselectieproces succesvol te laten verlopen.

## Tot slot

---

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

Wassenaar, 22 mei 2022  
W.J. Simon

# Verslag van de directie

## Directie

---

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

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

## Jaarrekening en accountantscontrole

---

Zoals ook door de Raad van Commissarissen als de tijdelijk bestuurder is aangegeven in het verslag van de Raad van Commissarissen betreft dit rapport het definitieve jaarrapport 2022.

N.V. Bever Holding heeft het verslagjaar afgesloten met een resultaat na belastingen van ca. EUR 52,31 miljoen negatief (2021: EUR 39,38 miljoen positief). Mede door het feit dat Bever Holding er gedurende 2022 niet in geslaagd is een nieuwe accountant aan te stellen en dit gezien het feit dan geen van de accountantsorganisaties bereid is dit alsnog te doen heeft de Raad van Commissarissen als de

tijdelijk bestuurder een definitief jaarrapport opgesteld dat niet is voorzien van een accountantscontrole.

De directie en de Raad van Commissarissen zijn van mening dat het ontbreken van de bereidheid van de vergunning houdende accountantsorganisaties om de jaarrekening over het boekjaar 2022 van Bever Holding te controleren een wettelijk grond is om op basis van art. 393 lid 7 van het Burgerlijk Wetboek 2 tot vaststelling te kunnen overgaan van de jaarrekening over het boekjaar 2022 door de Algemene Vergadering van Aandeelhouders.

## Gang van zaken 2022

### Resultaat

---

Bever Holding heeft het verslagjaar afgesloten met een resultaat na belastingen van ca. EUR 52,31 miljoen negatief (2021: EUR 39,38 miljoen positief). Op basis van een externe taxatie van de gehele vastgoedportefeuille heeft een herwaardering plaatsgevonden van ca. EUR 79 miljoen negatief (2021: EUR 54 miljoen positief) op de vastgoedbeleggingen.

Daarnaast heeft Bever Holding ook op haar financiële activa een waardevermindering verwerkt. Dit in verband met de recente marktontwikkelingen en de effecten daarvan op de onderliggende waarde van het zekerheidsrecht dat als zekerheid was afgegeven. Deze ontwikkeling is meegenomen in de beoordeling van de te verwachten kredietverliezen. Er is derhalve een negatieve herwaardering opgenomen in het resultaat voor een bedrag van EUR 2,5 miljoen.

Het totaalresultaat voor belastingen bedroeg in het verslagjaar ca. EUR 82,59 miljoen negatief.

De totale lasten bedroegen in 2022 ca. EUR 1,10 miljoen (2021: EUR 1,16 miljoen).

De nettofinancieringskosten bedroegen in 2022 een bate van EUR 84 duizend (2021 bate: EUR 88 duizend).

Ten aanzien fiscale aangelegenheden heeft Bever Holding door de verkoop van de grondposities in Noordwijk een verdere vereenvoudiging doorgevoerd in de juridische structuur. Daarbij heeft Bever holding een tweetal entiteiten geliquideerd. Door de liquidatie zijn eerder niet opgenomen verliezen fiscaal gerealiseerd in het huidige boekjaar. Dit heeft een positief effect gehad van EUR 13,470 miljoen op de belastingdruk. Daarnaast door recente wetswijzigingen in zowel Nederland als in België ten aanzien van de beperkingen om eventuele compensabele verliezen te gebruiken, heeft Bever Holding een analyse gemaakt of en voor welk bedrag de nog resterende compensabele verliezen kunnen worden opgenomen in de latente belastingpositie. Hierbij zijn scenario's uitgewerkt op basis van de huidige vastgoedportefeuille. In scenario 1 wordt de portefeuille in een jaar in totaal verkocht. In scenario 2 worden de objecten een voor een verkocht om maximaal gebruik te maken van de compensabele verliezen. Eventuele verliezen die niet kun-



nen worden gerealiseerd door een van de scenario's zijn niet als zodanig opgenomen op de balans. Dit heeft een negatief effect gehad van daar eerder opgenomen verliezen vanwege nieuwe wetgeving door de huidige activiteiten niet gerealiseerd kunnen worden.

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 externe taxateur zijn 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

---

Op 31 december 2022 was er geen vreemd vermogen.

## Eigen vermogen

---

Na verwerking van het resultaat over het verslagjaar bedraagt het eigen vermogen per ultimo 2022 EUR 83,3 miljoen bij een balanstotaal van EUR 98,3 miljoen. De intrinsieke waarde per aandeel Bever Holding op basis van het aantal uitstaande aandelen per 31 december 2022 bedroeg EUR 4,88. De solvabiliteit blijft onverminderd

sterk met 85%.

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.

## 2022 in het kort

---

Zoals reeds eerder gemeld bestaat er al langer een accountantsprobleem, na diverse verzoeken werd aangegeven door de accountantsorganisaties geen offerte uit te willen brengen. PricewaterhouseCoopers Accountants, Ernst & Young Accountants, KPMG Accountants, BDO Accountants en Mazars werden hiervoor benaderd. Gedurende het boekjaar heeft de Raad van Commissarissen wederom bij de betreffende accountantsorganisaties een verzoek ingediend voor het uitbrengen van een offerte voor de jaarrekeningcontrole van de jaarrekening van N.V. Bever Holding voor zowel het boekjaar 2022 als een later boekjaar, alsmede onder welke voorwaarde de betreffende accountantsorganisaties dit wel zouden willen aanvaarden. Wederom hebben alle 5 benaderde accountantsorganisaties in dit proces aangegeven geen offerte te willen uitbrengen.

gevraagd of zij hierin kunnen bemiddelen. Hierop is geen reactie ontvangen.

Dit probleem wordt erkend door de belangenverenigingen en de overheid. Bever Holding is in afwachting van de aanwijzingsbevoegdheid welke de Minister van Financiën voornemens is de OOB-accountantskantoren op te leggen met betrekking tot de verplichte controle van de jaarrekening van beursgenoteerde ondernemingen. Deze wetwijziging zal de OOB-accountantskantoren dwingen om de jaarrekening van de OOB-bedrijven te controleren indien er aan bepaalde voorwaarden wordt voldaan. Deze wetwijziging is er helaas vooralsnog niet door. Na het in werking treden van deze wetwijziging kan het proces van selectie van een nieuwe accountant voor de Vennootschap voort worden gezet.

Tevens heeft Bever Holding wederom aan de Nederlandse Beroepsorganisatie van Accountants (NBA)

Vanwege het feit dat Bever Holding geen gecontroleerde jaarrekening (2019/2020/2021/2022) heeft, Euronext reeds per 30 juli 2020 besloten, conform de Euronext Rule Book I (Regel 61003/2) de maatregel toe te passen. Dit betekent dat N.V. Bever Holding als handhavingsmaatregel naar de Penalty Bench werd verplaatst (handelsgroep JG). Deze maatregel heeft geen gevolg voor de verhandelbaarheid van het aandeel.

Per 13 april 2021 heeft Euronext een nieuw beleid ingesteld conform Rule Book artikel 6903/3 dat betekent dat N.V. Bever Holding niet langer dan 24 maanden op de Penalty Bench mag verblijven. Lukt het een bedrijf niet om binnen 24 maanden de strafbank te verlaten dan start Euronext een proces dat kan leiden tot het schrappen van de notering van het bedrijf.

Per 13 april 2023 heeft N.V. Bever Holding bericht ontvangen van Euronext over het verstrijken van de 24 maanden periode. Euronext was voornemens na 27 april 2023 een formeel besluit te nemen omtrent een eventuele delisting procedure op te starten dewelke ten minste 6 maanden kan duren voordat de delisting in werking treedt.

Op 3 mei 2023 heeft Euronext te kennen gegeven dat het formele besluit is genomen om over te gaan tot delisting conform regels 6905/1 (ii) & 6905/2. Euronext heeft aangegeven dat het aandeel op 6 november 2023 uit de notering zal gaan en de laatste handelsdag op 3 november 2023 zal zijn.

Oorzaak van het besluit is dat N.V. Bever Holding tot op heden geen OOB-accountant heeft kunnen contracteren, welke zich bereid heeft gevonden om de controle van de jaarrekeningen van N.V. Bever Holding op zich te nemen, ondanks haar diverse verzoeken daartoe.

Bever Holding heeft kennisgenomen van dit besluit en zal onderzoeken of zij mogelijk vervolgstappen gaat nemen en, indien zulks het geval is, welke stappen dat zullen zijn om de belangen van haar aandeelhouders op een zo goed mogelijke manier te dienen en tot een oplossing te komen.

Wanneer er daartoe aanleiding is of noodzaak bestaat zal zij die, eventuele, stappen bekend maken.

## **Noordwijk**

Zoals reed in het jaarverslag over het boekjaar 2020 en 2021 vermeld heeft ook het boekjaar 2022 in het teken gestaan van de ontstane situatie inzake de grondposities in Noordwijk.

In november 2020 is er een financiering verstrekt door Adriaan van Erk Groep B.V. aan Bever Holding.

Het tweede onderdeel van de transactie was de verkoop van alle grondposities te Noordwijk aan Adriaan van Erk Onroerend Goed B.V.

Hierbij zijn zowel schriftelijke- als mondelinge afspraken gemaakt. De schriftelijke afspraken betreffen de verkoop en levering van de grondposities te Noordwijk voor 60 miljoen euro met als voorwaarde de ontheffing van het gevestigde voorkeursrecht (Wet voorkeursrecht gemeenten) door de gemeente Noordwijk.

De mondelinge afspraken betreffen o.a. een bouwvolume-afhankelijk winstdeling.

Hieronder volgt een opgave van de mondeling gemaakte afspraken:

- Winsttaandeel van 30% bij een bouwvolume vanaf 30.000m<sup>2</sup>, indien het bouwvolume 50.000 m<sup>2</sup> of meer betreft dan is er een winstaandeel van 50% van toepassing op het geheel.
- Betalen van een rentecomponent ad 2,5% te berekenen over de onbetaalde koopsommen tot aan de dag van volledige betaling.
- Vergoeding door Van Erk aan Bever c.s. van de gemaakte advocaat- en adviseurskosten.
- Vergoeding door Van Erk aan Bever c.s. van de onroerendezaakbelasting en andere zakelijke lasten.

Het was van essentieel belang dat de mondelinge afspraken niet openbaar werden gemaakt, zo lang de onderhandelingen met de gemeente Noordwijk over de bouwvolumes, zoals opgenomen in de samenwerkingsovereenkomst, tussen Adriaan van Erk Groep en de gemeente Noordwijk nog niet gefinaliseerd werden.

Op 13 november 2021 heeft Adriaan van Erk Onroerend Goed B.V. de concept leveringsaktes voor de levering van de grondposities te Noordwijk aangeleverd. In deze concept leveringsaktes ontbrak de schriftelijke vastlegging van de mondelinge afspraken.

Op 23 november 2021 in de voormiddag heeft N.V. Bever Holding bezwaar gemaakt tegen de concept leveringsaktes in verband met het ontbreken van de mondelinge afspraken.

Op dat moment is er een geschil ontstaan over de uitvoering van de koopovereenkomsten en de levering van de grondposities te Noordwijk. N.V. Bever Holding wenste geen medewerking te verlenen aan deze levering, indien en zo lang Adriaan van Erk Onroerend Goed B.V. de mondelinge afspraken, die in het kader van deze verkoop bij monde van wijlen A. van Erk namens Adriaan van Erk Onroerend Goed B.V. zijn gemaakt, niet erkent en respecteert.

In het eerste kwartaal van 2022 is Bever Holding niet tot overeenstemming gekomen met Adriaan van Erk Onroerend Goed B.V. over het niet respecteren van de gemaakte mondelinge afspraken inzake de levering van de grondposities in Noordwijk.

Door Adriaan van Erk Onroerend Goed B.V. werd Bever Holding c.s. in kort geding gedagvaard. Zij vorderde nakoming van Bever Holding en derhalve levering van de grondposities. Hiertegen werd door Bever Holding c.s. verweer gevoerd.

Op 19 april 2022 heeft de voorzieningenrechter Bever Holding in het gelijk gesteld en alle vorderingen van Adriaan van Erk Onroerend Goed B.V. afgewezen.

Adriaan van Erk Onroerend Goed B.V. heeft hoger beroep aangetekend tegen dit vonnis.

In het door Adriaan van Erk Onroerend Goed B.V. ingestelde hoger beroep heeft op 13 juni 2022 het Hof arrest gewezen, waarbij het eerdere vonnis van 19 april 2022 werd vernietigd. Bever werd veroordeeld om de grondposities gedwongen te leveren voor een bedrag van 60 miljoen euro zoals opgenomen in de schriftelijke koopovereenkomsten, echter zonder rekening te houden met de mondelinge afspraken.

Een deel van dit bedrag is aangewend voor de aflossing van de door Adriaan van Erk Groep verstrekte financiering.

Bever heeft uitvoering gegeven aan het arrest, hetgeen impliceert dat de grondposities in Noordwijk respectievelijk op 1 juli 2022 en 25 juli 2022 werden geleverd.

Dat betekent overigens niet dat Bever Holding zich bij het vonnis neerlegt. Bever Holding is voornemens om verdere juridische stappen te zetten. Ter verdere voorbereiding daarvan hebben er gedurende het boekjaar 2022 en 2023 diverse getuigenverhoren plaatsgevonden bij de rechtbank.

De gevolgen van het vonnis en verplichte levering van de grondposities te Noordwijk zijn dat de realisatie van grondposities te Noordwijk in 2022 niet tegen de marktwaarde zoals opgenomen in de balans per 31 december 2021 van 137,66 miljoen zal plaatsvinden, maar tegen een waarde van 60 miljoen EUR. De IFRS-boekhoudregels maken het niet mogelijk een eventuele claim te waarderen op de balans. Derhalve zal Bever Holding in 2022 een boekverlies realiseren van 77,66 miljoen EUR op deze verplichte transactie. Rekening houdend met de fiscale gevolgen van de lagere opbrengsten zal deze transactie een nettoverlies opleveren van 57,60 miljoen EUR.

## **Procedure Staal Beheer N.V.**

In 2019 werd N.V. Bever Holding gedagvaard door Staal Beheer N.V. Eind 2020 werd N.V. Bever Holding in het gelijk gesteld door de rechtbank. Er werd door Staal Beheer N.V. tegen dit vonnis hoger beroep ingesteld. In de hogerberoepzaak werd er uitspraak gedaan, N.V. Bever Holding werd wederom in het gelijk gesteld, Staal Beheer N.V. werd veroordeeld in de kosten van deze procedure. De door Staal Beheer N.V. gelegde beslagen werden inmiddels door Staal Beheer N.V. opgeheven.

## **Wassenaar**

De procedures tegen de gemeente Wassenaar inzake het landgoed Ivicke zijn nog lopende, in de bestuursrechtelijke bodemprocedure met betrekking tot de krakers heeft de rechter de gemeente Wassenaar veroordeeld het pand te laten ontruimen. Tegen deze ontruiming werd door de krakers een voorlopige voorziening aangespannen. De uitspraak van deze voorlopige voorziening is dat de krakers dienen te ontruimen tegen uiterlijk 14 juli 2022. De gemeente Wassenaar is in overleg met de krakers gegaan over een vrijwillige ontruiming, dewelke op 1 september 2022 heeft plaatsgevonden.

In de lopende bestuursrechtelijke bodemprocedure met betrekking tot het uitvoeren van de opgelegde last onder bestuursdwang heeft Bever beroep aangetekend tegen het vonnis van 20 december 2021.

Inmiddels heeft de gemeente Wassenaar per 20 juli 2022 een kostenverhaalbeschikking genomen waartegen Bever bezwaar heeft gemaakt. De discussie zal onderdeel worden van het hoger beroep in de bodemprocedure tegen de last onder bestuursdwang. Wel heeft Bever Holding op 24 oktober 2022 onder protest het bedrag van de kostenverhaalbeschikking van ongeveer EUR 1 miljoen betaald.

Op 1 september 2022 heeft de gemeente het landgoed ontruimd van de illegale bewoners.

Het hoger beroep loopt voor de rechtbank en zal naar alle waarschijnlijkheid in 2023 of later worden behandeld.

#### **Aalsmeer**

Ten aanzien van de status van het project te Aalsmeer lopen er nog een tweetal beroepsprocedures.

#### **België**

Door de gemeente Spa werden de restanten van het voormalig afgebrand hotelgebouw te Spa, Route Balmoral verwijderd.

In januari 2022 heeft Bever de sloop afgewerkt van het voormalig hotelgebouw "Laguna Beach" te Knokke-Heist.

Beide gesloopte gebouwen hebben geen gevolg voor de ontwikkeling van de locaties noch voor de marktwaarde.

Met betrekking tot een drietal Belgische vennootschappen werd er een aanslag opgelegd door de belastingdienst, die van mening is dat genomen afschrijvingen, dewelke in het verleden reeds werden gecontroleerd door hun administratie, onjuist werden opgenomen op de vaste activa.

Hiertegen werd door de Belgische vennootschappen bezwaar gemaakt, de uitkomst van deze bezwaarfase is op dit moment nog niet te bepalen.

Gedurende het boekjaar zijn 3 objecten in De Haan verkocht voor een bedrag boven boekwaarde.

## **Vooruitzichten 2023**

---

Bever Holding streeft ernaar in 2023 verder invulling te geven aan haar projecten door middel van ontwikkeling, een nieuwe samenwerking of verkoop.

Daarnaast zal 2023 ook in het teken staan van het ontstane geschil met Adriaan van Erk Groep over de uitvoering en levering van de grondposities te Noordwijk, waarbij Bever Holding zich beraadt over mogelijke verdere juridische stappen.

Er is verder een onderzoek van de Autoriteit Financiële Markten naar de persberichten van Bever Holding inzake de grondposities te Noordwijk. De uitkomst hiervan is op dit moment niet te bepalen.

Bever Holding blijft in afwachting van de wetwijziging die de OOB-accountantskantoren zal dwingen om de jaarrekening van de OOB-bedrijven te controleren. Bever Holding zal zodra de mogelijke wetgeving is aangenomen opnieuw de OOB-accountantskantoren benaderen of zij bereid zijn de accountantscontrole over het betreffende boekjaar uit te voeren. Verwachting is niet dat dit het boekjaar 2023 zal betreffen.

Tevens streeft Bever Holding er naar een oplossing te vinden voor de aandeelhouders ten aanzien van de mogelijke schrapting van de aandelen van Bever Holding op Euronext.

## Het aandeel Bever Holding

---

Per 13 april 2021 heeft Euronext een nieuw beleid ingesteld conform Rule Book artikel 6903/3 dat betekent dat N.V. Bever Holding niet langer dan 24 maanden op de Penalty Bench mag verblijven. Lukt het een bedrijf niet om binnen 24 maanden de strafbank te verlaten dan start Euronext een proces dat kan leiden tot het schrappen van de notering van het bedrijf.

Per 13 april 2023 heeft N.V. Bever Holding bericht ontvangen van Euronext over het verstrijken van de 24 maanden periode. Euronext was voornemens na 27 april 2023 een formeel besluit te nemen omtrent een eventuele delisting procedure op te starten dewelke ten minste 6 maanden kan duren voordat de delisting in werking treedt.

Op 3 mei 2023 heeft Euronext te kennen gegeven dat het formele besluit is genomen om over te gaan tot delisting conform regels 6905/1 (ii) & 6905/2. Euronext heeft aangegeven dat het aandeel op 6 november 2023 uit de notering zal gaan en de laatste handelsdag op 3 november 2023 zal zijn.

Oorzaak van het besluit is dat N.V. Bever Holding tot op

heden geen OOB-accountant heeft kunnen contracteren, welke zich bereid heeft gevonden om de controle van de jaarrekeningen van N.V. Bever Holding op zich te nemen, ondanks haar diverse verzoeken daartoe.

Bever Holding heeft kennisgenomen van dit besluit en zal onderzoeken of zij mogelijk vervolgstappen gaat nemen en, indien zulks het geval is, welke stappen dat zullen zijn om de belangen van haar aandeelhouders op een zo goed mogelijke manier te dienen en tot een oplossing te komen.

Wanneer er daartoe aanleiding is of noodzaak bestaat zal zij die, eventuele, stappen bekend maken.

Per ultimo van het verslagjaar bedraagt het totaal aantal uitstaande aandelen 17.057.549. De directie streeft naar een grotere handelbaarheid 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 in mindering te brengen op het eigen vermogen. Het beleid van Bever Holding is erop gericht om de toekomstige resultaten aan te wenden voor de groei en verdere ontwikkeling van de onderneming.

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

## Personeel en organisatie

### Personeel

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

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

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

### Beloning bestuur

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

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

Raad van Commissarissen/Directie			
<b>Directie</b>			
W.J. Simon	bestuurder bij ontstentenis	(1-1-2022 t/m 31-12-2022)	-
<b>Raad van Commissarissen</b>			
W.J. Simon	voorzitter	(1-1-2022 t/m 31-12-2022)	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 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.

## Gebeurtenissen na balansdatum

Per 13 april 2021 heeft Euronext een nieuw beleid ingesteld conform Rule Book artikel 6903/3 dat betekent dat N.V. Bever Holding niet langer dan 24 maanden op de Penalty Bench mag verblijven. Lukt het een bedrijf niet om binnen 24 maanden de strafbank te verlaten dan start Euronext een proces dat kan leiden tot het schrappen van de notering van het bedrijf.

Per 13 april 2023 heeft N.V. Bever Holding bericht ontvangen van Euronext over het verstrijken van de 24 maanden periode. Euronext was voornemens na 27 april 2023 een formeel besluit te nemen omtrent een eventuele delisting procedure op te starten dewelke ten minste 6 maanden kan duren voordat de delisting in werking treedt.

Op 3 mei 2023 heeft Euronext te kennen gegeven dat het formele besluit is genomen om over te gaan tot delisting conform regels 6905/1 (ii) & 6905/2. Euronext

heeft aangegeven dat het aandeel op 6 november 2023 uit de notering zal gaan en de laatste handelsdag op 3 november 2023 zal zijn.

Oorzaak van het besluit is dat N.V. Bever Holding tot op heden geen OOB-accountant heeft kunnen contracteren, welke zich bereid heeft gevonden om de controle van de jaarrekeningen van N.V. Bever Holding op zich te nemen, ondanks haar diverse verzoeken daartoe.

Bever Holding heeft kennisgenomen van dit besluit en zal onderzoeken of zij mogelijk vervolgstappen gaat nemen en, indien zulks het geval is, welke stappen dat zullen zijn om de belangen van haar aandeelhouders op een zo goed mogelijke manier te dienen en tot een oplossing te komen.

Wanneer er daartoe aanleiding is of noodzaak bestaat zal zij die, eventuele, stappen bekend maken.

## 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

#### Marktrisico

De vastgoedsector zou beïnvloed kunnen worden door factoren die betrekking hebben op, onder andere, het type vastgoed, de locatie, de bezettingsgraad, hypotheekrentes en andere economische factoren. Deze factoren kunnen een negatieve impact hebben op de winstgevendheid van de vastgoedportefeuille alsook de waarde hiervan.

#### Ontwikkelingsrisico

Het risico dat een beoogd project in omvang of tijd afwijkt van gehanteerde prognoses wordt door Bever Holding periodiek geïnventariseerd. Gezien de aard van de activiteiten en projecten blijft een bepaalde mate van onzekerheid voortdurend aanwezig. De omvang van projecten

wordt ook beïnvloed door beleid van (lokale) overheden alsmede door de markt wat betreft behoefte en afzetbaarheid. Door een voortdurende monitoring van ontwerpbeleidsdocumenten is Bever Holding in staat om tijdig te reageren, waar nodig langs juridische weg door specialistische advocaten. Het ontwikkelingsrisico wordt voorts jaarlijks opgenomen in de waardering van de objecten en waar nodig bijgesteld op basis van actuele gegevens.

#### Waarderingsrisico

De vastgoedportefeuille van Bever Holding wordt periodiek 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 één of meerdere projecten. Bever Holding voorkomt hiermee dat er sprake zou kunnen zijn van een niet optimale prioritering van projecten of van ongewenste bezuinigingen op kwaliteit van gebouwen.

## **Financiële risico's en onzekerheden**

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

## **Financiële verslaggeving risico's en onzekerheden**

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

## **Wet- en regelgeving risico's en onzekerheden**

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

Boven op de bovengenoemde risico's in wet- en regelgeving materialiseert zich het risico dat de aandelen van Bever Holding niet lang genoteerd zijn op Euronext, met als gevolg beperkingen voor het ophalen van kapitaal en mogelijk voor de verhandelbaarheid van de aandelen voor de aandeelhouders. Vanwege het feit dat Bever Holding geen gecontroleerde jaarrekening (2019/2020/2021/2022) heeft, Euronext reeds per 30 juli 2020 besloten, conform de Euronext Rule Book I (Regel 61003/2) de maatregel toe te passen. Dit betekent dat N.V. Bever Holding als handhavingsmaatregel naar de Penalty Bench werd verplaatst (handelsgroep JG). Deze maatregel heeft geen gevolg voor de verhandelbaarheid van het aandeel.

Per 13 april 2021 heeft Euronext een nieuw beleid ingesteld conform Rule Book artikel 6903/3 dat betekent dat N.V. Bever Holding niet langer dan 24 maanden op de Penalty Bench mag verblijven. Lukt het een bedrijf niet



om binnen 24 maanden de strafbank te verlaten dan start Euronext een proces dat kan leiden tot het schrappen van de notering van het bedrijf.

Per 13 april 2023 heeft N.V. Bever Holding bericht ontvangen van Euronext over het verstrijken van de 24 maanden periode. Euronext was voornemens na 27 april 2023 een formeel besluit te nemen omtrent een eventuele delisting procedure op te starten dewelke ten minste 6 maanden kan duren voordat de delisting in werking treedt.

Op 3 mei 2023 heeft Euronext te kennen gegeven dat het formele besluit is genomen om over te gaan tot delisting conform regels 6905/1 (ii) & 6905/2. Euronext heeft aangegeven dat het aandeel op 6 november 2023 uit de notering zal gaan en de laatste handelsdag op 3 november 2023 zal zijn.

Oorzaak van het besluit is dat N.V. Bever Holding tot op heden geen OOB-accountant heeft kunnen contracteren, welke zich bereid heeft gevonden om de controle van de jaarrekeningen van N.V. Bever Holding op zich te nemen, ondanks haar diverse verzoeken daartoe.

Bever Holding heeft kennisgenomen van dit besluit en zal onderzoeken of zij mogelijk vervolgstappen gaat nemen en, indien zulks het geval is, welke stappen dat zullen zijn om de belangen van haar aandeelhouders op een zo goed mogelijke manier te dienen en tot een oplossing te komen.

Wanneer er daartoe aanleiding is of noodzaak bestaat zal zij die, eventuele, stappen bekend maken.

## Risicobereidheid

Ondanks het feit dat Bever Holding te maken heeft met diverse risico's en onzekerheden, tracht Bever Holding deze zoveel mogelijk te beheersen. De aard van de activiteiten en projecten brengt een bepaalde mate van risico en onzekerheid met zich mee, die niet voorkomen kan worden. Door

de implementatie van een aantal maatregelen blijft Bever Holding deze risico's en onzekerheden monitoren zodat zij tijdig kan ingrijpen. Deze maatregelen zijn:

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

Het belangrijkste gevolg van de diverse risico's voor Bever Holding is de invloed op de waardering van de diverse vastgoedobjecten in portefeuille. Het risico van een mogelijk dalende waarde van het vastgoed van Bever Holding heeft een negatieve invloed op haar vermogenspositie. Een herwaardering van de vastgoedportefeuille met 1% zal een invloed hebben van circa EUR 600 duizend op het indirecte beleggingsresultaat (op basis van de ultimo 2022 uitstaande aandelen circa EUR 0,04 per aandeel). De solide vermogensverhoudingen stellen Bever Holding in staat eventuele waarderingen van objecten zelf op te vangen. De gevolgen van acties door de externe financiers blijven hierdoor beheersbaar.

Door de omvang van de portefeuille en de lage loan-to-value is Bever Holding in staat om zelfstandig een herfinanciering te arrangeren indien projecten tot ontwikkeling gebracht worden.

## Cultuur

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

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

In 2022 zijn geen integriteitsincidenten gemeld en zijn er geen constatering gedaan dat niet in lijn met de gedragscode is gehandeld.

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

## Actuele ontwikkelingen

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

## Langetermijnwaardecreeatie

### Langetermijnwaardecreeatie

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

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

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

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

Zodra de benodigde uitbreidingen hebben plaatsgevonden binnen de directie en de Raad van Commissarissen (hopelijk in 2023) zal er een strategie voor langetermijnwaardecreeatie ontwikkeld worden door de directie. Hierbij zullen de aspecten zoals opgenomen in principe 1.1.1 worden meegenomen.

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

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

### Risicobeheersing

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

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

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

Indien er een bijstelling plaatsvindt, zal van tijd tot tijd een update gegeven worden aan de Raad van Commissarissen over de voort-

gang van de beheersing van de verbetermaatregelen.

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

Gezien de mogelijke gevolgen van het schrappen van de aandelen van Bever Holding is een aanpassing gemaakt in het riskframework.

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

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

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

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

## Interne auditfunctie

De interne auditfunctie heeft als taak de opzet en de werking van de interne risicobeheersings- en controlesystemen te beoordelen. De directie is verantwoordelijk voor de interne auditfunctie. De Raad van Commissarissen houdt toezicht op de interne auditfunctie en dient in het licht van de Code regelmatig contact te hebben

met diegene die de functie vervult.

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

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

## Monitoring

In 2022 heeft er geen formele interne toetsing plaatsgevonden op de beheersingsmaatregelen die binnen N.V. Bever Holding zijn ingesteld anders dan die beheersmaatregelen waarbij de Raad van Commissarissen direct betrokken is. Er zijn geen materiële bevindingen naar voren gekomen.

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

## Financiële verslaggeving en externe accountant

De principes 1.4, 1.5, 1.6 en 1.7 van de Code met betrekking tot de financiële verslaggeving worden onderschreven. De directie is verantwoordelijk voor de juistheid, volledigheid en tijdigheid van de financiële verslaggeving. De Raad van Commissarissen houdt toezicht op het beleid van de directie ten aanzien van financiële verslaggeving. Hierbij richt de raad zich tevens op de effectiviteit van de interne risicobeheersings- en controlesystemen van de Venootschap en de integriteit en kwaliteit van de financiële verslaggeving.

De externe accountant wordt normaliter ook betrokken bij de inhoud en publicatie van de jaarrekening en de daarop betrekking hebbende persberichten. Gezien het feit dat de directie en de Raad van Commissarissen op dit moment geen externe accountant hebben kunnen aanstellen heeft deze afstemming over het boekjaar 2022 niet plaatsgevonden.

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

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

Doordat er geen accountantsorganisatie bereid is de jaarrekeningcontrole bij N.V. Bever Holding uit te voeren, is er geen mogelijkheid voor de directie en Raad van Commissarissen te voldoen aan dit principe. Zodra er een bereidheid is van een partij om als externe accountant te functioneren zullen deze principes weer volgens de code worden nageleefd.

## Effectief bestuur en toezicht

### Organisatiestructuur N.V. Bever Holding

Bever Holding is de moedermaatschappij van een aantal dochtermaatschappijen. In Nederland kent Bever Holding een aantal 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 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 12).

### Rol directie

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

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

### Benoemings- en herbenoemingstermijnen bestuurders

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

De onderneming voldoet niet aan de volgende principes van de Code in verband met het ontbreken van een bestuurder: principe 2.3.9, 2.2.2, 2.1.7 en 2.1.8 sub v.

### Rol Raad van Commissarissen

De Raad van Commissarissen van Bever Holding bestaat sinds 30 mei 2011 uit 1 persoon. De Raad van Commissarissen houdt toezicht op het beleid van de directie en de algemene gang van zaken in de Vennootschap en de met haar verbonden onderneming en staat de directie met raad ter zijde (zie echter bijzondere toelichting pagina 12). Hierbij richt de raad zich tevens op de effectiviteit van de interne risicobeheersings- en controlesystemen van de Vennootschap en de integriteit en kwaliteit van de financiële verslaggeving. De Raad van

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

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

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

### Cultuur, gedragscode en klokkenluiderreglement

Bever Holding heeft een gedragscode opgesteld die van toepassing is op de medewerkers en de directie. Deze gedragscode bevat de uitgangspunten die de directie als fundamen-

teel beschouwt De gedragscode beoogt de medewerkers bewust te maken van eerlijk, integer en transparant handelen door vast te leggen wat wel en niet als wenselijk gedrag moet worden beschouwd.

Tevens is een klokkenluiderreglement van toepassing.

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

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

## Diversiteitsbeleid en doelstellingen

### *Wet bestuur en toezicht*

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

### *Diversiteitsbeleid*

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

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

Zodra uitbreidingen zullen plaatsvinden binnen de directie en de Raad van Commissarissen (hopelijk in 2023) zal het diversiteitsbeleid verder ingevuld worden. Hierbij zullen de aspecten zoals opgenomen in principe 2.1.5 en 2.1.6 worden meegenomen.

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

## Beloningen

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

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

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

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

de Raad van Commissarissen nog geen aanpassing gemaakt in het beloningsbeleid van de directie in het licht van de nieuwe Code. Indien deze situatie verandert zal het huidige beleid heroverwogen worden en indien nodig aangepast worden in het licht van de nieuwe Code.

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

### **Beloning Raad van Commissarissen**

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

## Algemene Vergadering

### Aandeelhouders, Algemene Vergadering van Aandeelhouders en stemrecht

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

ter beschikking gesteld via de corporate website.

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

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

In dit kader heeft de Algemene Vergadering van Aandeelhouders op 30 september 2022 de directie voorwaardelijk tot 28 februari 2025 gemachtigd tot:

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

### Beschikbaarheid corporate governance documenten

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

### Overzicht beschermingsmaatregelen

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

## Besluit artikel 10 overnamerichtlijn

Op grond van het Besluit artikel 10 overnamerichtlijn dienen vennootschappen, waarvan effecten zijn toegelaten tot de handel op een gereguleerde markt, in hun jaarverslagen informatie te verschaffen over onder meer de

kapitaalstructuur van de Vennootschap en de aanwezigheid van aandeelhouders met bijzondere rechten.

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

- a) Wat betreft de kapitaalstructuur van de Vennootschap, de samenstelling van het geplaatste kapitaal en het dividendbeleid, wordt verwezen naar de diverse hoofdstukken "Kerncijfers en profiel", "Verslag van de directie", en de toelichting op de jaarrekening. Wat betreft de aan deze aandelen verbonden rechten wordt verwezen naar de statuten van de Vennootschap, zoals geplaatst op de website van N.V. Bever Holding. Kort samengevat bestaan deze rechten ten aanzien van gewone aandelen uit de bevoegdheid om de Vergadering van Aandeelhouders bij te wonen, daarin het woord te voeren en het stemrecht uit te oefenen en het recht op uitkering van hetgeen, na reservering, van de winst van de Vennootschap overblijft. Eind 2022 bestaat het geplaatste kapitaal geheel uit gewone aandelen (aan toonder).
- b) De Vennootschap heeft geen beperkingen opgelegd aan de overdracht van gewone aandelen.
- c) Wat betreft deelnemingen in de Vennootschap waarvoor een meldingsplicht bestaat (in overeenstemming met de artikelen 5:34, 5:35 en 5:43 van de Wet op het financieel toezicht), wordt verwezen naar de "Overige gegevens" op pagina 83 van het jaarrapport. Onder het kopje "Meldingen in het kader van de Wet melding zeggenschap" staat vermeld welke aandeelhouders met een kapitaalbelang van 3% of meer eind 2022 bij de Vennootschap bekend zijn.
- d) Aan aandelen in de Vennootschap zijn geen bijzondere zeggenschapsrechten verbonden.
- e) De Vennootschap kent op dit moment geen regeling die rechten toekent aan werknemers om nieuwe aandelen in het kapitaal van de Vennootschap of een dochtermaatschappij te nemen of te verkrijgen.
- f) De stemrechten verbonden aan de aandelen in de Vennootschap zijn niet beperkt, noch zijn termijnen voor de uitoefening van stemrecht beperkt.
- g) Er bestaan (voor zover bekend) geen overeenkomsten met aandeelhouders die aanleiding kunnen geven tot beperking van de overdracht van aandelen of tot beperking van stemrecht.
- h) De voorschriften betreffende benoeming en ontslag van bestuurders en commissarissen en wijziging van de statuten staan vermeld in de statuten van de Vennootschap, het Reglement van de Raad van Commissarissen.
- i) De bevoegdheden van de directie in het algemeen staan in de statuten vermeld. In de notulen van de Algemene Vergadering Aandeelhouders in 2022 zijn de door de Algemene Vergadering van Aandeelhouders verstrekte machtigingen aan de directie tot het uitgeven of inkopen van aandelen weergegeven.
- j) De Vennootschap heeft geen overeenkomsten gesloten met directieleden of werknemers, die voorzien in een uitkering bij beëindiging van het dienstverband naar aanleiding van een openbaar bod in de zin van artikel 5:70 van de Wet op het financieel toezicht.

## Getrouwheidsverklaring

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

- De geconsolideerde jaarrekening een getrouw beeld geeft van de activa, de passiva, de financiële positie en de winst van Bever Holding en de gezamenlijk in de consolidatie opgenomen ondernemingen;
- Het verslag van de directie een getrouw beeld geeft over de toestand op balansdatum en de gang van zaken gedurende de verslagperiode van Bever Holding en haar geconsolideerde dochtermaatschappijen waarvan de gegevens in haar financieel verslag van de directie zijn opgenomen;
- Het financieel verslag van de directie een getrouw beeld geeft van de activa en passiva, de financiële positie en het resultaat van Bever Holding en haar geconsolideerde dochtermaatschappijen;
- De wezenlijke risico's waarmee Bever Holding wordt geconfronteerd in dit verslag zijn beschreven. Voor een uitgebreidere beschrijving van de risico's wordt verwezen naar het hier voorgaande hoofdstuk "Risicomanagement".
- Het verslag in voldoende mate inzicht geeft in tekortkomingen in de werking van de interne risicobeheersings- en controlesystemen (zie pagina 20);
- Voornoemde systemen een redelijke mate van zekerheid geven dat de financiële verslaggeving geen onjuistheden van materieel belang bevat;
- Het naar de huidige stand van zaken gerechtvaardigd is dat de financiële verslaggeving is opgesteld op going concern basis; en
- In het verslag de materiële risico's en onzekerheden zijn vermeld die relevant zijn ter zake van de verwachting van de continuïteit en liquiditeit van de Vennootschap voor een periode van twaalf maanden na opstelling van het verslag.

## Corporate governance-verklaring

---

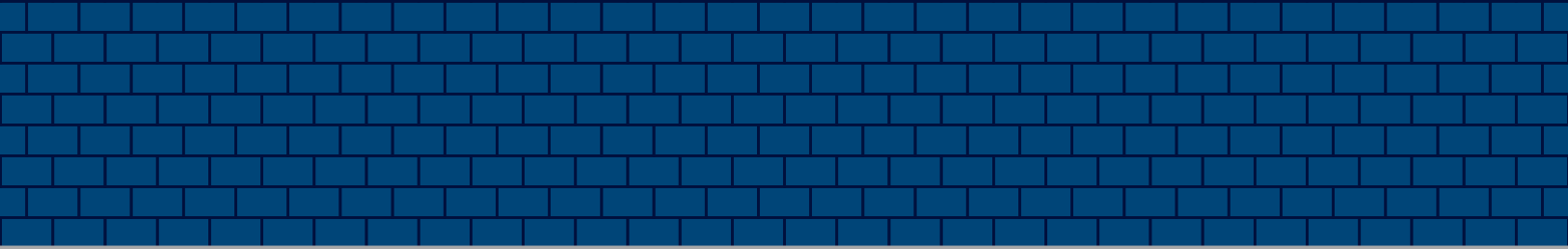
Dit betreft een verklaring uit hoofde van artikel 2a van het Vaststellingsbesluit nadere voorschriften inhoud jaarverslag d.d. 10 december 2009 (hierna het "Vaststellingsbesluit"). Voor de mededelingen in deze verklaring als bedoeld in artikelen 3, 3a en 3b van het Vaststellingsbesluit wordt verwezen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

- de mededeling over de naleving van de principes en best practice-bepalingen van de Code, inclusief de gemotiveerde opgave van afwijkingen in de naleving daarvan, zoals opgenomen in de paragraaf "Corporate Governance" op pagina 22 van het jaarrapport;
- de mededeling omtrent de belangrijkste kenmerken van het beheers- en controlesysteem in verband met het proces van financiële verslaggeving van de Vennootschap en de Groep, zoals opgenomen in de paragraaf "Risicomanagement" op pagina 20 van het jaarrapport;
- de mededeling betreffende het functioneren van de aandeelhoudersvergadering en haar voornaamste bevoegdheden en de rechten van de aandeelhouders en hoe deze kunnen worden uitgeoefend, zoals opgenomen in de paragraaf "Corporate Governance" op pagina 22 van het jaarrapport;
- de mededeling ten aanzien van de samenstelling en het functioneren van de directie, zoals opgenomen in het hoofdstuk "Verslag van de directie" op pagina 14 en de paragraaf "Rol directie" op pagina 24 van het jaarrapport;
- de mededeling over de samenstelling en het functioneren van de Raad van Commissarissen en zijn commissies, zoals opgenomen in het hoofdstuk "Verslag van de Raad van Commissarissen" en de paragraaf "Samenstelling van de Raad van Commissarissen", op pagina 9 en 10 van het jaarrapport;
- de mededeling over (de doelstellingen van) het diversiteitsbeleid en de wijze waarop dit beleid is uitgevoerd, zoals opgenomen in de paragraaf "Corporate Governance" op pagina 22 van het jaarrapport;
- de mededeling ingevolge Besluit artikel 10 overname-richtlijn, zoals opgenomen in de paragraaf "Corporate Governance" op pagina 22 van het jaarrapport.
- De mededeling van het ontbreken van een externe accountant over het boekjaar 2019, 2020, 2021 en 2022 op pagina 84 en de gevolgen voor het naleven van de code op pagina 26 van het jaarrapport.

Wassenaar, 22 mei 2023

W.J. Simon





## 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 2022

( EUR x 1.000)	Toelichting		2022	2021
<b>Opbrengsten uit vastgoedbeleggingen</b>				
Netto huuropbrengsten	19	13	27	
Verkoopresultaat		1.042	1.179	
Herwaarderingsresultaat		(79.159)	53.977	
Overige opbrengsten		15	-	
Totale opbrengsten uit vastgoedbeleggingen			(78.089)	55.183
Waardevermindering financiële vaste activa		(2.533)	-	
Waardevermindering voorraad vastgoedprojecten		-	-	
Terugneming van waardevermindering voorraad vastgoedprojecten	11	100	80	
Exploitatiekosten	1	(1.057)	(26)	
Overige resultaten			(3.490)	54
<b>Lasten</b>				
Lonen en salarissen	2	(152)	(170)	
Afschrijvingen	8	(119)	(125)	
Algemene kosten	3	(826)	(868)	
Totale lasten			(1.097)	(1.163)
<b>Bedrijfsresultaat</b>			<b>(82.676)</b>	<b>54.074</b>
Financiële opbrengsten		135	120	
Financiële kosten		(51)	(32)	
Nettofinancieringskosten	4		84	88
<b>Resultaat voor belastingen</b>			<b>(82.592)</b>	<b>54.162</b>
Resultaat overige deelnemingen			-	-
Vennootschapsbelasting	5		32.285	(14.784)
<b>Resultaat na belasting</b>			<b>(52.307)</b>	<b>39.378</b>
<b>Per aandeel (x EUR)</b>				
Nettoresultaat per aandeel beschikbaar voor aandeelhouders *			-3,07	2,31
Verwaterd nettoresultaat per aandeel			-3,07	2,31

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

## Geconsolideerd overzicht van het totaalresultaat over 2022

( EUR x 1.000)	Toelichting		2022		2021
<b>Resultaat na belastingen</b>			(52.307)		39.378
Overig totaalresultaat			-		-
<b>Totaalresultaat</b>			<b>(52.307)</b>		<b>39.378</b>
Toekomend aan:					
Aandeelhouders					
N.V. Bever Holding			(52.307)		39.378
Minderheidsbelangen			-		-
			(52.307)		39.378

# Jaarrekening

## Geconsolideerde balans per 31 december 2022

( EUR x 1.000)	Toelichting		31.12.2022		31.12.2021
<b>Actief</b>					
<b>Vaste activa</b>					
Vastgoedbeleggingen	6	35.260		117.940	
Vastgoedbeleggingen in aanbouw of ontwikkeling	7	19.710		67.680	
Materiële vaste activa	8	256		361	
Financiële vaste activa	9	500		3.009	
Actieve belastinglatenties	10	6.569		6.013	
			62.295		195.003
<b>Vlottende activa</b>					
Voorraad vastgoedprojecten	11	4.770		14.386	
Belastingen en sociale premies		74		28	
Overige vorderingen en overlopende activa		76		126	
			4.920		14.540
Liquide middelen	12		31.088		5.816
<b>Totale activa</b>			<b>98.303</b>		<b>215.359</b>

## Geconsolideerde balans per 31 december 2022

( EUR x 1.000)	Toelichting		31.12.2022		31.12.2021
<b>Passief</b>					
<b>Eigen vermogen</b>					
	13				
Geplaatst kapitaal		19.616		19.616	
Agioreserve		33.811		33.811	
Overige reserves		82.187		42.809	
Onverdeeld resultaat		(52.307)		39.378	
			83.307		135.614
<b>Langlopende verplichtingen</b>					
Latente belastingverplichting	14		11.365		41.379
Langlopende hypothecaire lening	15		-		-
Leaseverplichtingen	17		243		346
<b>Kortlopende verplichtingen</b>					
Kortlopende hypothecaire lening	15			34.632	
Crediteuren		885		462	
Overige schulden en overlopende passiva		2.503		2.926	
			3.388		38.020
<b>Totale passiva</b>			<b>98.303</b>		<b>215.359</b>

# Jaarrekening

## Geconsolideerd overzicht mutaties in het eigen vermogen over 2022

(EUR x 1.000)	Geplaatst kapitaal	Agio-reserve	Overige reserves	Onverdeeld resultaat	Totaal
Stand per 1 januari 2021	19.616	33.811	45.899	(3.090)	96.236
Resultaatbestemming	-	-	(3.090)	3.090	-
Resultaat	-	-	-	39.378	39.378
Verkoop eigen aandelen	-	-	-	-	-
Stand per 31 december 2021	19.616	33.811	42.809	39.378	135.614
Stand per 1 januari 2022	19.616	33.811	42.809	39.378	135.614
Resultaatbestemming	-	-	39.378	(39.378)	-
Resultaat	-	-	-	(52.307)	(52.307)
Verkoop eigen aandelen	-	-	-	-	-
Stand per 31 december 2022	19.616	33.811	82.187	(52.307)	83.307



## Geconsolideerd kasstroomoverzicht over 2022

(Volgens de indirecte methode)	Toelichting		2022		2021
<b>(EUR x 1.000)</b>					
Resultaat na belastingen		(52.307)		39.378	
Nettofinancieringskosten		(84)		(88)	
Belastingen naar de winst		(30.285)		14.784	
Afschrijvingen		119		125	
Verkoopresultaat vastgoedbeleggingen		-		-	
Waardeverminderingen en herwaarderingen		79.059		(54.057)	
Kasstroom uit operationele resultaten voor veranderingen werkkapitaal en voorzieningen			(3.498)		142
<b>Mutatie werkkapitaal</b>					
(Des)investeringen in voorraad vastgoedprojecten	11	9.716		6.094	
Overige activa		2.252		(58)	
Overige passiva		-		(310)	
Veranderingen in werkkapitaal			11.968		5.726
Kasstroom uit bedrijfsoperaties			8.470		5.868
Betaalde interest		(42)		(21)	
			(42)		(21)
<b>Kasstroom uit operationele activiteiten</b>					
			8.428		5.847
Ontvangen interest		111		105	
(Des)investeringen in materiële vaste activa		(14)		(24)	
(Des)investeringen in vastgoedbeleggingen		51.491		(8)	
<b>Kasstroom uit investeringsactiviteiten</b>					
			51.588		73
Opname rentedragende schulden		-		-	
Aflossing rentedragende schulden / rekeningen-courant	15	(34.632)		-	
Aflossing leaseverplichting		(112)		(133)	
Inkoop eigen aandelen		-		-	
Verkoop eigen aandelen		-		-	
<b>Kasstroom uit financieringsactiviteiten</b>					
			(34.744)		(133)
Mutatie geldmiddelen			25.272		5.787
Liquide middelen per 1 januari			5.816		29
Liquide middelen per 31 december			31.088		5.816

## Toelichting op de geconsolideerde jaarrekening

### Algemeen

---

#### *Verslaggevende entiteit*

N.V. Bever Holding (de "Vennootschap"), statutair gevestigd in Hilversum, is een vastgoedontwikkelingsmaatschappij die zich richt op vastgoedbeleggingen en (her)ontwikkeling van appartementen, commerciële ruimten en hotels. De projecten zijn ultimo 2022 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 als ook haar dochterondernemingen (gezamenlijk aangeduid als de "Groep").

#### *Doel en strategie*

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

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

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

## Algemene grondslagen voor de opstelling van de geconsolideerde jaarrekening

### Overeenstemmingverklaring

---

De geconsolideerde jaarrekening van de vennootschap is opgesteld in overeenstemming met de International Financial Reporting Standards ('IFRS') en hun interpretaties zoals gepubliceerd door de International Accounting Standards Board ('IASB') en de International Reporting Interpretations Committee

('IFRIC'), zoals aanvaard binnen de Europese Unie en voldoet tevens aan de wettelijke bepalingen inzake de jaarrekening zoals opgenomen in Titel 9 Boek 2 BW. Alle IFRS-standaarden waarvan de toepassing verplicht is voor het boekjaar eindigend op 31 december 2022, zijn aangenomen.

### Geen accountantscontrole uitgevoerd

---

Op de in deze jaarrekening opgenomen cijfers is geen accountantscontrole uitgevoerd.

## Nieuwe of gewijzigde standaarden en interpretaties

De nieuwe standaard IFRS 17 “verzekeringscontracten” en aangekondigde aanpassingen aan bestaande standaarden die in de toekomst effectief worden zijn zover nu bekend niet relevant voor Bever Holding en/of hebben geen materiële impact op jaarrekening van Bever Holding en worden om die reden niet nader toegelicht in deze jaarrekening.

Er zijn geen nieuwe of gewijzigde standaarden die voor het eerst verplicht zijn om toe te passen per 1 januari 2022 die relevant zijn voor de Vennootschap.

De volgende nieuwe en/of gewijzigde standaarden die voor het eerst verplicht zijn om toe te passen per 1 januari 2022 betreffen:

- Amendments to IFRS 3 Business Combinations.
- Amendments to IAS 16 Property, Plant and Equipment.
- Amendments to IAS 37 Provisions, Contingent Liabilities and Contingent Assets.
- Annual Improvements 2018-2020 relating to amendments to IFRS 1 First-time Adoption of

International Financial Reporting Standards, IFRS 9 Financial Instruments, IFRS 16 Leases en IAS 41 Agriculture.

Deze nieuwe of gewijzigde standaarden hebben geen materieel effect op de Vennootschap en worden om die reden niet verder toegelicht in deze jaarrekening.

Verwachte wijzigingen in IFRS-standaarden

De IASB en het IFRIC hebben nieuwe en/of gewijzigde standaarden en interpretaties uitgebracht die op latere boekjaren van toepassing zullen zijn voor de Vennootschap.

De toekomstige nieuwe en/of gewijzigde standaarden en interpretaties betreffen:

- IFRS 17 Insurance contracts (and amendments): Initial Application of IFRS 17 and IFRS 9 – Comparative Information (issued on 9 December 2021) [reeds bekrachtigd door EU].
- IFRS 17 Insurance contracts (issued on 18 May 2017); including Amendments to IFRS 17 (issued on 25 June 2020) [reeds bekrachtigd door EU];
- Amendments to IAS 1 Presentation of Financial Statements and IFRS Practice Statement 2: Classification of Liabilities as Current or Non-Current and Disclosure of Accounting policies (issued on 12 February 2021) [reeds bekrachtigd door EU].
- Amendments to IAS 8 Accounting policies, Changes in Accounting Estimates and Errors: Definition of Accounting Estimates (issued on 12 February 2021) [reeds bekrachtigd door EU].
- Amendments to IAS 12 Income Taxes: Deferred Tax related to Assets and Liabilities arising from a Single Transaction (issued on 7 May 2021) [reeds bekrachtigd door EU].
- Amendments to IAS 1 Presentation of Financial Statements [nog niet bekrachtigd door EU]; o Classification of Liabilities as Current or Non-current Date (issued on 23 January 2020).
  - o Classification of Liabilities as Current or Non-current - Deferral of Effective Date (issued on 15 July 2020); and
  - o Non-current Liabilities with Covenants (issued on 31 October 2022).
- Amendments to IFRS 16 Leases: Lease Liability in a Sale and Leaseback (issued on 22 September 2022) [nog niet bekrachtigd door EU].

Deze nieuwe en/of gewijzigde standaarden hebben geen materieel effect op de Vennootschap en worden om die reden niet verder toegelicht in deze jaarrekening.

## Functionele en presentatievaluta

De financiële overzichten worden gepresenteerd in euro's, waarbij bedragen afgerond zijn op duizenden, tenzij anders vermeld.

## Bepaling reële waarde

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 Groep heeft een vastgesteld controlesysteem met betrekking tot de bepaling van reële waarden, inclusief reële waarden van niveau 3. Indien informatie van derden, zoals beursprijzen of taxaties, wordt gebruikt om een reële waarde te bepalen, beoordeelt de Groep de informatie die van derden is verkregen ter ondersteuning dat deze waarderingen voldoen aan de IFRS-vereisten, inclusief het niveau (niveau 1 t/m 3) waarin de waardering moet worden ingedeeld.

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 voor identieke activa/passiva.

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.

Als de inputs die worden gebruikt om de reële waarde van een activa of een verplichting te bepalen in verschillende niveaus van de hiërarchie vallen, wordt de waardering tegen reële waarde in zijn geheel gecategoriseerd in hetzelfde niveau van de hiërarchie als het laagste inputniveau die is van belang voor de gehele meting. Overdrachten tussen niveaus worden aan het einde van de verslagperiode waarin de wijziging zich heeft voorgedaan geboekt. De tegen reële waarde gewaardeerde vastgoedbeleggingen en vastgoedbeleggingen in aanbouw of ontwikkeling vallen qua waarderingsmethode onder Niveau 3.

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.

## Gehanteerde grondslagen bij de opstelling van de financiële verslaggeving

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 Groep heeft een vastgesteld controlesysteem met betrekking tot de bepaling van reële waarden, inclusief reële waarden van niveau 3. Indien informatie van derden, zoals beursprijzen of taxaties, wordt gebruikt om een reële waarde te bepalen, beoordeelt de Groep de informatie die van derden is verkregen ter ondersteuning dat deze waarderingen voldoen aan de IFRS-vereisten, inclusief het niveau (niveau 1 t/m 3) waarin de waardering moet worden ingedeeld.

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 voor identieke activa/passiva.

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.

Als de inputs die worden gebruikt om de reële waarde van een activa of een verplichting te bepalen in verschillende niveaus van de hiërarchie vallen, wordt de waardering tegen reële waarde in zijn geheel gecategoriseerd in hetzelfde niveau van de hiërarchie als het laagste inputniveau die is van belang voor de gehele meting. Overdrachten tussen niveaus worden aan het einde van de verslagperiode waarin de wijziging zich heeft voorgedaan geboekt. De tegen reële waarde gewaardeerde vastgoedbeleggingen en vastgoedbeleggingen in aanbouw of ontwikkeling vallen qua waarderingsmethode onder Niveau 3.

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 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 verslaglegging

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.

De Groep heeft haar veronderstellingen en schattingen gebaseerd op parameters die beschikbaar waren bij het opstellen van de geconsolideerde jaarrekening. Bestaande omstandigheden en veronderstellingen over toekomstige ontwikkelingen kunnen echter veranderen als gevolg van marktveranderingen of omstandigheden die buiten de controle van de Groep liggen. Dergelijke veranderingen worden weerspiegeld in de aannames wanneer ze zich voordoen.

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

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

methode (DCF).

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

De gebruikte informatie is gebaseerd op 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 reëlewaardebeoordeling 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 marktwaaarde 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 residuelewaardemethode 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 residuelewaardemethode.

### *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 gekeken naar de 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 intern uitgevoerd mede gebaseerd op de taxaties van de onafhankelijke taxateur.

### *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 oppervlakgegevens, 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)	kantoor (markthuurl m2)	parkeren (marktwaarde per unit)	winst / risico opslag
<b>NEDERLAND</b>										
Aalsmeer	1	DCF	11%	N/a	N/a	N/a	N/a	€215 - €400	N/a	7% - 7%
Wassenaar	1	Comparatief	N/a	N/a	N/a	€6.000 - €7.000	N/a	N/a	N/a	6% - 6%
<b>BELGIE</b>										
Spa	1	DCF	10%	N/a	N/a	€3.000 - €4.000	N/a	€225 - €235	€35.000	7%
Knokke-Heist	6	Comparatief	N/a	N/a	N/a	€5.000 - €7.000	€400-€650	€200 - €400	€60.000 - €80.000	N/a
Brasschaat	2	Comparatief	N/a	N/a	N/a	N/a	N/a	€350 - €400	N/a	7,45%-7,35%
Blankenberge	1	Residueel	N/a	N/a	N/a	€4.000 - €5.000	€200 - €300	€200	€42.500	N/a
De Haan	4	Residueel	N/a	N/a	Q2 2020 - Q3 2021	€3.000 - €4.000	N/a	N/a	N/a	5%
Grobbendonk	1	Comparatief	N/a	€10 - €20	N/a	N/a	N/a	N/a	N/a	N/a

De marktwaarde voor de vastgoedbeleggingen en vastgoedbeleggingen in aanbouw of ontwikkeling is bepaald door de volgende methodes: DCF, Residueel, Comparatief.

**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 m<sup>2</sup>):** zie definitie winkels.

**Parkeren (per unit):** verkoopwaarde per parkeerplaats geïnventariseerd en gekwantificeerd in diverse posten. In de residuele grondwaardeberekening zijn de specifieke object- en projectrisico's vertaald naar de posten winst en risico. In de contantewaardeberekening (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.

## *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 voor indientieke activa/passiva.

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

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

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

## *Sensitiviteit*

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

## *Waarderingsproces*

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

De huidige vastgoedportefeuille dient nog ontwikkeld te worden om tot het best mogelijke gebruik (highest and best use) te komen; hier is in de taxatie rekening mee gehouden. De diepgang en frequentie van de externe taxatie wordt jaarlijks bepaald. Indien er geen externe taxatie plaatsvindt, worden er interne waarderingsopstellingen opgesteld. Voor het boekjaar 2022 zijn alle posities extern gewaardeerd.

## *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. Uitgestelde belastingvorderingen worden opgenomen voor niet-gebruikte fiscale verliezen, voor zover het waarschijnlijk is dat er fiscale winst beschikbaar zal zijn waarmee de verliezen kunnen worden verrekend. Aanzienlijke oordeelsvorming door het management is vereist om het bedrag van uitgestelde belastingvorderingen te bepalen dat kan worden opgenomen, op basis van de waarschijnlijke timing en het niveau van toekomstige belastbare winsten. 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 77.

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 is blootgesteld aan, of rechten heeft op, variabele opbrengsten uit haar betrokkenheid bij de entiteit en het vermogen heeft om die opbrengsten

te beïnvloeden door haar macht over de entiteit.

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 (behalve voor winsten of verliezen uit transacties in vreemde valuta).

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 groepsmaat-

schappijen is opgenomen op pagina 77 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 initieel gewaardeerd tegen

kostprijs en vervolgens tegen reële waarde, waarbij elke wijziging daarin in de winst-en-verliesrekening wordt opgenomen. 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 intern getaxeerd. 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 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.

Huuropbrengsten uit vastgoedbeleggingen worden lineair verantwoord als overige opbrengsten over de looptijd van de huurovereenkomst. Toegekende huurincentives worden verantwoord als integraal onderdeel van de totale huuropbrengsten, over de looptijd van de huurovereenkomst.

#### *Vastgoedbeleggingen in aanbouw of ontwikkeling*

Dit betreft vastgoedbeleggingen in aanbouw of ontwikkeling voor toekomstig gebruik als vastgoedbelegging in exploitatie. Vastgoedbeleggingen in aanbouw of ontwikke-

ling 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 intern getaxeerd. De waarderingsmethode is gebaseerd op internationale taxatierichtlijnen (RICS Appraisal and Valuation Standards). Op grond van de geplande projectontwikkelingen worden toekomstige baten en lasten zo nauwkeurig mogelijk ingeschat, waarbij een reële basis wordt vastgesteld van de grondwaarden.

#### *Voorraad*

Voorraad betreft vastgoedobjecten die worden aangekocht om te worden (her)ontwikkeld om na realisatie te worden verkocht. Voorraden worden gewaardeerd op kostprijs 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 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.

#### *Opname en waardering*

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

Indien een significant deel van de materiële vaste activa een verschillende gebruiksduur heeft, wordt deze als afzonderlijke post (hoofdbestanddeel) van materiële vaste activa verantwoord.

Eventuele winsten of verliezen bij de vervreemding van een materieel vast actief worden in de winst-en-verliesrekening opgenomen.

#### *Uitgaven na de eerste opname*

Latere uitgaven worden alleen geactiveerd indien het waarschijnlijk is dat de toekomstige economische voordelen verbonden aan de uitgaven naar de Groep zullen vloeien.

#### *Afschrijvingen*

Afschrijven worden opgenomen in de winst-en-verliesrekening volgens de lineaire afschrijvingsmethode rekening houdend met de verwachte gebruiksduur en restwaarde van de desbetreffende activa. De geschatte gebruiksduur van materiële vaste activa voor huidige en vergelijkende perioden is als volgt:

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

Afschrijvingsmethoden, gebruiksduur en restwaarden worden op elke verslagdatum herzien en indien nodig aangepast.

## Financiële activa

### Niet-afgeleide financiële instrumenten

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

#### Opname en waardering

Handelsvorderingen en schulden worden initieel erkend wanneer ze ontstaan. Alle andere financiële activa en financiële verplichtingen worden initieel opgenomen wanneer de Groep partij wordt bij de contractuele bepalingen van het instrument.

Een financieel actief (tenzij het een handelsvordering is zonder een significant financieringscomponent) of financiële verplichting wordt initieel gewaardeerd tegen reële waarde plus of minus, voor een post die niet tegen 'FVTPL' (Fair Value Through the Statement of Profit or Loss) is, transactiekosten die direct toerekenbaar zijn aan de verwerving of uitgifte ervan. Een handelsvordering zonder significant financieringscomponent wordt initieel gewaardeerd tegen de transactieprijs.

#### Waardering na de eerste opname

Bij de eerste opname wordt een financieel actief of passief geïnclassificeerd als gewaardeerd tegen: geamortiseerde kostprijs; 'FVOCI' (Fair Value Through Other Comprehensive Income) – schuldinstrument; FVOCI – belegging in aandelen; of FVTPL.

Financiële activa worden niet geherclassificeerd na hun eerste opname, tenzij de Groep haar bedrijfsmodel voor het beheer van financiële activa wijzigt, in welk geval alle betrokken financiële activa worden geherclassificeerd op de eerste dag van de eerste verslagperiode volgend op de wijziging in het bedrijfsmodel.

Een financieel actief wordt gewaardeerd tegen geamortiseerde kostprijs als het aan beide volgende voorwaarden voldoet en niet is aangemerkt als FVTPL:

- het wordt aangehouden binnen een bedrijfsmodel dat tot doel heeft activa aan te houden om contractuele kasstromen te innen; en
- de contractuele voorwaarden geven op bepaalde data aanleiding tot kasstromen die uitsluitend bestaan

uit hoofdsombetalingen en rente op het uitstaande hoofdsombedrag.

Een schuldinstrument wordt gewaardeerd tegen FVOCI als deze aan beide volgende voorwaarden voldoet en niet wordt aangemerkt als FVTPL:

- het wordt aangehouden binnen een bedrijfsmodel waarvan het doel wordt bereikt door zowel contractuele kasstromen te innen als financiële activa te verkopen; en
- de contractuele voorwaarden geven op bepaalde data aanleiding tot kasstromen die uitsluitend bestaan uit hoofdsombetalingen en rente op het uitstaande hoofdsombedrag.

Bij de eerste opname van een belegging in aandelen die niet voor handelsdoeleinden wordt aangehouden, kan de Groep er onherroepelijk voor kiezen om latere wijzigingen in de reële waarde van de belegging in OCI te presenteren. Deze keuze wordt gemaakt per investering.

Alle financiële activa die niet zijn geïnclassificeerd als gewaardeerd tegen geamortiseerde kostprijs of FVOCI zoals hierboven beschreven, worden gewaardeerd tegen FVTPL. Dit omvat alle afgeleide financiële activa. Bij de eerste opname kan de Groep onherroepelijk een financieel actief aanwijzen dat anderszins voldoet aan de vereisten om gewaardeerd te worden tegen geamortiseerde kostprijs of tegen FVOCI zoals bij FVTPL als hierdoor een boekhoudkundige mismatch die anders zou ontstaan, wordt geëlimineerd of aanzienlijk verminderd.

#### Financiële activa – Waardebepaling en winsten en verliezen

Financiële activa tegen FVTPL : Deze activa worden vervolgens gewaardeerd tegen reële waarde. Nettowinsten en -verliezen, inclusief rente- of dividendinkomsten, worden in de winst-en-verliesrekening opgenomen.

Financiëleactivatetegengeamortiseerde kostprijs: Deze activa worden vervolgens gewaardeerd tegen geamortiseerde kostprijs volgens de effectieve-rentemethode. De geamortiseerde kostprijs wordt verminderd met bijzondere waardeverminderingverliezen. Rentebaten, wisselkoerswinsten en wisselkoersverliezen en bijzondere waardeverminderingen worden in de winst-en-verliesrekening opgenomen. Eventuele winsten of verliezen bij het niet langer opnemen in de balans worden in de winst-en-verliesrekening opgenomen.

Schuldinstrumenten tegen FVOCI: Deze activa worden vervolgens gewaardeerd tegen reële waarde. Rentebaten berekend volgens de effectieve-rentemethode, wisselkoerswinsten en wisselkoersverliezen en bijzondere waardeverminderingen worden in de winst-en-verliesrekening opgenomen. Andere nettowinsten en -verliezen worden opgenomen in OCI. Bij het niet langer opnemen in de balans worden winsten en verliezen die zijn opgebouwd in niet-gerealiseerde resultaten overgeboekt naar de winst-en-verliesrekening.

Aandelenbeleggingen tegen FVOCI: Deze activa worden vervolgens gewaardeerd tegen reële waarde. Dividenden worden als baten in de winst-en-verliesrekening opgenomen, tenzij het dividend duidelijk een terugwinning van een deel van de kostprijs van de investering vertegenwoordigt. Andere nettowinsten en -verliezen worden opgenomen in niet-gerealiseerde resultaten en worden nooit overgeboekt naar winst of verlies.

## Niet langer opnemen op de balans

### *Financiële verplichtingen – Classificatie, waardering en winsten en verliezen*

Financiële verplichtingen worden gewaardeerd tegen geamortiseerde kostprijs of FVTPL. Een financiële verplichting wordt geclassificeerd als FVTPL als deze is geclassificeerd als aangehouden voor handelsdoeleinden, een derivaat is of als zodanig is aangemerkt bij de eerste opname. Financiële verplichtingen tegen FVTPL worden gewaardeerd tegen reële waarde en nettowinsten en verliezen, inclusief eventuele rentelasten, worden in de winst-en-verliesrekening opgenomen. Overige financiële verplichtingen worden vervolgens gewaardeerd tegen geamortiseerde kostprijs met behulp van de effectieve-rentemethode. Rentelasten en wisselkoerswinsten en -verliezen worden in de winst-en-verliesrekening opgenomen. Eventuele winsten of verliezen bij het niet langer opnemen in de balans worden eveneens in de winst-en-verliesreke-

ning opgenomen.

### *Financiële activa*

De Groep neemt een financieel actief niet meer op wanneer:

- de contractuele rechten op de kasstromen uit het financiële actief vervallen; of
- de rechten worden overgedragen om de contractuele kasstromen te ontvangen in een transactie waarbij ofwel:
  - vrijwel alle risico's en voordelen van eigendom van het financiële actief worden overgedragen; of
  - de Groep draagt noch behoudt nagenoeg alle risico's en voordelen van eigendom en behoudt geen zeggenschap over het financiële actief.

De Groep gaat transacties aan waarbij ze activa overdraagt die in haar balans zijn opgenomen, maar alle of nagenoeg alle risico's en voordelen van de overgedragen activa behoudt. In deze gevallen worden de overgedragen activa

## Bijzondere waardeverminderingen

### *Financiële instrumenten en contractactiva*

De Groep neemt voorzieningen voor verliezen op voor Expected Credit Losses ('ECLs') op:

- financiële activa gewaardeerd tegen geamortiseerde kostprijs;
- schuldbeleggingen gemeten bij FVOCI; en
- contractactiva.

De Groep neemt ook voorzieningen voor verliezen op voor tegoeden op leasevorderingen, die worden vermeld als onderdeel van handels- en overige vorderingen.

De Groep waardeert voorzieningen voor verliezen tegen een bedrag dat gelijk is aan ECLs over de levensduur, met uitzondering van de volgende, die worden gemeten tegen

ECLs over 12 maanden:

- schuldbewijzen waarvan op de rapportagedatum is vastgesteld dat ze een laag kredietrisico hebben; en
- andere schuldbewijzen en banksaldi waarvoor het kredietrisico (d.w.z. het risico van wanbetaling gedurende de verwachte looptijd van het financiële instrument) niet significant is toegenomen sinds de eerste opname.

Voorzieningen voor verliezen voor handelsvorderingen (inclusief leasevorderingen) en contractactiva worden altijd gewaardeerd tegen een bedrag dat gelijk is aan de te verwachten kredietverliezen over de hele levensduur.

Bij het bepalen of het kredietrisico van een financieel actief aanzienlijk is toegenomen sinds de eerste opname en bij het schatten van ECLs, neemt de Groep redelijke en

onderbouwde informatie in aanmerking die relevant en beschikbaar is zonder onnodige kosten of inspanningen. Dit omvat zowel kwantitatieve als kwalitatieve informatie en analyse, gebaseerd op de historische ervaring van de Groep en een geïnformeerde kredietbeoordeling, inclusief toekomstgerichte informatie.

De Groep gaat ervan uit dat het kredietrisico op een financieel actief aanzienlijk is toegenomen als het meer dan 30 dagen achterstallig is.

De Groep beschouwt een financieel actief als in gebreke wanneer:

- het onwaarschijnlijk wordt geacht dat de debiteur zijn kredietverplichtingen aan de Groep volledig zal betalen, zonder dat de Groep een beroep kan doen op acties zoals het realiseren van zekerheden (indien aanwezig); of
- het financiële actief meer dan 90 dagen achterstallig is.

De Groep beschouwt een schuldbewijs als een laag kredietrisico wanneer de kredietrisicorating gelijk is aan de algemeen aanvaarde definitie van 'investment grade'.

Levenslange ECLs zijn de ECLs die het gevolg zijn van alle mogelijke wanbetalingen gedurende de verwachte levensduur van een financieel instrument.

ECLs over 12 maanden zijn het deel van de ECLs die het gevolg zijn van default gebeurtenissen die mogelijk zijn binnen de 12 maanden na de rapportagedatum (of een kortere periode als de verwachte levensduur van het instrument minder dan 12 maanden is).

De maximale periode die in aanmerking wordt genomen bij het schatten van ECLs is de maximale contractuele periode waarover de Groep is blootgesteld aan kredietrisico.

#### *Waardering van ECLs*

ECLs zijn een kansgewogen schatting van kredietverliezen. Kredietverliezen worden gewaardeerd als de contante waarde van alle kastekorten (d.w.z. het verschil tussen de kasstromen die krachtens het contract aan de entiteit verschuldigd zijn en de kasstromen die de Groep verwacht te ontvangen). ECLs worden verdisconteerd tegen de effectieve rentevoet van het financiële actief.

#### *Financiële activa met een verminderde kredietwaardigheid*

Op elke verslagdatum beoordeelt de Groep op financiële activa gewaardeerd tegen geamortiseerde kostprijs en schuldbewijzen bij FVOCI een verminderde

kredietwaardigheid hebben. Een financieel actief is 'in waarde verminderd' wanneer zich een of meer gebeurtenissen hebben voorgedaan die een nadelige invloed hebben op de geschatte toekomstige kasstromen van het financiële actief.

Bewijs dat een financieel actief een kredietbeperking heeft, omvat de volgende waarneembare gegevens:

- aanzienlijke financiële moeilijkheden van de debiteur;
- een contractbreuk, zoals een verzuim of meer dan 90 dagen achterstallig zijn;
- de herstructurering van een lening of voorschot door de Groep onder voorwaarden die de Groep anders niet zou overwegen;
- het waarschijnlijk is dat de schuldenaar in faillissement of andere financiële reorganisatie terecht zal komen; of
- het verdwijnen van een actieve markt voor een effect wegens financiële moeilijkheden.

#### *Presentatie van voorzieningen voor ECLs op de balans*

Voorzieningen voor verliezen voor financiële activa gewaardeerd tegen geamortiseerde kostprijs worden in mindering gebracht op de brutoboekwaarde van de activa.

#### *Afschrijvingen*

De brutoboekwaarde van een financieel actief wordt afgeschreven wanneer de Groep geen redelijke verwachting heeft om een financieel actief in zijn geheel of een deel ervan te recupereren. Voor individuele klanten heeft de Groep een beleid om de brutoboekwaarde af te schrijven wanneer het financiële actief 180 dagen achterstallig is op basis van historische ervaring met terugvorderingen van soortgelijke activa. Voor zakelijke klanten maakt de Groep individueel een inschatting met betrekking tot het tijdstip en het bedrag van de afschrijvingen op basis van de vraag of er een redelijke verwachting is van herstel. De Groep verwacht geen significante recuperatie van het afgeschreven bedrag. Afgeschreven financiële activa kunnen echter nog steeds onderworpen zijn aan handhavingsactiviteiten om te voldoen aan de procedures van de Groep voor het innen van verschuldigde bedragen.

#### *Niet-financiële activa*

Op elke verslagdatum herziet de Groep de boekwaarde van haar niet-financiële activa (met uitzondering van vastgoedbeleggingen, voorraden, contractactiva en uitgestelde belastingvorderingen) om te bepalen of er aanwijzingen zijn voor een bijzondere waardevermindering. Indien een dergelijke indicatie bestaat, wordt de realiseerbare waarde van het actief geschat.

#### *Bijzondere waardevermindering van financiële activa*

Bever Holding past het bijzondere waardeverminde-

ringsmodel toe op financiële activa gewaardeerd tegen geamortiseerde kostprijs en contractactiva. Voor de bepaling van de voorziening past Bever Holding de vereenvoudigde methode onder IFRS 9 toe voor handelsvorderingen

en contractactiva. Voor de actiefposten overige financiële vaste activa en overige vlottende activa hanteert Bever Holding de algemene benadering onder IFRS 9.

## Vennootschapsbelasting

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

Voor de Nederlandse vennootschappen zijn de belastingtarieven als volgt:

- 2021 e.v.: 25,8%

Voor de Belgische vennootschappen zijn de belastingtarieven als volgt:

- 2020 e.v. : 25%

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

Hierbij wordt ook rekening gehouden met mogelijke timing en specifieke regels ten aanzien van de aanwendbaarheid van mogelijke fiscale verliescompensatie.

## Belastinglatenties

Belastinglatenties worden opgenomen voor tijdelijke verschillen tussen de boekwaarde van activa en passiva voor financiële verslaggevingsdoeleinden en de bedragen gebruikt voor belastingdoeleinden.

Latente belastingen worden niet erkend voor:

- tijdelijke verschillen bij de eerste opname van activa of passiva in een transactie die geen bedrijfscombinatie is en die noch de boekhoudkundige, noch de fiscale winst of het verlies beïnvloedt;
- tijdelijke verschillen met betrekking tot investeringen in dochterondernemingen, geassocieerde deelnemingen en gezamenlijke overeenkomsten voor zover de Groep in staat is de timing van de terugboeking van de tijdelijke verschillen te controleren en het waarschijnlijk is dat ze in de voorzienbare toekomst niet zullen worden teruggedraaid; en
- belastbare tijdelijke verschillen die ontstaan bij de eerste opname van goodwill.

Tijdelijke verschillen met betrekking tot een met een gebruiksrecht overeenstemmend actief en een leaseverplichting voor een specifieke lease worden voor de opname van uitgestelde belastingen beschouwd als een nettopakket (de lease).

Actieve belastinglatenties worden opgenomen voor niet-gebruikte fiscale verliezen, niet-gebruikte belastingkredieten en verrekenbare tijdelijke verschillen voor zover het waarschijnlijk is dat er toekomstige fiscale winsten beschikbaar zullen zijn waarmee deze kunnen worden verrekend. Toekomstige belastbare winsten worden bepaald op basis van de terugboeking van relevante belastbare tijdelijke

verschillen. Indien het bedrag aan belastbare tijdelijke verschillen onvoldoende is om een actieve belastinglatentie volledig op te nemen, dan wordt rekening gehouden met toekomstige belastbare winsten, gecorrigeerd voor terugboekingen van bestaande tijdelijke verschillen, op basis van de bedrijfsplannen voor individuele dochterondernemingen in de Groep. Actieve belastinglatenties worden op elke verslagdatum herzien en verminderd voor zover het niet langer waarschijnlijk is dat het gerelateerde belastingvoordeel zal worden gerealiseerd; dergelijke verlagingen worden teruggedraaid wanneer de kans op toekomstige belastbare winsten toeneemt.

De waardering van de belastinglatenties weerspiegelt de fiscale gevolgen die zouden voortvloeien uit de wijze waarop de Groep op de verslagdatum verwacht de boekwaarde van haar activa en passiva te realiseren of af te wikkelen. Hiertoe wordt de boekwaarde van vastgoedbeleggingen gewaardeerd tegen reële waarde verondersteld te worden gerealiseerd door verkoop, en de Groep heeft dit vermoeden niet weerlegd.

Uitgestelde belastingvorderingen en -verplichtingen worden alleen gesaldeerd als aan bepaalde criteria wordt voldaan.

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

## Liquide middelen

---

Liquide middelen omvatten deposito's, daggelden en banktegoeden.

## Voorzieningen

---

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

De voorziening latente belastingverplichtingen betreft de in de toekomst verschuldigde vennootschapsbelasting als gevolg van de lagere waardering van onroerende goederen in de fiscale balans, dan wel aanwezige herinvesteringsreserves. Krachtens IAS 12 (herzien) wordt de voorziening latente belastingverplichtingen gewaardeerd op basis van de per 2022 geldende nominale belastingtarieven zoals opgenomen onder "Vennootschapsbelasting" op pagina 52.

### *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.

## Gebruiksrechtactiva en leaseverplichtingen

---

Bij het aangaan van een contract beoordeelt de Groep of een contract een leaseovereenkomst is of bevat. Een contract is of bevat een lease indien het contract het recht geeft om gedurende een bepaalde periode het gebruik van een geïdentificeerd actief te beheersen in ruil voor een vergoeding.

### *Als huurder*

De leaseportefeuille bestaat uit twee huurcontracten voor kantoorruimte. Dit zijn lease contracten waarbij N.V. Bever Holding huurder is. Bij aanvang of bij wijziging van

een contract dat een leasecomponent bevat, wijst de Groep de vergoeding in het contract toe aan elke leasecomponent op basis van de relatieve stand-alone prijzen. Contracten die als leaseovereenkomst worden opgenomen op de balans onder gebruiksrechtactiva en leaseverplichtingen met uitzondering van leasecontracten.

De Groep neemt een gebruiksrechtactief en een leaseverplichting op de aanvangsdatum van de lease op. Het gebruiksrechtactief wordt initieel gewaardeerd tegen kostprijs, die het initiële bedrag van de leaseverplichting omvat, aangepast voor eventuele leasebetalingen die op

of vóór de aanvangsdatum zijn gedaan, plus eventuele initiële directe kosten en een schatting van de kosten voor ontmanteling en verwijdering het onderliggende actief of om het onderliggende actief of de site waarop het zich bevindt te herstellen, verminderd met eventuele ontvangen huurincentives.

Het gebruiksrechtactief wordt vervolgens lineair afgeschreven vanaf de aanvangsdatum tot het einde van de leaseperiode, tenzij de lease de eigendom van het onderliggende actief overdraagt aan de Groep tegen het einde van de leaseperiode of de kostprijs van het gebruiksrechtactief weerspiegelt dat de Groep een aankoopoptie zal uitoefenen.

In dat geval wordt het gebruiksrechtactief afgeschreven over de gebruiksduur van het onderliggende actief, die op dezelfde basis wordt bepaald als die van materiële vaste activa. Daarnaast wordt het gebruiksrechtactief periodiek verminderd met eventuele bijzondere waardeverminderingen en aangepast voor bepaalde herwaarderingen van de leaseverplichting.

De leaseverplichting wordt initieel gewaardeerd tegen de contante waarde van de leasebetalingen die op de aanvangsdatum niet zijn betaald, verdisconteerd met behulp van de impliciete rentevoet in de lease of, als die rentevoet niet gemakkelijk kan worden bepaald, de incrementele debetrentevoet van de Groep.

Leasebetalingen die in de waardering van de leaseverplichting zijn opgenomen, omvatten het volgende:

- vaste vergoedingen;
- variabele leasebetalingen die afhankelijk zijn van een index of een tarief, aanvankelijk gemeten aan de hand van de index of het tarief op de ingangsdatum;
- bedragen die naar verwachting verschuldigd zullen zijn onder een restwaardegarantie; en
- de uitoefenprijs onder een aankoopoptie die de Groep redelijk zeker zal uitoefenen, leasebetalingen in een optionele verlengingsperiode als de Groep redelijk zeker is om een verlengingsoptie uit te oefenen, en boetes voor vroegtijdige beëindiging van een lease tenzij de Groep redelijk zeker is deze niet voortijdig beëindigen.

De leaseverplichting wordt gewaardeerd tegen geamortiseerde kostprijs op basis van de effectieve-rentemethode. Het wordt geherwaardeerd wanneer er een wijziging is in toekomstige leasebetalingen als gevolg van een wijziging in een index of tarief, als er een wijziging is in de schatting van de Groep van het bedrag dat naar verwachting zal worden betaald onder een restwaardegarantie, als de

Groep haar beoordeling wijzigt of het een aankoop-, verlengings- of beëindigingsoptie zal uitoefenen of dat er een herziene in wezen vaste leasebetaling is.

Wanneer de leaseverplichting op deze manier wordt geherwaardeerd, wordt een overeenkomstige aanpassing gedaan aan de boekwaarde van het met een gebruiksrecht overeenstemmende actief, of wordt opgenomen in de winst-en-verliesrekening als de boekwaarde van het met een gebruiksrecht overeenstemmende actief is verminderd naar nul.

#### *Kortlopende leases en leases van activa met een lage waarde*

De Groep heeft ervoor gekozen om activa met een gebruiksrecht en leaseverplichtingen niet op te nemen voor leases van activa met een lage waarde en kortetermijnleases, met inbegrip van IT-apparatuur. De Groep boekt de leasebetalingen die verband houden met deze leases als bedrijfskosten op lineaire basis over de leaseperiode.

#### *Als verhuurder*

Bij aanvang of bij wijziging van een contract dat een leasecomponent bevat, wijst de Groep de vergoeding in het contract toe aan elke leasecomponent op basis van hun relatieve op zichzelf staande prijzen.

Wanneer de Groep optreedt als verhuurder, bepaalt zij bij aanvang van de lease of elke lease een financiële lease of een operationele lease is.

Om elke lease te classificeren, maakt de Groep een algemene beoordeling of de lease vrijwel alle risico's en voordelen overdraagt die verbonden zijn aan het eigendom van het onderliggende actief. Is dit het geval, dan is de lease een financiële lease; zo niet, dan is er sprake van operationele lease. Als onderdeel van deze beoordeling neemt de Groep bepaalde indicatoren in overweging, zoals of de lease betrekking heeft op het grootste deel van de economische levensduur van het actief.

Wanneer de Groep een tussentijdse leasinggever is, boekt zij haar belangen in de hoofdhuur en de onderhuur afzonderlijk. Het beoordeelt de leaseclassificatie van een onderlease met verwijzing naar het gebruiksrecht dat voortvloeit uit de hoofdleaseovereenkomst, niet met verwijzing naar de onderliggende activa. Indien een hoofdlease een kortlopende huurovereenkomst is waarop de Groep de hierboven beschreven vrijstelling toepast, dan classificeert zij de onderhuur als een operationele lease.



Als een overeenkomst lease- en niet-leasecomponenten bevat, past de Groep IFRS 16 toe om de vergoeding in het contract toe te wijzen.

De Groep past de verwijderings- en bijzondere waardeverminderingseisen in IFRS 9 toe op de netto-investering in de lease. De Groep herzielt verder regelmatig geschatte

niet-gegarandeerde restwaarden die worden gebruikt bij het berekenen van de bruto-investering in de lease.

De Groep boekt ontvangen leasebetalingen uit hoofde van operationele leases als inkomsten op lineaire basis over de leaseperiode als onderdeel van 'huuropbrengsten'.

## Grondslagen voor de bepaling van het resultaat

### Algemeen

---

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

### Brutohuuropbrengsten

---

Brutohuuropbrengsten 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 brutohuuropbrengsten.

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.

### Nettofinancieringskosten

---

De nettofinancieringskosten van de Groep omvatten de:

- rentekosten op leningen en schulden,
- rentebaten op uitstaande leningen en vorderingen.

Rentebaten of -lasten worden berekend volgens de effectieve-rentemethode.

De 'effectieve rentevoet' is de rentevoet die geschatte toekomstige contante betalingen of ontvangsten exact verdisconteert gedurende de verwachte levensduur van het financiële instrument naar:

- de brutoboekwaarde van het financiële actief; of
- de geamortiseerde kostprijs van de financiële verplichting.

Bij de berekening van rentebaten en -lasten wordt de effectieve rentevoet toegepast op de brutoboekwaarde van het actief (wanneer het actief niet is aangetast door een kredietbeperking) of op de geamortiseerde kostprijs van de verplichting. Voor financiële activa die na de eerste opname een verminderde kredietwaardigheid hebben gekregen, worden de rentebaten echter berekend door de effectieve rentevoet toe te passen op de geamortiseerde kostprijs van het financiële actief. Als het actief niet langer kredietarm is, keert de berekening van de rente-inkomsten terug naar de brutobasis.

## Algemene kosten

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

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

## Waardemutatie vastgoedbeleggingen en vastgoedbeleggingen in aanbouw of ontwikkeling

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

## Vennootschapsbelasting

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

berekening volgens de cijfers per 31 december 2022 en de fiscale winstberekening.

## Grondslagen voor de opstelling van het geconsolideerde kasstroomoverzicht

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

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

## Gesegmenteerde informatie

De activiteiten van de Groep zijn verdeeld over twee segmenten, namelijk België en Nederland. Deze landen worden apart beheerd. Het management beoordeelt de interne managementrapporten van elke divisie ten minste kwartaalijks. Gesegmenteerde informatie wordt weergegeven op basis van

de landen waar de vastgoedbeleggingen zijn gelegen.

Informatie met betrekking tot de twee segmenten wordt hieronder uiteengezet.

<i>Vastgoedobjecten</i>						
(EUR x 1.000)	2022 Nederland	2022 België	2022 Totaal	2021 Nederland	2021 België	2021 Totaal
Vastgoedbeleggingen	23.460	11.800	35.260	106.080	11.860	117.940
Vastgoedbeleggingen in aanbouw of ontwikkeling	-	19.710	19.710	47.640	20.040	67.680
Voorraad vastgoedprojecten	-	4.770	4.770	7.836	6.550	14.386
	<b>23.460</b>	<b>36.280</b>	<b>59.740</b>	<b>161.556</b>	<b>38.450</b>	<b>200.006</b>
(Des)investeringen in vastgoedobjecten	-	-	-	-	-	-

## Gesegmenteerde informatie activa en passiva

(EUR x 1.000)	Activa		Passiva	
	2022	2021	2022	2021
	Nederland	56.311	165.029	80.561
België	41.992	50.330	17.742	21.368
<b>Totaal</b>	<b>98.303</b>	<b>215.359</b>	<b>98.303</b>	<b>215.359</b>

## Gesegmenteerde informatie winst-en-verliesrekening

(EUR x 1.000)	2022	2022	2022	2021	2021	2021
	Nederland	België	Totaal	Nederland	België	Totaal
Netto huuropbrengsten	13	-	13	27	-	27
Verkoopresultaat	673	369	1.042	-	1.179	1.179
Herwaarderingsresultaat	(78.769)	(390)	(79.159)	53.327	650	53.977
Overige opbrengsten	-	15	15	-	-	-
Exploitatiekosten	(1.057)	-	(1.057)	(26)	-	(26)
Waardeverminderingen	-	-	(2.533)	-	-	-
Terugneming van waardevermindering voorraad vastgoedprojecten	-	100	100	-	80	80
Lasten			(1.097)			(1.163)
Nettofinancieringskosten			84			88
Bedrijfsresultaat			(82.592)			54.162
Resultaat overige deelnemingen			-			-
Belastingen			30.285			(14.784)
<b>Resultaat na belastingen</b>			<b>(52.307)</b>			<b>39.378</b>

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

### 1. Exploitatiekosten

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

## 2. Lonen en salarissen

(EUR x 1.000)	2022	2021
Salariskosten	142	160
Sociale lasten	10	10
Pensioenlasten	-	-
	152	170

Over de verslagjaren 2021 en 2022 bestaan er voor directie en personeel geen pensioenregeling.

## 3. Algemene kosten

(EUR x 1.000)	2022	2021
Advieskosten	449	179
Overige algemene kosten	377	689
	826	868

De overige kosten voor een bedrag van EUR 377 duizend bestaan voornamelijk uit gemeentelijke of lokale belastingen, professionele dienstverlening. In het boekjaar 2018 was de huur nog opgenomen onder de algemene kosten. Met de introductie van IFRS16 is dat opgenomen als afschrijving en rentekosten.

## 4. Netto financieringskosten

(EUR x 1.000)	2022	2021
Financiële opbrengsten:		
Overige financiële opbrengsten	135	120
Totale financiële opbrengsten	135	120
Financiële kosten:		
Rentedragende leningen en kredieten	(42)	(21)
Rente op leaseverplichtingen	(9)	(11)
Totale financiële kosten	(51)	(32)
Totaal nettofinancieringskosten	84	88

## 5. Belastingen

(EUR x 1.000)	2022	2021
<b>De post belastingen is als volgt samengesteld:</b>		
Over de verslagperiode verschuldigde belastingen naar de winst	(285)	(175)
Dotatie/onttrekkingen latente belastingverplichtingen	30.014	(13.820)
Dotatie/onttrekkingen latente belastingvorderingen	556	(789)
	30.285	(14.784)
<b>Aansluiting effectief belastingtarief:</b>		
Resultaat voor belastingen	(82.592)	54.162
Belastingdruk	(30.285)	14.784
Effectief tarief	36%	27%
<b>De effectieve belastingdruk is als volgt tot stand gekomen:</b>		
Resultaat voor belastingen	(82.592)	54.162
Belastingdruk 25%	(21.309)	13.541
Aanpassing belastingtarief Nederland	-	1.243
Aanpassing belastingtarief België	-	-
Effect niet eerder geactiveerde verliescompensatie	(9.036)	-
Overige correcties	-	-
Afwijkend belastingtarief buitenlandse activiteiten	59	-
Niet-verrekenbare verliezen	-	-
Effectieve belastingdruk	(30.182)	14.784

Toelichting op de onderscheiden posten van de geconsolideerde balans

## 6. Vastgoedbeleggingen

(EUR x 1.000)	2022	2021
Stand per 1 januari	117.940	72.665
Mutaties als gevolg van herwaardering	(63.680)	45.275
Investerings direct vastgoed	-	-
Desinvesteringen	(19.000)	-
Waarde per 31 december	35.260	117.940

# Jaarrekening

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

Het vastgoed is per 31 december 2022 door één onafhankelijke beëdigd taxateur getaxeerd.

## 7. Vastgoedbeleggingen in aanbouw of ontwikkeling

(EUR x 1.000)	2022	2021
Stand per 1 januari	67.680	58.970
Mutaties als gevolg van herwaardering	(15.479)	8.702
Investeringsen	-	8
Desinvesteringen	(32.491)	-
Waarde per 31 december	19.710	67.680

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

den gewaardeerd op reële waarde. De vastgoed beleggingen in aanbouw of ontwikkeling zijn per 31 december extern gewaardeerd. Per 31 december 2022 werd het vastgoed geheel door één onafhankelijke beëdigd taxateur getaxeerd, te weten Spring Valuations B.V. te Amsterdam.

Vastgoedbeleggingen in aanbouw of ontwikkeling wor-

## 8. Materiële vaste activa

(EUR x 1.000)	Andere vaste bedrijfsmiddelen 2022	Gebruiksrechten activa pand 2022	Andere vaste bedrijfsmiddelen 2021	Gebruiksrechten activa pand 2021
Boekwaarde per 1 januari	32	329	7	430
Eerste verwerking IFRS16	-	-	-	-
Investeringsen	39	-	34	-
Nieuwe opname gebruiksrechten	-	-	-	25
Desinvesteringen	(25)	-	(10)	-
Afschrijvingen	(13)	(106)	1	(126)
Boekwaarde per 31 december	33	223	32	329
Aanschafwaarde per 31 december	39	712	157	712
Cumulatieve afschrijvingen per 31 december	6	489	125	384
Boekwaarde per 31 december	33	223	32	329

In 2018 had N.V. Bever Holding alleen leasecontracten geclasificeerd als operationele lease onder IFRS 16. De activa en de gerelateerde verplichtingen waren derhalve niet opgenomen op de balans maar toegelicht in de toelichting onder operationele leasecontracten. Per 1 januari 2019 zijn de uit de leasecontracten voortvloeiende leaseverplichtingen en de daaruit voortkomende

gebruiksrechten opgenomen. Dit betreft twee gebruiksrechten van de huur van twee kantoorlocaties. De gebruiksrechten worden over de looptijd van de contractduur afgeschreven. In 2020 is geen gebruikgemaakt van de mogelijkheid het huurcontract te ontbinden. Derhalve is gedurende 2020 voor een aanvullende periode van 5 jaar het additionele gebruiksrecht opgenomen.

## 9. Financiële vaste activa

De financiële vaste activa bestaan uit een geldlening aan de gerelateerde partij Knokke Development Company N.V. De financiering loopt tot 28 december 2022. Ter zekerheid is een hypothecaire inschrijving verkregen voor een grondpositie van Knokke Development Company N.V. De rente op deze geldlening bedraagt de 1 maands-euribor plus een opslag van 0,5%.

De lening nemer heeft gedurende het jaar aangegeven dat zij niet in staat is de lening op 28 december 2022 terug te betalen.

In het licht van IFRS 9 is de positie per 31 december 2022 geëvalueerd op verwachte kredietverliezen. Hierbij is

een analyse gemaakt van de financiële positie van de kredietnemer en de mogelijkheid dat deze op termijn aan de betalingsverplichting kan voldoen. In deze analyse is ook rekening gehouden met het hypotheekrecht. Indien de verwachting is dat het bedrag niet volledig inbaar is, wordt een voorziening getroffen. Deze voorziening wordt in mindering gebracht op de vordering.

Op basis van deze analyse is in verband met de recente marktontwikkelingen en de effecten daarvan op de onderliggende waarde van het zekerheidsrecht een voorziening opgenomen in het resultaat voor een bedrag van EUR 2,5 miljoen (negatieve herwaardering financiële vaste activa).

## 10. Actieve belastinglatenties

(EUR x 1.000)	2022	2021
Stand per 1 januari	6.013	6.802
Mutaties gedurende het jaar	556	(789)
Mutatie in gesaldeerde bedragen	-	-
Stand per 31 december	6.569	6.013

De actieve belastinglatenties bestaan uit de verrekenbare verliezen in België. De geactiveerde verliezen zijn gewaardeerd tegen het nominale tarief in het desbetreffende land, tegen de geldende belastingtarieven. De aangiften vennootschapsbelasting zijn voor de Belgische vennootschappen tot en met 2020 ingediend. De aanslagen vennootschapsbelasting voor de Nederlandse vennootschappen zijn tot en met 2019 definitief vastgesteld. De actieve latencies 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 latencies benut zullen worden. In

België en Nederland zijn de verliezen onbeperkt verrekenbaar. Wel zijn er beperkingen ten aanzien van de aanwendbaarheid van de fiscale verliezen. Door recente wetswijzigingen in zowel Nederland als in België ten aanzien van de beperkingen om eventuele compensabele verliezen te gebruiken, heeft Bever Holding een analyse gemaakt of en voor welk bedrag de nog resterende compensabele verliezen kunnen worden opgenomen in de latente belasting positie. Hierbij zijn scenario's uitgewerkt op basis van de huidige vastgoedportefeuille. In scenario 1 wordt de portefeuille in een jaar in totaal verkocht. In scenario 2 worden de objecten een voor een verkocht om maximaal gebruik

te maken van de compensabele verliezen. Eventuele verliezen die niet kunnen worden gerealiseerd door een van de scenario's zijn niet als zodanig opgenomen op de balans.

De verwachting is dus dat op termijn door verkopen of ontwikkelwinsten een en ander kan worden gerealiseerd. Op basis van de beperkingen ten aanzien van de aan-

wendbaarheid zijn niet alle compensabele verliezen geactiveerd.

De Nederlandse compensabele verliezen die niet zijn geactiveerd betreffen een bedrag van EUR 0,9 miljoen voor België betreffen de niet geactiveerde verliezen EUR 10 miljoen.

## 11. Voorraad vastgoedprojecten

(EUR x 1.000)	2022	2021
Stand per 1 januari	14.386	20.400
Investerings	-	2
Desinvesteringen	(9.716)	(6.096)
Mutaties als gevolg van waardevermindering	-	-
Terugneming van waardevermindering	100	80
Waarde per 31 december	4.770	14.386

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 opbrengstwaarde van de voorraad vastgoedprojecten bepaald

om te beoordelen of er waardeverminderingen hebben plaatsgevonden.

Per project heeft een beoordeling plaatsgevonden van de directe opbrengstwaarde waarbij de directe opbrengstwaarde (inclusief verkoopkosten) en de gebruikswaarde extern zijn bepaald. Deze beoordelingen kunnen resulteren in de verantwoording van een terugneming van waardevermindering als gevolg van hogere taxatie, of een waardevermindering van de voorraad vastgoedprojecten, vanwege objectgerelateerde ontwikkelingen en belangstelling uit de markt.

## 12. Liquide middelen

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

De liquide middelen staan ter vrije beschikking van de Vennootschap.



## 13. Eigen vermogen

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

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

over te dragen aan Bever Holding. Deze beperkingen zijn gelegen in het feit dat het wettelijke reserves uit hoofde van herwaardingen vastgoed betreft. De reserves die niet uitkeerbaar zijn bedragen EUR 14,84 miljoen.

## 14. Latente belastingverplichting

(EUR x 1.000)	2022	2021
Stand per 1 januari	41.379	27.559
Mutaties als gevolg van vrijval/toename voorziening	(30.014)	13.820
Stand per 31 december	11.365	41.379

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

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

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

De actieve belastinglatenties zijn niet gesaldeerd met de passieve belastinglatenties. Verwezen wordt naar noot 10 Actieve belastinglatenties.

Onderstaande tabel geeft de opbouw weer van de belastinglatenties:

(EUR x 1.000)	Land	Soort post	Actieve belastinglatentie	Passieve belastinglatentie
<b>2021</b>				
	België	Verrekenbare verliezen	6.013	-
	Nederland	Verrekenbare verliezen	-	(1.224)
	België	Vershil fiscale en commerciële waarde vastgoed	-	6.945
	Nederland	Vershil fiscale en commerciële waarde vastgoed	-	35.658
			6.013	41.379
<b>2022</b>				
	België	Verrekenbare verliezen	3.886	-
	Nederland	Verrekenbare verliezen	2.683	-
	België	Vershil fiscale en commerciële waarde vastgoed	-	6.782
	Nederland	Vershil fiscale en commerciële waarde vastgoed	-	4.583
			6.569	11.365

## 15. Hypothecaire lening

(EUR x 1.000)			Stand 31.12.2021	Aflossings- verplichtin- gen in 2022
Lening		Rente		
Lening		0%	34.632	-

(EUR x 1.000)	Stand per 1 januari 2022	cash mutaties Financierings- kastromen	non-cash mutaties Overige mutaties - opgebouwde rente	Stand per 31 december 2022
Hypothecaire lening	34.632	-	-	-

## 16. Financiële instrumenten

### A. Riskmanagement financiële instrumenten

#### Algemeen

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

noemde financiële instrumenten zijn hierboven beschreven. Risicomanagement wordt uitgevoerd in het dagelijkse bestuur door de directie van Bever Holding waarbij zowel interne risicomanagement- als controlesystemen worden gebruikt.

#### Marktrisico

##### Renterisico

Bever Holding financiert de vastgoedbeleggingen met eigen vermogen en met kortlopende hypothecaire leningen. Het renterisico dat gelopen wordt, heeft betrekking op lopende hypothecaire leningen 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 2021 lopen er geen rentedragende schulden.

##### Valutarisico

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

## **Kredietrisico**

### *Algemeen*

Kredietrisico is het risico van financieel verlies voor de Groep indien een klant of tegenpartij bij een financieel instrument zijn contractuele verplichtingen niet nakomt en vloeit voornamelijk voort uit de vorderingen van de Groep op klanten.

De boekwaarde van financiële activa en contractactiva vertegenwoordigt de maximale kredietblootstelling.

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.

### *Debiteurenrisico*

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

### *Expected credit loss beoordeling*

De portefeuille vorderingen is op dit moment zeer beperkt. Derhalve worden alle vorderingen individueel geëvalueerd op basis van de simplified approach onder IFRS 9. Hierbij wordt een analyse gemaakt van de financiële positie van de kredietnemer en de mogelijkheid dat deze op termijn aan de betalingsverplichting kan voldoen. In deze analyse is ook rekening gehouden met eventuele zekerheden. Indien de verwachting is dat het bedrag niet volledig inbaar is, wordt een voorziening getroffen. Deze voorziening wordt in mindering gebracht op de vordering.

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

### *Huuropbrengstrisico*

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

### *Liquiditeitsrisico*

Liquiditeitsrisico is het risico dat de Groep moeilijkheden zal ondervinden bij het nakomen van de verplichtingen die verband houden met haar financiële verplichtingen die worden afgewikkeld door het leveren van contanten of een ander financieel actief. De doelstelling van de Groep bij het beheer van de liquiditeit is ervoor te zorgen dat ze, voor zover mogelijk, voldoende liquide middelen heeft om aan haar verplichtingen te voldoen wanneer ze verschuldigd zijn, zowel onder normale als onder stressvolle omstandigheden, zonder onaanvaardbare verliezen te lijden of schade aan de reputatie van de Groep te riskeren. Het liquiditeitsrisico voor Bever Holding betreft het aanhouden van voldoende liquide middelen, het aantrekken van nieuw vreemd en eigen vermogen voor het aankopen van nieuwe investeringsobjecten, ontwikkelingsactiviteiten en het aflossen van de bestaande leningen.

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

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

## B. Overzicht expiratedata en gefixeerde rentepercentages

(EUR x 1.000)	Contract-herziening	Rente-herziening	Effectief rentepercentage
2022	-	-	-

## 17. Leaseverplichtingen

Het effect van de eerste toepassing van IFRS 16 in nieuwe of gewijzigde standaarden en interpretaties die in 2019 van kracht zijn geworden.

Het verloop van de lease verplichtingen kan als volgt worden weergegeven:

(EUR x 1.000)	2022
Stand per 1 januari	346
Eerste opname IFRS 16	-
Rente	9
Huurbetalingen	(112)
Nieuwe opname huurverplichtingen	-
Stand per 31 december	243

Er is gezien de omvang van de lease verplichtingen geen onderscheid gemaakt tussen langlopend en kortlopend gedeelte.

De looptijd van de contractuele contant gemaakte toekomstige verplichtingen is als volgt:

(EUR x 1.000)	31-12-2022
Korter dan 1 jaar	112
1-5 jaar	131
Langer dan 5 jaar	-
Totaal leaseverplichtingen	243

## Toelichting op de onderscheiden posten van het geconsolideerde kasstroomoverzicht

(EUR x 1.000)	2022	2021
Liquide middelen per 1 januari	5.816	29
Balansmutatie geldmiddelen in de periode 1 januari t/m 31 december	25.272	5.787
Liquide middelen per 31 december	31.088	5.816

## 18. 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.

## Overige toelichtingen

### Personeel

---

Het gemiddelde aantal werknemers op "fulltime" basis dat gedurende 2022 werkzaam was bij de Vennootschap bedroeg 1 (2021: 1).

### Gebeurtenissen na balansdatum

---

Per 13 april 2023 heeft N.V. Bever Holding bericht ontvangen van Euronext over het verstrijken van de 24 maanden periode. Euronext was voornemens na 27 april 2023 een formeel besluit te nemen omtrent een eventuele delisting procedure op te starten dewelke ten minste 6 maanden kan duren voordat de delisting in werking treedt.

Op 3 mei 2023 heeft Euronext te kennen gegeven dat het formele besluit is genomen om over te gaan tot delisting conform regels 6905/1 (ii) & 6905/2. Euronext heeft aangegeven dat het aandeel op 6 november 2023 uit de notering zal gaan en de laatste handelsdag op 3 november 2023 zal zijn.

Oorzaak van het besluit is dat N.V. Bever Holding tot op heden geen OOB-accountant heeft kunnen contracteren, welke zich bereid heeft gevonden om de controle van de jaarrekeningen van N.V. Bever Holding op zich te nemen, ondanks haar diverse verzoeken daartoe.

Bever Holding heeft kennisgenomen van dit besluit en zal onderzoeken of zij mogelijk vervolgstappen gaat nemen en, indien zulks het geval is, welke stappen dat zullen zijn om de belangen van haar aandeelhouders op een zo goed mogelijke manier te dienen en tot een oplossing te komen.

Wanneer er daartoe aanleiding is of noodzaak bestaat zal zij die, eventuele, stappen bekend maken.

### Gerechtelijke procedures

---

#### Procedure Staal Beheer N.V.

In 2019 werd N.V. Bever Holding gedagvaard door Staal Beheer N.V. Eind 2020 werd N.V. Bever Holding in het gelijk gesteld door de rechtbank. Er werd door Staal Beheer N.V. tegen dit vonnis hoger beroep ingesteld. In de hogerberoepzaak werd er uitspraak gedaan, N.V. Bever Holding werd wederom in het gelijk gesteld, Staal Beheer N.V. werd veroordeeld in de kosten van deze procedure. De door Staal Beheer N.V. gelegde beslagen werden inmiddels door Staal Beheer N.V. opgeheven.

#### Wassenaar

De procedures tegen de gemeente Wassenaar inzake het landgoed Ivicke zijn nog lopende, in de bestuursrechtelijke bodemprocedure met betrekking tot de

krakers heeft de rechter de gemeente Wassenaar veroordeeld het pand te laten ontruimen. Tegen deze ontruiming werd door de krakers een voorlopige voorziening aangespannen. De uitspraak van deze voorlopige voorziening is dat de krakers dienen te ontruimen tegen uiterlijk 14 juli 2022. De gemeente Wassenaar is momenteel in overleg met de krakers over een vrijwillige ontruiming, welke dan op een later tijdstip zal plaatsvinden.

In de lopende bestuursrechtelijke bodemprocedure met betrekking tot het uitvoeren van de opgelegde last onder bestuursdwang heeft Bever beroep aangetekend tegen het vonnis van 20 december 2021.

Inmiddels heeft de gemeente Wassenaar per 20 juli 2022

een kostenverhaalbeschikking genomen waartegen Bever bezwaar heeft gemaakt. De discussie zal onderdeel worden van het hoger beroep in de bodemprocedure tegen de last onder bestuursdwang. Wel heeft Bever Holding op 24 oktober onder protest het bedrag van de kostenverhaalbeschikking van ongeveer EUR 1 miljoen betaald.

Op 1 september 2022 heeft de gemeente het landgoed ontruimd van de illegale bewoners.

Het hoger beroep loopt voor de rechtbank en zal naar alle waarschijnlijkheid in 2023 of later worden behandeld.

#### **Grondposities te Noordwijk**

Met betrekking tot het geschil omtrent de levering van de grondposities te Noordwijk met Adriaan van Erk Groep is Bever veroordeeld om de grondposities te leveren.

In het eerste kwartaal van 2022 is Bever Holding niet tot overeenstemming gekomen met Adriaan van Erk Onroerend Goed B.V. over het niet respecteren van de gemaakte mondelinge afspraken inzake de levering van de grondposities in Noordwijk.

Door Adriaan van Erk Onroerend Goed B.V. werd Bever Holding c.s. in kort geding gedagvaard. Zij vorderde nakoming van Bever Holding en derhalve levering van de grondposities. Hiertegen werd door Bever Holding c.s. verweer gevoerd.

Op 19 april 2022 heeft de voorzieningenrechter Bever Holding in het gelijk gesteld en alle vorderingen van Adriaan van Erk Onroerend Goed B.V. afgewezen.

Adriaan van Erk Onroerend Goed B.V. heeft hoger beroep aangetekend tegen dit vonnis.

In het door Adriaan van Erk Onroerend Goed B.V. ingestelde hoger beroep heeft op 13 juni 2022 het Hof arrest gewezen, waarbij het eerdere vonnis van 19 april 2022 werd vernietigd. Bever werd veroordeeld om de grondposities gedwongen te leveren voor een bedrag van 60 miljoen EUR zoals opgenomen in de schriftelijke koopovereenkomsten, echter zonder rekening te houden met de mondelinge afspraken.

Een deel van dit bedrag is aangewend voor de aflossing van de door Adriaan van Erk Groep verstrekte financiering.

Bever heeft uitvoering gegeven aan het arrest, hetgeen impliceert dat de grondposities in Noordwijk respectievelijk op 1 juli 2022 en 25 juli 2022 werden geleverd.

Dat betekent overigens niet dat Bever Holding zich bij het vonnis neerlegt. Bever Holding is voornemens om verdere juridische stappen te zetten. Ter verdere voorbereiding daarvan hebben er gedurende het boekjaar 2022 en 2023 diverse getuigenverhoren plaatsgevonden bij de rechtbank.

Er lopen verder een aantal juridische geschillen met gemeentelijke instanties waarvan de uitkomst op dit moment nog niet te bepalen is.

## **Werkkapitaal**

---

Per ultimo 2022 bedroegen de liquiditeiten van Bever Holding en haar dochtervennootschappen circa EUR 31,09 miljoen. Zoals ook aangegeven in de vooruitzichten zal de Vennootschap ter verdere verbetering van haar liquiditeitspositie in 2023 een gedegen analyse uitvoeren ten aanzien van haar totale vastgoedporte-

feuille. Niet-strategische objecten zullen worden verkocht. Zie voor verdere toelichting over de liquiditeit de paragraaf liquiditeitsrisico. De ondernemingsleiding verwacht op korte termijn aan haar kortetermijnverplichtingen te kunnen voldoen.

# Transacties met verbonden partijen en direct belanghebbenden

## Belangen van bestuurders en commissarissen

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

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

## Transacties met gerelateerde partijen in 2022

Er hebben geen transacties met gerelateerde partijen plaatsgevonden.

## Beloning van de Raad van Commissarissen

(in hele euro's)	2022	2021
W.J. Simon	35.000*	35.000*
	35.000	35.000

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

## Aandelenbezit van de Raad van Commissarissen

	Aandelenbezit	Aandelenbezit ultimo boekjaar
2022	Aantal aandelen	Aantal aandelen
W.J. Simon	-	-

## Beloning van de directie

(in hele euro's)	2022	2021
Bestuurder bij ontstentenis	-	-

## Goedkeuring van de geconsolideerde jaarrekening

De geconsolideerde jaarrekening is opgemaakt door de directie en geautoriseerd voor publicatie door de Raad van Commissarissen op 22 mei 2023.

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 2022

(EUR x 1.000) (voor resultaatbestemming)	Toelichting		31.12.2022		31.12.2021
<b>Actief</b>					
<b>Vaste activa</b>					
Vastgoedbeleggingen	1	7.760		23.130	
Materiële vaste activa	2	-		-	
Deelnemingen in groepsmaatschappijen	3	42.834		48.830	
Actieve belastinglatenties		2.683		-	
			53.277		71.960
<b>Vlottende activa</b>					
Voorraad vastgoedprojecten	4	-		-	
Rekening-courant groepsmaatschappijen	5	144.624		199.027	
Belastingen		73		27	
Vorderingen op gerelateerde partijen		-		-	
Overige vorderingen en overlopende activa	6	8		12	
			144.705		199.066
Liquide middelen	7		9.140		53
<b>Totale activa</b>			207.122		271.079

## Enkelvoudige balans per 31 december 2022

(EUR x 1.000) (voor resultaatbestemming)	Toelichting		31.12.2022		31.12.2021
<b>Passief</b>					
<b>Eigen vermogen</b>					
Geplaatst kapitaal	8	19.616		19.616	
Agioreserve	9	33.811		33.811	
Wettelijke reserves	10	14.840		100.977	
Algemene reserve	11	67.364		(58.155)	
Onverdeeld resultaat		(52.307)		39.382	
			83.324		135.631
<b>Vorzieningen</b>	12		1.517		3.691
<b>Langlopende schulden</b>					
Hypothecaire lening	13		-		-
<b>Kortlopende schulden</b>					
Hypothecaire lening	13	-		34.632	
Crediteuren		168		23	
Rekening-courant groepsmaatschappijen	14	120.024		95.017	
Belastingen		5		-	
Overige schulden en overlopende passiva		2.084		2.085	
			122.281		131.757
<b>Totale passiva</b>			<b>207.122</b>		<b>271.079</b>

# Jaarrekening

## Enkelvoudige winst-en-verliesrekening over 2022

(EUR x 1.000)	Toelichting		2022		2021
<b>Opbrengsten</b>					
Herwaarderingsresultaat	1	(12.120)		12.410	
Resultaat verkopen		1		-	
Diverse opbrengsten		-		-	
Totaal opbrengsten			(12.119)		12.410
<b>Lasten</b>					
Exploitatiekosten		(8)		(7)	
Lonen en salarissen		(152)		(170)	
Afschrijvingen		-		-	
Waardevermindering voorraad vastgoedprojecten	4	-		-	
Algemene kosten		(704)		(324)	
Totale lasten			(864)		(501)
<b>Bedrijfsresultaat</b>			<b>(12.983)</b>		<b>11.909</b>
Financiële opbrengsten		3.837		4.473	
Financiële kosten		(5)		(1)	
Nettofinancieringskosten			3.832		4.472
<b>Resultaat voor belastingen</b>			<b>(9.151)</b>		<b>16.381</b>
Vennootschapsbelasting			4.857		(3.332)
Resultaat uit deelnemingen na belasting	3		(48.013)		26.333
<b>Resultaat na belasting</b>			<b>(52.307)</b>		<b>39.382</b>

## Enkelvoudig overzicht mutaties in het eigen vermogen over 2022

(EUR x 1.000)	Geplaatst kapitaal	Agio-reserve	Algemene reserve	Herwaarderings-reserve vastgoed	Reserve deelnemingen	Onverdeeld resultaat	Totaal
Stand per 1 januari 2022	19.616	33.811	(58.155)	3.332	97.645	39.382	135.631
Resultaatbestemming	-	-	39.382	-	-	(39.382)	-
Mutaties wettelijke reserve	-	-	86.137	(1.614)	(84.523)	-	-
Resultaat	-	-	-	-	-	(52.307)	(52.304)
Verkoop eigen aandelen	-	-	-	-	-	-	-
Stand per 31 december 2022	19.616	33.811	67.364	1.718	13.122	(52.307)	83.327

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

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

### Resultaat deelnemingen

---

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

opgenomen. 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)	2022	2021
Waarde per 1 januari	23.130	10.720
Desinvesteringen	(3.250)	-
Mutaties als gevolg herwaardering	(12.120)	12.410
Waarde per 31 december	7.760	23.130

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

### 2. Materiële vaste activa

(EUR x 1.000)	Andere vaste bedrijfsmiddelen 2022	2021
Boekwaarde per 1 januari	-	-
Investeringen	-	-
Desinvesteringen	-	-
Afschrijvingen	-	-
Boekwaarde per 31 december	-	-
Aanschafwaarde per 31 december	31	31
Cumulatieve afschrijvingen per 31 december	31	31
Boekwaarde per 31 december	-	-
Afschrijvingspercentage	0-50%	0-50%

### 3. Deelnemingen in groepsmaatschappijen

(EUR x 1.000)	2022	2021
Stand per 1 januari	48.830	47.738
Aankopen	-	-
Overige mutaties	42.017	(25.241)
Resultaat	(48.013)	26.333
Stand per 31 december	42.834	48.830

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

Deelneming	Zetel	Aandeel in het geplaatst kapitaal	
Plesmanlaan Ontwikkeling B.V.	Amsterdam	100%	
European Property Facts (E.P.F.) B.V.	's-Gravenhage	100%	
Muntendamsche Investerings Maatschappij B.V.	's-Gravenhage	100%	
Beheer- en Beleggingsmaatschappij Bonavella N.V.	Amsterdam	100%	*1
Northside Investments B.V.	Noordwijk	100%	*1
Cornerhouse Louisiana N.V.	Brasschaat	100%	
Beverburcht N.V.	Brasschaat	100%	
Planvisie België N.V.	Brasschaat	100%	*1
Bever Bouw & Ontwikkeling N.V.	Brasschaat	100%	
World Trade Flower Hotel B.V.	Montfoort	50%	*2
RAP B.V.	Amsterdam	100%	*3
Monumenten Restauratie WH B.V.	Amsterdam	100%	*4

\*1 Dit betreft een indirect 100%-belang via Muntendamsche Investerings Maatschappij B.V.

\*2 Dit betreft een direct 50%-belang

\*3 Dit betreft een indirect 100%-belang via Beheer- en Beleggingsmaatschappij Bonavella N.V.

\*4 Dit betreft een indirect 100%-belang via RAP B.V.

## 4. Voorraad vastgoedprojecten

(EUR x 1.000)	2022	2021
Waarde per 1 januari	-	-
Investerings	-	-
Desinvesteringen	-	-
Mutaties als gevolg waardevermindering	-	-

## 5. Rekening-courant groepsmaatschappijen

(EUR x 1.000)	31-12-2022	31-12-2021
Groepsmaatschappijen	144.624	199.027

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 4,88.

(EUR x 1.000)	2022	2021
Stand per 1 januari	19.616	19.616
Mutaties	-	-
Stand per 31 december	19.616	19.616



## 9. Agioreserve

(EUR x 1.000)	2022	2021
Stand per 1 januari	33.811	33.811
Mutaties	-	-
Stand per 31 december	33.811	33.811

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

Aantal aandelen	2022	2021
Stand per 1 januari	-	-
Mutaties	-	-
Stand per 31 december	-	-

### Resultaatbestemming 2021

In de Algemene Vergadering van Aandeelhouders, gehouden op 30 september 2022 is besloten om het positieve resultaat over 2021 ten gunste van de algemene reserve te brengen.

### Voorstel tot bestemming van het resultaat over 2022

Voorgesteld wordt het negatieve resultaat over 2022 ten laste van de algemene reserve te brengen.

## 10. Wettelijke reserves

Herwaarderingsreserve vastgoed (EUR x 1.000)	2022	2021
Stand per 1 januari	3.332	2.108
Mutaties	(1.614)	1.224
Stand per 31 december	1.718	3.332

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

# Jaarrekening

<b>Reserve deelnemingen (EUR x 1.000)</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Stand per 1 januari	97.645	59.780
Mutaties	(84.523)	37.865
Stand per 31 december	13.122	97.645

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

## 11. Algemene reserve

<b>(EUR x 1.000)</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Stand per 1 januari	(58.155)	(15.982)
Resultaatbestemming	39.382	(3.084)
Mutatie wettelijke reserve	86.137	(39.089)
Stand per 31 december	67.364	(58.155)

## 12. Voorzieningen

<b>(EUR x 1.000)</b>	<b>31-12-2022</b>	<b>31-12-2021</b>
Voorziening latente belastingverplichtingen vastgoed	1.517	3.691

Het verloop van de voorzieningen is als volgt:

(EUR x 1.000)	2022	2021
Stand per 1 januari	3.691	360
Mutatie voorziening latente belastingen vastgoed	(2.174)	3.331
Stand per 31 december	1.517	3.691

## 13. Hypothecaire lening

(EUR x 1.000)		31-12-2022	31-12-2021
<b>Lening</b>	<b>Rente</b>		
Lening	0%	-	34.632
		-	34.632

## 14. Rekening-courant groepsmaatschappijen

(EUR x 1.000)	31-12-2022	31-12-2021
Groepsmaatschappijen	120.024	95.017

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

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

## Niet uit de enkelvoudige balans blijkende verplichtingen

De Vennootschap maakt deel uit van de fiscale eenheid voor de vennootschapsbelasting en omzetbelasting N.V. Bever

Holding en is uit dien hoofde hoofdelijk aansprakelijk voor de belastingschulden van de fiscale eenheid als geheel.

## Overige toelichtingen en ondertekening jaarrekening

### Personeel

---

Het aantal personeelsleden dat de Vennootschap gedurende de periode 1 januari 2022 tot en met 31 december

2022 in dienst had bedroeg 1 fte.

### Gebeurtenissen na balansdatum

---

Per 13 april 2021 heeft Euronext een nieuw beleid ingesteld conform Rule Book artikel 6903/3 dat betekent dat N.V. Bever Holding niet langer dan 24 maanden op de Penalty Bench mag verblijven. Lukt het een bedrijf niet om binnen 24 maanden de strafbank te verlaten dan start Euronext een proces dat kan leiden tot het schrappen van de notering van het bedrijf.

Per 13 april 2023 heeft N.V. Bever Holding bericht ontvangen van Euronext over het verstrijken van de 24 maanden periode. Euronext was voornemens na 27 april 2023 een formeel besluit te nemen omtrent een eventuele delisting procedure op te starten dewelke ten minste 6 maanden kan duren voordat de delisting in werking treedt.

Op 3 mei 2023 heeft Euronext te kennen gegeven dat het formele besluit is genomen om over te gaan tot delisting conform regels 6905/1 (ii) & 6905/2. Euronext

heeft aangegeven dat het aandeel op 6 november 2023 uit de notering zal gaan en de laatste handelsdag op 3 november 2023 zal zijn.

Oorzaak van het besluit is dat N.V. Bever Holding tot op heden geen OOB-accountant heeft kunnen contracteren, welke zich bereid heeft gevonden om de controle van de jaarrekeningen van N.V. Bever Holding op zich te nemen, ondanks haar diverse verzoeken daartoe.

Bever Holding heeft kennisgenomen van dit besluit en zal onderzoeken of zij mogelijk vervolgstappen gaat nemen en, indien zulks het geval is, welke stappen dat zullen zijn om de belangen van haar aandeelhouders op een zo goed mogelijke manier te dienen en tot een oplossing te komen.

Wanneer er daartoe aanleiding is of noodzaak bestaat zal zij die, eventuele, stappen bekend maken.

### Ondertekening van de jaarrekening

---

Wassenaar, 22 mei 2023

**De directie:**

W.J. Simon  
(bestuurder bij ontstentenis)

**De Raad van Commissarissen:**

W.J. Simon

## Ontbreken controleverklaring van de onafhankelijke accountant

De Raad van Commissarissen zal dit jaarrapport 2022 voorleggen 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 voor het gehouden toezicht op het gevoerde beleid.

Zoals gemeld zijn de directie en Raad van Commissarissen er niet in geslaagd een nieuwe accountant, na de verplichte roulatie van Deloitte, aan te stellen voor de jaarrekeningcontrole van het boekjaar 2019, 2020, 2021 en 2022.

Zoals reeds eerder gemeld bestaat er al langer een accountantsprobleem, na diverse verzoeken werd aangegeven door de accountantsorganisaties geen offerte uit te willen brengen. PricewaterhouseCoopers Accountants, Ernst & Young Accountants, KPMG Accountants, BDO Accountants en Mazars werden hiervoor benaderd.

Dit probleem wordt erkend door de belangenverenigingen en de overheid.

Bever Holding is in afwachting van de aanwijzingsbevoegdheid welke de Minister van Financiën voornemens is de OOB- accountantskantoren op te leggen met

betrekking tot de verplichte controle van de jaarrekening van beursgenoteerde ondernemingen.

Deze wetswijziging zal de OOB-accountantskantoren dwingen om de jaarrekening van de OOB-bedrijven te controleren.

Na het in werking treden van deze wetswijziging kan het proces van selectie van een nieuwe accountant voor de Vennootschap voort worden gezet. Mede hierdoor is door Bever besloten om de formele selectie van een nieuwe accountant voor het boekjaar 2022 te verplaatsen na het in werking treden van deze wet.

Bever streeft ernaar om deze ontstane situatie zo snel mogelijk op te lossen maar is hierbij afhankelijk van de snelheid waarmee deze wetswijziging zal worden aangenomen.

Gezien het feit dat het niet de verwachting is dat er alsnog een accountantsorganisatie bereid zal zijn het jaarverslag over het boekjaar 2022 te controleren, hebben de directie en de Raad van Commissarissen besloten de gehele jaarrekening te publiceren en voor vaststelling aan de Algemene Vergadering van Aandeelhouders aan te bieden.

De directie en de Raad van Commissarissen zijn van mening dat het ontbreken van de bereidheid van de vergunning houdende accountantsorganisaties om de jaarrekening over het boekjaar 2022 van N.V. Bever Holding te controleren een wettelijk grond is om op basis van art. 393 lid 7 van het Burgerlijk Wetboek 2 tot vaststelling te kunnen overgaan van de jaarrekening over het boekjaar 2022 door de Algemene Vergadering van Aandeelhouders.

# Overige gegevens

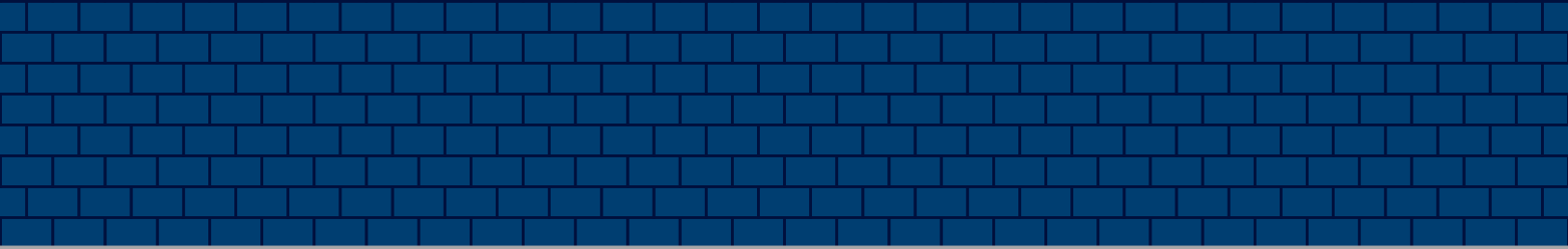
## Statutaire regeling betreffende de bestemming van de winst

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

## Meldingen in het kader van de Wet melding zeggenschap

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

	Aandelen rechtstreeks	Aandelen middellijk	
R. van de Putte	2.124.107	8.517.182	62,30%
C.F.M. Rijs	2.655.964		15,57%
E.A. van den Brandhof		698.071	4,09%
Stichting Schakel	841.595		4,93%
Stichting Beheer Zeewijk	574.102		3,37%





Establish