





Hilversum

JAARRAPPORT 2017

30 april 2018

Colofon

N.V. Bever Holding

Rijksstraatweg 324 C
2242 AB Wassenaar

Postbus 2114
2240 CC Wassenaar

Telefoon (070) 5121810

Telefax (070) 5121819

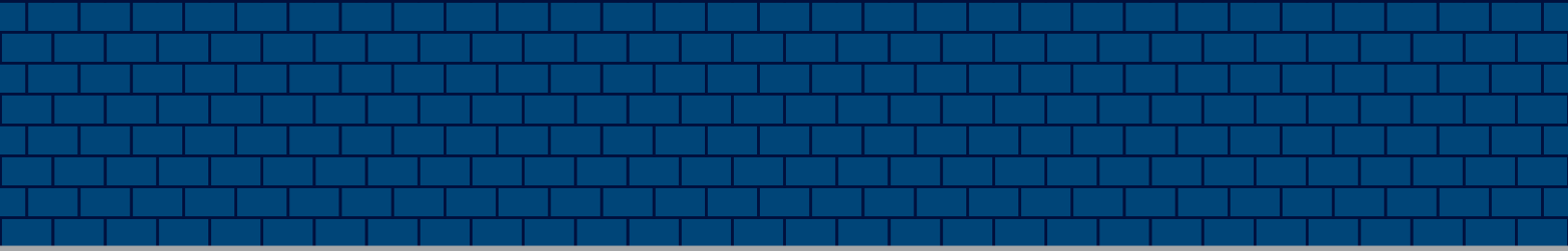
Internet www.beverholding.nl

E-mail info@beverholding.nl

Opmaak & Productie

Divendal Repro, Haarlem

Inhoud	Pagina
Jaarverslag 2017	
Kerncijfers en profiel	6
Verslag van de Raad van Commissarissen	9
Verslag van de directie	12
Corporate governance	18
Jaarrekening	
Geconsolideerde jaarrekening	27
Geconsolideerde winst-en-verliesrekening over 2017	28
Geconsolideerd overzicht van het totaalresultaat over 2017	29
Geconsolideerde balans per 31 december 2017	30
Geconsolideerd overzicht mutaties in het eigen vermogen over 2017	32
Geconsolideerd kasstroomoverzicht over 2017	33
Toelichting op de geconsolideerde jaarrekening	34
Enkelvoudige jaarrekening	63
Enkelvoudige balans per 31 december 2017	64
Enkelvoudige winst-en-verliesrekening over 2017	65
Enkelvoudig overzicht mutaties in het eigen vermogen over 2017	66
Toelichting op de enkelvoudige jaarrekening	67
Overige gegevens	75
Controleverklaring van de onafhankelijke accountant	76
Vastgoedportefeuille	81



Jaarrapport 2017

Kerncijfers en profiel

Verslag van de Raad van Commissarissen

Verslag van de directie

Corporate governance

Jaarrekening

Overige gegevens

Vastgoedportefeuille

Kerncijfers en profiel

N.V. Bever Holding

Kerngegevens	2017	2016	2015
Resultaten (EUR x 1.000)			
Bedrijfsresultaat	3.380	13.932	1.582
Netto resultaat	1.797	9.577	29
Balansgegevens (EUR x 1.000)			
Vastgoedbeleggingen en voorraad vastgoedprojecten	150.854	146.808	131.826
Eigen vermogen	96.245	94.456	84.879
Hypothecaire schulden	31.984	31.049	30.157
Loan-to-value **	21,2%	21,1%	22,9%
Solvabiliteit	61%	61%	61%
Gegevens per aandeel (EUR)			
Aantal aandelen	17.057.549	17.057.549	17.057.549
Winst per aandeel ***	0,11 *	0,56	0,00
Dividend per aandeel	-	-	-
Intrinsieke waarde per aandeel	5,64 *	5,54	4,98
Hoogste beurskoers	4,50	3,38	4,00
Laagste beurskoers	2,80	2,45	1,60
Beurskoers ultimo jaar	3,95	3,00	3,02
Aantal werknemers per jaareinde	1	1	1

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

** Hypothecaire schulden / vastgoedbeleggingen en voorraad vastgoedprojecten.

*** Netto resultaat / aantal aandelen.

Profiel

N.V. Bever Holding (Bever Holding), statutair gevestigd te Hilversum, is een vastgoedonderneming die zich primair richt op (her)ontwikkeling van appartementen, commerciële ruimten en hotels. De projecten zijn ultimo 2017 geconcentreerd in Nederland en België. Naast haar activiteiten als ontwikkelaar zullen de activiteiten van Bever Holding voornamelijk bestaan uit het aankopen, verkopen, exploiteren en beheren van onroerende zaken.

N.V. Bever Holding is ingeschreven in het Handelsregister onder nummer 33247661. Aandelen Bever Holding zijn genoteerd aan Euronext Amsterdam. Het kantoor van Bever Holding is gelegen in Wassenaar. Op 31 december 2017 had Bever Holding 1 personeelslid in dienst.

Historie

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

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

In 2006 is de focus van de activiteiten verlegd naar

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

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

Activiteiten

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

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

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

Visie

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

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

Kerncijfers en profiel

Strategie

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

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

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

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

Acquisitiebeleid

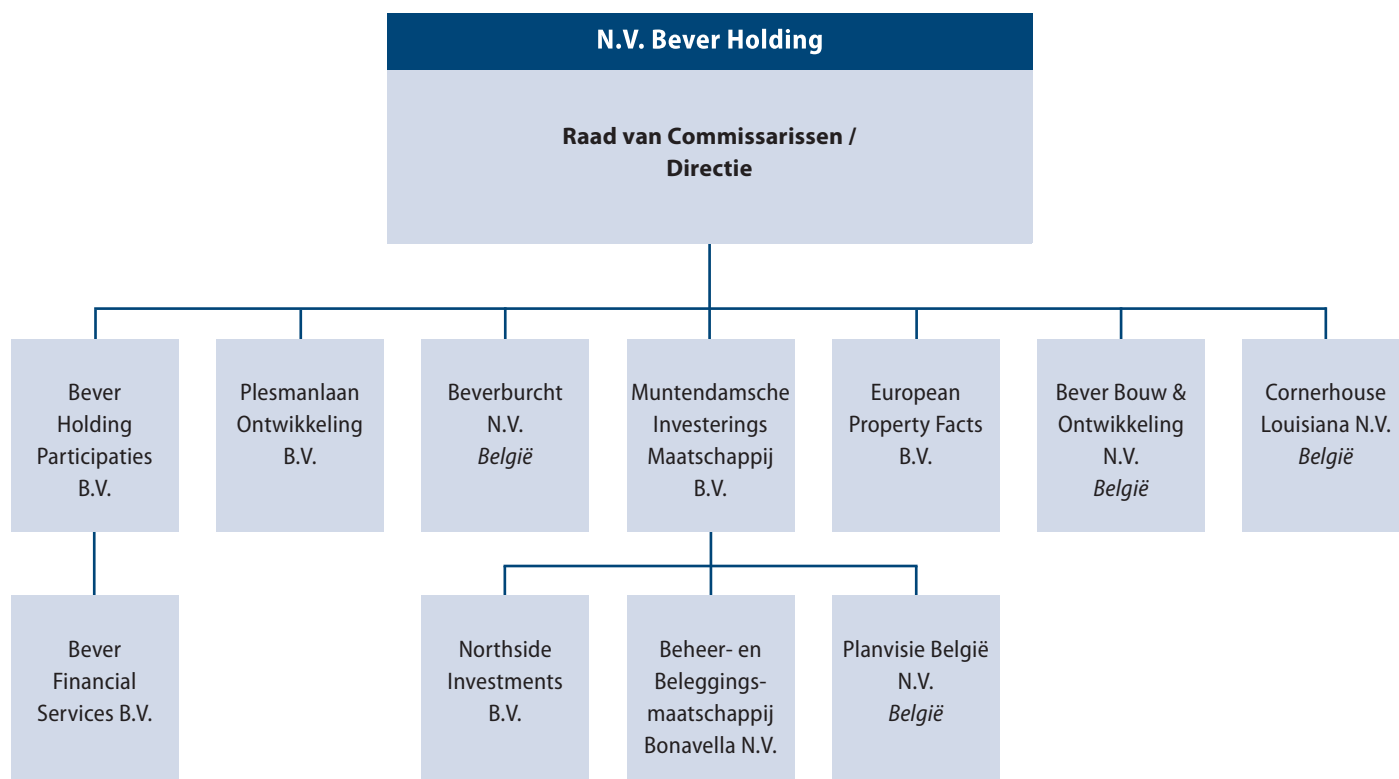
In haar acquisitiebeleid hanteert Bever Holding een aantal vastgestelde criteria. De criteria die als uitgangspunt bij de beoordeling gehanteerd worden zijn o.a. de locatie, de actuele (regionale) marktomstandigheden, het risico/ren-

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

Structuur

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

gebracht in Bever Holding en dochtermaatschappijen.



Verslag van de Raad van Commissarissen

Jaarrekening en decharge

De Raad van Commissarissen legt hierbij het jaarrapport 2017 voor aan de jaarlijkse Algemene Vergadering van Aandeelhouders. Het jaarrapport is opgemaakt door de Raad van Commissarissen die krachtens artikel 19 lid 1 van de statuten van de Vennootschap tijdelijk is belast met het bestuur. De Raad van Commissarissen is van oordeel dat de jaarrekening en het verslag van de directie een goede basis vormen voor de verantwoording die de Raad van Commissarissen als tijdelijk bestuur aflegt voor het gevoerde beleid en de Raad van Commissarissen voor het gehouden toezicht op het gevoerde beleid.

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

gen die ten grondslag ligt aan de vaststelling van de jaarcijfers en in de gelegenheid is gesteld daarop te reageren. Met Deloitte Accountants B.V. is de financiële rapportage over 2017 besproken.

De jaarrekening is door Deloitte Accountants B.V. gecontroleerd en van een goedkeurende controleverklaring voorzien. De goedkeurende controleverklaring is in dit jaarrapport opgenomen op pagina 76. De Raad van Commissarissen stelt voor de jaarrekening vast te stellen en decharge te verlenen aan de Raad van Commissarissen voor het door de Raad als tijdelijk bestuurder gevoerde beleid en voor het functioneren van de Raad van Commissarissen als zodanig.

Lange termijn waardecreatie

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

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

teren van de lange termijn waarde creatie 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.

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

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

Geslacht: Man

Nationaliteit: Belgische

Verslag van de Raad van Commissarissen

Interne audit functie

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

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

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

Herbenoeming commissarissen

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

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

Reglement van de Raad van Commissarissen

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

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

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

Profiel van de Raad van Commissarissen

Gezien de geringe omvang van de activiteiten van de onderneming in het verslagjaar 2017 waarborgt de samenstelling van de Raad van Commissarissen dat de Raad zijn taak naar behoren kan vervullen (Principe 2.1.1 van de Corporate Governance Code).

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

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

ceerd op de website van de Vennootschap.

Nu de verwachting gerechtvaardigd is dat de activiteiten van de onderneming in 2018 zullen toenemen, zal worden gestreefd naar uitbreiding van de Raad met één of meerdere leden.

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

Verslag van de Raad van Commissarissen

Het rooster van aftreden

De heer W.J. Simon 2018

Werkzaamheden van de Raad van Commissarissen

De heer W.J. Simon (enig commissaris) voert sinds 28 juni 2016 tijdelijk het bestuur over de Vennootschap. Gezien deze situatie onwenselijk is en in brede zin in strijd is met de Corporate Governance Code, in het bijzonder de bepalingen 2.1.8 sub v. en 2.3.9, streeft Bever Holding naar uitbreiding van de Raad en directie met één of meerdere leden wanneer de activiteiten van de onderneming in 2018 zullen toenemen.

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

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

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

Corporate governance

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

Ten aanzien van deze ongewenste situatie, waarbij het

enig lid van de Raad van Commissarissen ook de directie voert, is de verwachting gerechtvaardigd dat wanneer de activiteiten van de onderneming in 2018 zullen toenemen, er ook zal worden gestreefd naar uitbreiding van de Raad en het bestuur met één of meerdere leden.

Externe accountant

De Raad van Commissarissen heeft vastgesteld dat de externe accountant de financiële informatie heeft ontvangen die ten grondslag ligt aan de vaststelling van de jaarcijfers en in de gelegenheid is gesteld daarop te reageren. De externe accountant was aanwezig bij de jaarlijkse algemene vergadering op 30 juni 2017.

De Raad van Commissarissen heeft in het kader van de behandeling van de jaarstukken 2017 en aan de

hand van een rapportage van de directie, de relatie met de externe accountant beoordeeld. Gezien de goede ervaringen van de Raad van Commissarissen met de externe accountant en gezien de aanpassing in wet- en regelgeving in Europa over de benoeming van externe accountants, is Deloitte Accountants B.V. gevraagd ook het verslagjaar 2017 te controleren. Deloitte Accountants B.V. is door de Raad van Commissarissen aangesteld.

Tot slot

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

Wassenaar, 30 april 2018
W.J. Simon

Verslag van de directie

Directie

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

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

Gang van zaken 2017

Resultaat

Bever Holding heeft het verslagjaar afgesloten met een resultaat na belastingen van ca. EUR 1,8 miljoen (2016: EUR 9,6 miljoen). Op basis van een externe taxatie van de gehele vastgoedportefeuille heeft een herwaardering plaatsgevonden van ca. EUR 3,6 miljoen (2016: EUR 13,8 miljoen) op de vastgoedbeleggingen, een terugnemering van waardevermindering als gevolg van hogere taxatie van EUR 418 duizend op de voorraad vastgoed.

Het resultaat voor belastingen bedroeg in het verslagjaar ca. EUR 2,5 miljoen.

De totale lasten bedroegen in 2017 ca. EUR 643 duizend (2016: EUR 1,0 miljoen).

De netto financieringskosten bedroegen in 2017 EUR 854 duizend (2016: EUR 795 duizend).

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

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

Vreemd vermogen

In 2015 heeft Bever een herfinanciering afgerond. Op 31 december 2017 beliep het saldo van deze hypothecaire geldlening ca. EUR 32,0 miljoen.

Eigen vermogen

Na verwerking van het resultaat over het verslagjaar bedraagt het eigen vermogen per ultimo 2017 EUR 96,2 miljoen bij een balanstotaal van EUR 158,7 miljoen. De intrinsieke waarde per aandeel Bever Holding op basis van het aantal uitstaande aandelen per 31 december 2017 bedroeg EUR 5,64. De solvabiliteit blijft onverminderd sterk met 61%.

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

2017 in het kort

Bever Holding heeft in 2015 een strategische partner gevonden met wie zij haar projecten in Noordwijk wil ontwikkelen en tot uitvoering zal brengen. Deze partner is het bouwconcern VolkerWessels. Met een omzet van ruim EUR 5,7 miljard, meer dan 16.000 werknemers en solide balans is Bever Holding ervan overtuigd dat zij met VolkerWessels de juiste partner heeft geselecteerd voor de verdere invulling van haar strategie en doelstellingen ten aanzien van de voor Bever Holding belangrijke vastgoedprojecten in Noordwijk.

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

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

De juridische geschillen zijn met de gemeente Noordwijk in het verslagjaar 2017 volledig beëindigd. Er lopen een aantal kleinere juridische geschillen, die bij een nadelige uitkomst voor Bever Holding niet materieel zijn.

Er wordt verder gestreefd om te komen tot een definitieve invulling op de strategische locaties van Bever Holding te Noordwijk. Dit heeft geleid tot het indienen van een principeaanvraag.

Vooruitzichten 2018

Bever Holding streeft ernaar in 2018 verder invulling te geven aan haar projecten.

In overleg met KondorWessels Projecten zal gestreefd worden naar vastlegging van de samenwerkingsafspraken met de gemeente Noordwijk. Vervolgens zullen in 2018 de ontwerpen verder worden uitgewerkt voor één of meerdere ontwikkelprojecten teneinde daadwerkelijk een aanvang te kunnen nemen met de bouwwerkzaamheden.

Bever Holding zal in 2018 een evaluatie maken van de benodigde samenstelling en omvang van haar organisatie teneinde deze waar nodig aan te passen. Zulks zal in elk geval gelden voor de directie en voor de Raad

van Commissarissen, doch ook voor de benodigde vastgoedspecialisten.

Ter verdere verbetering van haar liquiditeitspositie zal Bever Holding in 2018 een gedegen analyse uitvoeren ten aanzien van haar totale vastgoedportefeuille. Niet-strategische objecten zullen worden verkocht. Andere objecten zullen worden verhuurd of gereed worden gemaakt voor toekomstige verhuur.

Voor de andere projecten in portefeuille, met name de projecten aan de Belgische kust, zal Bever Holding mogelijk per project of voor een cluster van projecten samenwerkingspartners selecteren.

Algemene economische situatie

Het CBS meldde in maart 2018 dat de huizenmarkt de grootste prijsstijging doormaakt in 14 jaar. Vergeleken met het dal zijn de huizenprijzen met 26,1% gestegen. Volgens de Nederlandse Vereniging van Makelaars wordt deze stijging voor een groot deel veroorzaakt door een tekort aan koopwoningen. In Nederland vonden in 2017 naar schatting 166.000 transacties plaats op de koopwoningmarkt. Dat is ten opzichte van een jaar daarvoor een stijging van ruim 1.000 woningen. In het eerste kwartaal van 2018 stonden er naar schatting 84.000 woningen te koop op de Nederlandse markt. Dat is met maar liefst 35,5% wederom

een daling ten opzichte van dezelfde periode vorig jaar. De daling van het aantal woningen, dat op enig moment in het aanbod staat is voornamelijk veroorzaakt door dat het arsenaal aan te verkopen woningen te weinig wordt aangevuld om aan de vraag te voldoen. Het aanbod van ruim 51.000 woningen in het eerste kwartaal van 2018 doet denken aan het niveau, zoals Nederland dat kende vlak voor de crisis. Volgens de NVM is de daling in aanbod van koopwoningen een grote oorzaak van het stijgen van de transactieprijs. In de NVM-regio Amsterdam daalde het aantal transacties met 10,7%.

Verslag van de directie

Een andere oorzaak van de toenemende vraag naar vastgoed is dat het reëel besteedbaar inkomen de afgelopen vier jaar is gestegen, in 2017 bedroeg dit een stijging van 1,5%. Omdat het besteedbaar inkomen de afgelopen tijd is gestegen zal men ook meer uitgeven aan vrijetijdsbesteding. Dit komt heeft een positief effect op de prijs recreatiewoningen. Sinds 2015 zitten de prijzen voor recreatiewoningen daarom ook in de lift. Het laatste jaar waarover cijfers beschikbaar zijn is 2016. Het aantal transacties lag in dit jaar 20% hoger dan in het jaar ervoor. Deze trend zal een positief effect hebben op de Bever portefeuille.

Ook de verkooptijd van een gemiddelde woning in Nederland is in een jaar tijd gedaald van 75 naar maar liefst 56 dagen in het eerste kwartaal van 2018. De daling in verkooptijd is waargenomen bij alle woningtypen maar vooral bij kleinere woningen. Vrijstaande woningen hadden het afgelopen kwartaal een gemiddelde verkooptijd van ruim 4 maanden, bij appartementen bedroeg dit slechts ruim een maand. Belangrijk is dat er in Nederland grote regionale verschillen zijn. In de Randstad zijn vooral korte verkooptijden en grote prijsstijgingen waargenomen. De verschillen op de huidige Nederlandse koopwoningmarkt zijn ook groter dan voor de crisis. De sterke stijging komt daarom grotendeels voor rekening van een aantal grote steden en groeiregio's daar omheen.

De gemiddeld verkochte woning in het eerste kwartaal 2018 bracht bijna 9,7% meer op dan een jaar eerder. Voornamelijk in de krappe woningmarktgebieden groeien de prijzen harder, maar ook is er een trend waarneembaar met betrekking tot de prijsstijging van de woningtypen. Appartementen kenden een toename van maar liefst 15,7% in prijs, terwijl de vrijstaande woningen en 2-onder-1 kap woningen met 7,5% en 5,5% in prijs stegen. Vooral de grote steden die onderdeel uitmaken van de Randstad dragen bij aan de hoge gemiddelde prijsstijging.

Zoals eerder vermeld, steeg het afgelopen kwartaal de gemiddelde woningprijs met 9,7%. De prijzen stegen in grote Steden en de Randstad veel harder dan in de rest van Nederland. De regio's Amsterdam en Utrecht zijn samen verantwoordelijk voor alleen al ongeveer een kwart van de complete prijsstijging.

Een langdurige daling van de residentiële vastgoedprijzen na de financiële crisis van 2008 heeft zich in België niet voorgedaan. De Belgische vastgoedmarkt is in vergelijking met onze buurlanden sterk en stabiel. Volgens kredietbeoordelaar Standard & Poor's vertaalt die situatie zich de komende jaren in licht stijgende vastgoedprijzen. S&P verwacht een stijging van 3,5 procent in 2018.

Het aandeel Bever Holding

Het aandeel Bever Holding is genoteerd op Euronext Amsterdam onder het symbool BEVER, Euronextcode NL0000285278. In 2017 kwam er op 95 handelsdagen een koers tot stand waarbij dagelijks op deze handelsdagen gemiddeld 639 aandelen werden verhandeld. De hoogste koers van het aandeel bedroeg in 2017 EUR 4,50 en de laagste koers was EUR 2,80. De slotkoers op 31 december 2017 was EUR 3,95.

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 toe te voegen aan het eigen vermogen. Het beleid van Bever Holding is erop gericht om de toekomstige resultaten aan te wenden voor

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

Personeel en organisatie

Personeel

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

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

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

Beloning bestuur

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

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

Raad van Commissarissen/Directie

Directie

W.J. Simon	bestuurder bij ontstentenis	(1-1-2017 t/m 31-12-2017)	-
Raad van Commissarissen			
W.J. Simon	voorzitter	(1-1-2017 t/m 31-12-2017)	EUR 35.000

Pensioenregeling

Er is geen regeling overeengekomen.

Mogelijke tegenstrijdige belangen

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

Duurzaam ondernemen

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

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

Risicomanagement

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

Strategische risico's en onzekerheden

Ontwikkelingsrisico

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

Waarderingsrisico

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

Portefeuillerisico

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

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

Operationele risico's en onzekerheden

Projectontwikkelingsrisico

Uitgangspunt voor de start van de bouw van een project zal altijd zijn dat een aanzienlijk deel van de te bouwen woningen is verkocht, respectievelijk het te realiseren vastgoed is verhuurd. Dit omwille van het beheersbaar houden van de projectfinanciering. Bever Holding heeft ervoor gekozen om samen te werken met strategische partijen die in staat zijn om een deel van het projectontwikkelingsrisico en de projectfinanciering te dragen. Daarnaast zal door middel van een uitgekende projectfasering het voorraadriskico 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 15 van de "Toelichting op de onderscheiden posten van de geconsolideerde balans" en betreffen onder meer de renterisico's en de liquiditeitsrisico's.

Financiële verslaggeving risico's en onzekerheden

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

Wet- en regelgeving risico's en onzekerheden

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

Risicobereidheid

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

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

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

Het belangrijkste gevolg van de diverse risico's voor Bever Holding is de invloed op de waardering van de diverse vastgoedobjecten in portefeuille. Het risico van een mogelijk dalende waarde van het vastgoed van Bever Holding heeft een negatieve invloed op haar vermogenspositie. Een herwaardering van de vastgoedportefeuille met 1% zal een invloed hebben van circa EUR 1,5 miljoen op het indirecte beleggingsresultaat (op basis van de ultimo 2017 uitstaande aandelen circa EUR 0,09 per aandeel). De solide vermogensverhoudingen stellen Bever Holding in staat eventuele waardedalingen van objecten zelf op te vangen. De gevolgen van acties door de externe financiers blijft hierdoor beheersbaar.

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

De juridische geschillen met de gemeente Noordwijk zijn in het eerste kwartaal van 2017 beëindigd. Aan de hangende administratiefrechtelijke procedures met de gemeente is hierdoor een definitief einde gekomen, zie verder (gerechtelijke procedures) op pagina 58.

Cultuur

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

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

In 2017 zijn geen integriteitsincidenten gemeld en zijn er geen constatering gedaan dat niet in lijn met de gedragscode is gehandeld.

Corporate governance

De Raad van Commissarissen en de directie zijn verantwoordelijk voor de corporate governance structuur van de Vennootschap en de naleving daarvan. Op basis van de herziene Corporate Governance Code die sinds 1 januari 2017 van toepassing is, is nagegaan of Bever Holding voldoet aan alle best practice bepalingen. De Raad van Commissarissen en de directie zijn van mening dat de corporate governance huishouding van Bever Holding op hoofdlijnen op orde is. De heer W.J. Simon voert sinds 28 juni 2016 (enig commissaris) tijdelijk het bestuur over de vennootschap. Gezien 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 (meerder leden) voor te dragen ter benoeming door de Algemene Vergadering van Aandeelhouders waardoor er dan sprake zal zijn van een gezondere Corporate Governance.

Actuele ontwikkelingen

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

Lange termijn waardecreatie

Lange termijn waardecreatie:

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 lange termijn waardecreatie 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 in het formeel implementeren van een visie op lange termijn waardecreatie. 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 over de visie, strategie, duurzaam ondernemen etc.

Zodra de benodigde uitbreidingen hebben plaats gevonden binnen de directie en de Raad van Commissarissen (hopelijk in 2018) zal er een strategie voor lange termijn waardecreatie 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 lange termijn waardecreatie betrekken en hierover verantwoording afleggen. De raad van commissarissen zal toezicht houden op de wijze waarop de directie de strategie voor lange termijn waardecreatie 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 haar verslag verantwoording afleggen op de wijze waarop de Raad van Commissarissen betrokken was bij de totstandkoming en haar toezichtsrol.

Risico beheersing

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Interne audit functie

De interne audit functie heeft als taak de opzet en de werking van de interne risicobeheersings- en controle- systemen te

beoordelen. De directie is verantwoordelijk voor de interne audit functie. De raad van commissarissen houdt toezicht op de interne audit functie 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 audit dienst is ingericht.

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

Monitoring

In 2017 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 beheersingssystemen voldoende zekerheid geven dat de financiële verslaggeving geen onjuistheden van materieel belang bevat.

Financiële verslaggeving en externe accountant

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

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

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

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

Effectief Bestuur en Toezicht

Organisatiestructuur N.V. Bever Holding

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

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

Rol Directie

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

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

Benoemings- en herbenoemingstermijnen bestuurders

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

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

Rol raad van commissarissen

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

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

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

Cultuur, Gedragscode en klokkenluidersreglement

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

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

Tevens is een klokkenluiderreglement van toepassing.

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

De teksten van deze regelingen zijn gepubliceerd op www.beverholding.nl.

Diversiteitsbeleid en doelstellingen

Wet bestuur en toezicht

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

Diversiteitsbeleid

Corporate governance code stelt dat de Raad van

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

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

Zodra de benodigde uitbreidingen hebben plaats gevonden binnen de directie en de Raad van Commissarissen (hopelijk in 2018) zal er het diversiteitsbeleid verder ingevuld worden. Hierbij zullen de aspecten zoals opgenomen in Principe 2.1.5 worden meegenomen.

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

Beloningen

Beloningsbeleid directie en Vaststelling beloningen directie

Ten aanzien van ontslagvergoedingen van leden van de directie hanteert Bever Holding de uitgangspunten zoals die zijn vastgelegd in de arbeidsovereenkomsten en laat zij zich leiden door de bestaande wet- en regelgeving op dit gebied. Indien de wetgeving wijzigt zal Bever Holding beoordelen of aanpassing van de arbeidsovereenkomsten mogelijk en noodzakelijk is. Vooralsnog 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 veranderd zal het huidige beleid heroverwogen worden en indien nodig aanpast 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 stemrecht beperkende bepalingen. Voor elk aandeel kan één stem worden uitgebracht. De leden van de Raad van Commissarissen en de directie worden benoemd door de Algemene Vergadering van Aandeelhouders op voordracht van de Raad van Commissarissen. De voorgedragen 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 op de gang van zaken en wordt de Algemene Vergadering van Aandeelhouders goedkeuring gevraagd voor bij de wet en statuten vastgestelde onderwerpen. Verder worden de onderwerpen als opgenomen in principe 4.1.3 op de agenda gezet van de Algemene Vergadering van Aandeelhouders. De directie en Raad van Commissarissen verstrekken de Algemene Vergadering van Aandeelhouders alle verlangde informatie, tenzij een zwaarwichtig belang zich daartegen verzet. De externe accountant woont de Algemene vergadering bij waarin de jaarrekening wordt goedgekeurd. Bever Holding maakt de vergadering bekend door plaatsing van een oproepingsadvertentie in de officiële Prijscourant van Euronext en ten minste in één in Nederland landelijk verspreid dagblad. De notulen van de Algemene Vergadering van Aandeelhouders worden uiterlijk drie maanden naafloop 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 juni 2017 de Directie voorwaardelijk tot 30 december 2018 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.

Op basis van deze machtiging zijn in boekjaar 2017 2.000 eigen aandelen ingekocht. Meer informatie over dit onderwerp is te vinden op pagina 52 van het jaarrapport.

Beschikbaarheid corporate governance documenten

Bever Holding heeft de documenten die bepalend zijn voor de corporate governance structuur, zoals de gedragscode, het reglement van de Raad van Commissarissen, profielschets van de Raad van Commissarissen klokkenluiderregeling etc. beschikbaar gesteld op haar website www.beverholding.nl. 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) Voor 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 het geen, na reservering, van de winst van de Vennootschap overblijft. Eind 2017 bestaat het geplaatste kapitaal geheel uit gewone aandelen (aan toonder).
- b) De Vennootschap heeft geen beperkingen opgelegd aan de overdracht van gewone aandelen.
- c) Voor 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), word verwezen naar de "Overige gegevens" op pagina 75 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 2017 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 2017 zijn de door de Algemene Vergadering van Aandeelhouders verstrekte machtigingen aan de Directie tot het uitgeven of inkopen van aandelen weergegeven.
- j) De Vennootschap heeft geen overeenkomsten gesloten met Directieleden of werknemers, die voorzien in een uitkering bij beëindiging van het dienstverband naar aanleiding van een openbaar bod in de zin van artikel 5:70 van de Wet op het financieel toezicht.

Getrouwheidsverklaring

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

- 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; en
- 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 18);
- Voornoemde systemen een redelijke mate van zekerheid geven dat de financiële verslaggeving geen onjuistheden van materieel belang bevat;
- Het naar de huidige stand van zaken gerechtvaardigd is dat de financiële verslaggeving is opgesteld op going concern basis; en
- In het verslag de materiële risico's en onzekerheden zijn vermeld die relevant zijn ter zake van de verwachting van de continuïteit en liquiditeit van de vennootschap voor een periode van twaalf maanden na opstelling van het verslag (zie pagina 55,58).

Corporate governance

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 2017. 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 18 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 16 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 18 van het jaarrapport;
- de mededeling ten aanzien van de samenstelling en het functioneren van de Directie, zoals opgenomen in het hoofdstuk "Verslag van de directie" op pagina 12 en de paragraaf "Rol Directie" op pagina 20 van het jaarrapport;
- de mededeling over de samenstelling en het functioneren van de Raad van Commissarissen en zijn commissies, zoals opgenomen in het hoofdstuk "Verslag van de Raad van Commissarissen" en de paragraaf "Samenstelling van de Raad van Commissarissen", beide op pagina 9 van het jaarrapport;
- de mededeling over (de doelstellingen van) het diversiteitsbeleid en de wijze waarop dit beleid is uitgevoerd, zoals opgenomen in de paragraaf "Corporate Governance" op pagina 21 van het jaarrapport;
- de mededeling ingevolge Besluit artikel 10 overnamerichtlijn, zoals opgenomen in de paragraaf "Corporate Governance" op pagina 22 van het jaarrapport.

Wassenaar, 30 april 2018

W.J. Simon

Corporate governance

Jaarrekening

Geconsolideerde jaarrekening

Enkelvoudige jaarrekening

Geconsolideerde jaarrekening

Geconsolideerde winst-en-verliesrekening

Geconsolideerd overzicht van het totaalresultaat

Geconsolideerde balans

Geconsolideerd overzicht mutaties in het eigen vermogen

Geconsolideerd kasstroomoverzicht

Toelichting op de geconsolideerde jaarrekening

Jaarrekening

Geconsolideerde winst- en -verliesrekening over 2017

(EUR x 1.000)	Toelichting		2017		2016
Opbrengsten uit vastgoed-beleggingen					
Netto huuropbrengsten	17	27		27	
Herwaarderingsresultaat	6,7	3.615		13.759	
Overige opbrengsten		18		-	
Totale opbrengsten uit vastgoed-beleggingen			3.660		13.786
Waardevermindering voorraad vastgoedprojecten	10	-		(12)	
Terugneming van waardevermindering voorraad vastgoedprojecten	10	418		1.234	
Exploitatiekosten	1	(55)		(47)	
Overige opbrengsten			363		1.175
Lasten					
Lonen en salarissen	2	(171)		(208)	
Afschrijvingen	8	(16)		(10)	
Algemene kosten	3	(456)		(811)	
Totale lasten			(643)		(1.029)
Bedrijfsresultaat			3.380		13.932
Financiële opbrengsten		123		256	
Financiële kosten		(977)		(1.051)	
Netto financieringskosten	4		(854)		(795)
Resultaat voor belastingen			2.526		13.137
Vennootschapsbelasting	5		(729)		(3.560)
Resultaat na belasting			1.797		9.577
Per aandeel (x EUR)					
Netto resultaat per aandeel beschikbaar voor aandeelhouders			0,11 *		0.56 *
Verwaterd netto resultaat per aandeel beschikbaar voor aandeelhouders			0,11 *		0.56 *

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

Geconsolideerd overzicht van het totaalresultaat over 2017

(EUR x 1.000)	Toelichting		2017		2016
Resultaat na belastingen			1.797		9.577
Overig totaalresultaat			-		-
Totaalresultaat			1.797		9.577
Toekomend aan:					
Aandeelhouders		1.797		9.577	
N.V. Bever Holding		-		-	
Minderheidsbelangen			1.797		9.577

Jaarrekening

Geconsolideerde balans per 31 december 2017

(EUR x 1.000)	Toelichting		31.12.2017		31.12.2016
Actief					
Vaste activa					
Vastgoedbeleggingen	6	69.756		69.185	
Vastgoedbeleggingen in aanbouw of ontwikkeling	7	57.542		54.490	
Materiële vaste activa	8	54		58	
Actieve belastinglatenties	9	6.999		6.305	
			134.351		130.038
Vlottende activa					
Voorraad vastgoedprojecten	10	23.556		23.133	
Belastingen en sociale premies		8		17	
Overige vorderingen en overlopende activa		794		1.810	
			24.368		24.960
Liquide middelen	11		25		120
Totale activa			158.744		155.118

Geconsolideerde balans per 31 december 2017

(EUR x 1.000)	Toelichting		31.12.2017		31.12.2016
Passief					
Eigen vermogen	12				
Geplaatst kapitaal		19.616		19.616	
Agioreserve		33.804		33.812	
Overige reserves		41.028		31.451	
Onverdeeld resultaat		1.797		9.577	
			96.245		94.456
Langlopende verplichtingen					
Latente belastingverplichting	13		28.835		27.412
Langlopende hypothecaire lening	14		31.984		31.049
Kortlopende verplichtingen					
Crediteuren		1.003		1.731	
Overige schulden en overlopende passiva		677		470	
			1.680		2.201
Totale passiva			158.744		155.118

Jaarrekening

Geconsolideerd overzicht mutaties in het eigen vermogen over 2017

(EUR x 1.000)	Geplaatst kapitaal	Agio- reserve	Overige reserves	Onverdeeld resultaat	Totaal
Stand per 1 januari 2016	19.616	33.812	31.422	29	84.879
Resultaatbestemming	-	-	29	(29)	-
Resultaat	-	-	-	9.577	9.577
Stand per 31 december 2016	19.616	33.812	31.451	9.577	94.456
Stand per 1 januari 2017	19.616	33.812	31.451	9.577	94.456
Resultaatbestemming	-	-	9.577	(9.577)	-
Resultaat	-	-	-	1.797	1.797
Inkoop eigen aandelen	-	(8)	-	-	(8)
Stand per 31 december 2017	19.616	33.804	41.028	1.797	96.245

Geconsolideerd kasstroomoverzicht over 2017

(Volgens de indirecte methode)	Toelichting		2017		2016
(EUR x 1.000)					
Resultaat na belastingen		1.797		9.577	
Netto financieringskosten		854		795	
Belastingen naar de winst		729		3.560	
Afschrijvingen		16		10	
Waardeverminderingen en herwaarderingen		(4.033)		(14.981)	
Kasstroom uit operationele resultaten voor veranderingen werkkapitaal en voorzieningen			(637)		(1.039)
Mutatie werkkapitaal					
(Des)investeringen in voorraad vastgoedprojecten		(14)		(1)	
Overige activa		1.015		(449)	
Overige passiva		(520)		284	
Veranderingen in werkkapitaal			481		(166)
Kasstroom uit bedrijfsoperaties			(156)		(1.205)
Betaalde interest		(42)		(159)	
			(42)		(159)
Kasstroom uit operationele activiteiten			(198)		(1.364)
Ontvangen interest		123		256	
Des/investeringen in materiële vaste activa		(12)		(38)	
Des/investeringen in vastgoedbeleggingen		-		-	
Kasstroom uit investeringsactiviteiten			111		218
Opname rentedragende schulden		-		-	
Aflossing rentedragende schulden / rekening couranten		-		-	
Inkoop eigen aandelen	12	(8)			-
Kasstroom uit financieringsactiviteiten			(8)		-
Mutatie geldmiddelen			(95)		(1.146)
Liquide middelen per 1 januari			120		1.266
Liquide middelen per 31 december			25		120

Toelichting op de geconsolideerde jaarrekening

Algemeen

Algemene informatie

N.V. Bever Holding (de "Vennootschap"), statutair gevestigd in Hilversum, is een vastgoedontwikkeling-maatschappij die zich richt op vastgoedbeleggingen en (her)ontwikkeling van appartementen, commerciële ruimten en hotels. De projecten zijn ultimo 2017 geconcentreerd in Nederland en België. In 2007 hebben Bever Holding en haar groepsmaatschappijen een aanvang gemaakt met nieuwe activiteiten voornamelijk bestaande uit het aankopen, verkopen, ontwikkelen, exploiteren en beheren van onroerende zaken en deze activiteiten zijn in het verslagjaar voortgezet.

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

Doel en strategie

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

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

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

Algemene grondslagen voor de opstelling van de geconsolideerde jaarrekening

Overeenstemmingverklaring

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

interpretaties gepubliceerd door de International Accounting Standards Board ('IASB') en de International Financial Reporting Interpretations Committee ('IFRIC'), voor zover van toepassing op de activiteiten van de Vennootschap en effectief voor boekjaren aanvangend vanaf 1 januari 2017.

Nieuwe of gewijzigde standaarden en interpretaties die in 2017 van kracht zijn geworden

Hieronder zijn de gewijzigde standaarden en interpretaties opgenomen die in 2017 effectief zijn geworden. De gewijzigde standaarden en interpretaties hebben geen of een beperkt effect op de presentatie, toelichting of financiële resultaten van de Vennootschap gehad tenzij anders toegelicht.

- Amendments to IAS 7: Disclosure Initiative
- Amendments to IAS 12: Recognition of Deferred Tax Assets for Unrealised Losses

Nieuwe of gewijzigde standaarden en interpretaties die vanaf 2018 of latere boekjaren van kracht zijn

De volgende standaarden, aanpassingen van standaarden en interpretaties, worden door de Vennootschap met ingang van 2018 of latere boekjaren toegepast. De gewijzigde standaarden en interpretaties hebben naar verwachting geen of een beperkt effect op de presentatie, toelichting of financiële resultaten van de Vennootschap tenzij anders toegelicht.

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

Deze standaard bevat richtlijnen voor de verantwoording van omzet van contracten met klanten. Bever Holding dient de eventuele impact op de presentatie, toelichting en financiële resultaten van de Vennootschap nog in detail te analyseren, maar verwacht op basis van haar huidige activiteiten dat dit geen of beperkt effect zal hebben op de presentatie, toelichting of financiële resultaten.

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

De toepassing van deze standaard zal onder andere leiden tot een eerdere opname van verwachte kredietverliezen op financiële activa. Ook kan toepassing van de standaard gevolgen hebben voor de classificatie en waardering van financiële activa en passiva. Tevens bevat de standaard nieuwe vereisten voor hedge accounting. Het effect hiervan op de presentatie, toelichting of financiële resultaten van de Vennootschap dient nog in detail te worden geanalyseerd, maar op basis van haar huidige activiteiten verwacht Bever Holding dat dit geen of beperkt effect zal hebben op de presentatie, toelichting of financiële resultaten.

- IFRS 16 Leases (van kracht voor boekjaren beginnend op of na 1 januari 2019)

Deze standaard beschrijft hoe zowel financiële als operationele leasecontracten dienen te worden verwerkt. Het onderzoek naar de impact van deze nieuwe standaard ten aanzien van Bever Holding optreedt als lessee dient nog afgerond te worden. Daar waar Bever Holding optreedt als lessor blijft de verantwoording van leasecontracten grotendeels ongewijzigd, waardoor toepas-

Jaarrekening

sing van de nieuwe standaard naar verwachting geen of beperkt effect zal hebben op de presentatie, toelichting of financiële resultaten van de Vennootschap.

- Clarifications to IFRS 15 Revenue from Contracts with Customers
- Amendments to IFRS 4: Applying IFRS 9 Financial Instruments with IFRS 4 Insurance Contracts
- Annual Improvements to IFRS Standards 2014-2016 Cycle

- Amendments to IFRS 2: Classification and Measurement of Share-based Payment Transactions
- Amendments to IAS 40: Transfers of Investment Property
- Amendments to IFRS 9: Prepayment Features with Negative Compensation
- IFRIC 22 Foreign Currency Transactions and Advance Consideration

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

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

- IFRS 17 Insurance Contracts
- IFRIC 23 Uncertainty over Income Tax Treatments
- Amendments to IAS 28: Long-term Interests in Associates and Joint Ventures
- Annual Improvements to IFRS Standards 2015-2017 Cycle
- Amendments to IAS 19: Plan Amendment, Curtailment or Settlement
- Amendments to References to the Conceptual Framework in IFRS Standards.

Gehanteerde grondslagen bij de opstelling van de financiële verslaggeving

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

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

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

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

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

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

Schattingen, schattingswijzigingen en beoordelingen in de administratieve verantwoording en verslaggeving

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

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

Marktwaaarde vastgoedbeleggingen en vastgoedbeleggingen in aanbouw of ontwikkeling

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

ten, residuele waardemethode en contante waardemethode (DCF).

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

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

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

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

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

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

Comparatieve methode

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

Markt

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

Locatie

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

Onroerende zaak

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

Residuele waardemethode (RW)

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

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

Contantewaardemethode (DCF)

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

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

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

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

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

Waardeverminderingen op activa

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

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

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

de onderneming indien van toepassing een DCF-methode toegepast.

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

Veronderstellingen bij lopende juridische procedures

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Horeca (markthuur (m2)) zie definitie winkels

Parkeren (per unit): verkoopwaarde per parkeerplaats

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

geïncasseerd 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 contante waarde berekening (DCF) zijn de specifieke object- en projectrisico's vertaald naar de kostenpost risico. Daarnaast zijn deze risico's verdisconteerd als premie in een door de markt gewenst rendement op het totale vermogen (gewenste disconteringsvoet).

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

Winstdeling: Zoals opgenomen in noot 15 en 18 van de toelichting op de geconsolideerde jaarrekening heeft de vennootschap een samenwerkingsovereenkomst gesloten en een nieuwe financiering verkregen. Voor beide overeenkomsten zijn afspraken gemaakt ten aanzien van de deling van mogelijke projectwinsten. In de waardering per heden van de projecten in Noordwijk is in de berekening van de waarde op basis van de huidige planvorming zoals meegenomen in de taxatie en de afspraken zoals gedefinieerd in de samenwerkingsovereenkomst in de toekomstige kasstromen rekening gehouden met deze afspraken.

Reële waarde

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

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

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

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

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

Sensitiviteit

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

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

Waarderingsproces

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

De huidige vastgoedportefeuille dient nog ontwikkeld te worden om tot het best mogelijke gebruik (highest and best use) te komen; hier is in de taxatie rekening mee gehouden. De diepgang en frequentie van de externe taxatie wordt jaarlijks bepaald. Indien er geen externe taxatie plaatsvindt, worden er interne waarderungen opgesteld. Voor het boekjaar 2017 zijn alle posities extern gewaardeerd door middel van een markttechnische update taxatie.

Belastingen

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

Grondslagen voor de consolidatie

Algemeen

In de geconsolideerde cijfers van Bever Holding worden de financiële gegevens verwerkt van de tot Bever Holding behorende groepsmaatschappijen, zoals weergegeven op pagina 69.

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

Groepsmaatschappijen

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

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

Eliminatie van onderlinge transacties

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

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

Bever Groep

Bever Holding staat aan het hoofd van een groep rechtspersonen. Een overzicht van de groepsmaatschappijen is opgenomen op pagina 65 van deze jaarrekening.

Grondslagen voor de waardering van activa en passiva

Vastgoedportefeuille

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

Vastgoedbeleggingen

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

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

Uitgaven in verband met beleggingen direct in vastgoed worden als onderhoudskosten, onderdeel van de exploitatiekosten, direct ten laste van de winst-en-verliesrekening gebracht. Voor de bepaling van hetgeen als beleggingen direct in vastgoed wordt opgenomen is van belang de verkrijging van het economische eigendom.

Vastgoedbeleggingen in aanbouw of ontwikkeling

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

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

Voorraad

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

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

Materiële vaste activa

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

liesrekening volgens de lineaire afschrijvingsmethode rekening houdend met de verwachte gebruiksduur en restwaarde van de desbetreffende activa. De verwachte gebruiksduur wordt als volgt ingeschat:

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

Vennootschapsbelasting

Actieve latenties uit hoofde van compensabele verliezen en passieve latenties als gevolg van herinvesteringsreserves en verschillen tussen commerciële en fiscale boekwaarde van activa en passiva worden gesteld op het per 2017 geldende nominale basistarief vennootschapsbelasting van 25%. Actieve en passieve belastinglatenties worden gesaldeerd indien er een wettelijk afdwingbaar recht bestaat om belastingvorderingen en belasting-

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

Actieve belastinglatenties

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

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

Vorderingen

Vorderingen worden gewaardeerd op geamortiseerde kostprijs met behulp van de effectieve rentemethode.

Liquide middelen

Liquide middelen omvatten deposito's, daggelden en banktegoeden.

Voorzieningen

De voorziening latente belastingverplichtingen betreft de in de toekomst verschuldigde vennootschapsbelasting als gevolg van de lagere waardering van onroerende goederen in de fiscale balans, dan wel aanwezige herinvesteringsreserves. Krachtens IAS 12 (herzien) wordt de voorziening latente belastingverplichtingen gewaardeerd op basis van het per 2017 geldende nominale belastingtarief van 25% (2016: 25%). Voor de Belgische vennootschappen geldt een tarief van 34% (2016: 34%).

Overige voorzieningen

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

Rentedragende schulden

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

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

Overige schulden en overlopende passiva

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

Grondslagen voor de bepaling van het resultaat

Algemeen

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

Bruto huuropbrengsten

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

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

Niet-doorberekende servicekosten

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

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

Exploitatiekosten

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

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

Netto financieringskosten

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

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

Algemene kosten

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

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

Waardemutatie vastgoedbeleggingen en vastgoedbeleggingen in aanbouw of ontwikkeling

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

Vennootschapsbelasting

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

berekening volgens de cijfers per 31 december 2017 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 kas-

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

Jaarrekening

Gesegmenteerde informatie

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

<i>Vastgoedobjecten</i>						
(EUR x 1.000)	2017 Nederland	2017 België	2017 Totaal	2016 Nederland	2016 België	2016 Totaal
Vastgoedbeleggingen	57.886	11.870	69.756	57.315	11.870	69.185
Vastgoedbeleggingen in aanbouw of ontwikkeling	37.772	19.770	57.542	35.500	18.990	54.490
Voorraad vastgoedprojecten	10.950	12.606	23.556	10.577	12.556	23.133
	106.608	44.246	150.854	103.392	43.416	146.808
Des/Investerings in vastgoedobjecten	13	-	13	17	(16)	1

<i>Gesegmenteerde informatie activa en passiva</i>				
(EUR x 1.000)	Activa		Passiva	
	2017	2016	2017	2016
Nederland	107.401	105.186	130.611	127.096
België	51.343	49.932	28.133	28.022
Totaal	158.744	155.118	158.744	155.118

<i>Gesegmenteerde informatie winst-en-verliesrekening</i>						
(EUR x 1.000)	2017 Nederland	2017 België	2017 Totaal	2016 Nederland	2016 België	2016 Totaal
Netto huuropbrengsten	27	-	27	27	-	27
Herwaarderingsresultaat	2.835	780	3.615	9.623	4.136	13.759
Overige opbrengsten	-	18	18			
Exploitatiekosten	(55)	-	(55)	(47)	-	(47)
Waardeverminderingen	-	-	-	(12)	-	(12)
Terugneming van waardevermindering voorraad vastgoedprojecten	368	50	418	744	490	1.234
Lasten			(643)			(1.029)
Netto financieringskosten			(854)			(795)
Bedrijfsresultaat			2.526			13.137
Belastingen			(729)			(3.560)
Resultaat na belastingen			1.797			9.577

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)	2017	2016
Salariskosten	161	198
Sociale lasten	10	10
Pensioenlasten	-	-
	171	208

Over het verslagjaar 2017 bestaat er voor directie en personeel geen pensioenregeling.

3. Algemene kosten

(EUR x 1.000)	2017	2016
Advieskosten	25	71
Overige algemene kosten	431	740
	456	811

Jaarrekening

Honoraria accountantsorganisatie:

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

en de accountantsorganisatie bedraagt EUR 59.500. Dit bedrag is als volgt onder te verdelen:

(EUR x 1.000)	2017 Deloitte Accountants	2017 Overig Deloitte Netwerk	2017 Totaal	2016 Deloitte Accountants	2016 Overig Deloitte Netwerk	2016 Totaal
Controle van de jaarrekening	60	-	60	57	-	57
Andere controleopdrachten	-	-	-	-	-	-
Fiscale adviesdiensten	-	-	-	-	-	-
Andere niet-controlediensten	-	-	-	-	-	-
	60	-	60	57	-	57

4. Netto financieringskosten

(EUR x 1.000)	2017	2016
Financiële opbrengsten:		
Overige financiële opbrengsten	123	256
Totale financiële opbrengsten	123	256
Financiële kosten:		
Rentedragende leningen en kredieten	(977)	(1.051)
Totaal netto financieringskosten	(854)	(795)

5. Belastingen

(EUR x 1.000)		
De post belastingen is als volgt samengesteld:	2017	2016
Over de verslagperiode verschuldigde belastingen naar de winst	-	-
Dotatie/onttrekkingen latente belastingverplichtingen	(1.423)	(4.235)
Dotatie/onttrekkingen latente belastingvorderingen	694	675
	(729)	3.560
Aansluiting effectief belastingtarief:	2017	2016
Resultaat voor belastingen	2.526	13.137
Belastingdruk	729	3.560
Effectief tarief	29%	27%
De effectieve belastingdruk is als volgt tot stand gekomen:	2017	2016
Resultaat voor belastingen	2.526	13.137
Belastingdruk 25%	632	3.284
Aanpassing belastingtarief Nederland	-	-
Effect niet eerder geactiveerde verliescompensatie	-	-
Overige correcties	-	-
Afwijkend belastingtarief buitenlandse activiteiten	97	276
Niet-verrekenbare verliezen	-	-
Effectieve belastingdruk	729	3.560

Toelichting op de onderscheiden posten
van de geconsolideerde balans

6. Vastgoedbeleggingen

(EUR x 1.000)		
	2017	2016
Stand per 1 januari	69.185	65.210
Mutaties als gevolg van herwaardering	571	3.975
Investerings direct vastgoed	-	-
Desinvesteringen	-	-
Waarde per 31 december	69.756	69.185

Jaarrekening

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

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

Vastgoedbeleggingen met een waarde van EUR 34,9 miljoen dienen tot zekerheid van verkregen geldleningen.

7. Vastgoedbeleggingen in aanbouw of ontwikkeling

(EUR x 1.000)	2017	2016
Stand per 1 januari	54.490	44.710
Mutaties als gevolg van herwaardering	3.044	9.784
Investeringsen	8	-
Desinvesteringen	-	(4)
Waarde per 31 december	57.542	54.490

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

Vastgoed met een waarde van EUR 37,9 miljoen dient tot zekerheid van verkregen geldleningen.

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

8. Materiële vaste activa

(EUR x 1.000)	Andere vaste bedrijfsmiddelen	
	2017	2016
Boekwaarde per 1 januari	58	30
Investeringsen	31	38
Desinvesteringen	(19)	-
Afschrijvingen	(16)	(10)
Boekwaarde per 31 december	54	58
Aanschafwaarde per 31 december	133	134
Cumulatieve afschrijvingen per 31 december	(79)	(76)
Boekwaarde per 31 december	54	58
Afschrijvingspercentage	0-50%	0-50%

9. Actieve belastinglatenties

(EUR x 1.000)	2017	2016
Stand per 1 januari	6.305	5.630
Mutaties gedurende het jaar	694	675
Mutatie in gesaldeerde bedragen	-	-
Stand per 31 december	6.999	6.305

De actieve belastinglatenties bestaan uit de verrekenbare verliezen in België. De geactiveerde verliezen zijn gewaardeerd tegen het nominale tarief in het desbetreffende land, het tarief in België is 34 procent. De aangifte vennootschapsbelasting zijn voor de Belgische vennootschappen tot en met 2016 ingediend. De aanslagen vennootschapsbelasting voor de Nederlandse vennootschappen zijn tot en met 2016 definitief vastgesteld. De actieve latenties zullen in de toekomst worden verrekend met belastbare winst. Gezien de looptijd van de verrekenbare verliezen en de passieve belastinglatentie wordt er verwacht dat de actieve latenties benut zullen worden. In Nederland zal er mogelijk op korte termijn bij de ontwikkeling van de

projecten dan wel verkopen fiscale winst worden gerealiseerd. In België zijn de verliezen onbeperkt verrekenbaar. De Belgische tarieven voor vennootschapsbelasting zal in 2018 en 2019 29,58% bedragen en vanaf 2020 25%. Dit zal op de huidige Belgische belastinglatenties een netto positief effect hebben op het vermogen.

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

De Nederlandse actieve belastinglatenties zijn gesaldeerd met passieve belastinglatenties en zijn opgenomen in noot 13 en bedraagt per ultimo 2017 EUR 0,6 miljoen (2016: EUR 1,2 miljoen).

10. Voorraad vastgoedprojecten

(EUR x 1.000)	2017	2016
Stand per 1 januari	23.133	21.906
Investerings	5	5
Desinvesteringen	-	-
Mutaties als gevolg van waardevermindering	-	(12)
Terugneming van waardevermindering	418	1.234
Waarde per 31 december	23.556	23.133

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

Voorraad vastgoedprojecten wordt beoordeeld op waardevermindering wanneer gebeurtenissen of veranderingen in omstandigheden erop duiden dat de boekwaarde mogelijk niet realiseerbaar is. Als gevolg van de ontwikkelingen in de financiële markt en de ontwikkeling van de vastgoedmarkt in Nederland en België

heeft de onderneming de directe opbrengswaarde van de voorraad vastgoedprojecten bepaald om te beoordelen of er waardeverminderingen hebben plaatsgevonden.

Per project heeft een beoordeling plaatsgevonden van de directe opbrengswaarde waarbij de directe opbrengst-waarde (inclusief verkoopkosten) en de gebruikswaarde extern zijn bepaald. Deze beoordelingen resulteerden in de verantwoording van een terugneming waardevermindering van EUR 0,4 miljoen vanwege object gerelateerde ontwikkelingen en toegenomen belangstelling uit de markt.

Jaarrekening

Van de voorraad vastgoedprojecten staan per ultimo 2017 4 objecten tegen lagere directe opbrengswaarde voor een gezamenlijke boekwaarde van circa EUR 15,4 miljoen

genoteerd. Vastgoed met een waarde van circa EUR 10,9 miljoen dient tot zekerheid van verkregen geldleningen.

11. Liquide middelen

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

De liquide middelen staan ter vrije beschikking van de Vennootschap.

12. Eigen vermogen

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

Onder verwijzing naar IFRS 12.13 bestaan er beperkingen om het vermogen van dochtermaatschappijen als dividend over te dragen aan Bever Holding. Deze beperkingen zijn gelegen in het feit dat het wettelijke reserves uit hoofde van herwaardingen vastgoed betreft. De reserves die niet uitkeerbaar zijn bedragen EUR 57 miljoen.

Inkoop eigen aandelen

Op 22 augustus 2017, 25 september 2017 en 26 september 2017 zijn respectievelijk 1.000 aandelen ingekocht tegen een prijs van € 3,98 per aandeel, 500 aandelen ingekocht tegen een prijs van € 4,29 per aandeel en 500 aandelen ingekocht tegen een prijs van € 4,50 per aandeel. Het hiermee gemoeide bedrag, inclusief kosten, bedroeg € 8.405. De ingekochte aandelen worden niet ingetrokken, maar aangehouden als ingekochte eigen aandelen.

13. Latente belastingverplichting

(EUR x 1.000)	2017	2016
Stand per 1 januari	27.412	23.177
Mutaties als gevolg van vrijval/toename voorziening	1.423	4.235
Stand per 31 december	28.835	27.412

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

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

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

Onderstaande tabel geeft de opbouw weer van de belastinglatenties:

(EUR x 1.000) Land	Soort post	Actieve belastinglatentie	Passieve belastinglatentie
2016			
België	Verrekenbare verliezen	6.305	-
Nederland	Verrekenbare verliezen	-	(1.218)
België	Verschil fiscale en commerciële waarde vastgoed	-	9.677
Nederland	Verschil fiscale en commerciële waarde vastgoed	-	18.953
		6.305	27.412
2017			
België	Verrekenbare verliezen	6.999	-
Nederland	Verrekenbare verliezen	-	(737)
België	Verschil fiscale en commerciële waarde vastgoed	-	10.103
Nederland	Verschil fiscale en commerciële waarde vastgoed	-	19.469
		6.999	28.835

14. Hypothecaire leningen

(EUR x 1.000) Lening	Rente	Stand 31.12.2017	Aflossings- verplichtin- gen in 2018
Lening	3-mnd Euribor met 290bp opslag op hoofdsom en 500bp op rente op rente	31.984	-
		31.984	-

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

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

Op basis van bovengenoemde uitgangspunten bedraagt de effectieve rente 4,74%.

Tot zekerheid van nakoming van alle thans en in de toekomst aan de kredietverstrekker verschuldigde bedragen is ten gunste van de kredietverstrekker een eerste hypotheek gevestigd van EUR 50 miljoen op 11 vastgoedobjecten. De boekwaarde van deze objecten bedraagt ongeveer EUR 84,0 miljoen. Naast hypothecaire zekerheid is er verder pandrecht gegeven op diverse vorderingen uit koop- en verhuurovereenkomsten, verzekeringsovereenkomsten en eventueel aandelen van projectentiteiten.

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

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

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

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

voortvloeien uit de hypothecaire geldlening met de krediet-verstrekker in hoofdsom groot EUR 32 miljoen.

In de onderstaande tabel worden de wijzigingen in de ver-plichtingen van de Groep ten aanzien van financieringsac-tiviteiten weergegeven, inclusief zowel cash als non-cash mutaties. Verplichtingen die voortvloeien uit financierings-activiteiten zijn die waarvoor de kasstromen, of toekomstige kasstromen, zullen worden opgenomen in het geconsoli-deerd kasstroomoverzicht van de Groep als kasstromen uit financieringsactiviteiten.

(EUR x 1.000)	Stand per 1 januari 2017	cash mutaties	non-cash mutaties	Stand per 31 december 2017
		Financierings- kasstromen	Overige mutaties - opgebouwde rente	
Hypothecaire lening (toelichting 14)	31.049	-	935	31.984

15. Financiële instrumenten

A. Riskmanagement financiële instrumenten

Algemeen

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

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

Marktrisico

Renterisico

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

Het onroerend goed van Bever Holding is gedeeltelijk extern gefinancierd. Ten behoeve van de realisatie en groei van de vastgoedportefeuille zullen aanvullende krediet-faciliteiten worden aangetrokken onder hypothecair ver-band, 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 financierings-kosten op en zal het rendement op de vastgoedactivitei-

ten van Bever Holding afnemen. Indien de markt voor de te ontwikkelen vastgoedprojecten in negatieve zin verandert, zal de verkoop van die projecten stagneren. Gevolg daar-van is dat de betrokken hypothecaire leningen later dan gepland kunnen worden afgelost. Dit brengt een kosten-stijging 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 2017 bedraagt het effect op het resultaat van een (hypothetische) stijging van de rentetarieven met 1% ca. EUR 0,32 miljoen negatief. Indien de rentetarieven per deze datum met 1% zouden dalen, bedraagt het effect op het resultaat ca. EUR 0,32 miljoen positief.

Valutarisico

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

Kredietrisico

Algemeen

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

Het maximale kredietrisico betreft de waarde zoals opgenomen in de balans per 31 december 2017.

Debiteurenrisico

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

Huuropbrengstisico

De looptijd van huurcontracten kan een negatieve invloed

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

Liquiditeitsrisico

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

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

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

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

B. Overzicht expiratedata en gefixeerde rentepercentages:

(EUR x 1.000)	Contract-herziening	Rente - herziening	Effectief rentepercentage
2019	31.984	31.984	4,74%*

* Zie toelichting onder noot 14.

Jaarrekening

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

De tabel bevat zowel interest als principale kasstromen. Voor zover intereststromen variabel zijn, zijn de niet-verdisconteerde verplichtingen bepaald op basis van het geldende interestpercentage per 31 december 2017. De contractuele vervaldata zijn gesteld op basis van de eerste datum waarop de Groep verplicht kan worden gesteld om de financiële verplichting (deels) terug te betalen.

31-12-2016	Balanswaarde	Rente-percentage	Contractuele kasstromen		
			Minder dan 1 jaar	1 tot 5 jaar	Meer dan 5 jaar
Rentedragende leningen (vast)	-	-	-	-	-
Rentedragende leningen (variabel)	31.049	3,70%	-	34.592	-
Overige schulden	2.201	-	2.201	-	-
Totaal	33.250		2.201	34.592	-
31-12-2017					
Rentedragende leningen (vast)	-	-	-	-	-
Rentedragende leningen (variabel)	31.984	4,74%	-	35.590	-
Overige schulden	1.681	-	1.681	-	-
Totaal	33.665	-	1.681	35.590	-

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

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

16. Belastingen

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

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

17. Operationele-leasecontracten

Bever heeft uit hoofde van huur- en leasecontracten het toekomstig minimumbedrag aan uitgave van EUR 125 duizend binnen één jaar en EUR 275 duizend binnen twee tot vijf jaar.
Bever Holding heeft in het verslagjaar praktisch geen ver-

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

(EUR x 1.000)	2017	2016
Minder dan één jaar	27	27
Totaal	27	27

Toelichting op de onderscheiden posten van het geconsolideerde kasstroomoverzicht

(EUR x 1.000)	2017	2016
Liquide middelen per 1 januari	120	1.266
Balansmutatie geldmiddelen in de periode 1 januari t/m 31 december	(95)	(1.146)
Liquide middelen per 31 december	25	120

18. Samenwerkingsovereenkomst VolkerWessels

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

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

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

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

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

Overige toelichtingen

Personeel

Het gemiddelde aantal werknemers op "full time" basis dat gedurende 2017 werkzaam was bij de Vennootschap bedroeg 1 (2016:1).

Gebeurtenissen na balansdatum

Er wordt overleg gevoerd om te komen tot een definitieve invulling op de strategische locaties van Bever Holding te Noordwijk.

Op 3 maart 2018 heeft zich een brand voorgedaan in de voormalige manege, gelegen aan de Northgodreef te Noordwijk. Er heeft zich geen schade voorgedaan aan derden. Het afgebrande gebouw heeft geen negatieve

gevolgen voor de ontwikkeling van de locatie noch voor de marktwaarde per 31 december 2017.

Op 12 april 2018 is de locatie Zeereep 11 te Noordwijk verkocht en geleverd voor EUR 3,125 miljoen, EUR 2 miljoen is aangewend ter aflossing van de hypothecaire lening. De resterende EUR 1,1 miljoen zijn vrije liquiditeiten.

Gerechtelijke procedures

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

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

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

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

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

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

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

Werkkapitaal

Per ultimo 2017 bedroegen de liquiditeiten van Bever Holding en haar dochtervennootschappen circa EUR 25 duizend. Zoals ook aangegeven in de vooruitzichten zal de Vennootschap ter verdere verbetering van haar liquiditeitspositie in 2018 een gedegen analyse uitvoeren ten aanzien van haar totale vastgoedportefeuille. Niet-strategische objecten zullen worden verkocht. Zie voor verder toelichting over de liquiditeit de para-

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

Transacties met verbonden partijen en direct belanghebbenden

Belangen van bestuurders en commissarissen

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

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

Transacties met gerelateerde partijen in 2017

De heer R. van de Putte, aandeelhouder van Bever Holding voor een percentage van 62,3%, en daarmee controlerend aandeelhouder van de vennootschap, heeft ultimo 2017 per saldo een schuld aan de vennootschap van EUR 653 duizend. Dit betreft een rekening-courantpositie waarop een rentetarief van 6,0% van toepassing is. Voor deze schuld zijn geen zekerheden gesteld en is geen aflossingstermijn overeengekomen.

De invloed die VolkerWessels en Reggeborgh hebben op basis van de twee overeenkomsten zoals beschreven in noot 15 en 18 is te benoemen als invloed van betekenis op

de dagelijkse ontwikkelactiviteiten in Noordwijk. Derhalve zijn de transacties en de transacties die nog uit de samenwerking volgen te classificeren als transacties met verbonden partijen in het licht van IAS 24.

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

Op 28 december 2017 is de locatie te Noordwijkerhout verkocht en juridisch geleverd aan de gelieerde partij, Knokke Development Company N.V. voor EUR 2,950 miljoen.

Per jaareinde staan de volgende balansposities met verbonden partijen uit:

(EUR x 1.000)	Bedragen verschuldigd door verbonden partijen			Bedragen verschuldigd aan verbonden partijen			Toegerekend aan W & V 2017	Toegerekend aan W & V 2016
	31/12/17	31/12/16	Rente 2017	31/12/17	31/12/16	Rente 2017		
R. van de Putte	653	1.058	36		-		36	53

Jaarrekening

Beloning van de Raad van Commissarissen

(in hele euro's)	2017	2016
W.J. Simon	35.000	35.000
	35.000	35.000

Aandelenbezit van de Raad van Commissarissen

	Aandelenbezit Ultimo 2017	Aandelenbezit Ultimo 2016
	Aantal aandelen	Aantal aandelen
W.J. Simon	-	-

Beloning van de directie

(in hele euro's)	2017	2016
mr. H.C. van der Ploeg (bestuurder bij ontstentenis 1-1 t/m 27-6-2016)	-	37.500

Goedkeuring van de geconsolideerde jaarrekening

De geconsolideerde jaarrekening is opgemaakt door de directie en geautoriseerd voor publicatie door de Raad van Commissarissen op 30 april 2018.

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 2017

(EUR x 1.000) (voor resultaatbestemming)	Toelichting		31.12.2017		31.12.2016
Actief					
Vaste activa					
Vastgoedbeleggingen	1	10.535		10.290	
Materiële vaste activa	2	29		30	
Deelnemingen in groepsmaatschappijen	3	42.851		41.994	
			53.415		52.314
Vlottende activa					
Voorraad vastgoedprojecten	4	3.130		2.760	
Rekening-courant groepsmaatschappijen	5	151.350		146.226	
Belastingen		18		16	
Vorderingen op gerelateerde partijen		2.092		2.406	
Overige vorderingen en overlopende activa	6	89		680	
			156.679		152.088
Liquide middelen	7		2		5
Totale activa			210.096		204.407

Enkelvoudige balans per 31 december 2017

(EUR x 1.000) (voor resultaatbestemming)	Toelichting		31.12.2017		31.12.2016
Passief					
Eigen vermogen					
Geplaatst kapitaal	8	19.616		19.616	
Agioreserve	9	33.804		33.812	
Wettelijke reserves	10	57.016		55.192	
Algemene reserve	11	(15.988)		(23.741)	
Onverdeeld resultaat		1.797		9.577	
			96.245		94.456
Voorzieningen	12		413		232
Langlopende schulden					
Hypothecaire leningen	13		31.984		31.049
Kortlopende schulden					
Crediteuren		126		477	
Rekening-courant groepsmaatschappijen	14	81.227		78.103	
Belastingen		20		10	
Overige schulden en overlopende passiva		82		80	
			81.454		78.670
Totale passiva			210.096		204.407

Jaarrekening

Enkelvoudige winst-en-verliesrekening over 2017

(EUR x 1.000)	Toelichting		2017		2016
Opbrengsten					
Herwaarderingsresultaat	1	245		1.680	
Diverse opbrengsten		150		150	
Totaal opbrengsten			395		1.830
Lasten					
Exploitatiekosten		(8)		(7)	
Lonen en salarissen		(171)		(208)	
Afschrijvingen		(1)		(1)	
Waardevermindering voorraad vastgoedprojecten	4	368		(12)	
Algemene kosten		12		(334)	
Totale lasten			200		(562)
Bedrijfsresultaat			595		1.268
Financiële opbrengsten		3.841		3.684	
Financiële kosten		(935)		(894)	
Netto financieringskosten			2.906		2.790
Resultaat voor belastingen			3.501		4.058
Vennootschapsbelasting			(633)		(346)
Resultaat uit deelnemingen na belasting	3		(1.071)		5.865
Resultaat na belasting			1.797		9.577

Enkelvoudig overzicht mutaties in het eigen vermogen over 2017

(EUR x 1.000)	Geplaatst kapitaal	Agio- reserve	Algemene reserve	Herwaarderings- reserve vastgoed	Reserve deelnemingen	Onverdeeld resultaat	Totaal
Stand per 1 januari 2017	19.616	33.812	(23.741)	1.883	53.309	9.577	94.456
Resultaatbestemming	-	-	9.577	-	-	(9.577)	-
Mutaties wettelijke reserve	-	-	(1.824)	167	1.657	-	-
Resultaat	-	-	-	-	-	1.797	1.797
Inkoop eigen aandelen	-	(8)	-	-	-	-	(8)
Stand per 31 december 2017	19.616	33.804	(15.988)	2.050	54.966	1.797	96.245

Toelichting op de enkelvoudige jaarrekening

Algemene grondslagen voor de opstelling van de enkelvoudige jaarrekening

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

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

Financiële vaste activa

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

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

Resultaat deelnemingen

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

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

Herwaarderingsreserve vastgoedbeleggingen

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

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

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

Toelichting op de onderscheiden posten van de enkelvoudige balans

1. Vastgoedbeleggingen

(EUR x 1.000)	2017	2016
Waarde per 1 januari	10.290	8.610
Desinvesteringen	-	-
Mutaties als gevolg herwaardering	245	1.680
Waarde per 31 december	10.535	10.290

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 2017	2016
Boekwaarde per 1 januari	30	25
Investerings	-	6
Desinvesteringen	-	-
Afschrijvingen	(1)	(1)
Boekwaarde per 31 december	29	30
Aanschafwaarde per 31 december	31	31
Cumulatieve afschrijvingen per 31 december	(2)	(1)
Boekwaarde per 31 december	29	30
Afschrijvingspercentage	0-50%	0-50%

3. Deelnemingen in groepsmaatschappijen

(EUR x 1.000)	2017	2016
Stand per 1 januari	41.994	38.404
Aankopen	-	-
Overige mutaties	1.928	(2.275)
Resultaat	(1.071)	5.865
Stand per 31 december	42.851	41.994

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

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

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

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

4. Voorraad vastgoedprojecten

(EUR x 1.000)	2017	2016
Waarde per 1 januari	2.760	2.770
Investerings	2	2
Mutaties als gevolg waardevermindering	368	(12)
Waarde per 31 december	3.130	2.760

5. Rekening-courant groepsmaatschappijen

(EUR x 1.000)	31-12-2017	31-12-2016
Groepsmaatschappijen	151.350	146.226

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 aflosingsverplichtingen overeengekomen en er zijn geen

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

6. Overige vorderingen en overlopende activa

Een belangrijk deel van de overige vorderingen is rentedragend.

7. Liquide middelen

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

8. Geplaatst kapitaal

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

Hiervan zijn 17.057.549 aandelen geplaatst en volgestort. De intrinsieke waarde per aandeel bedraagt EUR 5,64.

(EUR x 1.000)	2017	2016
Stand per 1 januari	19.616	19.616
Mutaties	-	-
Stand per 31 december	19.616	19.616

9. Agioreserve

(EUR x 1.000)	2017	2016
Stand per 1 januari	33.812	33.812
Mutaties	(8)	-
Stand per 31 december	33.804	33.812

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

Aantal aandelen	2017	2016
Stand per 1 januari	-	-
Mutaties	8	-
Stand per 31 december	8	-

Resultaatbestemming 2016

In de Algemene Vergadering van Aandeelhouders, gehouden op 30 juni 2017, is besloten om het positieve resultaat over 2016 ten gunste van de algemene reserve te brengen.

Voorstel tot bestemming van het resultaat over 2017

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

10. Wettelijke reserves

Herwaarderingsreserve vastgoed (EUR x 1.000)	2017	2016
Stand per 1 januari	1.883	728
Mutaties	167	1.155
Stand per 31 december	2.050	1.883

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

Reserve deelnemingen (EUR x 1.000)	2017	2016
Stand per 1 januari	53.309	45.502
Mutaties	1.657	7.807
Stand per 31 december	54.966	53.309

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

11. Algemene reserve

(EUR x 1.000)	2017	2016
Stand per 1 januari	(23.741)	(14.808)
Resultaatbestemming	9.577	29
Mutatie wettelijke reserve	(1.824)	(8.962)
Stand per 31 december	(15.988)	(23.741)

12. Voorzieningen

(EUR x 1.000)	31-12-2017	31-12-2016
Voorziening latente belastingverplichtingen vastgoed	413	232

Het verloop van de voorzieningen is als volgt:

(EUR x 1.000)	2017
Stand per 1 januari	232
Mutatie voorziening latente belastingen vastgoed	181
Stand per 31 december	413

13. Hypothecaire leningen

(EUR x 1.000) Lening	Rente	31-12-2017	31-12-2016
Variabel	3-mnd Euribor met 290bp opslag op hoofdsom en 500bp op rente op rente	31.984	31.049
		31.984	31.049

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

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

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

Voor overige toelichting wordt verwezen naar noot 14 van de geconsolideerde balans op pagina 53.

14. Rekening-courant groepsmaatschappijen

(EUR x 1.000)	31-12-2017	31-12-2016
Groepsmaatschappijen	81.227	78.103

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 2017 tot en met 31 december 2017 in dienst had bedroeg 1 fte.

Gebeurtenissen na balansdatum

Er wordt overleg gevoerd om te komen tot een definitieve invulling op de strategische locaties van Bever Holding te Noordwijk.

Op 3 maart 2018 heeft zich een brand voorgedaan in de voormalige manege, gelegen aan de Northgodreef te Noordwijk. Er heeft zich geen schade voorgedaan aan derden. Het afgebrande gebouw heeft geen negatieve

gevolgen voor de ontwikkeling van de locatie noch voor de marktwaarde per 31 december 2017.

Op 12 april 2018 is de locatie Zeereep 11 te Noordwijk verkocht en geleverd voor EUR 3,125 miljoen, EUR 2 miljoen is aangewend ter aflossing van de hypothecaire lening. De resterende EUR 1,1 miljoen zijn vrije liquiditeiten.

Ondertekening van de jaarrekening

Wassenaar, 30 april 2018

De directie:

W.J. Simon
(bestuurder bij ontstentenis)

De Raad van Commissarissen:

W.J. Simon

Overige gegevens

Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

Hiervoor wordt verwezen naar de hierna opgenomen verklaring.

Statutaire regeling betreffende de bestemming van de winst

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

Meldingen in het kader van de Wet melding zeggenschap

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

Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

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

Verklaring over de in het jaarrapport opgenomen jaarrekening 2017.

Ons oordeel

Wij hebben de jaarrekening 2017 van N.V. Bever Holding te Hilversum gecontroleerd. De jaarrekening omvat de geconsolideerde en de enkelvoudige jaarrekening.

Naar ons oordeel:

- Geeft de in dit jaarrapport opgenomen geconsolideerde jaarrekening een getrouw beeld van de grootte en de samenstelling van het vermogen van N.V. Bever Holding op 31 december 2017 en van het resultaat en de kasstromen over 2017 in overeenstemming met International Financial Reporting Standards zoals aanvaard binnen de Europese Unie (EU-IFRS) en met Titel 9 Boek 2 BW.
- Geeft de in dit jaarrapport opgenomen enkelvoudige jaarrekening een getrouw beeld van de grootte en de samenstelling van het vermogen van N.V. Bever Holding op 31 december 2017 en van het resultaat over 2017 in overeenstemming met Titel 9 Boek 2 BW.

De geconsolideerde jaarrekening bestaat uit:

1. De geconsolideerde balans per 31 december 2017.
2. De volgende overzichten over 2017: de geconsolideerde winst-en-verliesrekening, het geconsolideerd overzicht van het totaalresultaat, het geconsolideerd overzicht mutaties in het eigen vermogen en het geconsolideerde kasstroomoverzicht.
3. De toelichting met een overzicht van de belangrijke grondslagen voor financiële verslaggeving en overige toelichtingen.

De enkelvoudige jaarrekening bestaat uit:

1. De enkelvoudige balans per 31 december 2017.
2. De enkelvoudige winst-en-verliesrekening over 2017.
3. De toelichting met een overzicht van de gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving en andere toelichtingen.

De basis voor ons oordeel

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

Wij zijn onafhankelijk van N.V. Bever Holding zoals vereist in de Europese verordening betreffende specifieke eisen voor de wettelijke controles van financiële overzichten van organisaties van openbaar belang, de Wet toezicht accountantsorganisaties (Wta), de Verordening inzake de onafhankelijkheid van accountants bij assurance-opdrachten (ViO) en andere voor de opdracht relevante onafhankelijkheidsregels in Nederland. Verder hebben wij voldaan aan de Verordening gedrags- en beroepsregels accountants (VGBA).

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

Materialiteit

Op basis van onze professionele oordeelsvorming hebben wij de materialiteit voor de jaarrekening als geheel bepaald op EUR 2,75 miljoen. De materialiteit is gebaseerd op 3% van het eigen vermogen. Wij houden ook rekening met afwijkin-

Overzicht materialiteit

Materialiteit voor de jaarrekening als geheel	EUR 2,75 miljoen
Basis voor de materialiteit	3% van eigen vermogen
Rapportagetolerantie voor geconstateerde afwijkingen	EUR 137,5 duizend

gen en/of mogelijke afwijkingen die naar onze mening voor de gebruikers van de jaarrekening om kwalitatieve redenen materieel zijn.

Wij zijn met de raad van commissarissen overeengekomen dat wij aan de raad tijdens onze controle geconstateerde afwijkingen boven EUR 137.500 rapporteren, alsmede kleinere afwijkingen die naar onze mening om kwalitatieve redenen relevant zijn.

Reikwijdte van de groepscontrole

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

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

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

De kernpunten van onze controle

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

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

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

Overige gegevens

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

Verklaring over de in het jaarrapport opgenomen andere informatie

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

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

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

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

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

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

De directie is verantwoordelijk voor het opstellen van de

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

Verklaring betreffende overige door wet- of regelgeving gestelde vereisten

Benoeming

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

Geen verboden diensten

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

Beschrijving van verantwoordelijkheden met betrekking tot de jaarrekening

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

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

Bij het opmaken van de jaarrekening moet de directie afweten of de vennootschap in staat is om haar werkzaamheden

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

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

De raad van commissarissen is verantwoordelijk voor het uitoefenen van toezicht op het proces van financiële verslaggeving van de vennootschap.

Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening

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

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

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

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

- Het identificeren en inschatten van de risico's dat de jaarrekening afwijkingen van materieel belang bevat als gevolg van fouten of fraude, het in reactie op deze risico's bepalen en uitvoeren van controlewerkzaamheden en het verkrijgen van controle-informatie die voldoende en geschikt is als basis voor ons oordeel. Bij fraude is het risico dat een afwijking van materieel belang niet ontdekt wordt groter

dan bij fouten. Bij fraude kan sprake zijn van samenspanning, valsheid in geschrifte, het opzettelijk nalaten transacties vast te leggen, het opzettelijk verkeerd voorstellen van zaken of het doorbreken van de interne beheersing.

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

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

Overige gegevens

Wij communiceren met de raad van commissarissen onder andere over de geplande reikwijdte en timing van de controle en over de significante bevindingen die uit onze controle naar voren zijn gekomen, waaronder eventuele significante tekortkomingen in de interne beheersing. In dit kader geven wij ook een verklaring aan de raad van commissarissen op grond van artikel 11 van de Europese verordening betreffende specifieke eisen voor de wettelijke controles van financiële overzichten van organisaties van openbaar belang. De in die aanvullende verklaring verstrekte informatie is consistent met ons oordeel in deze controleverklaring.

Wij bevestigen aan de raad van commissarissen dat wij de relevante ethische voorschriften over onafhankelijkheid hebben

nageleefd. Wij communiceren ook met de raad over alle relaties en andere zaken die redelijkerwijs onze onafhankelijkheid kunnen beïnvloeden en over de daarmee verband houdende maatregelen om onze onafhankelijkheid te waarborgen.

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

Amsterdam, 30 april 2018

Deloitte Accountants B.V.

Was getekend: drs. P. Kuijpers RA

Vastgoedportefeuille

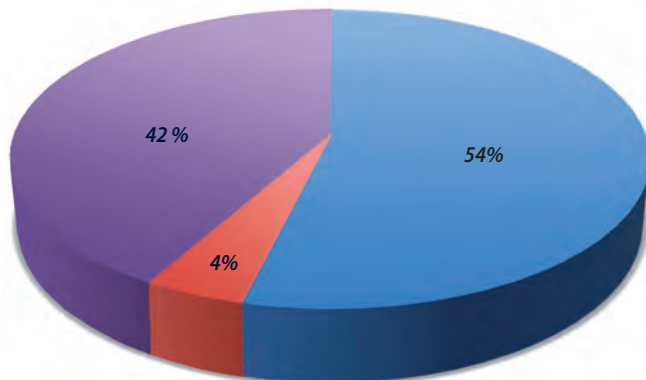
De 31 objecten in de portefeuille van Bever Holding zijn gelegen in Nederland en België met een sterke concentratie in de kustgebieden (Noordwijk aan Zee en Knokke-Heist / De Haan). De objecten betreffen hoofdzakelijk grondposities met te ontwikkelen woningbouwprojecten. In diverse projecten zijn tevens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

Vastgoedportefeuille

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

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

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



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

Noordwijk

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

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

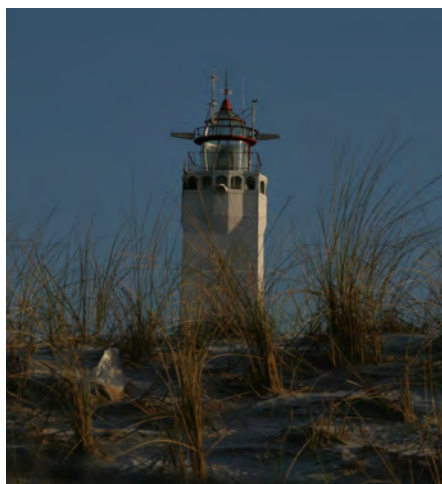
Teneinde te voldoen aan de wettelijke eis van actualiteit is de gemeente Noordwijk in 2011 aangevangen met het actualiseren van bestemmingsplannen. Vanwege een grote achterstand in de nog uit te voeren werkzaamheden t.o.v. de beschikbare tijd tot vaststelling van de nieuwe bestemmingsplannen door de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

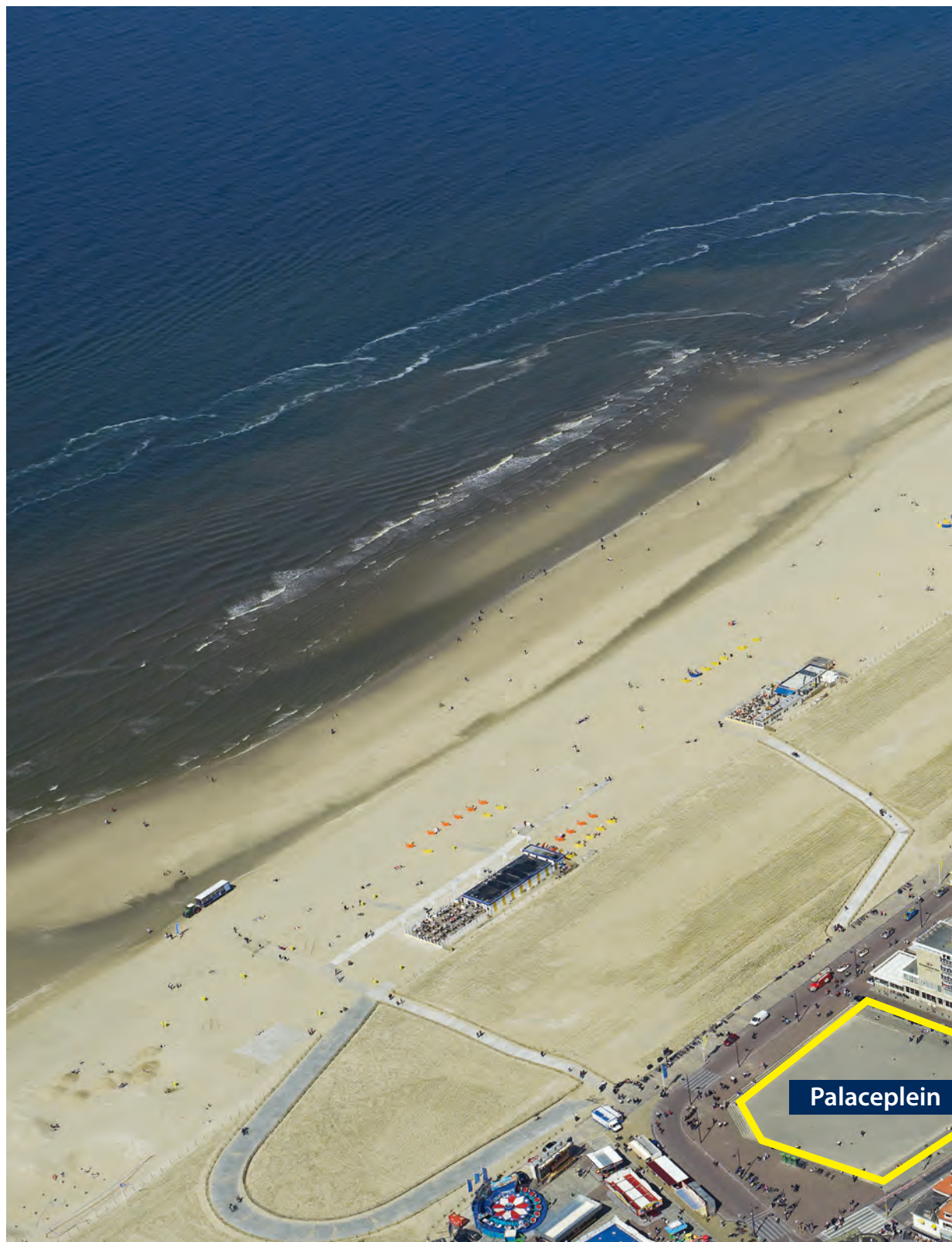
Het planologische regime voor de grondposities van Bever Holding is vastgelegd in het bestemmingsplan Noordwijk Zeewaardig, de Integrale Ruimtelijke Visie Noordwijk Zeewaardig en het Beeldkwaliteitsplan Noordwijk aan Zee. Het bestemmingsplan Noordwijk Zeewaardig is door de gemeenteraad op 27 juni 2013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

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



Vastgoedportefeuille

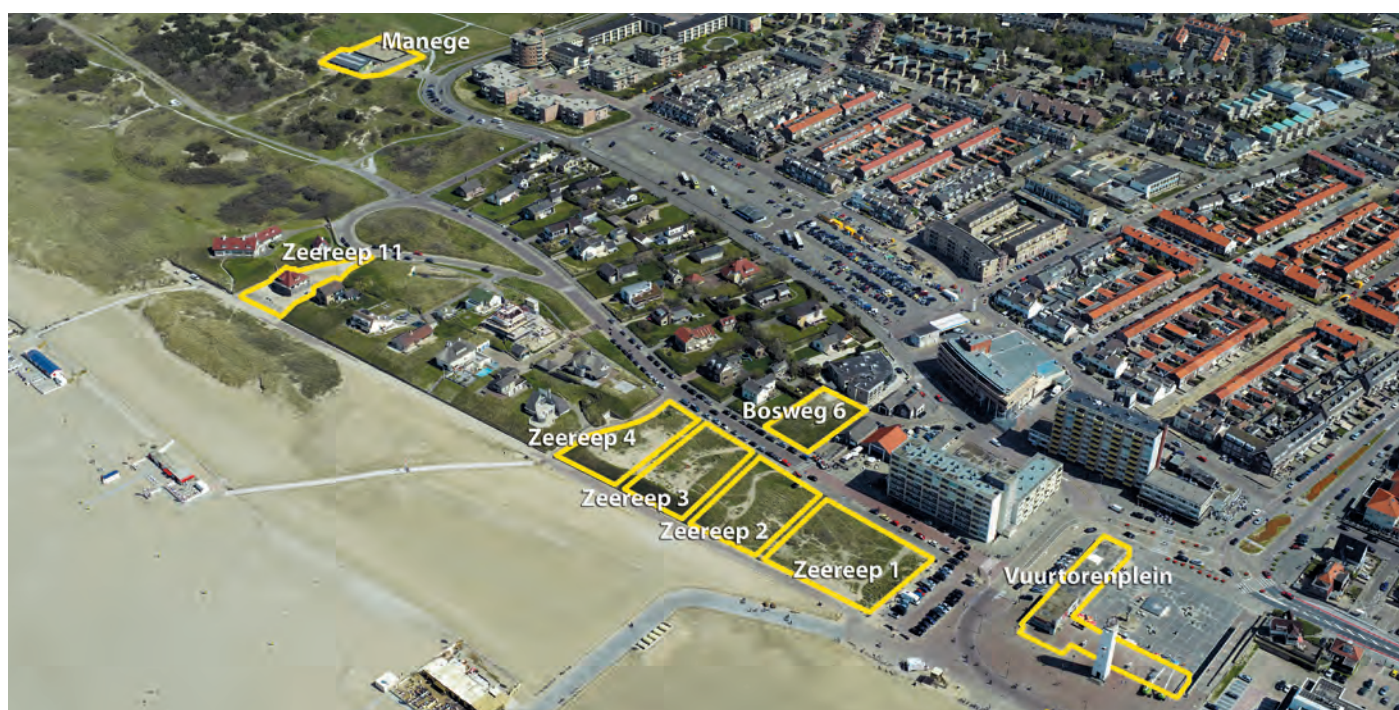






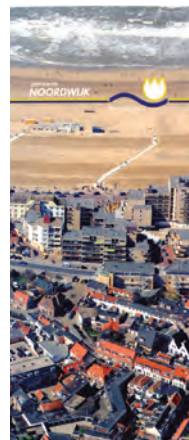
Locaties van Bever Holding in Noordwijk aan Zee gemarkeerd.

Vastgoedportefeuille





Voorstel bebouwing Zeereep



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



Vuurtorenplein gezien vanaf de Koningin Wilhelmina Boulevard



Palaceplein / Gat van Palace

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

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

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



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

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



Esplanade

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

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

2

Locatie
Adres
Kad. oppervlak
Status
Programma

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

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



Vastgoedportefeuille



Vuurtoerenplein

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

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

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

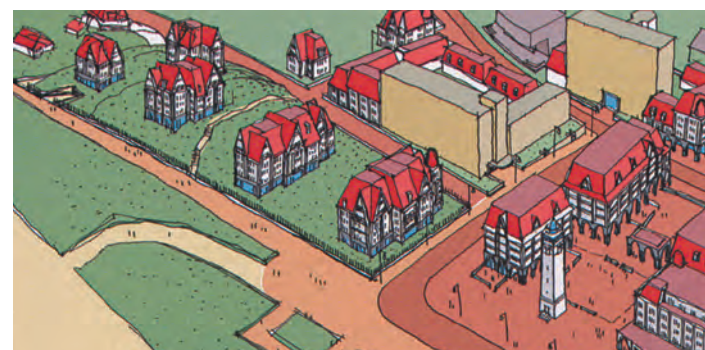
In 2016 zijn een 2-tal units op verzoek van de gemeente Noordwijk tijdelijk in gebruik gegeven, om niet aan de stichting Noordwijk Marketing en Viev1 (=personal training), waarbij op het eerste verzoek de gebruikers kunnen worden verzocht het pand te verlaten.

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

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



Vuurtoerenplein en Zeereep gezien vanaf de KW Boulevard



"Stedenbouwkundige modellen voor projecten rondom het Vuurtoerenplein"

3

Locatie
Adres
Kad. oppervlak
Status
Programma

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



Zeereep 1-4/ Bosweg 5

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

Tijdens de stedenbouwkundige verkenning onder regie van supervisor Sjoerd Soeters zijn verschillende stedenbouwkundige modellen onderzocht en werd de bebouwing van het gebied tussen de Zeereep en de Bosweg onderstreept. Binnen de vastgestelde Integrale Ruimtelijke Visie Noordwijk Zeewaardig en naar het model van Soeters zijn richtlijnen voor deze nieuwe bebouwing bepaald aan de hand van diverse impressies. De geplande gebouwen langs de Zeereep zijn 4 tot 6 bouwlagen hoog inclusief een dubbele kap. De gepresenteerde ontwikkelstrategie 2017 door de gemeente Noordwijk sluit hierbij aan.

Bosweg 6

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



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

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

8
Locatie
Adres
Kad. oppervlak
Status
Programma

Noordwijk
Bosweg 6
10a 62ca
bouwgrond
ontwikkeling wonen

Vastgoedportefeuille

Zeereep 11

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

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

Northgodreef 200

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

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



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



Schoolstraat 40a

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

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



Ontwerp nieuwbouw Noordwijkse Reddings Brigade

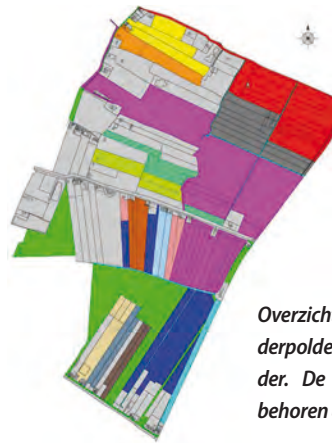
11	Locatie	Noordwijk
	Adres	Schoolstraat 40a
	Kad. oppervlak	4a 95ca
	Status	te amoveren voormalige drukkerij
	Programma	ontwikkeling wonen

Hillegom

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

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

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



Overzicht eigendommen in Oostinderpolder en Vosse- en Weerlanerpolder. De paars ingekleurde percelen behoren aan Bever Holding.

12

Locatie
Adres
Kad. oppervlak
Status
Programma

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





Wassenaar / Landgoed Ivice

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

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

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

Een monumentenarchitect werd ingeschakeld voor het opstellen van het restauratieplan en het aanvragen van de

nodige vergunningen ten behoeve van het landgoed. In de loop van 2016 zijn veelvuldige contacten geweest met de gemeente Wassenaar om te komen tot een vergun-

ningsaanvraag. Aangezien het landgoed Ivice deel uitmaakt van een onderzoek naar de landgoedvisie, werd er vanuit de gemeente opdracht gegeven om een tuinhistorische analyse (parkonderzoek) te maken. In 2017 is een



13

Locatie
Adres
Kad. oppervlak
Status
Programma

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



Aalsmeer

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

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

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

Noordwijkerhout

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

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

Voor de herontwikkeling van het perceel zijn diverse mogelijkheden, waar verdere uitbouw van de bestaande bebouwing of invulling met recreatiewoningen niet uitgesloten is. Op 28 december 2017 is de locatie verkocht en (juridisch) geleverd.



14

Locatie
Adres
Kad. oppervlak
Status
Programma

Aalsmeer
Lakenblekerstraat
84a 50ca
bouwgrond
ontwikkeling hotel met parkeervoorzieningen

15

Locatie
Adres
Kad. oppervlak
Status
Programma

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

Vastgoedportefeuille

Knokke-Heist

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

Kustlaan W11/W12

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



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

Lippenslaan/Dansestraat

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

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

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



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

Oosthoekplein

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

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



19

Locatie
Adres
Kad. oppervlak
Status
Programma

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

Kastanjedreef

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

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

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

20

Locatie
Adres
Kad. oppervlak
Status
Programma

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



Laguna Beach

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



21

Locatie
Adres
Kad. oppervlak
Status
Programma

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





Grobbendonk

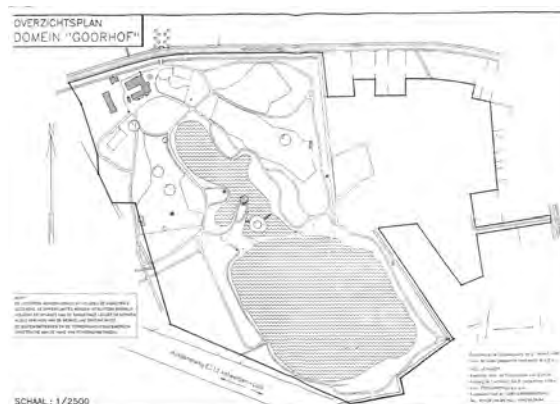
Het kasteel Goorhof, mooi gelegen in een circa 360.000 m² (36 ha) groot park, is een waar arboretum met eeuwenoude beuken- en kastanjabomen en een grote vijver van 2,5 ha.

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

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

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

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



22

Locatie
Adres
Kad. oppervlak
Status
Programma

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



Sint-Joris-Winge

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

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

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



23

Locatie
Adres
Kad. oppervlak
Status
Programma

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

Brasschaat/Leopoldslei 2

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

24

Locatie
Adres
Kad. oppervlak
Status
Programma

Brasschaat
Leopoldslei 2
1a 28ca
kantoorruimte



Brasschaat/Leopoldslei 30

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

25

Locatie
Adres
Kad. oppervlak
Status
Programma

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





Blankenberge Lion d'or

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

26

Locatie
Adres
Kad. oppervlak
Status
Programma

Blankenberge
Verweehelling 6
2a67ca
bouwgrond
ontwikkeling wonen en commercieel

De Haan

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

Wenduinesteenweg

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

27

Locatie
Adres
Kad. oppervlak
Status
Programma

De Haan
Wenduinesteenweg 54
1a 81ca
te amoveren bestaande woning
ontwikkeling wonen



Leopoldlaan 6/8

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

28,29

Locatie
Adres
Kad. oppervlak
Status
Programma

De Haan
Leopoldlaan 6-8
4a 68ca
te renoveren dubbel herenhuis
ontwikkeling wonen en commercieel



30

Locatie
Adres
Kad. oppervlak
Status
Programma

De Haan
Montaignelaan
12a 69ca
bouwgrond
ontwikkeling wonen (villabouw)

Montaignelaan

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

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

Vastgoedportefeuille



SPA

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

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

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

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

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

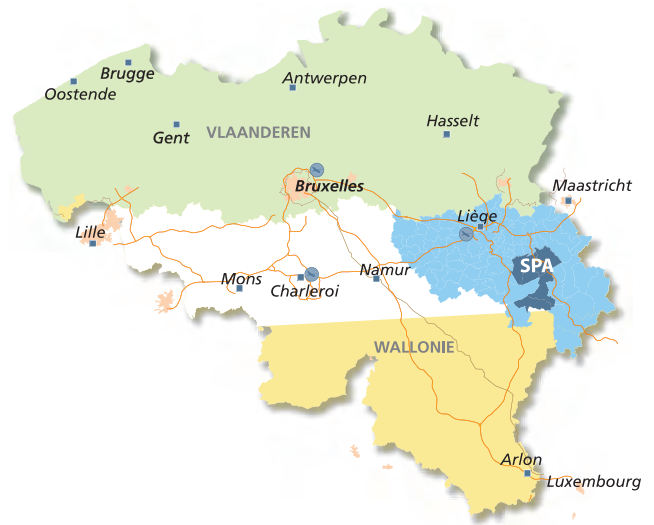
Het voor deze site ontworpen "Hotel Valmont" heeft een capaciteit van circa 150 kamers, restaurant, zwembad en diverse congressalen.

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

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



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



31

Locatie
Adres
Kad. oppervlak
Status
Programma

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

Vastgoedportefeuille

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

* Door Bever Holding beoogde ontwikkeling

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

*** In bestemmingsplan

**** Bouwvergunning

Vastgoedportefeuille

Kadastraal Oppervlak	Potentieel (ontwikkel) volume totaal	Status	Ontwikkeltijd
25 a 30 ca	17.782 m ² BVO wonen / commercieel ***	bouwgrond	1 jaar
5 a 20 ca	4.160 m ² BVO wonen / commercieel ***	bouwgrond	1 jaar
9 a 13 ca	7.513 m ² BVO wonen / commercieel **	te amoveren winkels	2 jaar
30 a 28 ca	10.743 m ² BVO wonen **	bouwgrond	2 jaar
14 a 84 ca			
16 a 4 ca			
16 a 5 ca			
10 a 62 ca			
15 a 85 ca	480 m ² BVO wonen **	bouwgrond	2 jaar
24 a 99 ca	800 m ² BVO wonen (villabouw) ***	bouwgrond	1 jaar
4 a 95 ca	programma nader te bepalen	te amoveren voormalige manege	3 jaar
37 ha 61 a 80 ca	783 m ² BVO wonen / commercieel ***	te amoveren voormalige drukkerij	1 jaar
3 ha 47 a 20 ca	programma nader te bepalen	gras- en cultuurland	3 jaar
84 a 50 ca	1.220 m ² BVO kantoorvilla	te renoveren kantoorvilla op landgoed	1 jaar
2 ha 36 a 30 ca	35.490 m ² BVO hotel ***	bouwgrond	
24 a 50 ca	programma nader te bepalen	bos- en duingebied met opstallen	
24 a 50 ca	58 m ² winkelruimte	winkelruimte	3 jaar
1.600 ca	58 m ² winkelruimte	winkelruimte	
2 a 55 ca	1.261 m ² BVO winkel-/horecaruimte , 30 pp	winkel en parkeerplaatsen	
69 a 32 ca	1.015 m ² BVO hotel / horecaruimte	casco hotel	1 jaar
42 a 84 ca	4.250 m ² BVO wonen (verkaveling villabouw) ***	bouwgrond	
36 ha 33 a 25 ca	5.100 m ² BVO hotel / wonen *	te amoveren hotelbebouwing	
2 ha 95 a 05 ca	programma nader te bepalen	te renoveren kasteel met gronden	2 jaar
1 a 28 ca	860 m ² BVO vierkantshoeve	vierkantshoeve met grond	
5 a 23 ca	228 m ² BVO kantoorruimte	kantoorruimte	
2 a 67 ca	450 m ² BVO wonen/commercieel ***	handelsgelijkvloers met magazijnen	1 jaar
1 a 81 ca	2.448 m ² BVO wonen / commercieel ***	bouwgrond	1 jaar
2 a 50 ca	512 m ² BVO wonen ***	te amoveren bestaande woning	1 jaar
2 a 18 ca	180 m ² BVO woning / 140 m ² winkel	te renoveren herenhuis	1 jaar
12 a 69 ca	180 m ² BVO woning / 140 m ² winkel	te renoveren herenhuis	1 jaar
1 ha 77 a 46 ca	535 m ² BVO wonen (villabouw) ***	bouwgrond	1 jaar
	22.250 m ² BVO wonen / hotel ***	te renoveren voormalig hotel met bouwgrond	1 jaar

