



Jaarverslag 2008



Hilversum

JAARVERSLAG 2008

29 april 2009

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

Ontwerp

design2press, Haarlem

Productie

Divendal Repro, Haarlem

Inhoud

Jaarverslag 2008

Kerncijfers en Profiel	6
Verslag van de Raad van Commissarissen	9
Jaarverslag van de directie	12

Jaarrekening

20

Geconsolideerde Jaarrekening

20

Geconsolideerde winst- en verliesrekening over 2008	21
Geconsolideerde balans per 31 december 2008	22
Geconsolideerd overzicht mutaties in het eigen vermogen	24
Geconsolideerd kasstroomoverzicht over 2008	25
Toelichting op de geconsolideerde jaarrekening	26

Enkelvoudige jaarrekening

51

Enkelvoudige balans per 31 december 2008	52
Enkelvoudige winst- en verliesrekening over 2008	54
Enkelvoudig overzicht mutaties in het eigen vermogen	54
Toelichting op de enkelvoudige jaarrekening	56

Overige gegevens

63

Accountantsverklaring

64

Corporate Governance

65

Vastgoedportefeuille

69

Jaarverslag 2008

Kerncijfers en Profiel

Verslag van de Raad van Commissarissen

Jaarverslag van de directie

Jaarrekening

Overige gegevens

N.V. Bever Holding

Kerngegevens	2008	2007	2006
Bruto bedrijfsresultaat (€ 1.000)	-18.946	-569	566
Netto resultaat (€ 1.000)	-13.464	-225	11
Winst per aandeel (€)	-0,79 *	-0,01 *	0,00 *
Dividend per aandeel(€)	-	-	-
Intrinsieke waarde per aandeel (€)	5,09 *	5,88 *	4,73 *
Hoogste beurskoers (€)	6,80	7,00	5,10
Laagste beurskoers (€)	5,29	5,25	4,64
Beurskoers ultimo jaar (€)	5,39	6,25	5,10
Aantal werknemers	4	4	1

* Bij berekening van de winst per aandeel en de intrinsieke waarde per aandeel zijn de ingekochte aandelen in mindering gebracht op het aantal uitstaande aandelen.

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 2008 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.

Aandelen Bever Holding zijn genoteerd aan Euronext Amsterdam.

Op 31 december 2008 had Bever Holding 4 medewerkers 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 zijn alle oude activiteiten beëindigd en werd door de aandeelhouders van de vennootschap besloten met nieuwe activiteiten op het gebied van vastgoed aan te vangen.

Activiteiten

Begin 2007 heeft Bever Holding een eerste vastgoedproject aangekocht, te weten het project Esplanade in Noordwijk. In 2007 is tevens de fusie tot stand gekomen tussen Bever Holding als verkrijgende vennootschap en de vastgoedmaatschappij Bonavella Holding B.V. als verdwijnende vennootschap.

Door de fusie heeft Bever Holding de uitgebreide vastgoedportefeuille van Bonavella verworven. Naast het eerdergenoemde project Esplanade, beschikt Bever

Holding daarmee over een potentieel te ontwikkelen vastgoedportefeuille van meer dan 75.000 m2 vloeroppervlak, verdeeld over woningbouw (circa 57%), kantoren en winkels (circa 18%) en hotels en overige (circa 25%). Van deze vastgoedportefeuille bevindt zich circa 50.000 m2 ofwel 67% in Nederland. Het overige deel van deze vastgoedportefeuille van Bever Holding bevindt zich in België (circa 25.000 m2 ofwel 33 %).

Visie

Bij het ontwikkelen van vastgoedprojecten staat de locatie voor Bever Holding centraal. Het succes van een project wordt daarnaast mede bepaald door de uitstraling, de kwaliteit van bouw en afwerking. Een optimalisering van deze aspecten moet leiden tot de

hoogste opbrengst. Met de huidige vastgoedportefeuille meent Bever Holding invulling te hebben gegeven aan de gestelde kwaliteitseisen. Bij toekomstige acquisities zal Bever Holding immer de gewenste kwaliteit nastreven.

Missie en Strategie

De missie van Bever Holding is om door het investeren in vastgoed en vastgoedontwikkeling 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 en anderzijds door te

streven naar de verwerving van renderend (bestaand) vastgoed teneinde een positieve kasstroom te genereren.

Bij de ontwikkeling van de vastgoedportefeuille zal per project worden bezien of dit wordt toegevoegd aan het vastgoed in exploitatie, dan wel verkocht wordt aan derden.

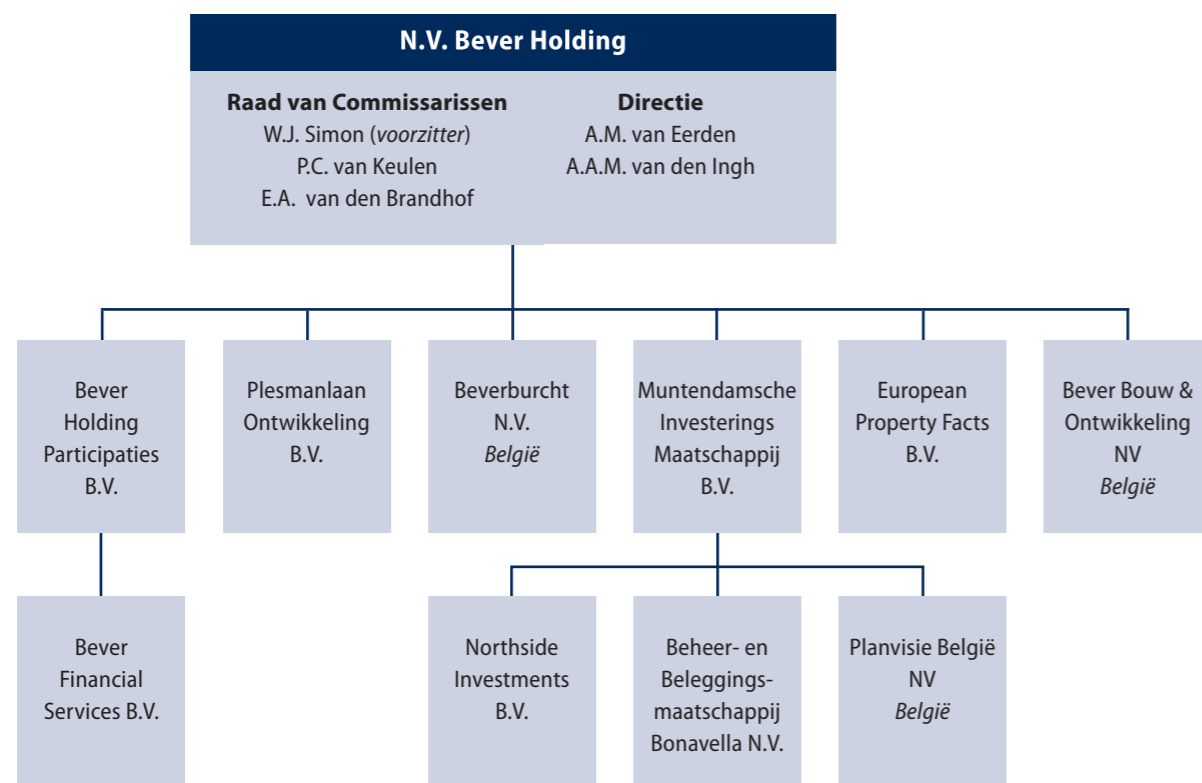
Acquisitiebeleid

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

riscio/rendementsprofiel en de vermogensverhoudingen. Bij elke acquisitiemogelijkheid is het beleid erop gericht de aankoop som gedeeltelijk in nieuw uit te geven aandelen Bever Holding te voldoen.

Structuur

Bever heeft thans zeven Nederlandse en drie Belgische dochtermaatschappijen. De diverse projecten zijn ondergebracht in de dochtermaatschappijen.



Jaarrekening en decharge

De Raad van Commissarissen legt hierbij het jaarverslag 2008 voor aan de jaarlijkse Algemene Vergadering van Aandeelhouders. Het jaarverslag is opgemaakt door de directie. De Raad van Commissarissen is van oordeel dat de jaarrekening en het verslag van de directie een goede basis vormen voor de verantwoording die de directie aflegt voor het gevoerde beleid en de Raad van Commissarissen voor het gehouden toezicht op het gevoerde beleid.

De Raad van Commissarissen heeft vastgesteld dat de externe accountant de financiële informatie heeft ontvangen die ten grondslag ligt aan de vaststelling van

jaarcijfers en in de gelegenheid is gesteld daarop te reageren. Met Deloitte Accountants is de financiële rapportage over 2008 besproken.

De jaarrekening is door Deloitte Accountants gecontroleerd en van een goedkeurende accountantsverklaring voorzien. De goedkeurende accountantsverklaring is in dit jaarverslag opgenomen op pagina 64. De Raad van Commissarissen stelde vast dat de externe accountant ten opzichte van Bever Holding onafhankelijk was. De Raad van Commissarissen stelt voor de jaarrekening vast te stellen en decharge te verlenen aan de directie voor het gevoerde beleid en aan de Raad van Commissarissen voor het uitgeoefende toezicht op dit beleid.

Raad van Commissarissen.

De Raad van Commissarissen bestaat uit drie leden. Leden van de Raad van Commissarissen worden benoemd voor

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

Personalia Raad van Commissarissen.

W.J. Simon (1951), voorzitter

De heer W.J. Simon is als lid van de Raad van Commissarissen benoemd op 5 oktober 2006 voor een periode van vier jaar.

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

Huidige functies: business development manager en partner voor Investment Boutique Redi & Partners Ltd. en commissaris bij Keijser Capital N.V. en Playlogic Entertainment Incorporated.

Nationaliteit: Belgische.

P.C. van Keulen (1951)

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

Voormalige functies: partner bij Wallast accountants en belastingadviseurs.

Huidige functies: directeur van B.V. Generale Trust

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

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

Nationaliteit: Nederlandse.

E.A. van den Brandhof (1946)

De heer E.A. van den Brandhof is als lid van de Raad van Commissarissen benoemd op 6 februari 2007 voor een periode van vier jaar.

Voormalige functies: oprichter en directeur van International Options Investment (IOI); oprichter en directeur van Curvalue B.V. (thans Van Der Moolen B.V.); oprichter van Interxion B.V.

Huidige functies: oprichter en directeur van Lexin B.V., Beauchamp Groep B.V., TDT B.V. en Multi Magnetic B.V.

Nationaliteit: Nederlandse.

Werkzaamheden

De Raad van Commissarissen van Bever Holding heeft in 2008 vier keer regulier vergaderd. Aan deze vergaderingen is door de directieleden deelgenomen. Als gevolg van het feit dat de heer Van den Brandhof woonachtig is in Frankrijk is hij bij twee vergaderingen niet aanwezig geweest. Tevens heeft de raad vergaderd in afwezigheid van de directie.

In de vergaderingen zijn ter sprake gekomen beoogde aankopen van vastgoedobjecten, de algemene gang van zaken, de risicoproblematiek, de financiële resul-

taten, openbare publicaties, structuur van de raad, het functioneren van de directie, de accountant, het functioneren van de raad, corporate governance en andere relevante zaken.

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

Reglement van de Raad van Commissarissen

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

van de Raad van Commissarissen is gepubliceerd op de website van Bever Holding. Gezien de omvang van de onderneming kent de Raad van Commissarissen geen bijzondere commissies.

Profiel van de Raad van Commissarissen

De profielschets van de Raad van Commissarissen waarborgt dat de Raad van Commissarissen zodanig is samengesteld dat er op basis van aanwezige kennis en ervaring effectief toezicht op de directie van de vennootschap kan worden gehouden. De

profielschets van de Raad van Commissarissen is op de website van de vennootschap te raadplegen. De Raad van Commissarissen verklaart dat al zijn leden onafhankelijk zijn als bedoeld in de Nederlandse corporate governance.

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

Rooster van aftreden	
De heer W. Simon, voorzitter	2010
De heer E.A. van den Brandhof	2011
De heer P.C. van Keulen	2011

Corporate governance

De Raad van Commissarissen en de directie hebben begin 2009 de corporate governance structuur gezien in het licht van de vanaf 1 januari 2009 gewijzigde Nederlandse corporate governance code. De Raad van

Commissarissen en de directie zijn ervan overtuigd dat de corporate governance huishouding van Bever Holding, mede door de code goed op orde is.

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 van Aandeelhouders op 20 mei 2008. De Raad van Commissarissen heeft, in het kader van de behandeling van de jaarstukken 2008 en aan de hand van een rapportage van de raad van bestuur de relatie met de externe accountant beoordeeld. Gezien de goede ervaringen die de raad met de externe accountant heeft ziet de raad van commissarissen geen aanleiding om aandeelhouders voor te

stellen om van externe accountant te wisselen. De aandeelhoudersvergadering wordt voorgesteld om Deloitte Accountants Amsterdam wederom te benoemen tot externe accountant, verantwoordelijk voor de controle van de jaarrekening 2009 van Bever Holding.

De Raad van Commissarissen constateert dat het gewenste resultaat is uitgebleven en dat een aantal van de eerder geformuleerde doelstellingen niet is behaald hetgeen zij betreurt. Zij is zich echter terdege bewust van de buitengewone marktomstandigheden waarmee Bever Holding in het verslagjaar te maken heeft gehad.

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

Wassenaar, 29 april 2009
W.J. Simon, voorzitter

Algemeen

Bever Holding is in 2007 definitief omgevormd tot een vastgoedonderneming en in het verslagjaar is een vervolg gegeven aan de activiteiten bestaande uit het

ontwikkelen van vastgoedprojecten, beleggen en handel in vastgoed.

Directie

Op 6 februari 2007 zijn de twee directieleden benoemd voor onbepaalde tijd. De directie wordt gevormd door

de heer A.M. van Eerden (1958) en de heer A.A.M. van den Ingh (1954).

A.M. van Eerden (1958)

De heer Van Eerden begon zijn carrière op de optiebeurs te Amsterdam. In 1984 startte hij met een aantal partners een marketmaker-onderneming, International Options Investment B.V. genaamd, die uitgroeide tot één van de grootste marketmaker-organisaties in Amsterdam, met vestigingen in Londen, Parijs, Frankfurt en Philadelphia. In 1992 werd de heer Van

Eerden directeur en groot-aandeelhouder van IMG Holland N.V., die later de grootste professionele broker in Nederland zou worden. In 2001 startte de heer Van Eerden, als directeur van Maynard & Keynes B.V., de vermogensbeheeractiviteiten voor deze onderneming in Amsterdam. Vervolgens was de heer Van Eerden in 2005 en 2006 directeur van BE Vermogensbeheer B.V.

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

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

waar hij onder meer middels een aantal grotere grondacquisities een aanzienlijk bouwproductie realiseerde. Voorts was de heer Van den Ingh van 1994 tot 1998 directeur bij European Property Facts B.V. in Den Haag waar hij werkte aan de ontwikkeling en realisatie van vastgoedprojecten. Sinds 1999 is de heer Van den Ingh, zowel voor eigen rekening als voor derden, als adviseur/ontwikkelaar werkzaam in vastgoed en is in die hoedanigheid sinds 2004 directeur van Timothy Vastgoed Ontwikkeling B.V. te Oegstgeest.

In 1987 trad hij vervolgens in dienst als projectontwikkelaar bij Bouwmaatschappij Marel B.V. te Katwijk,

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

van vier jaar zoals vastgelegd in de beginselen van de Nederlandse Corporate Governance Code best practice bepaling II.1.1, aangezien Bever Holding het van belang acht dat de ervaring behouden blijft voor de onderneming.

Gang van Zaken 2008

Het jaar 2008 kenmerkte zich door extreme ontwikkelingen in de economie. Gedurende het jaar kondigde zich een crisis aan die zich met geen enkele periode van economische teruggang laat vergelijken sinds de crisis van de jaren dertig in de vorige eeuw.

Door de crisis bij de banken is de kredietverlening aan bedrijven en personen sinds september 2008 vrijwel tot stilstand gekomen. De impact hiervan is niet zonder gevolgen gebeven voor de resultaten van Bever Holding.

Resultaat

Voor Bever Holding is 2008 dan ook een teleurstellend jaar geworden en is een negatief bruto resultaat gerealiseerd van ca. EUR 18,9 miljoen.

Op basis van een hertaxatie en impairment analyse is besloten een aantal projecten opnieuw te waarderen naar de huidige marktomstandigheden. Voor de resultaten heeft dit geleid tot een afwaardering van EUR 15,6 miljoen op de vastgoedportefeuille. Daarnaast is als gevolg van een vertraging in de ontwikkeling en verkoop van projecten een operationeel verlies geleden van EUR 3,3 miljoen. Opbrengsten werden in het verslagjaar vrijwel niet gerealiseerd (EUR 45.000).

Daartegenover zijn de rentelasten door de verwerving van de deels gefinancierde vastgoedportefeuille van Bonavella aanzienlijk gestegen naar een niveau van EUR 2,25 miljoen. De overige lasten bleven beperkt tot EUR 1,57 miljoen.

De liquiditeitspositie van de vennootschap is in 2008 onder druk gekomen resulterend in beschikbare liquide middelen per ultimo van het verslagjaar van ca. EUR 0,22 miljoen. Wel heeft Bever haar bancaire financiers bereid gevonden de huidige faciliteiten te continueren tot medio 2009.

Vreemd vermogen

Eind december 2008 beliepen de bancaire leningen ca. EUR 31,3 miljoen. Deze leningen zijn, met uitzondering van een lening, allemaal afgesloten tegen een variabel rentepercentage en zijn met uitzondering

van een financiering ad EUR 4,05 miljoen kortlopend. Het gemiddelde rentepercentage over de leningen bedraagt ca. 6,3%.

Eigen Vermogen

De fusie met Bonavella heeft in 2007 geleid tot een toename van het eigen vermogen met EUR 85 miljoen naar EUR 100 miljoen. Als gevolg van het geleden verlies in het verslagjaar bedraagt het eigen vermogen per ultimo 2008 EUR 86,6 miljoen bij een balansstaat van EUR 153,6 miljoen. Bever Holding hanteert

als richtlijn voor de lange termijn een solvabiliteit van 50% waaraan ruimschoots wordt voldaan. De intrinsieke waarde per aandeel Bever Holding op basis van het aantal uitstaande aandelen, onder aftrek van de ingekochte aandelen, per 31 december 2008 bedroeg EUR 5,09.

Aktiviteiten

Bever Holding is er in het verslagjaar niet in geslaagd om alle in 2007 geformuleerde doelstellingen te behalen. Er zijn gesprekken gevoerd met diverse partijen, actief in de bouw en projectontwikkeling, in het kader van mogelijke samenwerkingsvormen. Ook werden er diverse vastgoedproposities beoordeeld gericht op een verdere uitbreiding van de vastgoedportefeuille waarbij een directe cash flow voorop stond. Mede gezien de snel verslechterende marktomstandigheden heeft dit niet geresulteerd in concrete transacties.

In het verslagjaar is met een aantal projecten een aanvang gemaakt. Zo is gestart met de bouw van Esplanade aan de Parallelboulevard in Noordwijk. Als

gevolg van een bezwaarprocedure van omwonenden zijn de bouwactiviteiten opgeschort.

In aansluiting op de publicatie (integrale ruimtelijke visie) is op verzoek van de gemeente overleg opgestart over de gewenste planvorming op de grondposities van Bever Holding in Noordwijk aan Zee.

In België is de ruwbouw gerealiseerd van het project "Cornerhouse" aan het Oosthoekplein in Knokke. Het project "Kastanjedreef" eveneens in Knokke is in 2008 verkaveld voor de bouw van een achttal luxe villa's.

In Blankenberge aan de Verweehelling is het voormalig hotel gesloopt en is de locatie gereed voor de bouw van een residentieel appartementencomplex.

Vooruitzichten 2009

De belangrijkste uitdaging voor Bever Holding is gelegen in de verbetering van de liquiditeitspositie en in een situatie te geraken waarbij de resultaten een positieve cash flow zullen opleveren voor de verdere uitbreiding van de activiteiten.

Dit leidt voor 2009 tot een aanpassing van het strategisch plan en een bijstelling van de eerder geformuleerde verwachtingen. Voor de korte termijn betekent dit een aantal maatregelen die moeten zorgen voor een verbeterde liquiditeitspositie, waardoor Bever Holding in staat zal zijn om aan haar lopende verplichtingen te blijven voldoen en een buffer te vormen voor de operationele verliezen zolang inkomsten uit de ontwikkelingsactiviteiten uitblijven. Voorts is Bever Holding in overleg met haar bancaire financiers om bestaande leningen voor tenminste 1 jaar te verlengen. De bereidheid hiertoe lijkt aanwezig daar de afwaarderingen in de vastgoedportefeuille niet hebben geresulteerd in een negatieve "loan to value ratio" en waardoor additionele aflossingen beperkt zullen blijven.

Naar verwachting bedragen de totale lasten uit operationele activiteiten voor 2009 ca. EUR 3 miljoen. Als gevolg hiervan zullen in 2009 een aantal projecten, met name in België gelegen, worden verkocht. Gezien de geringe hypothecaire voorbelasting op deze projecten verwacht Bever Holding een vrije cash flow uit deze verkopen die voldoende zal zijn om de negatieve cash flow op te vangen. Zo werden in het eerste kwartaal van 2009

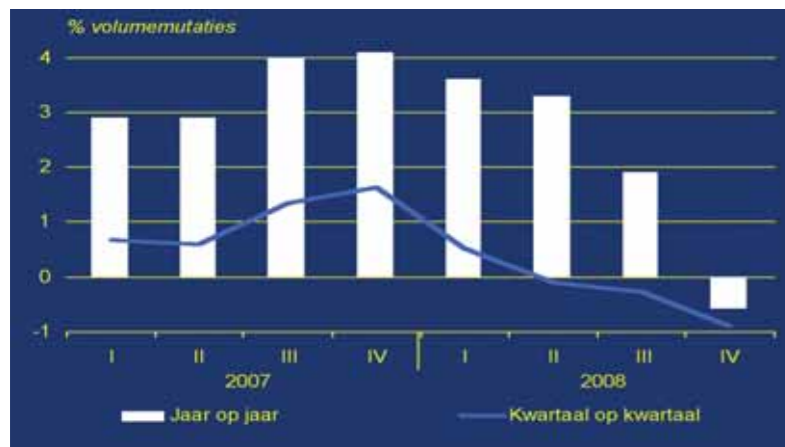
reeds een tweetal projecten verkocht die een vrije cash flow opleverde van ca. EUR 0,96 miljoen.

Voor de langere termijn zal Bever Holding haar focus richten op het ontwikkelen van een aantal substantiële projecten in de portefeuille. Het betreft hier met name de ontwikkelingen in Noordwijk, Leiden, Aalsmeer en Spa. Na verkoop op de korte termijn van een belangrijk deel van de kleinere projecten resteert een portefeuille met een ontwikkelingspotentieel van ca. 72.000 m2 met een omzetvolume van ruim EUR 300 miljoen. Naar verwachting zal de omzet uit hoofde van deze ontwikkelingen worden behaald in 2010 en volgende jaren.

Voor de ontwikkeling van deze projecten in de toekomst is Bever Holding mede afhankelijk van de bereidheid van externe financieringen. Ondanks de huidige malaise in de financiële wereld blijft Bever Holding positief gestemd over de bereidheid van financiers om kwalitatief hoogwaardige projecten te financieren. Deze verwachting wordt mede ingegeven door de solvabiliteit van de onderneming en potentie van de vastgoedprojecten die een mogelijke voorverkoop aan derden, alvorens bouwactiviteiten worden gestart, mogelijk moeten maken.

Tot slot zal Bever Holding actief blijven zoeken naar mogelijkheden om haar activiteiten verder uit te breiden. Bever Holding blijft streven naar uitbreiding van haar vastgoedportefeuille. In het bijzonder richt zij zich daarbij op vastgoedbeleggingen die een directe kasstroom opleveren.

Algemene economische situatie



Groeicijfers BBP 2008 (bron CPB)

Vanwege de spreiding van de vastgoedportefeuille van Bever Holding over Nederland en België zijn beide economieën voor haar van belang.

De Nederlandse economie is in 2008 nog met 2% gegroeid maar het Centraal Planbureau verwacht voor 2009 een negatieve groei van 3,5%. In België is de economie met 1,1% gegroeid in 2008 en voor 2009 wordt een krimp voorzien van -1,9% (bron BBN februari 2009). Deze verwachtingen zijn omgeven met onzekerheid over de gevolgen van de internationale crisis op de financiële markten.

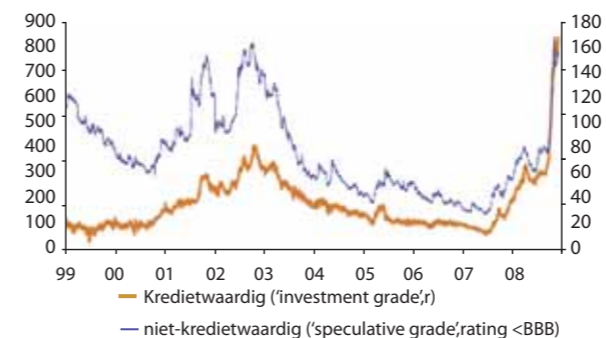
Gedurende het jaar 2008 werd de omvang van de bankencrisis steeds manifester. Na de problemen die eind 2007 waren ontstaan bij een aantal Amerikaanse zakenbanken werd in 2008 duidelijk dat de gehele bankensector wereldwijd in de problemen was gekomen. Door deze problemen is de markt voor kredietverstrekking vrijwel tot stilstand gekomen. Dit heeft er toe geleid dat veel bedrijven met problemen te kampen hebben. Met name bedrijven actief in de bouw en vastgoed worden getroffen door de terughoudendheid van banken voor het verstrekken van kredieten.

Naast de kredietcrisis stond 2008 ook in het teken van sterk fluctuerende grondstofprijzen. Zo steeg de olieprijs in de zomer tot boven de \$ 140 per vat om daarna weer te zakken tot een niveau onder de \$ 40. Vergelijkbare bewegingen zagen we in de staalmarkten en andere grondstoffen voor de bouw.

Rente

In 2008 is de rente gedaald. Als gevolg van de kredietcrisis heeft de ECB in navolging van de Amerikaanse FED haar officiële rentetarieven verlaagd. Deze verlaging staat in schril contrast tot de ontwikkelingen in de markt voor commerciële kredieten. Die markt is vrijwel volledig tot stilstand gekomen en als er kredieten tot stand komen is dat met een aanzienlijke risico-opslag.

Kredietopslagen Europees bedrijfspapier
Opslag boven vergelijkbaar swap tarief (in basispunten)



BRON: RABOBANK-BLOOMBERG

De verwachtingen voor de Nederlandse economie in 2009 zijn somber en onzeker. We zullen te maken krijgen met een toenemende werkloosheid. Het Centraal Planbureau (CPB) verwacht een stijging tot 5,5% in 2009 en zelfs 8,75% in 2010. Verder verwacht het CPB dat de consumptie sterk af zal nemen. In 2008 steeg de consumptie nog met 1,7% maar verwacht wordt dat deze in 2009 met 0,25% zal afnemen. Ook de bedrijfsinvesteringen zullen in 2009 naar verwachting sterk dalen (-11,25%; bron CPB).

De Nationale Bank van België is nog wat negatiever gestemd over de arbeidsmarkt. Verwacht wordt een werkloosheid die kan oplopen tot 11,2%.

Er wordt door de Nationale Bank van België een inflatie verwacht van ca. 0,5%. De loonstijging in België bedraagt naar verwachting in 2009 ca. 2,6%.

Voor kredietwaardige bedrijven bedroeg de risico-opslag ruim 165 basispunten en voor niet-kredietwaardige bedrijven zijn de risico-opslagen zelfs tot 760 basispunten gestegen.

De verwachting is dat de kredietopslagen in de loop van 2009 weer zullen dalen. Door het sterk oplopen van de staatsschulden in de westerse landen en de grote financiële problemen in Oost Europa is de overheidsvraag naar geld groot de komende jaren. Dit kan per saldo een oprijvend effect hebben op de renteontwikkeling.

Uitgaande van de onzekere economische situatie en toenemende vraag naar geld door overheden houdt de directie van Bever Holding rekening met hogere rentetarieven in 2009.

De woningmarkt

Nederland

Aangezien de belangen van Bever Holding zich in de Nederlandse en Belgische vastgoedmarkt bevinden met een nadruk op de woningmarkt, is de ontwikkeling van deze markt van grote invloed op de resultaatontwikkeling van Bever Holding.

In het vierde kwartaal van 2008 is de situatie op de Nederlandse woningmarkt verslechterd. Het vertrouwen van woonconsumenten staat als gevolg van de kredietcrisis onder druk en dat vertaalt zich in een afnemend transactievolume. De stijging van de huizenprijzen is tot stilstand gekomen en de productie van nieuwbouwwoningen is afgenomen.

Nadat de huizenprijzen jarenlang gestegen zijn trad in het vierde kwartaal 2008 voor het eerst een daling op. De NVM rapporteerde over het vierde kwartaal 2008 een gemiddelde huizenprijs van EUR 233.000 hetgeen EUR 12.000 minder was dan het derde kwartaal 2008. De gemiddelde huizenprijs voor het hele jaar 2008 was vrijwel onveranderd ten opzichte van 2007.

België

In België gaat men uit van een prijsdaling tussen de 5 en 8% in 2009. Economen zijn niet bevreesd voor een crash zoals in Engeland of de VS. Factoren die in België de prijsontwikkeling afremmen zijn enerzijds de hoge voorraad van bestaande huizen en anderzijds wordt de nieuwbouw gestimuleerd onder meer door een tijdelijke BTW-verlaging op de eerste schijf van EUR 50.000. Hierdoor ontstaat een extra druk op de prijzen.

In 2008 zijn de verkoopprijzen van woningen niet gedaald. Wel zag men in de laatste twee maanden

derd ten opzichte van 2007. Het aantal transacties in het laatste kwartaal van 2008 was lager dan voorgaande jaren maar de markt is zeker nog niet stilgevallen.

De Nederlandse economie zal dit jaar een krimp laten zien volgens het CPB. Hierdoor zal de werkloosheid toenemen. Dit vooruitzicht creëert onzekerheid bij werknemers hetgeen zich vertaalt in een lager consumentenvertrouwen en daardoor een beperkte bereidheid tot het aanschaffen van koopwoningen.

Voor 2009 verwachten wij dat de huizenprijzen zullen dalen. Na 2009 verwachten wij echter dat de prijzen weer een opwaartse trend zullen laten zien. De fundamenten van de Nederlandse woningmarkt zijn sterk. Het woningtekort is nog steeds actueel en door het afblazen van een aantal woningbouwprojecten zal het tekort in de komende jaren verder toenemen. Op termijn zal dit een prijsopdrijvend effect hebben.

van 2008 het aantal transacties aanzienlijk dalen. Over geheel 2008 werden aanzienlijk meer woningen verkocht dan in 2007.

Makelaars verwachten dat de druk op de huizenmarkt zal toenemen omdat banken voorzichtiger zijn met het toekennen van kredieten. Wie geen eigen spaargeld heeft, is dus aangewezen op de huurmarkt. Verwacht wordt dat de banken hun kredietbeleid geleidelijk zullen normaliseren.

Het Aandeel Bever Holding

Het aandeel Bever Holding is genoteerd op Euronext Amsterdam onder het symbool BEVER, Euronextcode NL0000285278. In 2008 werden dagelijks gemiddeld 218

aandelen verhandeld. De hoogste koers van het aandeel bedroeg in 2008 EUR 6,80 en de laagste koers was EUR 5,29. De slotkoers op 31 december 2008 was EUR 5,39.



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 verspreiding 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 de vennootschap.

Dividend

Er zal aan de Vergadering van Aandeelhouders worden voorgesteld om het negatieve resultaat ten laste te brengen van het eigen vermogen. Het beleid van Bever Holding is er op gericht om de toekomstige resultaten aan te wenden voor de groei en verdere ontwikkeling van de onderneming.

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

Personeel en Organisatie

Personeel

Het personeelsbestand is in het verslagjaar ongewijzigd gebleven.

Organisatie

In januari 2008 is de onderneming verhuisd van Voorschoten naar een ruimere behuizing in Wassenaar. In februari 2008 is ook het communicatieplatform ver-

nieuwd. Hiermee voldoet Bever Holding aan alle eisen die gesteld kunnen worden aan de hedendaagse informatie- en communicatietechnologie.

Beloning bestuur

Overeenkomstig de statuten van Bever Holding wordt het beloningsbeleid van de directie en de Raad van Commissarissen vastgesteld door de Algemene Vergadering van Aandeelhouders.

De beloning voor de directie is vastgesteld op een vast salaris. Gestreefd wordt naar een beloningsstructuur die bestaat uit 2 componenten, een vast gedeelte en een variabel gedeelte.

Raad van Commissarissen	
EUR	
W.J. Simon (voorzitter)	35.000
E.A. van den Brandhof	30.000
P.C. van Keulen	30.000
Directie	
A.M. van Eerden	125.000
A.A.M. van den Ingh	125.000

Beloning bestuurders 2008

Pensioenregeling

Er is geen regeling overeengekomen.

Ontslagregeling

De bestaande arbeidscontracten met de directieleden kennen opzegtermijnen van drie maanden. Er is geen ontslagvergoeding overeengekomen.

Aandelenbelangen van bestuurders

De heer E.A. van den Brandhof, commissaris van de vennootschap, heeft in het kader van de WMZ, 2A, een melding gedaan van een belang van 697.653 aandelen. Dit belang vertegenwoordigt een percentage van

4,09%. Dit belang is door de heer Van Den Brandhof aangekocht in 2006 en dient als lange-termijnbelegging in de vennootschap.

Mogelijke tegenstrijdige belangen

Op 19 maart 2007 heeft Muntendamsche Investerings Maatschappij B.V., een dochtermaatschappij van Bever Holding, aan Timothy Vastgoed Ontwikkeling B.V., een besloten vennootschap waarvan de aandelen worden gehouden door de heer A.A.M. van den Ingh, directeur N.V. Bever holding, een financiering verstrekt van EUR 526.852 voor de verwerving van een vastgoedobject aan de Schoolstraat te Noordwijk aan Zee, dat deel uitmaakt van de vastgoedportefeuille. Deze

financiering is geseceerd door middel van een eerste hypothecaire inschrijving op het object en draagt een marktconforme rente van 4% per jaar. Deze transactie is voorgelegd aan en goedgekeurd door de Raad van Commissarissen en vastgesteld is dat deze transactie niet conflicteert met de, in artikel 6 van de Gedragscode N.V. Bever Holding genoemde, tegenstrijdigheid van belangen. Tevens is voldaan aan best practice bepalingen II.3.2 tot en met II.3.4.

Duurzaam ondernemen

Bever Holding streeft er naar duurzaam te ondernemen. Er wordt aandacht besteed aan milieu, arbeidsverhoudingen en ethiek. In haar vastgoedontwikkelingen worden milieuaspecten door Bever Holding zorgvuldig afgewogen. Het is de visie van Bever Holding dat een duurzame ontwikkeling bijdraagt aan de waarde van de projecten en de beleving hierbij van de uiteindelijke gebruikers van onze projecten.

de omgeving waarin zij ontwikkeld worden, kent Bever Holding haar verantwoordelijkheden. Het is daarom vanzelfsprekend dat Bever Holding zich houdt aan algemeen aanvaarde maatschappelijke normen en waarden en aan lokale wetten en regels.

Nederlandse Corporate Governance

In 2008 heeft Bever Holding opnieuw de naleving van de principes en best practices getoetst aan de bedrijfsvoering. Een omschrijving hiervan is opgenomen in de paragraaf Corporate Governance van dit verslag.

Als opdrachtgever aan bouwondernemingen en als partner betrokken bij de ontwikkeling van onze projecten waarbij onze projecten beeldbepalend zijn voor

Risicomanagement

Risico's gerelateerd aan de strategische doelstellingen

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. Ook in 2008 is aandacht besteed aan risicomanagement. Vanwege het verwerven van de uitgebreide portefeuille vastgoedprojecten middels de fusie heeft het bestuur een werkplan opgesteld. Dit werkplan zal jaarlijks opnieuw opgesteld worden en in de vergaderingen met de Raad van Commissarissen besproken worden. In het werkplan worden een aantal belangrijke risico's behandeld en de daarbij behorende risicobeheer-maatregelen.

De omvang van de organisatie 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 lopende jaar niet naar behoren zullen werken. In de toekomst zal het werkplan risicobeheersing constant aangepast worden aan de groei van de organisatie. De Directie zal regelmatig met de Raad van Commissarissen overleg voeren over de aanpassingen en actualisering van de risicobeheersing.

Het werkplan omvat onder meer strategische risico's (in het bijzonder planontwikkeling, welke bestemming krijgt een object), calamiteitenrisico's (verzekeringen), (her)financierings- en renterisico's, compliance risico's (toezichhouders AFM en Euronext), vergunnings- en veiligheidsrisico's, juridische en fiscale risico's etc.

De Directie, 29 April 2009

Jaarrekening

Geconsolideerde jaarrekening

Enkelvoudige jaarrekening

Geconsolideerde Jaarrekening

Geconsolideerde winst- en verliesrekening over 2008

(EUR x 1.000)	Toelichting		2008		2007
Opbrengsten uit vastgoed beleggingen					
Netto huuropbrengsten		45		-	
Herwaarderingsresultaat		(5.813)		-	
Exploitatiekosten		(74)		-	
Totale opbrengsten uit vastgoed beleggingen			(5.842)		-
Bijzondere waardevermindering vastgoed					
		(9.790)		-	
Overige opbrengsten	1	20		464	
Netto opbrengsten			(9.770)		464
Lasten					
Lonen en salarissen	2	(599)		(366)	
Afschrijvingen		(104)		(45)	
Overige algemene kosten	3	(869)		(622)	
Bijzondere lasten					
Totale lasten			(1.572)		(1.033)
Bedrijfsresultaat			(17.184)		(569)
Financiële opbrengsten					
		492		282	
Financiële kosten		(2.254)		(15)	
Netto financieringskosten			(1.762)		267
Resultaat voor belastingen			(18.946)		(302)
Vennootschapsbelasting	4		5.482		77
Resultaat na belastingen			(13.464)		(225)
Per aandeel (x EUR 1)					
Nettoresultaat per aandeel beschikbaar voor aandeelhouders					
			(0,79)		(0,01)
Verwaterd nettoresultaat per aandeel beschikbaar voor aandeelhouders					
			(0,79)		(0,01)

Geconsolideerde balans per 31 december 2008

(EUR x 1.000) (voor resultaatbestemming)	Toelichting		31.12.2008		31.12.2007
Actief					
Vaste activa					
Vastgoedbeleggingen	5	52.680		58.399	
Vastgoedbeleggingen in aanbouw of ontwikkeling	6	38.979		46.013	
Materiële vaste activa	7	497		604	
Actieve belastinglatenties	8	9.437		8.365	
			101.593		113.381
Vlottende activa					
Voorraad vastgoedprojecten	9	25.580		27.793	
Debiteuren		9		33	
Belastingen en sociale premies		33		102	
Vorderingen op gerelateerde partijen		6.866		6.517	
Overige vorderingen	10	19.282		19.177	
			51.770		53.622
Liquide middelen	11		222		4.751
Totale activa			153.585		171.754

Geconsolideerde balans per 31 december 2008

(EUR x 1.000) (voor resultaatbestemming)	Toelichting		31.12.2008		31.12.2007
Passief					
Eigen vermogen	12				
Geplaatst kapitaal		19.616		19.616	
Agioreserve		33.713		33.713	
Overige reserves		46.733		46.958	
Onverdeeld resultaat		(13.464)		(225)	
			86.598		100.062
Langlopende verplichtingen					
Latente belastingverplichting	13		33.022		37.432
Langlopende Hypothecaire lening	14		4.050		4.050
Kortlopende verplichtingen					
Hypothecaire leningen	14	27.319		28.526	
Crediteuren		900		582	
Overige schulden en overlopende passiva		1.696		1.102	
			29.915		30.210
Totale passiva			153.585		171.754

Geconsolideerd overzicht mutaties in het eigen vermogen

(EUR x 1.000)	Geplaatst kapitaal	Agio reserve	Overige reserve	Onverdeeld resultaat	Totaal
Stand per 1 januari 2007	3.738	16.963	(5.636)	3	15.068
Resultaatbestemming Uitgifte aandelen in verband met verkrijging vastgoedportefeuille	15.878	16.750	52.591		85.219
Resultaat				(225)	(225)
Stand per 31 december 2007	19.616	33.713	46.958	(225)	100.062
Stand per 1 januari 2008	19.616	33.713	46.958	(225)	100.062
Resultaatbestemming Resultaat			(225)	225	-
Resultaat				(13.464)	(13.464)
Stand per 31 december 2008	19.616	33.713	46.733	(13.464)	86.598

Geconsolideerd kasstroomoverzicht over 2008

(Volgens de indirecte methode)		2008		2007
(EUR x 1.000)				
Resultaat na belastingen	(13.464)		(225)	
Netto financieringskosten	1.762		(267)	
Belastingen naar de winst	(5.482)		(77)	
Afschrijvingen	104		45	
Bijzondere waardeverminderingen en herwaarderingen	15.603		-	
Kasstroom uit operationele resultaten voor veranderingen werkkapitaal en voorzieningen		(1.477)		(524)
Mutatie werkkapitaal				
Aanpassingen Bever voor:				
Investerings in vastgoed in voorraad	(371)		(7.523)	
Overige activa	(361)		187	
Overige passiva	912		(2.925)	
Veranderingen in werkkapitaal		180		(10.261)
Kasstroom uit bedrijfsoperaties		(1.297)		(10.785)
Betaalde interest	(2.254)		(5)	
		(2.254)		(5)
Kasstroom uit operationele activiteiten		(3.551)		(10.790)
Ontvangen interest	492		279	
Investerings in materiële vaste activa	(34)		(249)	
Investerings in vastgoedbeleggingen	(266)			
Acquisitie van Bonavella	-		523	
Desinvesteringen materieel vaste activa	37		-	
Kasstroom uit investeringsactiviteiten		229		553
Aflossing rentedragende schulden	(1.207)			
Kasstroom uit financieringsactiviteiten		(1.207)		-
Mutatie geldmiddelen		(4.529)		(10.237)
Liquide middelen per 1 januari		4.751		14.988
Liquide middelen per 31 december		222		4.751

Toelichting op de geconsolideerde jaarrekening

Algemeen

Algemene informatie

N.V. Bever Holding (Bever Holding), statutair gevestigd in Hilversum is een vastgoedontwikkelingsmaatschappij die zich richt op (her)ontwikkeling van appartementen, commerciële ruimten en hotels. De projecten zijn ultimo 2008 geconcentreerd in Nederland en België. In 2007 hebben Bever Holding en haar groepsmaatschappijen een aanvang gemaakt met nieuwe activiteiten bestaande uit voornamelijk het aankopen, verkopen, ontwikkelen, exploiteren en beheren van onroerende zaken en deze activiteiten zijn in het verslagjaar voortgezet.

Doel en strategie

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

Aan de strategie om de gestelde doelen te bereiken zal in de komende jaren verder vorm worden gegeven en blijft het streven 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 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.

Historie

Bever Holding is in 1975 opgericht naar Nederlands recht en was tot 13 mei 1998 een beleggingsmaatschappij met vast kapitaal. Bever Holding was voornamelijk actief in het beheren en uitbouwen van belangen in hoekmansbedrijven. Met het verdwijnen van

het traditionele handelssysteem (en daarmee het overbodig worden van hoekmannen) op de toenmalige Effectenbeurs in 2001 daalde de winstgevendheid van Bever Holding.

In 2002 en 2003 legde Bever Holding zich vervolgens met name toe op de handel in derivaten en vermogensbeheeractiviteiten d.m.v. haar dochtervennootschap Bever Financial Services B.V. Als gevolg van de invoering van schermhandel en de terugval van de effectenhandel in 2002 en 2003 namen de activiteiten en dus de winstgevendheid van Bever Holding verder af. In 2006 werden alle activiteiten beëindigd en het daarop volgend jaar werd besloten om de activiteiten te verleggen naar vastgoed. Hieraan is invulling gegeven met een tweetal transacties.

Op 5 februari 2007 heeft Bever Holding een eerste vastgoedproject aangekocht, te weten project Esplanade in Noordwijk. De aankoop van dit project is betaald uit liquide middelen van Bever Holding.

Op 29 december 2007 is de fusie tot stand gekomen tussen Bever Holding als verkrijgende vennootschap en de vastgoedmaatschappij Bonavella Holding B.V.(Bonavella) als verdwijnende vennootschap. Door de fusie hebben de aandeelhouders van Bonavella rechten verkregen ter zake van aandelen Bever Holding. Bever Holding heeft deze aandelen Bever Holding (behorende tot dezelfde categorie effecten die reeds tot de notering zijn toegelaten) toegekend op 29 december 2007.

Door de fusie heeft Bever Holding de uitgebreide vastgoedportefeuille van Bonavella overgenomen met een transactiewaarde van EUR 120.000.000. Naast het bovengenoemde project Esplanade, beschikt Bever Holding daarmee over een potentieel te ontwikkelen vastgoedportefeuille van meer dan 75.000 m² vloeroppervlak, verdeeld over woningbouw (circa 57%), kantoren en winkels (circa 18%) en hotels en overige (circa 25%). Van deze vastgoedportefeuille bevindt circa 50.000 m² ofwel 67% zich in Nederland. Het overige deel van deze vastgoedportefeuille van Bever Holding bevindt zich in België (circa 25.000 m² ofwel 33%).

Algemene grondslagen voor de opstelling van de geconsolideerde jaarrekening

Overeenstemmingverklaring

De jaarrekening van de vennootschap is opgesteld in overeenstemming met International Financial Reporting Standards ('IFRS'), zoals aanvaard binnen de Europese Unie. 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 op boekjaren aanvangend vanaf 1 januari 2008.

Nieuwe of gewijzigde standaarden en interpretaties die van kracht zijn in 2008

De nieuwe standaarden, wijzigingen en interpretaties die per 1 januari 2008 effectief zijn geworden hebben niet geleid tot aanpassingen in door de ven-

nootschap gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving.

Nieuwe of gewijzigde standaarden en interpretaties

Nieuwe standaarden en interpretaties die zijn uitgevaardigd maar die nog niet van kracht zijn voor financiële periodes beginnend op 1 januari 2008 zijn nog niet toegepast. De onderneming verwacht dat de adoptie van deze nieuwe standaarden geen materieel effect heeft op de geconsolideerde jaarrekening over 2008 en toekomstige periodes. Hieronder wordt, voor zover deze nieuwe standaarden, wijzigingen en interpretaties relevant zijn voor de vennootschap, aangegeven welke invloed de toepassing hiervan kan hebben op de geconsolideerde jaarrekening over 2009 en daarna.

IFRS 8 Operating Segments

Deze nieuwe standaard, die effectief wordt vanaf 1 januari 2009, vervangt IAS 14 Segment Reporting. Deze standaard geeft nieuwe richtlijnen ten aanzien van de informatie die toegelicht dient te worden over te onderscheiden segmenten. Het is daarbij toegestaan bij de keuze van de te onderscheiden segmenten en daarover toe te lichten informatie meer aan te sluiten bij de in gebruik zijnde interne rapportages. Overigens bestaat de verwachting dat dit niet zal leiden tot belangrijke wijzigingen in de geconsolideerde jaarrekening.

IAS 1 (revised) Presentation of Financial Statements

Deze wijziging is van toepassing op boekjaren die aanvangen op of na 1 januari 2009. Naast enkele niet materiële wijzigingen in de terminologie (bijvoorbeeld 'balance sheet' wordt nu 'statement of financial position') omvat deze wijziging de introductie van een 'statement of comprehensive income' en een uitgebreider overzicht van de mutaties in het eigen vermogen (nu opgenomen in de toelichting op de jaarrekening). Het voornaamste effect van deze wijziging is dat de waardemutaties van financiële derivaten (met hun corresponderende belastingeffect) die momenteel rechtstreeks in het eigen vermogen verwerkt worden, dan als 'other comprehensive income' worden verantwoord.

IAS 23 (Revised) Borrowing Costs

Deze wijziging wordt effectief voor boekjaren die aanvangen op of na 1 januari 2009. Deze wijziging wordt reeds door de Groep toegepast, al heeft die geen effect op de door de Groep gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving, aangezien de Groep reeds financieringskosten activeert die rechtstreeks zijn toe te rekenen aan de verwerving of bouw van vastgoedbeleggingen. Als gevolg van de wijziging van IAS 23 is namelijk de optie om alle kosten die samenhangen met het aangaan van leningen direct als kosten te verantwoorden op het moment dat deze zich voordoen, vervallen.

IAS 40 (revised) Investment Property

Deze wijziging is van toepassing op boekjaren die aanvangen op of na 1 januari 2009, maar is nog niet door de Europese Unie bekrachtigd. De voornaamste wijziging als gevolg hiervan is dat IAS 40 ook van toepassing is op vastgoedbeleggingen in aanbouw of ontwikkeling. Momenteel worden vastgoedbeleggingen in aanbouw of ontwikkeling gewaardeerd in overeenstemming met IAS 16, dat wil zeggen op kostprijs of, indien lager, op marktwaarde. Indien de reële-waardeoptie in IAS 40 wordt gebruikt (zoals de Groep besloten heeft), moeten vastgoedbeleggingen in aanbouw of ontwikkeling ook tegen reële waarde gewaardeerd worden. Afhankelijk van de aard van de vastgoedbeleggingen in aanbouw of ontwikkeling kan het bepalen van de reële waarde zeer complex zijn. De Groep onderzoekt de gevolgen van deze wijziging, maar gezien de rela-

tief beperkte omvang van de vastgoedbeleggingen in aanbouw of ontwikkeling en het feit dat het merendeel van deze vastgoedbeleggingen reeds tegen reële waarde gewaardeerd wordt, zal het effect op de jaarrekening van de Groep naar verwachting beperkt zijn.

IFRIC 15 Agreements for the Construction of Real Estate

Deze interpretatie is van toepassing op boekjaren die aanvangen op of na 1 januari 2009, maar is nog niet door de Europese Unie bekrachtigd. Deze heeft betrekking op de verwerking van opbrengsten en daarmee verbonden kosten door entiteiten die vastgoed ontwikkelen en de vastgoedbeleggingen in pijplijn verkopen vóór de ontwikkeling voltooid is. De Groep onderzoekt de effecten van deze interpretatie op haar jaarrekening.

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 en effecten zijn gewaardeerd op reële waarde. De overige posten worden in de financiële overzichten gewaardeerd op historische kostprijs, tenzij anders vermeld. Verliezen die hun oorsprong vinden voor het einde van het verslagjaar, worden in acht genomen indien zij voor het opmaken van de jaarrekening bekend zijn geworden.

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

Bij het opstellen van de jaarrekening in overeenstemming met IFRS heeft de directie zich oordelen gevormd betreffende schattingen en veronderstellingen welke gevolgen hebben op de in de jaarrekening opgenomen bedragen. De schattingen en onderliggende veronder-

stellingen 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 schattingsonzekerheden 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 hieronder opgenomen.

Schattingen 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 continue beoordeeld.

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

Marktwaarde vastgoedbeleggingen

Het beste bewijs voor de marktwaarde van een vastgoedobject zijn de huidige marktprijzen op een actieve markt voor soortgelijke objecten. Indien deze informatie niet beschikbaar is worden waarderingen gebaseerd op een range van informatiebronnen en methodes. Bijvoorbeeld op basis van huidige marktprijzen op een actieve markt voor andersoortige objecten, Residuele waarde methode 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, kapitalisatie factor, enz. De gebruikte informatie is gebaseerd op basis van de huidige (her)ontwikkelpunten van desbetreffende objecten zoals die door de directie op dit moment worden ingeschat.

Voor diverse plannen dienen nog bestemmingsplannen gewijzigd te worden en/of bouwvergunningen aangevraagd te worden.

Met deze onzekerheden is bij de reële waardebepaling van de objecten rekening gehouden. Indien de 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 verkooptransactie 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.

Residuele waarde methode

Bij de residuele waarde methode 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 huurwaarde kapitalisatiemethode 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 welke dienen te worden gemaakt om de bedoelde invulling te realiseren. De resultante van deze berekening is de onderhandse verkoop van het object op basis van de residuele waardemethode.

Contante waarde methode (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 huurwaardekapitalisatie 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 eigen vermogen (gewenste disconteringsvoet).

Als benadering voor de financiering voor de aankoop van de grond(en) wordt uitgegaan van een maximaal redelijke loan-to-value (LTV) en een marktconforme financieringsrente. Als benadering voor het gewenste rendement op eigen vermogen wordt uitgegaan van het gemiddelde rendement op jongste 10-jarige staatsleningen, verhoogd met een risicopremie die afhangt van de mate van risico dat het getaxeerde object en project oplevert. De waarde van het object bestaat uit de contante waarde van de toekomstige netto kasstromen (na financiering), vermeerderd met de initiële lening voor de aankoop van de grond(en). De initiële lening is bepaald op basis van een maximaal redelijke loan-to-value (LTV). Een deel van de waarderingen zijn verricht door een onafhankelijke taxateur. De taxateur is bij de taxaties voor een deel uitgegaan van informatie versterkt door de directie.

Bijzondere waardeverminderingen op activa

Voor de beoordeling of er voor bepaalde activa een bijzondere waarde vermindering van toepassing is, bepaald de directie bij elke verslaglegging de betreffende activa categorieën indien en voor zover deze niet op markt waarde zijn gewaardeerd.

Grondslagen voor de consolidatie

Algemeen

In de geconsolideerde cijfers van Bever worden de financiële gegevens verwerkt van de tot Bever Holding behorende groepsmaatschappijen, zoals weergegeven op pagina 57.

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

Bever groep

Bever staat aan het hoofd van een groep rechtspersonen. Een overzicht van de groepsmaatschappijen is opgenomen

Voor de bepaling van de twee voornaamste categorieën vastgoedbeleggingen in ontwikkeling en voorraad vastgoedbeleggingen heeft de directie een beoordeling gemaakt van de bedrijfswaarde en de marktwaarde.

Voor de bepaling van de markt waarde zijn de methodieken zoals genoemd onder "Markt waarde vastgoed beleggingen" onderhevig van toepassingen. Voor de bepaling van de bedrijfswaarde heeft de onderneming indien van toepassing een DCF methode toegepast.

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

Veronderstellingen bij lopende juridische procedures

Onder toelichting 16 juridische procedures van de enkelvoudige jaarrekening is een uiteenzetting gegeven van de belangrijkste lopende juridische procedures. Indien de uitkomst van deze juridische procedures anders is dan hierin aangegeven kan dit een negatief effect op het bedrijfsresultaat hebben.

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

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.

op pagina 57 van deze jaarrekening.

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.

Grondslagen voor de waardering van activa en passiva

Vastgoedportefeuille

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

Vastgoedbeleggingen

Vastgoedbeleggingen zijn onroerende zaken die worden aangehouden om direct of indirect resultaat te behalen. Vastgoedbeleggingen worden gewaardeerd op reële waarde. De reële waarde is gebaseerd op de marktwaarde, dat wil zeggen het geschatte bedrag waarvoor een vastgoedbelegging op balansdatum zou kunnen worden verhandeld tussen ter zake goed geïnformeerde tot een transactie bereid zijnde partijen die onafhankelijk zijn. De vastgoedbeleggingen zijn gedeeltelijk getaxeerd door onafhankelijke, beëdigde taxateurs. De 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. Een aantal vastgoedbeleggingen is intern getaxeerd. Het betreft hier voornamelijk beleggingen waarvan is besloten deze op korte termijn te verkopen.

Op vastgoedbeleggingen 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

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

Vastgoedbeleggingen in aanbouw of ontwikkeling worden gewaardeerd op kostprijs verminderd met bijzondere waardeverminderingen tot het moment waarop de bouw of ontwikkeling is voltooid. Op het moment van overgang naar vastgoedbelegging wordt het verschil tussen de reële waarde op dat moment en de boekwaarde verantwoord in de winst- en verliesrekening. Financieringskosten die rechtstreeks zijn toe te rekenen aan de verwerving of bouw van de vastgoedbelegging worden geactiveerd als deel van de kostprijs van de vastgoedbelegging.

Activering van financieringskosten vangt aan op het moment dat de voorbereidingen voor de bouw of renovatie zijn aangevangen, de uitgaven zijn gedaan en de financieringskosten worden gemaakt. Activering van financieringskosten wordt beëindigd op het moment dat de bouw of ontwikkeling is voltooid en de vastgoedbelegging in aanbouw of ontwikkeling wordt verantwoord als een vastgoedbelegging in exploitatie.

Voorraad

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

Bijzondere waardeverminderingen

Wanneer er aanwijzingen zijn dat de boekwaarde van een vast actief boven de realiseerbare waarde ligt, wordt de noodzaak van een bijzondere waardevermindering nagegaan. Voor een actief dat niet in ruime mate zelfstandig

een instroom van kasmiddelen genereert, wordt de realiseerbare waarde bepaald voor de kasgenererende eenheid waartoe het actief behoort.

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

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

Materiële vaste activa

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

verwachte gebruiksduur en restwaarde van de desbetreffende activa. De verwachte gebruiksduur wordt als volgt ingeschat:

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

Op antiek en kunst wordt niet afgeschreven.

Vennootschapsbelasting

Actieve latenties uit hoofde van compensabele verliezen en passieve latentie als gevolg van herinvesteringsreserves en verschillen tussen commerciële -en fiscale boekwaarde van activa en passiva worden gesteld op het nominale basistarief vennootschapsbelasting van 25,5%.

De actieve belastinglatenties en passieve latenties zijn afzonderlijk in de balans opgenomen.

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 tijdelijk 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 zijn opgenomen tegen de nominale waarde. Voorzieningen voor mogelijke oninbaarheid zijn hierop in mindering gebracht.

Liquide middelen

Liquide middelen omvatten deposito's, daggelden en banktegoeden.

Voorzieningen**Latente belastingverplichtingen**

De voorziening latente belastingverplichtingen betreft de in de toekomst verschuldigde vennootschapsbelasting als gevolg van de lagere waardering van onroerende goederen in de fiscale balans, dan wel aanwezige herinvesteringsreserves. Krachtens IAS 12 (herzien) wordt de voorziening latente belastingverplichtingen gewaardeerd op basis van het nominale belastingtarief van 25,5%. Voor de Belgische vennootschappen geldt een tarief van 34%.

Overige voorzieningen

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

Rentedragende schulden

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

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

Overige schulden en overlopende passiva

Overige schulden en overlopende passiva worden gewaardeerd op nominale waarde.

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 voort-

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

Niet-doorberekende servicekosten

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

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

Exploitatiekosten

Exploitatiekosten betreffen de direct met de exploitatie van het vastgoed samenhangende kosten, zoals onderhoud, beheerkosten, verzekeringen, reserveringen voor oninbare huurvorderingen en onroerende zaak belastingen. Deze kosten worden toegerekend

aan de periode waarop zij betrekking hebben. Kosten die gemaakt worden bij het afsluiten van operationele huurovereenkomsten worden verantwoord in de periode waarin zij worden gemaakt.

Netto financieringskosten

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

methode verminderd met geactiveerde financieringskosten op vastgoedbeleggingen en interestopbrengsten op uitstaande leningen en vorderingen.

Algemene kosten

Algemene kosten betreffen onder andere personeelskosten, huisvestingskosten, automatiseringskosten, publiciteitskosten en de kosten van externe adviseurs.

Kosten die verband houden met het interne commerciële, technische en administratieve beheer van het vastgoed worden toegerekend aan de exploitatiekosten.

Resultaat effecten

Deze resultaten zijn verkregen op de effecten en bestaan uit ontvangen dividenden, gerealiseerde verkoopresultaten en herwaarderingen.

Waardemutatie vastgoedbeleggingen

De verantwoorde marge is het saldo van de ongerealiseerde en gerealiseerde waardemutaties. De ongerealiseerde waardemutaties worden, rekening houdend

met belastinglatenties, via de winstverdeling toegevoegd respectievelijk onttrokken aan de herwaarderingsreserve.

Vennootschapsbelasting

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

winstberekening volgens de cijfers per 31 december 2008 en de fiscale winstberekening.

Grondslagen voor de opstelling van het geconsolideerde kasstroomoverzicht

Het kasstroomoverzicht wordt opgesteld op basis van de indirecte methode. De geldmiddelen in het kasstroomoverzicht bestaan uit de liquide middelen. De ontvangsten en uitgaven uit hoofde van interest zijn

opgenomen onder de kasstroom uit operationele activiteiten. De uitgaven inzake dividenden zijn opgenomen onder de kasstroom uit financieringsactiviteiten.

Gesegmenteerde informatie

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

<i>Vastgoedobjecten</i>			
(EUR x 1.000)			Totaal
	Nederland	België	
Vastgoedbeleggingen	48.030	4.650	52.680
Vastgoedbeleggingen in aanbouw of ontwikkeling	23.230	15.749	38.979
Voorraad vastgoedprojecten	12.520	13.060	25.580
	83.780	33.459	117.239

<i>Gesegmenteerde informatie activa en passiva</i>				
(EUR x 1.000)	Activa		Passiva	
	2008	2007	2008	2007
	Nederland	117.999	130.611	141.986
België	35.586	41.143	11.599	13.614
Totaal	153.585	171.754	153.585	171.754

<i>Gesegmenteerde informatie winst-en verliesrekening</i>			
(EUR x 1.000)			Totaal
	Nederland	België	
Netto huuropbrengsten	45	-	45
Herwaarderingsresultaat	(5.389)	(424)	(5.813)
Exploitatiekosten	(74)	-	(74)
Bijzondere waardeverminderingen	(4.074)	(5.716)	(9.790)
Overige opbrengsten	10	10	20
Lasten			(1.572)
Nettofinancieringskosten			(1.762)
Bedrijfsresultaat			(18.946)
Belastingen			5.482
Resultaat na belastingen			(13.464)

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

1. Overige opbrengsten

De overige opbrengsten bestaan uit boekwinst materiële vaste activa.

2. Lonen en salarissen

(EUR x 1.000)	2008	2007
	Salariskosten	573
Sociale lasten	26	12
Pensioenlasten	-	-
	599	366

Over het verslagjaar 2008 bestaat er voor directie en personeel geen pensioenregeling.

3. Overige algemene kosten

(EUR x 1.000)	2008	2007
	Advieskosten	228
Overige algemene kosten	641	338
	869	622

Honoraria accountantsorganisatie:

Het totaal van de ten laste van het resultaat en de accountantsorganisatie bedragen van het boekjaar gebrachte honoraria voor EUR 197.570. Dit bedrag is als volgt onder te werkzaamheden van de externe accountant verdelen.

2008 (EUR x 1.000)	Deloitte Accountants	Overig Deloitte Netwerk	Totaal
Controle van de jaarrekening	135	-	135
Andere controle opdrachten	-	-	-
Fiscale adviesdiensten	-	62	62
Andere niet-controle diensten	-	-	-
	135	62	197

4. Belastingen

(EUR x 1.000)	2008	2007
De post belastingen is als volgt samengesteld:		
Over de verslagperiode verschuldigde winst belastingen naar de winst	-	-
Vrijval latente belasting verplichtingen	4.410	-
Dotatie latente belasting vorderingen	1.072	77
	5.482	77
Aansluiting effectief belasting tarief:		
	2008	2007
Resultaat voor belastingen	(18.946)	(302)
Belastingdruk	5.482	77
Effectief tarief	28,9%	25,5%
De effectieve belastingdruk is als volgt tot stand gekomen		
	2008	2007
Resultaat voor belastingen	(18.946)	(302)
Belastingdruk 25,5%	4.831	77
Deelnemingsvrijstelling en andere fiscale faciliteiten	-	-
Afwijkend belastingtarief buitenlandse activiteiten	651	-
Niet verrekenbare verliezen	-	-
Effectieve belastingdruk	5.482	77

Toelichting op de onderscheiden posten van de geconsolideerde balans

5. Vastgoedbeleggingen

(EUR x 1.000)	2008	2007
Stand per 1 januari	58.399	-
Mutaties als gevolg herwaardering	(5.813)	-
Investeringen	94	-
Inbreng naar aanleiding van fusie	-	58.399
Waarde per 31 december	52.680	58.399

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

Het vastgoed is per 31 december gedeeltelijk door één onafhankelijke beëdigd taxateur getaxeerd, te weten DTZ Zadelhoff te Amsterdam. Een gedeelte van de beleggingen

is intern getaxeerd. Het betreft hier voornamelijk beleggingen waarvan is besloten deze op korte termijn te verkopen. Het percentage wat extern gewaardeerd is betreft 78% van de boekwaarde per 31 december 2008.

Vastgoed met een waarde van EUR 46 miljoen dient tot zekerheid van verkregen geldleningen.

6. Vastgoedbeleggingen in aanbouw of ontwikkeling

(EUR x 1.000)	2008	2007
Stand per 1 januari	46.013	-
Mutaties als gevolg bijzondere waardevermindering	(7.206)	-
Investeringen	172	-
Inbreng naar aanleiding van fusie	-	46.013
Waarde per 31 december	38.979	46.013

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

Vastgoed met een waarde van EUR 39 miljoen dient tot zekerheid van verkregen geldleningen.

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

heeft de onderneming de realiseerbare waarde van de vastgoedbeleggingen in aanbouw of ontwikkeling bepaald om te beoordelen of er bijzondere waardeverminderingen hebben plaatsgevonden. Per project heeft een beoordeling plaatsgevonden van de realiseerbare waarde waarbij de directe opbrengst-waarde (inclusief verkoopkosten) en de gebruiks-

waarde gedeeltelijk intern (16%) en gedeeltelijk extern (84%) is bepaald. Deze beoordelingen resulteerden in de verantwoording van een bijzondere waardevermindering van € 7,2 miljoen. De bijzondere waardevermindering is opgenomen onder 'Bijzondere waardeverminderingen vastgoed' in de geconsolideerde winst- en verliesrekening.

7. Materiële vaste activa

(EUR x 1.000)	Andere vaste bedrijfsmiddelen	
	2008	2007
Boekwaarde per 1 januari	604	-
Investeringen	34	249
Desinvesteringen	(37)	-
Afschrijvingen	(104)	(45)
Inbreng naar aanleiding van de fusie	-	400
Boekwaarde per 31 december	497	604
Cumulatieve afschrijvingen per 31 december	149	45
Afschrijvingspercentage	20-50%	20-50%

8. Actieve belastinglatenties

(EUR x 1.000)	2008	2007
	Stand per 1 januari	8.365
Mutaties gedurende het jaar	1.072	77
Inbreng naar aanleiding van fusie		8.288
Stand per 31 december	9.437	8.365

Het totaal van compensabele verliezen van de Groep bedraagt circa EUR 53 miljoen. De voorvoegingsverliezen van Bever Holding bedragen EUR 20 miljoen. Bever Holding zal nog in overleg treden met de belastingdienst ter zake de mogelijke verrekenbaarheid van deze verliezen.

Vooralsnog heeft de directie besloten deze niet te activeren. De door de belastingdienst vastgestelde verrekenbare verliezen bedragen ca. EUR 33 miljoen. De geactiveerde verliezen zijn gewaardeerd tegen het nominale tarief in het desbetreffende land.

9. Voorraad vastgoedprojecten

(EUR x 1.000)	2008	2007
Stand per 1 januari	27.793	-
Investeringen	371	7.523
Mutaties als gevolg bijzondere waardevermindering	(2.584)	-
Inbreng naar aanleiding van fusie	-	20.270
Waarde per 31 december	25.580	27.793

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

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

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

seerbare waarde van de voorraad vastgoedprojecten bepaald om te beoordelen of er bijzondere waardeverminderingen hebben plaatsgevonden.

Per project heeft een beoordeling plaatsgevonden van de realiseerbare waarde waarbij de directe opbrengst-waarde (inclusief verkoop kosten) en de gebruiks-waarde gedeeltelijk intern (58%) en gedeeltelijk extern (42%) is bepaald. Deze beoordelingen resulteerden in de verantwoording van een bijzondere waardevermindering van EUR 2,5 miljoen. De bijzondere waardevermindering is opgenomen onder 'Bijzondere waardeverminderingen vastgoed' in de geconsolideerde winst- en verliesrekening.

10. Overige vorderingen en overlopende activa

Een belangrijk deel van de overige vorderingen is rentedragend. In de overige vorderingen is een post begrepen van circa EUR 19 miljoen. Het betreft een vordering op Ontwikkeling Regiobouw Haarlemmermeer B.V. Het betreft een aanbesteding op een tweetal turn-key projecten gelegen te Leiden en Aalsmeer. Als gevolg van het niet nakomen van de verplichtingen uit hoofde

van deze turn key overeenkomsten van de kant van Regiobouw heeft Bever in de tweede helft van 2007 de overeenkomsten ontbonden. Ter zake deze kwestie lopen een aantal juridische procedures. Deze vorderingen zijn geseceerd door middel van een eerste hypothecaire inschrijving op eerder genoemde projecten.

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.

13. Latente belastingverplichtingen

(EUR x 1.000)	2008	2007
Stand per 1 januari	37.432	-
Mutaties	(4.410)	-
Inbreng naar aanleiding van fusie	-	37.432
Stand per 31 december	33.022	37.432

De verliezen zijn gewaardeerd tegen het nominale tarief in het desbetreffende land.

14. Hypothecaire leningen

(EUR x 1.000)		Stand 31.12.2008	Aflossings- verplichtin- gen in 2009
Lening	Rente		
Lening 1	5,388 %, Euribor verhoogd met 0,8%	4.050	-
Lening 2	4,9%, Euribor verhoogd met 2%	4.500	4.500
Lening 3	4,25%, Euribor verhoogd met 1,5%	4.306	4.306
Lening 4	5%, Euribor verhoogd met 1,75%	4.513	4.513
Lening 5	1 jaar vast, 6,482%	14.000	14.000
		31.369	27.319

Met uitzondering van de vaste lening, die een looptijd kent van langer dan 5 jaar, hebben alle leningen een looptijd van minder dan een jaar. Bever Holding zal deze leningen verlengen, dan wel herfinancieren. Bever Holding is in overleg met haar bancaire financiers om bestaande leningen voor tenminste een jaar te verlengen. De bereidheid hiertoe lijkt aanwezig daar de afwaarderingen in de vastgoedportefeuille niet hebben geresulteerd in een negatieve "loan to value ratio" en waardoor additionele aflossingen beperkt zullen blijven. Zo werd met de financier van lening 4 overeengekomen dat een verplichte aflossing per

19 december 2008 is uitgesteld naar 2009 in twee termijnen van elk 250.000

Tot zekerheid van nakoming van alle thans en in de toekomst aan de kredietinstellingen verschuldigde bedragen is ten gunste van de kredietverschaffers een eerste hypotheek gevestigd op 17 vastgoedobjecten met een reële waarde van EUR 80 miljoen.

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

15. Financiële instrumenten

Risk management financiële instrumenten

Algemeen

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

Marktrisico

Renterisico

Bever Holding financiert de vastgoedbeleggingen met eigen vermogen en met kort- en langlopende hypothecaire leningen. Het renterisico dat gelopen wordt heeft betrekking op lopende hypothecaire leningen met een korte rentevaste periode. Bever Holding maakt ter beperking van haar renterisico thans nog geen gebruik van afgeleide financiële instrumenten.

Het onroerend goed van Bever Holding is gedeeltelijk bancair gefinancierd. Ten behoeve van de realisatie en groei van de vastgoedportefeuille zullen aanvullende kredietfaciliteiten worden aangetrokken onder hypothecair verband, waarbij een aantal vastgoedobjecten hypothecair wordt belast. De hieraan verbonden risico's zijn de ontwikkeling van zowel de rente als de vastgoedmarkt. Indien de hypotheekrente stijgt, lopen de financieringskosten op en zal het rendement op de vastgoedactiviteiten van Bever Holding afnemen. Indien de markt voor de te ontwikkelen vastgoedprojecten in negatieve zin verandert, zal de verkoop van die projecten stagneren. Gevolg daarvan is dat de betrokken hypothecaire leningen later dan gepland kunnen worden afgelost. Dit brengt een kostenstijging en een daling van het rendement met zich. Bever Holding zal door middel van een actief liquiditeitsbeheer trachten het effect van rentefluctuaties en veranderende marktomstandigheden zo veel mogelijk te neutraliseren.

Rentegevoeligheid

Per 31 december 2008 bedraagt het effect op het resultaat van een (hypothetische) stijging van de rentetarieven met 1% ca. EUR 0,3 miljoen negatief. Indien de rentetarieven per deze datum met 1% zouden dalen, bedraagt het effect op het resultaat ca. EUR 0,3 miljoen positief.

De waarderingsgrondslagen van bovengenoemde financiële instrumenten zijn beschreven.

Risicomanagement wordt uitgevoerd in het dagelijkse bestuur door de bestuurders van Bever Holding.

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.

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. De onderneming heeft een vordering op Regiobouw, deze is niet voorzien. Meer informatie hieromtrent is opgenomen in toelichting 10.

Huuropbrengstrisico

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

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

Liquiditeitsrisico

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

Bever Holding verwacht dat kasstromen uit toekomstige ontwikkelingsactiviteiten voldoende dekking zullen bieden voor toekomstige verplichtingen die een beslag zullen leggen op de liquiditeitspositie. Voorts biedt de vastgoedportefeuille van Bever Holding ruimte voor het aangaan van nieuwe financieringen, dan wel herfinanciering van bestaande financieringen.

Bij de verwerving van nieuwe vastgoedprojecten wordt tevens gestreefd naar een financiering, deels door middel van de uitgifte van nieuwe aandelen Bever Holding. Tot slot zal Bever Holding bij haar vastgoedontwikkeling gebruikmaken van de mogelijkheid om investeringen gedeeltelijk te financieren door mogelijke voorverkoop van haar projecten. Met uitzondering van de vaste lening, die een looptijd kent van langer dan 5 jaar, hebben alle leningen een looptijd van minder dan een jaar. Bever Holding zal deze leningen verlengen, dan wel herfinancieren.

Dit leidt voor 2009 tot een aanpassing van het strategisch plan en een bijstelling van de eerder geformuleerde verwachtingen. Voor de korte termijn betekent dit een aantal maatregelen die moeten zorgen voor een verbeterde liquiditeitspositie, waardoor Bever Holding in staat zal zijn om aan haar lopende verplichtingen te blijven voldoen en een buffer te vormen voor de operationele verliezen zolang inkomsten uit de ontwikkelingsactiviteiten uitblijven. Voorts is Bever Holding in overleg met haar bancaire financiers om bestaande leningen voor tenminste 1 jaar te verlengen. De bereidheid hiertoe lijkt aanwezig daar de afwaarderingen in de vastgoedportefeuille niet hebben geresulteerd in een negatieve "loan to value ratio" en waardoor additionele aflossingen beperkt zullen blijven.

Overzicht expiratedata en gefixeerde rente percentage:

(EUR x 1.000)	Contract-herziening	Rente-herziening	Rente-percentage
2009	27.319	27.319	6,45
2013 e.v.	4.050	4.050	6,19
Overige kortlopende schulden	2.596	N/A	N/A
	33.965	31.369	

16. Belastingen

De in de vennootschap verantwoorde vennootschapsbelasting betreft de mutaties in de actieve belastinglatenties en de voorziening latente belastingverplichtingen, die zijn ontstaan door de tijdelijke verschillen.

17. Operationele leasecontracten

Bever Holding heeft in het verslagjaar praktisch geen verhuurde vastgoedobjecten. In afwachting van de ontwikkeling van het Vuurtorenplein te Noordwijk aan Zee zijn op tijdelijke basis een viertal winkelunits verhuurd. Het toekomstige minimumbedrag aan inkomsten uit niet-opzegbare operationele leasecontracten is als volgt:

(EUR x 1.000)	2008	2007
Minder dan één jaar	45	53
Totaal	45	53

Toelichting op de onderscheiden posten van het geconsolideerde kasstroomoverzicht

Toelichting op kasstromen

Samenstelling geldmiddelen:

(EUR x 1.000)	2008	2007
Liquide middelen per 1 januari	4.751	14.988
Balansmutatie geldmiddelen in de periode 1 januari t/m 31 december	(4.529)	(10.237)
Liquide middelen per 31 december	222	4.751

Overige toelichtingen

Personeel

Het gemiddelde aantal werknemers op "full time" basis dat gedurende 2008 werkzaam was bij de vennootschap bedroeg 4 (2007: 4).

Niet uit de balans blijvende verplichtingen

De vennootschap is tezamen met de andere vennootschappen als hoofdelijk debiteur aansprakelijk voor alle verplichtingen die direct dan wel indirect voort-

Gerechtelijke procedures

Ultimo 2004 is door Bonavella (thans Bever Holding) een turn-key project te Leiden aangekocht voor een koopprijs van EUR 31.250.000 (bouw van appartementen, commerciële ruimten en parkeergarage) en een turn-key project te Aalsmeer voor een koopprijs van EUR 30.132.587 (bouw van hotelcomplex met kantoren). Een tweetal aanbestedingen op deze projecten van respectievelijk circa EUR 13.600.000 en circa EUR 5.400.000 zijn betaald door middel van de levering van de bouwpercelen, die in eigendom toebehoorden aan Bonavella. De uitvoering van beide projecten is gestaakt omdat verkoper/aannemer geen financiering heeft verkregen. De staking heeft geresulteerd in een nog lopende gerechtelijke procedure, waarbij ook een onderaannemer is betrokken. In deze gerechtelijke procedure, die wordt gevoerd bij de rechtbank te Den Haag, heeft Bonavella het standpunt ingenomen dat de turn-key overeenkomsten zijn ontbonden en dat de tegenpartij schadeplichtig is uit hoofde van wanprestatie. Gezien de complexiteit van dit juridisch geschil zal een definitieve uitspraak nog enige tijd op zich laten wachten.

De staking van het project Leiden was aanleiding voor de gemeente Leiden om op het bouwperceel een voorkeursrecht te vestigen in het kader van de Wet Voorkeursrecht Gemeenten en maatregelen te nemen ten behoeve van onteigening (de staking van de werkzaamheden was in de optiek van de gemeente Leiden te langdurig). Aan deze onteigening door de gemeente Leiden is bij besluit van 15 juli 2008 door de Kroon goedkeuring onthouden.

Gebeurtenissen na balansdatum

Er hebben zich na 31 december 2008 geen gebeurtenissen voorgedaan die van materiële invloed kunnen zijn op de jaarrekening.

vloeien uit financieringsovereenkomsten met kredietinstellingen in hoofdsom groot EUR 4,51 miljoen.

Gewijzigde stedenbouwkundige inzichten en het mede in ontwikkeling brengen van het ook in bezit zijnde aangrenzende perceel Schuttersveld 1 zullen tot nieuwe planvorming moeten leiden in overeenstemming met de uit 2006 daterende bestemmingsplan voorschriften. Wegens de beoogde ontwikkeling van de locatie onder regie van Bever Holding en de intentie van de gemeente Leiden wederom een procedure tot onteigening op te starten, zal overleg met de gemeente Leiden moeten plaatsvinden.

Het uitblijven van bouwactiviteiten van het project Aalsmeer was aanleiding voor de gemeente de bouwvergunning in te trekken; te dien aanzien is een gerechtelijke procedure in voorbereiding.

Bever Holding blijft streven naar het elimineren van alle (gerechtelijke) procedures die de staking hebben veroorzaakt en een herstart van de ontwikkeling van deze projecten. Daarbij is het uitgangspunt om met een beroep op de door hypotheek verzekerde restitutievorderingen op verkoper/aannemer de eigendom van de percelen wederom te verkrijgen. Vooralsnog is Bever Holding nog niet in gelegenheid gesteld door middel van uitwinning van haar restitutievorderingen middels een executoriale verkoop de percelen wederom in eigendom te verkrijgen. Als gevolg van een door Regiobouw aangespannen kort geding heeft de rechtbank bij uitspraak d.d. 13 oktober 2008 Bever Holding hierin geblokkeerd. Deze uitspraak is gemotiveerd met het standpunt dat eerst in een vonnis in eerste aanleg in de bodemprocedure dient vast te staan welke partij in

het gelijk wordt gesteld. Tot dat moment is Regiobouw niet gehouden de resitutievorderingen in te lossen.

Gezien het feit dat de genoemde turn-key overeenkomsten zijn ontbonden en de onwaarschijnlijkheid dat onder regie van de verkoper/aannemer beide projecten zullen worden gerealiseerd, acht Bever Holding het thans niet opportuun rekening te houden met "fair value" waarderingen van beide projecten. Derhalve zijn in de jaarrekening per ultimo 2008 uitsluitend een tweetal hypothecaire vorderingen opgenomen, totaal groot circa EUR 19.000.000, die corresponderen met de oorspronkelijke aanbestedingen op beide projecten. Onder verwijzing naar het in de vorige alinea genoemde uitgangspunt verwacht Bever Holding derhalve, onder verrekening van deze vorderingen, de projecten in eigendom te verkrijgen voor maximaal EUR 19.000.000. Dit laatste bedrag ligt lager dan de waardering van de grondposities op basis van "fair value" en de in de bestemmingsplannen geformuleerde uitgangspunten. Bever Holding kan op dit moment nog geen exacte inschatting maken van de uitkomst van de procedures te meer daar Regiobouw op haar beurt een vordering claimt van ca. EUR 2 miljoen voor gemaakte kosten en rente.

In 2008 is een aanvang gemaakt met de bouw van het project Esplanade in Noordwijk aan Zee. Terzake dit project heeft de vereniging van eigenaren van een aangrenzend appartementengebouw, bezwaar gemaakt tegen de door het College van B & W van de gemeente Noordwijk verleende bouwvergunning. In eerste instantie werd de vereniging van eigenaren niet-ontvankelijk verklaard in haar bezwaren. De afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State heeft bij uitspraak van 17 december 2008 – in afwijking van het oordeel van de rechtbank – echter geoordeeld

Werkkapitaal

Per ultimo 2008 bedroegen de liquiditeiten van Bever Holding circa EUR 0,2 miljoen. Daarnaast dient in 2009 voor een bedrag van EUR 27,3 miljoen aan leningen te worden afgelost. Bever

dat de vereniging van eigenaren wel ontvankelijk is. De afdeling Bestuursrechtspraak heeft de beslissing op bezwaar derhalve vernietigd. Op 25 februari 2009 zijn de oorspronkelijke bezwaren van de vereniging van eigenaren wederom behandeld door de Adviescommissie Bezwaarschriften van de Gemeente Noordwijk. Nadat de Adviescommissie haar advies heeft uitgebracht zal het College van B & W een nieuwe beslissing op bezwaar moeten nemen.

Bever Holding was eisende partij in een procedure die wordt gevoerd voor de Rechtbank Rotterdam tegen Scan Estate B.V. voor de nakoming door laatstgenoemde van de levering van een tweetal kantoorgebouwen te Schiphol-Zuid. Aangezien deze gebouwen reeds werden doorverkocht door Scan Estate is een aanvullende schadevergoeding opgevoerd door Bever Holding. In reconventie heeft Scan Estate opheffing van de gelegde beslagen gevraagd en een schadevergoeding geclaimd van EUR 67.000,--. Op 23 juli 2008 is Bever Holding veroordeeld tot betaling van voormeld bedrag. Inmiddels is door Bever Holding hoger beroep ingesteld daar zij zich niet kan vinden in de motivering van het vonnis. Scan Estate zal haar memorie van antwoord moeten indienen op 12 mei 2009.

Bever Holding was als gedaagde partij betrokken bij een procedure aangespannen door Lemain, De Jong en Hotel Duin en Dal Holding B.V. bij het Gerechtshof te Den Haag. Het betrof een claim ter zake de ontbinding van een koopovereenkomst met betrekking tot een tweetal hotels. In eerste instantie is een door Lemain c.s. ingestelde vordering tot betaling van schadevergoeding ad EUR 340.335,-- afgewezen. Daartegen is Lemain c.s. in beroep gegaan. Ook terzake dit beroep is de tegenpartij in het ongelijk gesteld bij vonnis van 8 mei 2008 waarmede dit geschil is beëindigd.

Holding verwacht deze leningen gedurende het jaar te herfinancieren en is de onderhandelingen hiertoe gestart met haar financiers.

Transacties met verbonden partijen en direct belanghebbenden

Belangen van bestuurders en commissarissen

Overeenkomstig de WFT maken bestuurders van de vennootschap melding van het totale persoonlijke belang dat zij bij iedere belegging van de vennoot-

schap aan het begin en het einde van het boekjaar hebben gehad.

Transacties met gerelateerde partijen in 2008

Per ultimo 2008 heeft Muntendamsche Investerings Maatschappij B.V., een dochtermaatschappij van Bever Holding, op Timothy Vastgoed Ontwikkeling B.V., een besloten vennootschap waarvan de aandelen worden gehouden door de heer A.A.M. van den Ingh, directeur van Bever Holding, een vordering van EUR 586 duizend. Het betreft hier een financiering voor de verwerving van een vastgoedobject aan de Schoolstraat te Noordwijk aan Zee, dat deel uitmaakt van de vastgoedportefeuille van Bever Holding en voor haar rekening en risico is. Deze financiering is gecureerd door middel van een eerste hypothecaire inschrijving op het object en draagt een marktconforme rente van 4% per jaar.

De heer R. van de Putte, aandeelhouder van Bever voor een percentage van 67,9%, heeft in het kader van een door Bever opgenomen bancaire krediet een borgstelling afgegeven voor een bedrag van circa EUR 14,5 miljoen. Per ultimo 2008 heeft de heer R. van de Putte een vordering van EUR 706 duizend op Bever Holding uit hoofde van een verstrekte geldlening. Deze lening is afgesloten op marktconforme condities. Mevrouw C.F.M. Rijs, aandeelhouder van Bever voor een percentage van 11,43%, heeft in het kader van een

door Bonavella opgenomen bancaire krediet een borgstelling afgegeven voor een bedrag van circa EUR 4,5 miljoen.

Deze transacties zijn voorgelegd aan en goedgekeurd door de Raad van Commissarissen en vastgesteld is dat deze transacties voldoen aan de best practice bepalingen III.6.4 zoals opgenomen in de Nederlandse Corporate Governance Code.

Per ultimo 2008 heeft Bever Holding nog voor een totaalbedrag van circa EUR 6,3 miljoen aan vorderingen op partijen buiten concernverband. Het betreft hier vorderingen op een tweetal Belgische vennootschappen, KDC N.V en Cornerhouse Louisiana N.V., waarvan de aandelen worden gehouden door mevrouw B. van der Drift, werkzaam bij Bever Holding. Deze leningen zijn afgesloten op marktconforme condities. Partijen zijn voornemens in 2009 deze leningen af te lossen. Dit zal gebeuren door aflossing uit vrijgekomen middelen uit de verkoop van projecten in het bezit van deze Belgische vennootschappen, danwel door overdracht van deze projecten aan Bever Holding.

Beloning van de raad van commissarissen

(in hele euro's)	2008	2007
E.A. van den Brandhof (v/a 06-02-2007)	30.000	30.000
W.J. Simon	35.000	35.000
P.C. van Keulen (v/a 06-02-2007)	30.000	30.000
	95.000	95.000

Aandelenbezit van de raad van commissarissen

	Aandelenbezit Ultimo 2008	Aandelenbezit Ultimo 2007
	Aantal aandelen	Aantal aandelen
E.A. van den Brandhof	698.071	698.071
W.J. Simon	-	-
P.C. van Keulen	-	-

Beloning van de statutaire directie

(in hele euro's)	2008		2007	
	Salaris incl. soc. lasten	Aandelenbezit ultimo 2008	Salaris incl. soc. lasten	Aandelenbezit ultimo 2008
A.A.M. van den Ingh (v/a 6-2-'07)	125.000	-	125.000	-
A. M. van Eerden (v/a 6-2-'07)	125.000	-	125.000	-

Rollen van aandeelhouders binnen Bever Holding*Positie Van den Brandhof*

De heer Van den Brandhof is lid van de Raad van Commissarissen en (via Beauchamp Beheer B.V.) medelijks aandeelhouder van 4,09% van het geplaatste kapitaal van Bever Holding.

Positie Van de Putte

Bever Holding maakte in 2008 veelvuldig gebruik van de kennis en ervaring van de heer Van de Putte, aandeelhouder van 67,9% van het geplaatste kapitaal van Bever Holding.

Goedkeuring van de geconsolideerde jaarrekening

De geconsolideerde jaarrekening is opgemaakt door de directie en geautoriseerd voor publicatie door de raad van commissarissen op 29 april 2009. De aandeelhoudersvergadering heeft het recht de jaarrekening te wijzigen.

Enkelvoudige jaarrekening

Enkelvoudige balans

Enkelvoudige winst-en-verliesrekening

Enkelvoudig overzicht mutaties in het eigen vermogen

Toelichting op de enkelvoudige jaarrekening

Enkelvoudige balans per 31 december 2008					
(EUR x 1.000) (voor resultaatbestemming)	Toelichting		31.12.2008		31.12.2007
Actief					
Vaste activa					
Vastgoedbeleggingen	1	6.020		6.759	
Materiële vaste activa	2	73		97	
Deelnemingen in groepsmaatschappijen	3	33.395		41.784	
Actieve belastinglatentie		7.345		7.212	
			46.833		55.852
Vlottende activa					
Voorraad vastgoedprojecten	4	3.405		3.674	
Rekening-courant groepsmaatschappijen	5	104.006		99.301	
Belastingen		25		60	
Vorderingen op gerelateerde partijen		4.385		4.294	
Overige vorderingen en overlopende activa	6	19.661		19.562	
			131.582		126.991
Liquide middelen	7		4.484		6.904
Totale activa			182.799		189.647

Enkelvoudige balans per 31 december 2008					
(EUR x 1.000) (voor resultaatbestemming)	Toelichting		31.12.2008		31.12.2007
Passief					
Eigen vermogen					
Geplaatst kapitaal	8	19.616		19.616	
Agioreserve	9	33.713		33.713	
Wettelijke reserve	10	38.642		52.591	
Algemene reserve	11	8.091		(5.633)	
Onverdeeld resultaat		(13.464)		(225)	
			86.598		100.062
Voorzieningen	12		17.926		13.707
Kortlopende schulden					
Hypothecaire leningen	13	18.500		19.030	
Crediteuren		527		283	
Rekening courant groepsmaatschappijen	14	57.836		55.636	
Belastingen		36		36	
Overige schulden en overlopende passiva		1.376		893	
			78.275		75.878
Totale passiva			182.799		189.647

Enkelvoudige winst-en-verliesrekening over 2008

(EUR x 1.000)	2008	2007
Resultaat uit deelnemingen na belasting	(13.294)	(282)
Overige baten en lasten na belasting	(170)	57
Resultaat na belastingen	(13.464)	(225)

Enkelvoudig overzicht mutaties in het eigen vermogen

(EUR x 1.000)	Geplaatst kapitaal	Agio reserve	Algemene reserve	Herwaarderings-reserve vastgoed	Reserve deelnemingen	Onverdeeld resultaat	Totaal
Stand per 1 januari 2007	3.738	16.963	(5.636)	-	-	3	15.068
Resultaatbestemming			3			(3)	-
Mutaties n.a.v. de fusie	15.878	16.750		1.280	51.311		85.219
Resultaat						(225)	(225)
Stand per 31 december 2007	19.616	33.713	(5.633)	1.280	51.311	(225)	100.062
Stand per 1 januari 2008	19.616	33.713	(5.633)	1.280	51.311	(225)	100.062
Resultaatbestemming			(225)			225	-
Mutatie wettelijke reserve			13.949	23	(13.972)		
Resultaat						(13.464)	(13.464)
Stand per 31 december 2008	19.616	33.713	8.091	1.303	37.339	(13.464)	86.598

Algemene grondslagen voor de opstelling van de enkelvoudige jaarrekening

De vennootschappelijke 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 resul-

taat 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.

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

Financiële vaste activa

Deelnemingen worden gewaardeerd op de netto vermogenswaarde. Deelnemingen met een negatieve netto vermogenswaarde worden afgeboekt tot nul. Wanneer de vennootschap geheel of ten dele instaat voor de schulden van de desbetreffende deelneming, wordt een voorziening

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

Resultaat deelnemingen

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

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

Toelichting op de onderscheiden posten van de enkelvoudige balans

1. Vastgoedbeleggingen

(EUR x 1.000)	2008	2007
Waarde per 1 januari	6.759	-
Mutaties als gevolg herwaardering	(739)	-
Inbreng naar aanleiding van fusie	-	6.759
Waarde per 31 december	6.020	6.759

2. Materiële vaste activa

(EUR x 1.000)	Andere vaste bedrijfsmiddelen	
	2008	2007
Boekwaarde per 1 januari	97	-
Investeringen	2	-
Desinvesteringen	(25)	-
Afschrijvingen	(1)	-
Inbreng naar aanleiding van de fusie	-	97
Boekwaarde per 31 december	73	97
Cumulatieve afschrijvingen per 31 december	245	244
Afschrijvingspercentage	20-50%	20-50%

3. Deelnemingen in groepsmaatschappijen en overige financiële beleggingen

(EUR x 1.000)	2008	2007
Stand per 1 januari	41.784	6.767
Aankopen	62	-
Overige mutaties	358	35.299
Resultaat	(13.294)	(282)
Mutatie voorziening	4.485	-
Stand per 31 december	33.395	41.784

De deelnemingen met een negatieve netto vermogenswaarde zijn volledig voorzien en verantwoord onder de voorzieningen.

De volgende deelnemingen zijn verantwoord onder de post deelnemingen in groepsmaatschappijen dan wel verantwoord onder de voorzieningen.

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

4. Voorraad vastgoedprojecten

(EUR x 1.000)	2008	2007
Waarde per 1 januari	3.674	-
Mutaties als gevolg bijzondere waardevermindering	(269)	-
Inbreng naar aanleiding van fusie	-	3.674
Waarde per 31 december	3.405	3.674

5. Rekening-courant groepsmaatschappijen

(EUR x 1.000)	2008	2007
Groepsmaatschappijen	104.006	99.301

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

wordt een rente berekend van 7%. Er zijn geen aflossingsverplichtingen overeengekomen en er zijn geen zekerheden gesteld.

6. Overige vorderingen en overlopende activa

Een belangrijk deel van de overige vorderingen is rentedragend. In de overige vorderingen is een post begrepen van totaal groot EUR 19.058.768. Het betreft een vordering op Ontwikkeling Regiobouw Haarlemmermeer B.V. Het betreft een aanbetaling op een tweetal turn key projecten gelegen te Leiden en Aalsmeer. Als gevolg van het niet nakomen van de verplichtingen uit hoofde van deze

turn key overeenkomsten van de kant van Regiobouw heeft Bever Holding in de tweede helft van 2007 de overeenkomsten ontbonden. Ter zake deze kwestie lopen een aantal juridische procedures. Deze vorderingen zijn gecureerd door middel van een eerste hypothecaire inschrijving op eerder genoemde projecten.

7. Liquide middelen

Onder liquide middelen zijn de tegoeden op bankrekeningen opgenomen, alsmede deposito's. Als gevolg van een met de bank overeengekomen saldo- en rentecompen-

satieregeling tussen Bever Holding en haar groepsmaatschappijen, zijn de liquide middelen slechts vrij beschikbaar tot een bedrag van ca. EUR 250.000

8. Geplaatst kapitaal

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

17.057.549 aandelen geplaatst en volgestort. De intrinsieke waarde per aandeel bedraagt EUR 5,09.

(EUR x 1.000)	2008	2007
Stand per 1 januari	19.616	3.738
Mutatie boekjaar als gevolg fusie		15.878
Stand per 31 december	19.616	19.616

9. Agioreserve

(EUR x 1.000)	2008	2007
Stand per 1 januari	33.713	16.963
Mutatie boekjaar als gevolg fusie	-	16.750
Stand per 31 december	33.713	33.713

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

Aantal aandelen	2008	2007
Stand per 1 januari	61.911	61.911
Geen mutaties	-	-
Stand per 31 december	61.911	61.911

10. Wettelijke reserve

Herwaardering vastgoed (EUR x 1.000)	2008	2007
Stand per 1 januari	1.280	-
Mutaties	23	1.280
Stand per 31 december	1.303	1.280

Reserve deelnemingen (EUR x 1.000)	2008	2007
Stand per 1 januari	51.311	-
Mutaties	(13.972)	51.311
Stand per 31 december	37.339	51.311

11. Algemene reserve

(EUR x 1.000)	2008	2007
Stand per 1 januari	(5.633)	(4.325)
Resultaatbestemming	(225)	(1.311)
Mutatie wettelijke reserve	13.949	
Stand per 31 december	8.091	(5.633)

12. Voorzieningen

(EUR x 1.000)	31.12.2008	31.12.2007
	EUR	EUR
Voorziening latente belastingverplichtingen vastgoed	1.025	1.291
Voorziening latente belastingverplichtingen herinvesteringsreserve	10.361	10.361
Voorziening voor deelnemingen met een negatieve netto vermogenswaarde	6.540	2.055
	17.926	13.707

Het verloop van de voorzieningen is als volgt:

	2008
	EUR
Stand per 1 januari	13.707
Mutatie voorziening deelneming met een negatieve netto vermogenswaarde	4.485
Mutatie voorziening latente belastingen vastgoed	(266)
Stand per 31 december	17.926

13. Hypothecaire leningen

(EUR x 1.000)	Rente	2008	2007
Lening			
Variabel	4,9%, Euribor verhoogd met 2 %	4.500	4.530
Vast	1 jaar vast, 6,482%	14.000	14.500
		18.500	19.030

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

14. Rekening-courant groepsmaatschappijen

(EUR x 1.000)	2008	2007
Groepsmaatschappijen	57.836	55.636

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 7%. 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.

De vennootschap is tezamen met de andere vennootschappen als hoofdelijk debiteur aansprakelijk voor alle verplichtingen die direct dan wel indirect voortvloeien uit financieringsovereenkomsten met kredietinstellingen in hoofdsom groot EUR 4,51 miljoen.

Overige toelichtingen en ondertekening jaarrekening

Personeel

Het aantal personeelsleden dat de vennootschap gedurende de periode 1 januari 2008 tot en met 31 december 2008 in dienst had, bedroeg 4. (2007: 4)

Ondertekening van de jaarrekening

Wassenaar, 29 april 2009

De directie:

A.M. van Eerden
A.A.M. van den Ingh

Commissarissen:

W.J. Simon
P.C. van Keulen
E.A. van den Brandhof

Overige gegevens

Accountantsverklaring

Hiervoor wordt verwezen naar de hierna opgenomen verklaring.

Statutaire regeling betreffende de bestemming van de winst

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

Resultaatbestemming 2007

In de Algemene Vergadering van Aandeelhouders, gehouden op 20 mei 2008, is besloten om het resultaat over 2007 ten laste van de algemene reserve te brengen.

Voorstel tot bestemming van het resultaat over 2008

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

Meldingen in het kader van de Wet melding zeggenschap

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

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

Gebeurtenissen na balansdatum

Er hebben zich na 31 december 2008 geen gebeurtenissen voorgedaan die van materiële invloed kunnen zijn op de jaarrekening. In het eerste kwartaal van 2009 werden

een tweetal vastgoedobjecten verkocht met een bruto verkoopopbrengst van EUR 1,5 miljoen.

Aan de aandeelhouders van N.V. Bever Holding

29 april 2009

Accountantsverklaring

Verklaring betreffende de jaarrekening

Wij hebben de in dit verslag opgenomen jaarrekening 2008 van N.V. Bever Holding te Hilversum gecontroleerd. De jaarrekening omvat de geconsolideerde en de enkelvoudige jaarrekening. De geconsolideerde jaarrekening bestaat uit de geconsolideerde balans per 31 december 2008, winst-en-verliesrekening, mutatieoverzicht eigen vermogen en kasstroomoverzicht over 2008 alsmede uit een overzicht van de belangrijkste grondslagen voor financiële verslaggeving en overige toelichtingen. De enkelvoudige jaarrekening bestaat uit de enkelvoudige balans per 31 december 2008 en de enkelvoudige winst-en-verliesrekening over 2008 met de toelichting.

Verantwoordelijkheid van het bestuur

Het bestuur van de entiteit is verantwoordelijk voor het opmaken van de jaarrekening die het vermogen en het resultaat getrouw dient weer te geven in overeenstemming met International Financial Reporting Standards zoals aanvaard binnen de Europese Unie en met Titel 9 Boek 2 BW, alsmede voor het opstellen van het jaarverslag in overeenstemming met Titel 9 Boek 2 BW. Deze verantwoordelijkheid omvat onder meer: het ontwerpen, invoeren en in stand houden van een intern beheersingssysteem relevant voor het opmaken van en getrouw weergeven in de jaarrekening van vermogen en resultaat, zodanig dat deze geen afwijkingen van materieel belang als gevolg van fraude of fouten bevat, het kiezen en toepassen van aanvaardbare grondslagen voor financiële verslaggeving en het maken van schattingen die onder de gegeven omstandigheden redelijk zijn.

Verantwoordelijkheid van de accountant

Onze verantwoordelijkheid is het geven van een oordeel over de jaarrekening op basis van onze controle. Wij hebben onze controle verricht in overeenstemming met Nederlands recht. Dienovereenkomstig zijn wij verplicht te voldoen aan de voor ons geldende gedragsnormen en zijn wij gehouden onze controle zodanig te plannen en uit te voeren dat een redelijke mate van zekerheid wordt verkregen dat de jaarrekening geen afwijkingen van materieel belang bevat. Een controle omvat het uitvoeren van werkzaamheden ter verkrijging van controle-informatie over de bedragen en de toelichtingen in de jaarrekening. De keuze van de uit te voeren werkzaamheden is afhankelijk van de profes-

sionele oordeelsvorming van de accountant, waaronder begrepen zijn beoordeling van de risico's van afwijkingen van materieel belang als gevolg van fraude of fouten. In die beoordeling neemt de accountant in aanmerking het voor het opmaken van en getrouw weergeven in de jaarrekening van vermogen en resultaat relevante interne beheersingssysteem, teneinde een verantwoorde keuze te kunnen maken van de controlewerkzaamheden die onder de gegeven omstandigheden adequaat zijn maar die niet tot doel hebben een oordeel te geven over de effectiviteit van het interne beheersingssysteem van de entiteit. Tevens omvat een controle onder meer een evaluatie van de aanvaardbaarheid van de toegepaste grondslagen voor financiële verslaggeving en van de redelijkheid van schattingen die het bestuur van de entiteit heeft gemaakt, alsmede een evaluatie van het algehele beeld van de jaarrekening.

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

Oordeel betreffende de geconsolideerde jaarrekening

Naar ons oordeel geeft de geconsolideerde jaarrekening een getrouw beeld van de grootte en de samenstelling van het vermogen van N.V. Bever Holding per 31 december 2008 en van het resultaat en de kasstromen over 2008 in overeenstemming met International Financial Reporting Standards zoals aanvaard binnen de Europese Unie en met Titel 9 Boek 2 BW.

Oordeel betreffende de enkelvoudige jaarrekening

Naar ons oordeel geeft de enkelvoudige jaarrekening een getrouw beeld van de grootte en de samenstelling van het vermogen van N.V. Bever Holding per 31 december 2008 en van het resultaat over 2008 in overeenstemming met Titel 9 Boek 2 BW.

Verklaring betreffende andere wettelijke voorschriften en/of voorschriften van regelgevende instanties

Op grond van de wettelijke verplichting ingevolge artikel 2:393 lid 5 onder f BW melden wij dat het jaarverslag, voor zover wij dat kunnen beoordelen, verenigbaar is met de jaarrekening zoals vereist in artikel 2:391 lid 4 BW.

Deloitte Accountants B.V.*Drs. P. Kuipers RA*

De Raad van Commissarissen en de directie zijn verantwoordelijk voor de corporate governance structuur van de vennootschap en de naleving daarvan.

De Raad van Commissarissen en de directie hebben begin 2009 de corporate governance structuur gezien in het licht van de vanaf 1 januari 2009 gewijzigde Nederlandse corporate governance code. De Raad van Commissarissen en de directie zijn ervan overtuigd dat de corporate governance huishouding van NV Bever Holding, mede door de code goed op orde is.

De Raad van Commissarissen en de directie onderschrijven de principes en best practice bepalingen van de Nederlandse corporate governance code (Code). Momenteel wijkt Bever Holding op een aantal punten inhoudelijk (gedeeltelijk) af van de in de Code geformuleerde principes en best practice bepalingen, het gaat daarbij om de volgende bepalingen:

- *Benoeming van een directeur voor een periode van maximaal 4 jaar (art. 11.1.1)*
De benoeming van de leden van de directie is niet gebonden aan een bepaalde termijn. Bever Holding acht het van belang dat de ervaring behouden wordt voor de onderneming en vindt het daarom niet van belang om leden van de directie na vier jaar af te laten treden. Bovendien kunnen leden van de directie te allen tijde door de Algemene Vergadering van Aandeelhouders ontslagen worden.
- *Een bestuurder houdt niet meer dan twee commissariaten bij beursvennootschappen (art 11.1.8)*
Bever Holding kiest voor een kwantitatieve benadering voor het aangaan van commissariaten door leden van de directie, die uitsluitend na overleg met en goedkeuring van de Raad van Commissarissen commissariaten zullen aanvaarden bij andere (beursgenoteerde) vennootschappen. De Raad van Commissarissen beoordeelt de wenselijkheid en verenigbaarheid van het aan de orde zijnde commissariaat met de functie bij Bever Holding.
- *De maximale ontslagvergoeding bij onvrijwillig ontslag (art. 11.2.8)*
Ten aanzien van ontslagvergoedingen van leden van de directie hanteert Bever Holding de uitgangspun-

ten 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.

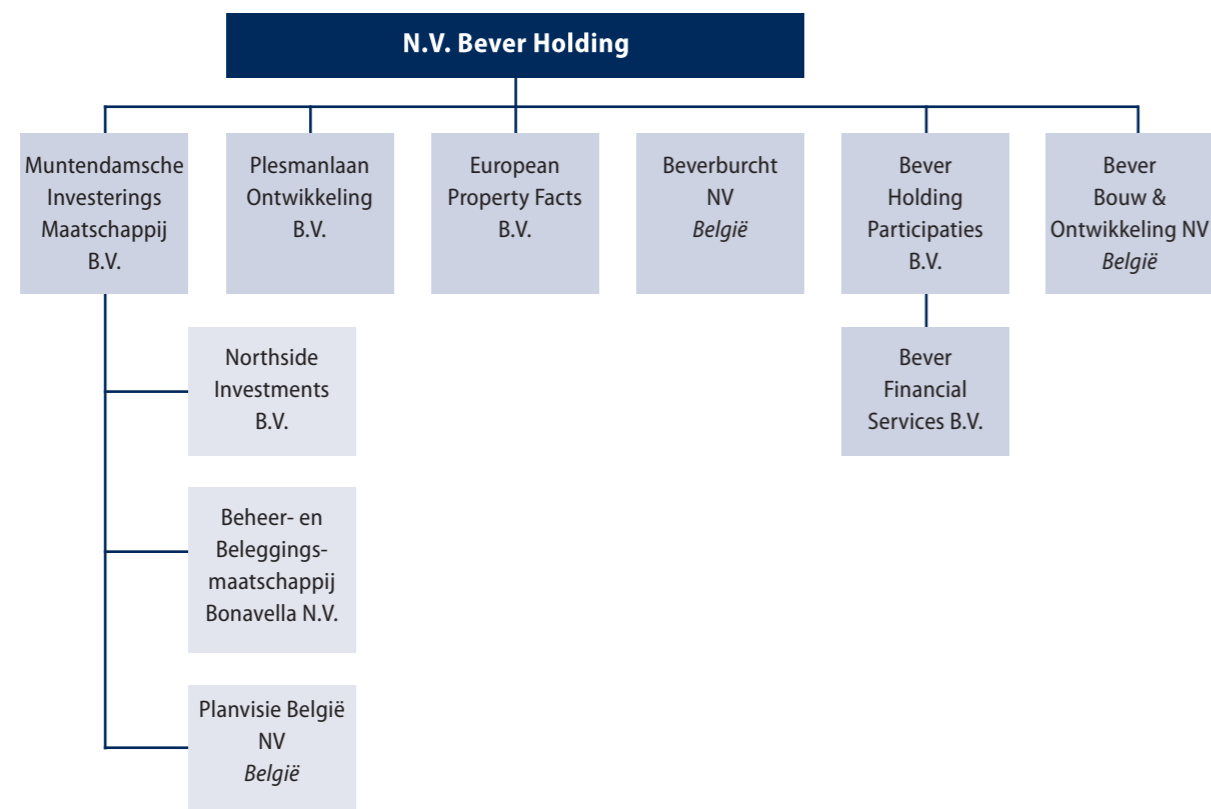
De Raad van Commissarissen stelt een voorstel op voor het bezoldigingsbeleid van de vennootschap. Dit bezoldigingsbeleid wordt ter vaststelling aan de Algemene Vergadering van Aandeelhouders voorgelegd. De bezoldiging van de directie wordt vastgesteld door de Raad van Commissarissen binnen het kader van het bezoldigingsbeleid.

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

Organisatiestructuur N.V. Bever Holding

Bever Holding is de moedermaatschappij van een aantal dochtermaatschappijen. In Nederland kent Bever Holding een zevental dochters en in België drie. Bever Holding wordt bestuurd door een directie en heeft een onafhan-

kelijk 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 en haar bestuurders.



Directie

Bever Holding wordt vertegenwoordigd door haar statutaire directie. De directie is gezamenlijk bevoegd. 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, de manager financiële zaken en de vennootschapssecretaresse vormen samen het managementteam. De directie is verantwoordelijk voor het beschikken over volledige en juiste informatie.

Raad van Commissarissen

De Raad van Commissarissen van Bever Holding bestaat sinds 6 februari 2007 uit 3 personen. De Raad van Commissarissen houdt toezicht op het dagelijks beleid van de Directie en zij staat de Directie met raad ter zijde. De Raad van Commissarissen richt zich bij de vervulling van haar 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 ondermeer uit:

- Het houden van toezicht op, het adviseren en controleren van de directie omtrent het behalen van de doelstellingen van de vennootschap, de werking van het interne risicobeheerssysteem en 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 voorbereiden van de vaststelling van de bezoldiging en arbeidsvoorwaarden van de leden van de directie;
- Bezoldigingsbeleid voor leden van de directie, het vaststellen van de bezoldiging en de contractuele arbeidsvoorwaarden van de leden van de directie;
- Het voorbereiden van benoeming van commissarissen en het selecteren van nieuwe commissarissen;
- Het opstellen, analyseren en beoordelen van de profielschets van de samenstelling van de RvC;
- Het beoordelen en evalueren van het functioneren van de directie, de RvC en van de leden van de Directie en de RvC.

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

De Raad van Commissarissen zal jaarlijks na afloop van het boekjaar van de vennootschap een verslag over het functioneren en de werkzaamheden van de RvC opstellen en publiceren. Voor een volledig overzicht van de taken van de Raad van Commissarissen wordt verwezen naar het door de Raad van Commissarissen opgestelde reglement, te lezen op www.beverholding.nl.

Aandeelhouders, algemene vergadering van aandeelhouders en stemrecht.

De principes van best practice bepalingen met betrekking tot aandeelhouders worden onderschreven. Bever Holding kent geen stemrechtbeperkende bepalingen. Voor elk aandeel kan één stem worden uitgebracht.

De leden van de Raad van Commissarissen en de directie worden benoemd door de Algemene Vergadering van Aandeelhouders op voordracht van de Raad van Commissarissen. De Algemene Vergadering van Aandeelhouders kan de voordracht van de Raad van Commissarissen afwijzen met als gevolg dat de Raad van Commissarissen een nieuwe voordracht moet maken.

De Algemene Vergadering van Aandeelhouders kan de gehele Raad van Commissarissen en directie ontslaan. De Algemene Vergadering van Aandeelhouders stelt de bezoldiging van de commissarissen en de directie vast.

Op de Algemene Vergadering van Aandeelhouders van Bever Holding wordt een toelichting gegeven op de gang van zaken en wordt de algemene vergadering goedkeu-

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

Met betrekking tot informatieverstrekking als vermeld in principe IV.3 wordt opgemerkt dat dit principe wordt onderschreven. De Raad van Commissarissen en de raad van bestuur zijn van mening dat gelijke informatieverstrekking aan beleggers van groot belang is en streeft dit na.

Financiële rapportage en externe accountant.

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

hebbende persberichten.

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

Gedragscode en klokkenluiderreglement

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

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

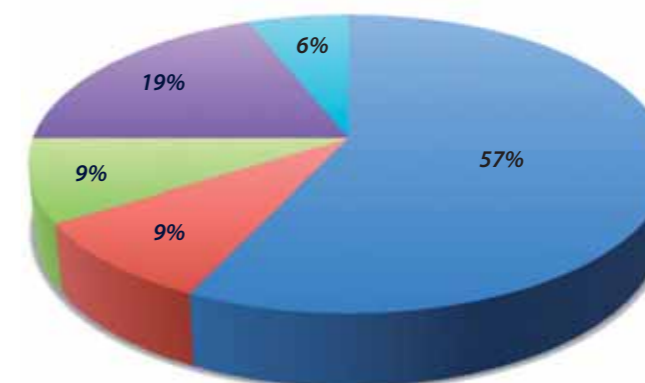
Beschikbaarheid corporate governance documenten

Bever Holding heeft de documenten die bepalend zijn voor de corporate governance structuur, zoals de gedragscode, het reglement van de Raad van Commissarissen,

klokkenluidersregeling etc. beschikbaar gesteld op haar website www.beverholding.nl.

De vastgoedportefeuille van Bever Holding bestaat uit 34 objecten, voor het merendeel in het westen van Nederland en België gesitueerd. De samenstelling van de portefeuille is zeer divers, grondposities vormen het belangrijkste bestanddeel, gevolgd door herontwikkelingsprojecten in binnenstedelijke gebieden.

De ontwikkelingspotentie in de portefeuille bedraagt ruim 75.000 m² vloeroppervlak, verdeeld over woningen (57%), kantoren (9%), winkels (9%), hotels (19%) en overig vastgoed (6%), waaronder parkeervoorzieningen. Het genoemde totaal te ontwikkelen metrage is gebaseerd op bestemmingsplannen, vergunningen en/of door overheden geïnitieerde publicaties.



De factor tijd speelt in de projectontwikkeling een zeer belangrijke, maar tegelijk ook een onzekere factor. De objecten in de portefeuille van Bever Holding bevinden zich in alle mogelijke fases van ontwikkeling, variërend van concept tot vergund. In het projectoverzicht van de vastgoedportefeuille is de fase van ontwikkeling en benodigde tijd tot (aan start) realisatie weergegeven.

Ook beschikt Bever Holding over grotere grondposities waarvan de mogelijkheden qua bestemming nog nader gedefinieerd dienen te worden. Het betreft een tweetal posities van in totaal 40 hectare in België en een tweetal posities van in totaal eveneens ca 40 hectare in Nederland, waarbij besloten is de kleinere positie in België (ca. 2.8 hectare) en in Nederland (ca.2.4 hectare) af te stoten.

Voor de mogelijke ontwikkeling van de grote grondposities is, vanwege de nog nader te bepalen bestemming geen metrage in het totaal door Bever Holding te ontwikkelen oppervlak opgenomen.

De grote diversiteit in ontwikkelingsstadia maakt het mogelijk om bij een aantal projecten direct met de bouw te starten en bij andere projecten de planvorming te star-

ten of af te ronden.

Ultimo 2008 is in België één project genaamd Corner House glas- en waterdicht opgeleverd, een voormalig hotel ten behoeve van project Lion d'Or te Blankenberge gesloopt en ten behoeve van de verkaveling aan de Kastanjedreef te Knokke de bestaande hoeve met bijgebouwen eveneens gesloopt.

Besloten is, mede gezien de projectomvang en benodigde doorlooptijd tot realisatie, een aantal kleinere objecten af te stoten. Het betreft in Knokke de villa aan de Guldenvliesstraat, in De Haan een koppelvilla aan de Leopoldlaan en de daarachter gelegen bouwgrond aan de Montaignelaan en project villa Fleur aan de Wenduinsteeweg. In Sint Martens-Latem betreft het een handelspand en een perceel bouwgrond aan de Maenhoutstraat en in Brasschaat een handelsgelijkvloers met magazijnen aan de Leopoldslei.

In Nederland is aangevangen met de bouwvoorbereidende werkzaamheden aan project Esplanade te Noordwijk. In afwachting van de behandeling van bezwaren is de verdere uitvoering op dit moment opgeschort.

Nederland

De vastgoedobjecten van Bever Holding zijn in het westen van het land gesitueerd, op locaties waar voldoende vraag wordt voorzien naar hoogwaardige woningbouw.