

1058455



JAARVERSLAG 2007



Hilversum

JAARVERSLAG 2007

23 april 2008

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, Hoofddorp

Productie

Divendal Repro, Haarlem

Inhoud

	Pagina
Jaarverslag 2007	5
Kerncijfers en Profiel	6
Verslag van de Raad van Commissarissen	10
Verslag van de directie	12
Jaarrekening	20
Geconsolideerde Jaarrekening	21
Geconsolideerde winst- en verliesrekening over 2007	21
<i>Geconsolideerde balans per 31 december 2007</i>	22
Geconsolideerd overzicht mutaties in het eigen vermogen	24
Geconsolideerd kasstroomoverzicht over 2007	25
Toelichting op de geconsolideerde jaarrekening	26
Enkelvoudige jaarrekening	51
Enkelvoudige balans per 31 december 2007	52
Enkelvoudige winst-en-verliesrekening over 2007	54
Enkelvoudig overzicht mutaties in het eigen vermogen	54
Toelichting op de enkelvoudige jaarrekening	55
Overige gegevens	63
Accountantsverklaring	64
Corporate Governance	65
Vastgoedportefeuille	68

Jaarverslag 2007

Kerncijfers en Profiel

Verslag van de Raad van Commissarissen

Verslag van de directie

Jaarrekening

Overige gegevens

N.V. Bever Holding

Kerngegevens	2007	2006	2005
Bruto bedrijfsresultaat (€ 1.000)	-569	566	1.289
Netto resultaat (€ 1.000)	-225	11	-1.311
Winst per aandeel (€)	-0,01 *	0,00 *	-0,41 *
Dividend per aandeel(€)	-	-	-
Intrinsieke waarde per aandeel (€)	5,86 *	4,73 *	4,72 *
Hoogste beurskoers (€)	7,00	5,10	5,80
Laagste beurskoers (€)	5,25	4,64	4,20
Beurskoers ultimo jaar (€)	6,25	5,10	4,52
Aantal werknemers	4	1	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 richt op (her)ontwikkeling van woningbouw, commerciële ruimten en hotels. De projecten zijn ultimo 2007 geconcentreerd in Nederland en België. In het verslagjaar hebben Bever Holding en haar groepsmaatschappijen een aanvang genomen met nieuwe activiteiten bestaande uit voornamelijk het aankopen, verkopen, ontwikkelen, exploiteren en beheren van vastgoed.

Aandelen Bever Holding zijn genoteerd aan Euronext Amsterdam.

Op 31 december 2007 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. 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. Uiteindelijk werd eind 2005 besloten om over te gaan tot liquidatie van Bever Holding.

Als gevolg van de bekendmaking van dit besluit tot liquidatie in de media maakten enkele partijen hun interesse

kenbaar om de activiteiten van Bever Holding in gewijzigde vorm voort te zetten.

Op 25 augustus 2006 bracht Beauchamp Beheer B.V. een openbaar bod uit op alle uitstaande aandelen Bever Holding. In het kader van dit openbaar bod heeft de toenmalig grootaandeelhouder in Bever Holding, Zibafes B.V., onherroepelijk toegezegd haar 2.708.000 aandelen Bever Holding aan te melden onder het openbaar bod. Deze toezegging vertegenwoordigde circa 85% van het totale geplaatste en uitstaande aandelenkapitaal van Bever Holding op de publicatiedatum van het biedingsbericht. Op 28 september 2006 deed Beauchamp Beheer B.V. haar openbaar bod gestand, waarna zij op 5 oktober 2006 de biedprijs van € 4,94 in contanten voldeed aan de houders van aandelen Bever Holding die onder het openbaar bod waren aangemeld. In totaal werden 2.973.467 aandelen Bever Holding aangemeld onder het openbaar bod, corresponderend met 91,48% van het totale geplaatste en gestorte aandelenkapitaal van Bever Holding.

Activiteiten

Bever Holding heeft in 2007 haar activiteiten verlegd naar vastgoed. Hieraan is invulling gegeven met een tweetal transacties.

Op 5 februari 2007 heeft Bever Holding een eerste vastgoedproject aangekocht, genaamd 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 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 € 120 miljoen. 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 56%), kantoren en winkels (circa 19%) en hotels (circa 19%). Van deze vastgoedportefeuille bevindt circa 50.000 m² ofwel 67% zich in Nederland. Het overige deel van de 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 leidt 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. Anderzijds zal worden gestreefd naar de verwerving van renderend (bestaand) vastgoed teneinde een positieve kasstroom te genereren. Bij ontwikkeling van de vastgoedportefeuille zal per project worden gezien of dit wordt toegevoegd aan het vastgoed

in exploitatie dan wel wordt verkocht aan derden.

Aan de strategie om de gestelde doelen te bereiken zal in de komende jaren vorm worden gegeven. Hiertoe wordt de organisatie op de gewenste schaal gebracht 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 overnamesom 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.

Acquisitiebeleid

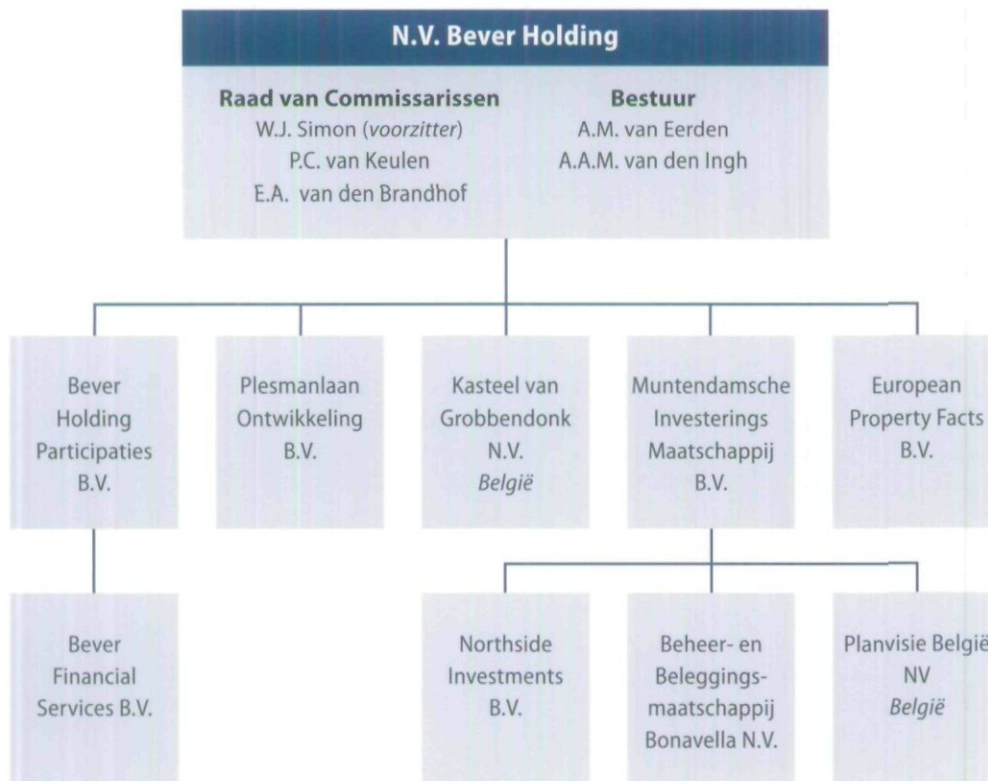
Bever Holding streeft een actief acquisitiebeleid na. Constant worden nieuwe investeringsmogelijkheden gezocht en bestudeerd. Een acquisitie zal slechts plaatsvinden als aan een aantal voorafvastgestelde criteria voldaan wordt. Criteria die als uitgangspunt bij de beoordeling gehanteerd worden

zijn o.a. de locatie, de actuele marktomstandigheden, het risico/rendementsprofiel en de vermogensverhoudingen. In dit kader zal bij elke acquisitiemogelijkheid de afweging gemaakt worden of de aankoop som gedeeltelijk in nieuw uit te geven aandelen Bever Holding voldaan kan worden.

Structuur

Bever Holding heeft een aantal dochtermaatschappijen. Voor de fusie behoorden Bever Holding Participaties en Bever Financial Services tot de groep. Als gevolg van de fusie in 2007 is het aantal dochterondernemingen aan-

zienlijk uitgebreid. Bever heeft nu zeven Nederlandse dochters en twee Belgische. De diverse projecten zijn ondergebracht in de dochtermaatschappijen.



De Raad van Commissarissen

De Raad van Commissarissen is op 6 februari 2007 uitgebreid van één naar 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 bij Investment Boutique Redi & Partners Ltd., 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.

Jaarrekening 2007

De Raad van Commissarissen legt de jaarrekening voor aan de jaarlijkse Algemene Vergadering van Aandeelhouders en stelt voor deze 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 de directie.

Externe accountant

Met de externe accountant Deloitte accountants is de financiële rapportage over 2007 besproken. De jaarrekening is door Deloitte accountants gecontroleerd en van

een goedkeurende accountantsverklaring voorzien. De Raad van Commissarissen stelde vast dat de externe accountant ten opzichte van Bever Holding onafhankelijk was.

Werkzaamheden

De Raad van Commissarissen van Bever Holding heeft in 2007 viermaal 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 niet aanwezig geweest bij voormelde vergaderingen. Tevens heeft de raad vergaderd in afwezigheid van de directie en er hebben overige bijeenkomsten plaatsgevonden. In de vergaderingen zijn ter sprake gekomen o.a. de aankoop van de vastgoedobjecten, de fusie, de algemene gang van zaken, de risicoproblematiek, de financiële resultaten, openbare publicaties, structuur van de Raad van Commissarissen, het functioneren van de directie, de accountant, het functioneren van de Raad van Commissarissen, corporate governance en andere relevante zaken. 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.

De Raad van Commissarissen heeft haar goedkeuring verleend aan de acquisitie van het project Esplanade en zij verleende haar goedkeuring aan de overname van de vastgoedportefeuille van Bonavella Holding B.V. Aan de hiermee verband houdende juridische fusie heeft de Raad van Commissarissen eveneens haar goedkeuring verleend.

De Raad van Commissarissen heeft de statutenwijziging die is voorgelegd aan de vergadering van aandeelhouders van 20 december 2007 goedgekeurd.

De Raad van Commissarissen heeft in het jaar 2007 de corporate governance structuur van de vennootschap opnieuw vastgesteld. In haar vergadering heeft zij de diverse reglementen vastgesteld. De Raad van Commissarissen en de directie zijn ervan overtuigd dat de corporate governance structuur van Bever Holding kwalitatief in orde is.

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 aandeel-

houders zijn vastgelegd. Het reglement van de Raad van Commissarissen is gepubliceerd op de website van Bever Holding.

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 haar 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.J. Simon, voorzitter	2010
De heer E.A. van den Brandhof	2011
De heer P.C. van Keulen	2011

De Raad van Commissarissen spreekt zijn dank uit aan de directie en haar medewerkers voor hun inzet, loyaliteit en de behaalde resultaten gedurende het verslagjaar.

Wassenaar, 23 april 2008

W.J. Simon, voorzitter

Algemeen

In 2007 is Bever Holding definitief omgevormd tot een vastgoedonderneming. In dat kader werd op 6 februari 2007 een bijzondere aandeelhoudersvergadering gehou-

den. Bij gelegenheid hiervan werd een nieuwe directie benoemd en is de Raad van Commissarissen uitgebreid met twee leden.

Directie

De directie van Bever Holding bestaat uit twee personen. Beide directieleden zijn op 6 februari 2007 benoemd voor

onbepaalde tijd. Het betreft 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, genaamd International Options Investment B.V., 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 grootaandeel-

houder van IMG Holland N.V., dat 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.

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

hij onder meer middels een aantal grotere grondacquisities een 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.

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 2007

Het jaar 2007 kenmerkt zich voor Bever Holding als het jaar van de grote verandering. Naast de bestuurswisseling op 6 februari heeft Bever Holding een start gemaakt met haar vastgoedactiviteiten.

In januari werd een eerste vastgoedproject aangekocht voor een bedrag van € 7,5 miljoen. Dit betreft een kavel grond, met bouwvergunning, gelegen aan de Parallelboulevard te Noordwijk. Op dit terrein zal een luxe appartementen-

complex gerealiseerd worden met winkels en een volautomatisch parkeersysteem.

In mei kondigde de directie de overname aan van een omvangrijke vastgoedportefeuille. Met de acquisitie van deze portefeuille, welke door middel van een juridische fusie op 29 december 2007 heeft plaatsgevonden, is de basis gelegd voor de toekomstige activiteiten van Bever Holding.

Bij gelegenheid van deze juridische fusie heeft een onderhandse emissie plaatsgehad waarbij 13.806.984 nieuwe aandelen zijn geplaatst. Hierdoor bedraagt het eigen vermogen van Bever Holding per ultimo van het verslagjaar ca. € 100 miljoen. De vastgoedportefeuille heeft een boekwaarde van ca. € 132 miljoen.

Het geconsolideerde resultaat van Bever Holding over

2007 bedraagt € 225.000 negatief na belasting. Dit resultaat is opgebouwd uit opbrengsten ten bedrage van € 746.000 en kosten ten bedrage van € 1.048.000. In de totale kosten is een post opgenomen van ca. € 300.000 die toe te rekenen is aan eenmalige kosten in verband met de juridische fusie.

Algemene economische situatie

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 2007 met 3% gegroeid en het Centraal Planbureau verwacht voor 2008 een groei van 2,25%. In België is de economie met 2,6% gegroeid in 2007 en voor 2008 wordt een groei voorzien van 1,8% (bron BBN januari 2008). Deze verwachtingen zijn omgeven met onzekerheid door de internationale crisis op de financiële markten en de ontwikkelingen van grondstofprijzen. De macro economische cijfers over 2007 in Nederland liggen boven het Europees gemiddelde. De Belgische cijfers volgen dit gemiddelde. Het beeld en de verwachting is weliswaar verassend positief maar de invloed die uitgaat van de kredietcrisis en de gestegen energieprijzen is onzeker.

In juli 2007 veroorzaakten problemen bij een aantal Amerikaanse hypotheekverstrekkers een grote onrust op de financiële markten. Banken en verzekeringsmaatschappijen in zowel de Verenigde Staten als in andere landen moesten aanzienlijke voorzieningen nemen op hun uitstaande leningportefeuille. Niet duidelijk is of inmiddels alle risico's in kaart zijn gebracht en of er tot op heden door de banken voldoende voorzieningen zijn getroffen.

Naast de kredietcrisis stond 2007 ook in het teken van stijgende grondstofprijzen en deze tendens heeft zich in de eerste twee maanden van 2008 voortgezet. Zo steeg de olieprijs tot boven de \$ 100 per vat en ook edelmetalen zoals goud en platina boekten nieuwe records.

De verwachtingen voor de Nederlandse economie in 2008 zijn optimistisch maar, zoals gezegd, onzeker. De stijgende lonen en sterke werkgelegenheid zorgen ervoor dat de consumptie in 2008 naar verwachting met 2% zal toenemen. Ook de bedrijfsinvesteringen zullen in 2008 naar verwachting stijgen met een percentage van 1,75% (bron CPB). De werkloosheid zal in 2008 naar verwachting met 1% afnemen tot 4% van de beroepsbevolking. Dit zal leiden tot een verdere krapte in de arbeidsmarkt die tot uitdrukking zal komen in een contractloonstijging. In de meest recente verwachtingen van het CPB gaat zij uit van een loonstijging die in 2008 zal oplopen tot 3,25 %. Deze loonstijging draagt ook bij aan de oplopende inflatie die voor 2008 voorzien wordt op 2,25%.

Voor de Belgische economie zijn de verwachtingen vrijwel gelijk. Er wordt door de Nationale Bank van België een economische groei voorzien van 1,8% en het inflatiecijfer zal naar verwachting stijgen tot 2,4%. De loonstijging in België bedraagt naar verwachting in 2008 ca. 3%.

Rente



In de 2e helft van 2007 is de korte interbancaire rente sterk opgelopen. Dit was het gevolg van de kredietcrisis. Vanaf het begin van 2008 is deze korte rente weer wat gedaald. Deze daling van de rente is gebaseerd op de verwachting dat de ECB in het kielzog van de Amerikaanse centrale bank haar rente zal gaan verlagen. Het huidige niveau van de inflatie weerhoudt de ECB van een renteverlaging. Slechts als blijkt dat in Amerika sprake is van een recessie en dat deze leidt tot een Europese groeivertraging neemt de kans op een renteverlaging in de eurozone toe. Gebleken is echter dat de ECB veel scherper naar de infla-

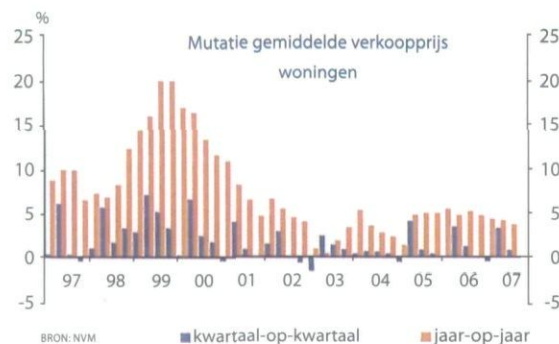
tie-ontwikkeling kijkt dan de FED in Amerika. De rente zal dus slechts dalen als de inflatie-ontwikkeling daar ruimte toe biedt. Rekening houdende met de hiervoor genoemde argumenten, zoals loonontwikkeling en stijgende energie- en grondstofprijzen achten wij het niet waarschijnlijk dat de rente substantieel zal dalen.

Uitgaande van de onzekere economische situatie en het huidige niveau van de inflatie gaat de directie van Bever Holding uit van een gelijkblijvende rente in 2008.

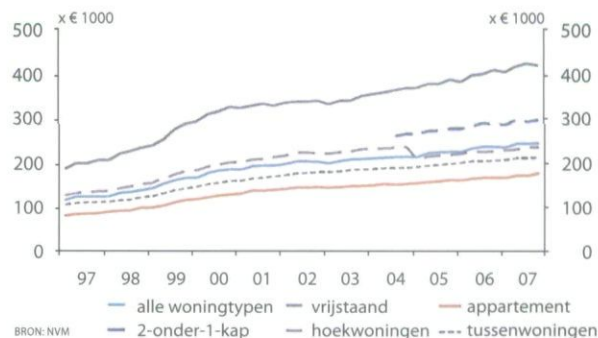
De woningmarkt

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

In 2007 zijn de huizenprijzen in Nederland verder gestegen. De NVM registreerde een prijsstijging van de gemiddelde woning van 4,3% ten opzichte van een stijging in 2006 van 3,4%.



Als we de verschillende woningtypen onderscheiden dan zien we dat de prijzen van alle typen zijn gestegen. Bij appartementen was de stijging het grootst (+6,5%) en bij 2-onder-1-kap-woningen het kleinst (+1,4%). Opvallend is dat in het vierde kwartaal 2007 de duurdere woningen meer in prijs stijgen dan de woningen in het laagste segment. De prijs van duurdere vrijstaande woningen en van duurdere appartementen stijgt het hardst. Deze ontwikkeling is van belang voor Bever Holding aangezien Bever Holding met name in het duurdere segment van de markt haar vastgoedposities heeft.



De markt voor de Nederlandse koopwoningen vertoont enige stagnatie. In 2007 zijn 3,5% minder woningen verkocht dan in 2006. Het aanbod van koopwoningen is in datzelfde jaar toegenomen met 1,1%. Dit had geen gevolgen voor de prijsontwikkeling (bron NVM).

Voor 2008 verwachten wij dat het aantal transacties op de woningmarkt redelijk stabiel zal blijven. Deze verwachting is gebaseerd op de ontwikkelingen in de arbeidsmarkt waar we stijgende lonen en een aanhoudende krapte constateren. Dit draagt er toe bij dat de betaalbaarheid van woningen wat kan verbeteren. Daarbij verwachten wij geen grote schommelingen in de rente waardoor de hypo-

theektarieven ongeveer gelijk blijven. Wij verwachten dat het klimaat voor de woningen die wij gaan bouwen ook in 2008 goed zal zijn.

In België zijn de prijzen van een gemiddelde woning de afgelopen zeven jaar verdubbeld volgens adviesplatform Stadim. Stadim verwacht voor 2008 een prijsstijging van ca. 6% voor doorsnee woningen en een onveranderd peil voor appartementen. De prijsverschillen per regio kunnen in België hoog oplopen. Prijzen van zowel huizen als appartementen aan de kust liggen op het hoogste niveau van België. Dit is van belang voor Bever Holding aangezien zij met name in die regio haar vastgoedposities heeft.

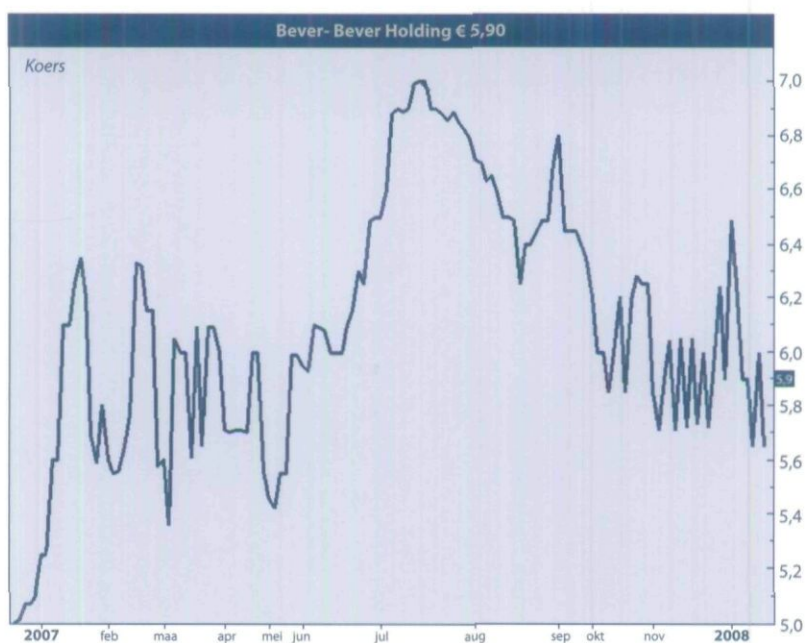
Het aandeel Bever Holding

Het aandeel Bever Holding is genoteerd op Euronext Amsterdam onder het symbool BEVER, Euronextcode NL0000285378. In 2007 werden dagelijks gemiddeld 276 aandelen verhandeld. De hoogste koers van het aandeel bedroeg in 2007 € 7,00 en de laagste koers was € 5,25.

Op 1 januari 2007 waren 3.250.565 aandelen Bever Holding geplaatst en genoteerd op Euronext Amsterdam. Als gevolg van de fusie werden 13.806.984 nieuwe aandelen uitgegeven en hiervoor is notering aangevraagd.

Per ultimo van het verslagjaar bedraagt het totaal aantal uitstaande aandelen 17.057.549.

De directie streeft naar een grotere verhandelbaarheid van het aandeel Bever Holding en een bredere 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.



Vermogen

Eigen Vermogen

De fusie met Bonavella heeft geleid tot een toename van het eigen vermogen met ca. € 85 miljoen naar ca. € 100 miljoen. Het balanstotaal bedroeg per ultimo 2007 ca. € 172 miljoen. Bever Holding hanteert als richtlijn voor de lange termijn een solvabiliteit van 50% met een bandbreedte van ongeveer 10%.

Een solide vermogensverhouding beperkt de gevoeligheid voor rente-schommelingen en vormt de basis voor de verdere groei. De intrinsieke waarde per aandeel Bever op basis van het aantal uitstaande aandelen per 31 december 2007 bedroeg ca. € 5,86.

Vreemd Vermogen

Eind december 2007 beliepen de bancaire leningen ca. € 32,5 miljoen. Deze leningen zijn afgesloten tegen een variabel rentepercentage en zijn kortlopend. Het gemiddelde rentepercentage over de leningen bedraagt ca

5,7%. Bever Holding streeft ernaar de leningportefeuille te herstructureren en de gemiddelde looptijd aan te passen aan de realisatietermijnen van de diverse projecten.

Resultaten

In het verslagjaar bedroeg het resultaat voor belastingen € 302.000 negatief.

Dit resultaat is beïnvloed door eenmalige lasten in verband met de juridische fusie ter grootte van ca. € 300.000,--.

Er zijn in het verslagjaar nog geen resultaten behaald als gevolg van activiteiten op het gebied van vastgoed-ontwikkeling.

Dividend

Er zal aan de Vergadering van Aandeelhouders worden voorgesteld om het resultaat ten laste te brengen van het eigen vermogen. De directie is voornemens om de toekomstige resultaten van Bever Holding aan te wenden voor de groei en verdere ontwikkeling van de onderneming. Als gevolg hiervan verwacht de directie over de komende (boek)jaren geen dividend uit te keren.

Het dividendbeleid van Bever Holding zal echter regelmatig opnieuw worden getoetst aan de doelstellingen van Bever Holding, zoals acquisitiemogelijkheden, liquiditeitsbehoeften, financiële resultaten en andere relevante zaken. Mochten dividendbetalingen op enig moment in de toekomst hervat worden, dan zal een voorstel hiertoe worden voorgelegd aan de Raad van Commissarissen die vervolgens terzake een advies zal uitbrengen aan de AvA.

Personeel

Als gevolg van de fusie is het personeelsbestand, inclusief de directie, uitgebreid tot 4 personen. De directie verwacht dat in 2008 het personeelsbestand verder zal toenemen. Het bestand zal uitgebreid worden met

medewerkers die vanwege hun specifieke kennis en bekwaamheden een bijdrage kunnen leveren aan de realisatie van de projecten en de uitbreiding van de portefeuille.

Organisatie

In 2007 is een volledig nieuw informatienetwerk geïnstalleerd. Hierdoor is alle aanwezige informatie centraal geadministreerd. Met de installatie van het nieuwe netwerk is de continuïteit van de bedrijfsprocessen gewaarborgd en wordt de binnen het bedrijf aanwezige kennis vastgelegd en gedeeld. In januari 2008 is de onderneming verhuisd van

Voorschoten naar Wassenaar. Deze nieuwe locatie leent zich meer voor de uitbreiding van de activiteiten zoals die voorzien wordt. In februari 2008 is ook het communicatieplatform vernieuwd. 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.

Beloningsbeleid

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.

Voor het vaststellen van het variabele gedeelte zal het

bestuur een voorstel uitwerken waarbij de variabelen gerelateerd zullen zijn aan vooraf vastgestelde doelstellingen. Dit voorstel zal in de loop van 2008 aan de Vergadering van Aandeelhouders worden voorgelegd.

Raad van Commissarissen	
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

Pensioenregeling

Er is geen regeling overeengekomen.

Ontslagregeling

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

Mogelijke tegenstrijdige belangen

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 en dient als lange termijnbelegging in de vennootschap.

Mogelijke tegenstrijdige belangen

Op 19 maart 2007 heeft Muntendamsche Investerings Maatschappij B.V., een dochtermaatschappij van Bonavella, 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 € 526.852 voor de verwerving van een vastgoedobject aan

de Schoolstraat te Noordwijk aan Zee, dat deel uitmaakt van de vastgoedportefeuille. Deze financiering is gesecureerd door middel van een eerste hypothecaire inschrijving op het object en draagt een marktconforme rente van 4% per jaar. In de loop van 2008 zal deze financiering worden afgelost door de levering van het vastgoedobject aan de Muntendamsche Investerings Maatschappij B.V., welke laatstgenoemde vennootschap als gevolg van de Fusie vanaf 29 december 2007 een dochtermaatschappij is van Bever Holding. 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. Bever Holding hecht een grote waarde aan een uitgebalanceerd personeelsbeleid waardoor ervaring voor de vennootschap behouden wordt.

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

Nederlandse Corporate Governance

Als gevolg van de groei van de onderneming heeft Bever Holding in 2007 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.

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. In 2007 is veel aandacht besteed aan risicomanagement. Door het verwerven van de uitgebreide portefeuille vastgoedprojecten middels de fusie heeft het bestuur een nieuw 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.

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 (toezichthouders AFM en Euronext), vergunnings- en veiligheidsrisico's, juridische en fiscale risico's etc.

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.

Vooruitzichten

Bever Holding bezit per ultimo 2007 een uitgebreide portefeuille met vastgoedprojecten. De directie heeft een strategisch plan opgesteld ter realisatie van deze projecten in de komende vier jaar. De samenstelling en de status van de huidige portefeuille zal tot eind 2011 als gevolg daarvan aanzienlijk wijzigen. De ontwikkelde projecten zullen verkocht worden aan eindgebruikers, danwel worden aangehouden in eigen portefeuille. In het lopende jaar verwacht Bever Holding de eerste verkopen in projecten te kunnen realiseren. Dit zijn een drietal projecten in België waarvan de uitvoeringsfase deels is gestart of binnen enkele maanden zal starten. In Nederland wordt gestart met de uitvoeringsfase van het project Esplanade te Noordwijk. Naast de realisatie van de projecten overweegt de directie een aantal objecten direct af te stoten als de marktomstandigheden zich hiervoor lenen.

Naast de ontwikkelingactiviteiten zoekt Bever Holding naar aantrekkelijke beleggingsmogelijkheden in vastgoed. De focus ligt daarbij op verhuurd vastgoed. Een voorwaarde die de directie stelt bij de verwerving van vastgoedbeleggingen is de uitgifte van nieuwe aandelen. Een gedeelte van de koopprijs zal worden voldaan met aandelen Bever Holding. Hiermee beoogd de directie enerzijds het eigen vermogen van Bever Holding verder toe te laten nemen en anderzijds de kasstroom te versterken. De directie verwacht in 2008 haar portefeuille aanzienlijk uit te breiden.

Wassenaar, 23 april 2008
De directie

Jaarrekening

Geconsolideerde jaarrekening

Enkelvoudige jaarrekening

Geconsolideerde Jaarrekening

Geconsolideerde winst- en verliesrekening over 2007

(EUR x 1.000)	Toelichting		2007		2006
			EUR		EUR
Opbrengsten uit vastgoed beleggingen					
Netto huuropbrengsten		-		225	
Totale opbrengsten uit vastgoed beleggingen			-		225
Overige opbrengsten	1	464		-	
Netto opbrengsten			464		225
Lasten					
Lonen en salarissen	2	(366)		(266)	
Afschrijvingen		(45)		(46)	
Overige algemene kosten	3	(622)		(176)	
Bijzondere lasten		-		(67)	
Totale lasten			(1.033)		(555)
Bedrijfsresultaat			(569)		(330)
Financiële opbrengsten		282		341	
Financiële kosten		(15)		-	
Netto financieringskosten			267		341
Resultaat voor belastingen			(302)		11
Vennootschapsbelasting	4		77		(8)
Resultaat na belastingen			(225)		3
Per aandeel (x EUR 1)					
Nettoresultaat per aandeel beschikbaar voor aandeelhouders			(0,01)		(0,00)
Verwaterd nettoresultaat per aandeel beschikbaar voor aandeelhouders			(0,01)		(0,00)

Geconsolideerde balans per 31 december 2007

(EUR x 1.000) (voor resultaatbestemming)	Toelichting		31.12.2007		31.12.2006
			EUR		EUR
Actief					
Vaste activa					
Vastgoedbeleggingen	5	58.399		-	
Vastgoedbeleggingen in aanbouw of ontwikkeling	6	46.013		-	
Materiële vaste activa	7	604		-	
Actieve belastinglatenties	8	8.365		-	
			113.381		-
Vlottende activa					
Voorraad vastgoedprojecten	9	27.793		-	
Debiteuren		33		-	
Belastingen en sociale premies		102		-	
Vorderingen op gerelateerde partijen		6.517			
Overige vorderingen	10	19.177		120	
			53.622		120
Liquide middelen	11		4.751		14.988
Totale activa			171.754		15.108

Geconsolideerde balans per 31 december 2007

(EUR x 1.000) (voor resultaatbestemming)	Toelichting		31.12.2007		31.12.2006
			EUR		EUR
Passief					
Eigen vermogen	12				
Geplaatst kapitaal		19.616		3.738	
Agioreserve		33.713		16.963	
Overige reserves		46.958		(5.636)	
Onverdeeld resultaat		(225)		3	
			100.062		15.068
Voorzieningen					
Latente belastingverplichting	13		37.432		-
Langlopende schulden	14		4.050		-
Kortlopende schulden					
Hypothecaire leningen	14	28.526		-	
Crediteuren		582		-	
Overige schulden en overlopende passiva		1.102		40	
			30.210		40
Totale passiva			171.754		15.108

Geconsolideerd overzicht mutaties in het eigen vermogen

(EUR x 1.000)

	Geplaatst kapitaal	Agio reserve	Overige reserve	Onverdeeld resultaat	Totaal
Stand per 1 januari 2006	3.738	16.963	(4.325)	(1.311)	15.065
Resultaatbestemming			(1.311)	1.311	-
Resultaat				3	3
Stand per 31 december 2006	3.738	16.963	(5.636)	3	15.068
Stand per 1 januari 2007	3.738	16.963	(5.636)	3	15.068
Resultaatbestemming			3	(3)	
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

Geconsolideerd kasstroomoverzicht over 2007

(Volgens de indirecte methode)		2007		2006
(EUR x 1.000)		EUR		EUR
Resultaat na belastingen	(225)		11	
Netto financieringskosten	(267)		-	
Belastingen naar de winst	(77)		-	
Afschrijvingen	45		46	
Bijzondere waardeverminderingen	-		67	
Kasstroom uit operationele resultaten voor veranderingen werkkapitaal en voorzieningen		(524)		124
mutatie werkkapitaal				
Aanpassingen Bever voor:				
Investerings in vastgoed in voorraad	(7.523)			
Overige activa	187		103	
Overige passiva	(2.925)		(610)	
Veranderingen in werkkapitaal:		(10.261)		(507)
Kasstroom uit bedrijfsoperaties		(10.785)		(383)
Betaalde interest	(5)		-	
Ontvangen winstbelasting	-		625	
		(5)		625
Kasstroom uit operationele activiteiten		(10.790)		242
Ontvangen interest	279		-	
Investerings in materiële vaste activa	(249)		-	
Acquisitie van Bonavella	523		-	
Desinvesteringen vastgoed	-		3.948	
Kasstroom uit investeringsactiviteiten		553		3.948
Kasstroom uit financieringsactiviteiten		-		-
Mutatie geldmiddelen		(10.237)		4.190
Liquide middelen per 1 januari		14.988		10.798
Liquide middelen per 31 december		4.751		14.988

Toelichting op de geconsolideerde jaarrekening

Algemeen

Algemene informatie

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

Doel en strategie

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

Aan de strategie om de gestelde doelen te bereiken zal in de komende jaren vorm worden gegeven. Hiertoe wordt de organisatie op de gewenste schaal gebracht 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 overnamesom 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 handelsstelsel (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. Uiteindelijk werd eind 2005 besloten om over te gaan tot liquidatie van Bever Holding.

Als gevolg van de bekendmaking van dit besluit tot liquidatie in de media maakten enkele partijen hun interesse kenbaar om de activiteiten van Bever Holding in gewijzigde vorm voort te zetten.

Op 25 augustus 2006 bracht Beauchamp Beheer B.V. een openbaar bod uit op alle uitstaande aandelen Bever Holding. In het kader van dit openbaar bod heeft de toenmalig grootaandeelhouder in Bever Holding, Zibafes B.V., onherroepelijk toegezegd haar 2.708.000 aandelen Bever Holding aan te melden onder het openbaar bod. Deze toezegging vertegenwoordigde circa 85% van het totale geplaatste en uitstaande aandelenkapitaal van Bever Holding op de publicatiedatum van het biedingsbericht. Op 28 september 2006 deed Beauchamp Beheer B.V. haar openbaar bod gestand, waarna zij op 5 oktober 2006 de biedprijs van € 4,94 in contanten voldeed aan de houders van aandelen Bever Holding die onder het openbaar bod waren aangemeld. In totaal werden 2.973.467 aandelen Bever Holding aangemeld onder het openbaar bod, corresponderend met 91,48% van het totale geplaatste en gestorte aandelenkapitaal van Bever Holding.

Activiteiten

Bever Holding heeft in 2007 haar activiteiten verlegd 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 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 € 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 (i) woningbouw (circa 57%), (ii) kantoren en winkels (circa 19%) en (iii) hotels (circa 19%). 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%).

Juridische fusie en verwerking hiervan in de jaarrekening per 31 december 2007

Op 18 mei 2007 heeft Bever Holding een overeenkomst gesloten om de vastgoedportefeuille van Bonavella Holding B.V. te verkrijgen. Met de aandeelhouders van Bonavella Holding is overeengekomen de transactie te realiseren via een juridische fusie. Op 29 december 2007 is deze juridische fusie tussen Bever Holding en Bonavella Holding B.V. tot stand gekomen, waarbij Bever Holding juridisch kwalificeert als de verkrijgende vennootschap en Bonavella Holding B.V. als de verdwijnende vennootschap. Per voornoemde datum zijn de activa en passiva van Bonavella Holding B.V. onder algemene titel overgegaan op Bever Holding.

De fusie is verantwoord in de jaarrekening als algehele verkrijging van alle activa en passiva van Bonavella Holding B.V. door Bever Holding met als tegenprestatie de uitgifte van 13.806.984 aandelen Bever Holding aan de aandeelhouders van Bonavella Holding B.V.

Het resultaat van Bonavella Holding is voor de periode 29 december 2007 tot en met 31 december 2007 verantwoord in de verlies- en winstrekening van Bever.

Reële waarde van activa en passiva Bonavella Holding B.V. per 29 december 2007:

(EUR x 1.000)	29 december 2007
Vastgoedbeleggingen	58.399
Vastgoedbeleggingen in ontwikkeling	46.013
Voorraad vastgoedprojecten	20.270
Actieve belasting latentie	8.288
Overige activa	25.896
Liquide middelen	523
Materiële vaste activa	400
Passieve belasting latentie	(37.432)
Langlopende schulden	(4.050)
Overige passiva	(33.088)
Netto vermogenswaarde Bonavella Holding B.V.	85.219
Verwerking in eigen vermogen van Bever Holding:	
Nominale waarde uitgegeven aandelen	15.878
Wettelijke reserves van Bonavella Holding B.V.	52.591
Agio	16.750
Totaal	85.219

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 2007.

Nieuwe of gewijzigde standaarden en interpretaties die van kracht zijn in 2007

De vennootschap heeft IFRS 7 Financial Instruments disclosures, welke effectief is geworden vanaf 1 januari 2007, toegepast, evenals de als gevolg van deze standaard gewijzigde IAS 1. Dit heeft geresulteerd in een aantal additionele toelichtingen in het jaarverslag. Verder zijn door de

International Financial Reporting Interpretations Committee gepubliceerde interpretaties voor het onderhavige boekjaar effectief geworden. De toepassing van deze interpretaties heeft niet geleid tot aanpassingen in door de vennootschap 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 2007 zijn nog niet toegepast. De onderneming verwacht dat de adoptie van deze nieuwe standaarden geen materieel effect heeft op de geconsolideerde jaarrekening over 2007 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 2008 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 onder-

scheiden 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 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 in aanbouw of ontwikkelingen. 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.

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

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

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

Schattingen en beoordelingen in de administratieve verantwoording en verslaglegging

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

Belangrijkste bronnen van schattingonzekerheden

Veronderstellingen voor taxatie

De taxaties zijn verricht door een onafhankelijke taxateur. De taxateur is bij de taxaties voor een deel uitgegaan van informatie versterkt door de directie. Dit betreft bijvoorbeeld huur- en oppervlaktegegevens, plattegrondtekeningen en gegevens over onroerende zaak gebonden zake-lijke en andere lasten.

Deze informatie is gebaseerd op basis van de huidige (her)ontwikkelplannen 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 door de taxateur rekening gehouden bij de reële waardebepaling van de objecten. 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.

Veronderstellingen bij lopende juridische procedures

Onder toelichting 6 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.

Grondslagen voor de consolidatie

Algemeen

In de geconsolideerde cijfers van Bever worden de financiële gegevens verwerkt van de tot Bever Holding behorende maatschappijen, zoals weergegeven op pagina 66. De financiële gevolgen van de juridische fusie tussen Bever Holding en Bonavella Holding B.V., zijn verwerkt alsof Bever Holding de activa en passiva van Bonavella heeft overgenomen. Voor de verwerking van de verkrijging van de activa en passiva zijn diverse standaarden betreffende die posten van toepassing. Voor de uitgifte van de aandelen en de transactie in het geheel is IFRS 2 "Share-based Payment" van toepassing.

Dit impliceert dat per de fusiedatum van 29 december 2007 de activa en passiva van Bonavella Holding B.V. in de jaarrekening van Bever zijn verantwoord op basis van de reële waarde. De financiële gegevens worden volledig in de jaarrekening opgenomen onder eliminatie van de onderlinge verhoudingen en transacties.

Groepsmaatschappijen

Groepsmaatschappijen zijn entiteiten waarover de vennootschap zeggenschap heeft. Er is sprake van zeggenschap indien de vennootschap de mogelijkheid heeft om, direct of indirect, het financiële en operationele beleid van de entiteit te bepalen teneinde voordelen te verkrijgen uit de activiteiten van deze entiteit. Bij de beoordeling of er sprake is van zeggenschap wordt rekening gehouden met potentiële stemrechten die uitoefenbaar of converteerbaar zijn. De financiële overzichten van dochterondernemingen worden in de geconsolideerde overzichten opgenomen vanaf de datum waarop voor het eerst sprake is van zeggenschap tot aan het moment waarop deze eindigt.

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.

Eliminatie van onderlinge transacties

Saldi binnen de Groep en eventuele niet-gerealiseerde winsten en verliezen op transacties binnen de Groep of baten en lasten uit dergelijke transacties worden bij de opstelling van de financiële overzichten geëlimineerd. Niet-gerealiseerde winsten uit hoofde van transacties met geassocieerde deelnemingen en joint ventures, worden geëlimineerd naar rato van het belang dat de Groep in de entiteit heeft. Niet-gerealiseerde verliezen worden op dezelfde wijze geëlimineerd als niet-gerealiseerde winsten, maar slechts voor zover er geen aanwijzing is voor een bijzondere waardevermindering.

Bever staat aan het hoofd van een groep rechtspersonen. Een overzicht van de maatschappijen is opgenomen op pagina 66 van deze jaarrekening.

Bever groep

Bever staat aan het hoofd van een groep rechtspersonen. Een overzicht van de maatschappijen is opgenomen op pagina 66 van deze jaarrekening.

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

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 exploita-

tiekosten, 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 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. Op het moment van verkoop wordt het verschil tussen de reële waarde op dat moment en de boekwaarde verantwoord in de winst- en verliesrekening.

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 waardevermindervingsverliezen. 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 de vastgoedbeleggingen 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. 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 periodes, huurkortingen en andere huurincentives worden verwerkt als een integraal deel van de totale bruto huurop-

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

Niet-doorberekende servicekosten

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

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

Exploitatiekosten

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

Deze kosten worden toegerekend aan de periode waarop zij betrekking hebben. 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-rentemethode ver-

minderd 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 winst-

berekening volgens de cijfers per 31 december 2007 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)	Nederland	België	Totaal
Vastgoedbeleggingen	53.429	4.970	58.399
Vastgoedbeleggingen in aanbouw of ontwikkeling	26.535	19.478	46.013
Voorraad vastgoedprojecten	12.994	14.799	27.793
	92.958	39.247	132.205

<i>Gesegmenteerde informatie activa en passiva</i>				
(EUR x 1.000)	Activa		Passiva	
	2007	2006	2007	2006
Nederland	130.611	15.108	158.140	15.108
België	41.143	0	13.614	0
Totaal	171.754	15.108	171.754	15.108

Aangezien de aankoop van de vastgoedportefeuille plaats heeft gevonden op 29 december 2007 is er geen gesegmenteerde informatie opgenomen over de winst en verliesrekening.

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

1. Overige opbrengsten

De overige opbrengsten betreffen een managementvergoeding die door Bever Holding in rekening is gebracht aan haar Belgische werkmaatschappij Planvisie België N.V. voor het verslagjaar 2007.

2. Lonen en salarissen

(EUR x 1.000)

	2007	2006
Salariskosten	354	238
Sociale lasten	12	3
Pensioenlasten	-	25
	366	266

Over het verslagjaar 2007 bestaat er voor directie en personeel geen pensioenregeling.

3. Overige algemene kosten

(EUR x 1.000)

	2007	2006
Advieskosten	284	30
Overige algemene kosten	338	146
	622	176

4. Belastingen

(EUR x 1.000)			
De post belastingen is als volgt samengesteld:		2007	2006
Over de verslagperiode verschuldigde winst belastingen naar de winst		-	(8)
Dotatie latente belasting verplichtingen		-	-
Dotatie latente belasting vorderingen		77	-
		77	(8)
Aansluiting effectief belasting tarief:		2007	2006
Resultaat voor belastingen		(302)	11
Deelnemingsvrijstelling en andere fiscale faciliteiten			20
Belastbare winst		(302)	31
Vennootschapsbelasting		77	(8)
Effectief tarief		25,5%	25,8%
De effectieve belastingdruk is als volgt tot stand gekomen		2007	2006
Resultaat voor belastingen		(302)	11
Belastingdruk 2007	25,5%	77	(3)
Niet verrekenbare verliezen		-	(1)
Overige fiscale faciliteiten		-	(4)
Effectief tarief		77	(8)

Toelichting op de onderscheiden posten van de geconsolideerde balans

5. Vastgoedbeleggingen

(EUR x 1.000)

Stand per 1 januari
Inbreng naar aanleiding van fusie

Taxatiewaarde per 31 december

2007
-
58.399
58.399

Voor een nadere specificatie van de vastgoed beleggingen wordt verwezen naar de gesegmenteerde informatie.

beëdigd taxateur getaxeerd, te weten DTZ Zadelhoff te Utrecht.

Het vastgoed is per 31 december door één onafhankelijke

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

6. Vastgoedbeleggingen in aanbouw of ontwikkeling

(EUR x 1.000)

Stand per 1 januari
Inbreng naar aanleiding van fusie

Taxatiewaarde per 31 december

2007
-
46.013
46.013

Voor een nadere specificatie van de vastgoedbeleggingen wordt verwezen naar de gesegmenteerde informatie.

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

7. Materiële vaste activa

(EUR x 1.000)	Andere vaste bedrijfsmiddelen
Boekwaarde per 1 januari 2007	-
Investeringsen	249
Inbreng naar aanleiding van fusie	400
Afschrijvingen	(45)
Boekwaarde per 31 december 2007	604
Cumulatieve afschrijvingen per 31 december 2007	45
Afschrijvingspercentage	0-50%

8. Actieve belastinglatenties

(EUR x 1.000)	2007
Stand per 1 januari	-
Inbreng naar aanleiding van fusie	8.288
Mutaties gedurende het jaar	77
Stand per 31 december	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 voorvoegingsverliezen die betrekking hebben op Bonavella bedragen EUR 33 miljoen. De geactiveerde verliezen zijn gewaardeerd tegen het nominale tarief in het desbetreffende land.

9. Voorraad vastgoedprojecten

(EUR x 1.000)	2007
Stand per 1 januari	-
Investerings Bever	7.523
Inbreng naar aanleiding van fusie	20.270
Taxatiewaarde per 31 december	27.793

Voor een nadere specificatie van de voorraad vastgoedprojecten wordt verwezen naar de gesegmenteerde informatie.

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

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 het verslagjaar de overeenkomsten ontbonden. Ter zake deze kwestie lopen een aantal juridische procedures. Deze vorderingen zijn geseceureerd door middel van een eerste hypothecaire inschrijving op eerder genoemde projecten. Bever Holding zal in 2008 overgaan tot uitwinning van haar hypotheeken zodat de projecten naar verwachting wederom in eigendom van Bever zullen komen.

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)		2007
Stand per 1 januari		-
Inbreng naar aanleiding van fusie:		
Voorziening latente belastingverplichting vastgoed		27.070
Voorziening latente belastingverplichting herinvesteringsreserve		10.362
Stand per 31 december		37.432

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

14. Hypothecaire leningen

(EUR x 1.000)		Stand 31.12.2007	Aflossings- verplichtin- gen in 2008
Lening	Rente		
Lening 1	4,271 %, Euribor verhoogd met 0,8%	4.050	-
Lening 2	4,953%, Euribor verhoogd met 2%	4.530	4.530
Lening 3	4,294%, Euribor verhoogd met 1,5%	4.306	4.306
Lening 4	4,15%, Euribor verhoogd met 1,75%	5.190	5.190
Lening 5	1 jaar vast, 5,625%	14.500	14.500
		32.576	28.526

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.

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 ter waarde van EUR 90 miljoen.

De marktwaarde van de hypothecaire leningen horen door de korte resterende looptijd en/of de variabele rente geacht gelijk te zijn aan de balanswaarde.

15. Financiële instrumenten

A. Risk management financiële instrumenten

Algemeen

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

De waarderingsgrondslagen van bovengenoemde financiële instrumenten zijn beschreven.

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

Marktrisico

Renterisico

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

Het onroerend goed van Bever Holding is gedeeltelijk bancaire 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 2007 bedraagt het effect op het resultaat van een (hypothetische) stijging van de rentetarieven met 1% EUR 0,326 miljoen negatief. Indien de rentetarieven per deze datum met 1% zouden dalen, bedraagt het effect op het resultaat EUR 0,326 miljoen positief.

Valuta risico

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

Krediet risico

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.

B. Overzicht expiratedata en gefixeerde rente percentage langlopende leningen:

(EUR x 1.000)	Contract herziening	Rente - herziening	Rente- percentage
			%
2008	28.526	28.526	5,94
2013 e.v.	4.050	4.050	4,27
Overige kortlopende schulden	1.634	N/A	N/A
	34.260	32.576	5,20

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)	2007
Minder dan één jaar	53
Totaal	53

Toelichting op de onderscheiden posten van het geconsolideerde kasstroomoverzicht

Toelichting op kasstromen

Samenstelling geldmiddelen:

(EUR x 1.000)	2007
Liquide middelen per 1 januari	14.988
Balansmutatie geldmiddelen in de periode 1 januari tot en met 31 december	(10.237)
Liquide middelen per 31 december	4.751

Overige toelichtingen

Personeel

Het gemiddelde aantal werknemers op "full time" basis dat gedurende 2007 werkzaam was bij de vennootschap bedroeg 4 (2006: 1).

Gebeurtenissen na balansdatum

Er hebben zich na 31 december 2007 geen gebeurtenissen voorgedaan die van materiële invloed kunnen zijn op de jaarrekening.

Niet uit de balans blijvende verplichtingen

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

uit financieringsovereenkomsten met kredietinstellingen in hoofdsom groot EUR 5,19 miljoen.

Gerechtelijke procedures

Ultimo 2004 is door Bonavella een turn-key project te Leiden aangekocht voor een koopprijs van EUR 31.250.000 (bouw van appartementen, commerciële ruimten en parkeer garage) 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 voldaan 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 WvG-voorkeursrecht te vestigen en maatregelen te nemen ten behoeve van onteigening (de staking van de werkzaamheden was in de optiek van de gemeente Leiden te langdurig). Wegens de beoogde ontwikkeling van de locatie onder regie van Bever Holding zal overleg met de gemeente Leiden plaatsvinden. Gewijzigde stedenbouwkundige inzichten vereisen een actueel bouwplan, dat voldoet aan de voor het bouwperceel geldende bestem-

mingsplanvoorschriften waaraan kan worden voldaan met handhaving van bouwmassa, zoals die was voorzien in de desbetreffende turn-key overeenkomst.

De staking van het project Aalsmeer was aanleiding voor de gemeente Aalsmeer de bouwvergunning in te trekken; te dien aanzien loopt thans een bestuursrechtelijke procedure, waarbij Bever Holding bezwaar heeft gemaakt tegen deze intrekking.

Bever Holding streeft naar het elimineren van alle (gerechtelijke) procedures die de staking hebben veroorzaakt en een spoedige 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.

Als gevolg van het feit dat de genoemde turn-keyovereenkomsten 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 2007 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.

gen 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, maar zij verwacht dat de procedures slechts een beperkte invloed zullen hebben op haar financiële positie.

Bever Holding is 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 in het "Business Park Lynden" te Haarlemmermeer. Aangezien deze gebouwen reeds werden doorverkocht door Scan Estate is een aanvullende schadevergoeding opgevoerd door Bever Holding voor een bedrag begroot op ca. EUR 4 miljoen. In reconventie heeft Scan Estate opheffing van de gelegde

beslagen gevraagd en claimt een schadevergoeding van ca. EUR 67.000,--. Bovenstaande procedures staan op de rol voor pleidooibehandeling.

Bever Holding is 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 betreft 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. De zaak is afgeconcludeerd en staat voor arrest op de rol van 31 mei 2008.

Bever Holding ziet de uitkomst van beide procedures met vertrouwen tegemoet maar kan geen exacte inschatting maken van de uitkomst.

Werkkapitaal

Per ultimo 2007 bedroegen de liquiditeiten van Bever Holding circa EUR 4,8 miljoen. Voldoende om te voorzien in de negatieve kasstroom (begroot op EUR 2,5 miljoen aan vaste kosten op jaarbasis) gedurende een periode van ca. twee jaar. Gezien de opstart van ontwikkelingsactiviteiten en verkoop van projecten in de tweede helft van 2008 verwacht Bever Holding dat de operationele kasstroom positief zal worden in dit jaar.

Daarnaast dient in 2008 voor een bedrag van EUR 28,5 miljoen aan leningen te worden afgelost. Bever Holding verwacht deze leningen gedurende het jaar te herfinancieren en is de onderhandelingen reeds gestart met diverse financiers.

Transacties met verbonden partijen en direct belanghebbenden

Belangen van bestuurders en commissarissen

Overeenkomstig de WFT maken bestuurders en commissarissen van de vennootschap melding van het totale persoonlijke

belang dat zij bij iedere belegging in de vennootschap aan het begin en het einde van het boekjaar hebben gehad.

Transacties van Bonavella en Bever Holding in 2007

Op 5 februari 2007 heeft Bever Holding een project aangekocht van Bonavella. Dit betrof project Esplanade, een kavel grond aan de Parallelboulevard in Noordwijk met een vergund bouwplan voor 19 appartementen en circa 340 m² commerciële ruimte.

Op 19 maart 2007 heeft Muntendamsche Investerings Maatschappij B.V., een dochtermaatschappij van Bonavella, aan Timothy Vastgoed Ontwikkeling B.V., een besloten vennootschap waarvan de aandelen worden gehouden door de heer A.A.M. van den Ingh, een financiering verstrekt van EUR 526.000 voor de verwerving van een vastgoedobject aan de Schoolstraat te Noordwijk aan Zee, dat deel uitmaakt van de vastgoedportefeuille zoals hieronder is vermeld. Deze financiering is gesecureerd door middel van een eerste hypothecaire inschrijving op het object en draagt een marktconforme rente van 4% per jaar. In de loop van 2008 zal deze financiering worden afgelost door de levering van het vastgoedobject aan Muntendamsche Investerings Maatschappij B.V., welke laatstgenoemde vennootschap als gevolg van de fusie vanaf 29 december 2007 een dochtermaatschappij is van Bever Holding.

Op 18 mei 2007 hebben Bever Holding en de aandeelhouders van Bonavella overeenstemming bereikt over de verkrijging door Bever Holding van de vastgoedportefeuille van Bonavella, bestaande uit 34 vastgoedobjecten, waarvan er 18 in Nederland en 16 in België zijn gelegen. Deze transactie is uiteindelijk geëffectueerd op 29 december 2007 door middel van de fusie.

In het kader van de fusie heeft de heer R. van de Putte zijn 100%-aandelenbelang in Kasteel van Grobbendonk N.V. verkocht aan Bonavella voor een koopprijs van circa EUR 15 miljoen per 22 juni 2007. Kasteel van Grobbendonk N.V. is eigenaresse van 8 vastgoedprojecten in België. De heer R. van de Putte heeft in het kader van een door Bonavella

aangegaan bancaire krediet een borgstelling afgegeven voor een bedrag van circa EUR 14,5 miljoen.

Voorts hebben mevrouw C.F.M. Rijs en mevrouw B. van der Drift hun onderscheidenlijke aandelenbelang van 86,5% en 4,5% in Planvisie België N.V. verkocht aan Bonavella voor een koopprijs van respectievelijk circa EUR 6 miljoen en EUR 300.000 per 22 juni 2007. Planvisie België N.V. is eigenaresse van acht vastgoedobjecten in België. Mevrouw C.F.M. Rijs heeft in het kader van een door Bonavella aangegaan bancaire krediet een borgstelling afgegeven voor een bedrag van circa EUR 4,5 miljoen.

De respectievelijke koopsommen van voornoemde Belgische vennootschappen van in totaal circa EUR 21,9 miljoen zijn door Bonavella voldaan door middel van een overdracht van een gedeelte van haar vorderingen op partijen buiten concernverband en aandelen Bever Holding die op dat moment werden gehouden door eerdergenoemde Belgische vennootschappen.

Zo werd voor een totaalbedrag van circa EUR 10,8 miljoen door Bonavella aan vorderingen overgedragen en werden 2.082.737 aandelen Bever Holding aangewend als betaling tegen een gemiddelde koers per aandeel Bever Holding van afgerond EUR 5,33.

Per ultimo 2007 heeft Bever Holding nog voor een totaalbedrag van circa EUR 5,8 miljoen aan vorderingen op partijen buiten concernverband. Het betreft hier een vordering op een tweetal Belgische vennootschappen, KDC N.V. en Cornerhouse Louisiana N.V., waarvan de aandelen worden gehouden door mevrouw B. van der Drift. Deze leningen zijn afgesloten op marktconforme condities.

In de vorderingen op gerelateerde partijen is een vordering opgenomen op de heer van Putte voor een bedrag van EUR 148.000. Deze lening is afgesloten op marktconforme condities.

Beloning van de raad van commissarissen

(in hele euro's)	2007	2006
H. Visser (t/m 04-10-2006)	-	18.151
T. Blokland (t/m 04-10-2006)	-	13.613
E.A. van den Brandhof (v/a 06-02-2007)	30.000	
W.J. Simon	35.000	-
P.C. van Keulen (v/a 06-02-2007)	30.000	
	95.000	31.764

Aandelenbezit van de raad van commissarissen

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

Beloning van de statutaire directie

2007
(in hele euro's)

E.A. van den Brandhof (t/m 06-2-2007)
A.A.M. van den Ingh (v/a 06-02-2007)
A.M. van Eerden (v/a 06-02-2007)

Salaris
incl. soc. lasten

-
125.000
125.000

Aandelenbezit
ultimo 2007

698.071
-
-

De heer van den Brandhof was als directielid gedurende het jaar 2007 onbezoldigd.

2006
(in hele euro's)

R. H Zieck (t/m 04-10-2006)
E.A. van den Brandhof (v/a 05-10-2006)

Salaris
incl. soc. lasten

229.000
-

Aandelenbezit
ultimo 2006

-
2.973.467

De heer van den Brandhof was als directielid gedurende het jaar 2006 onbezoldigd.

Rollen van aandeelhouders binnen Bever Holding

Rol Van den Brandhof

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

Rol Van de Putte

De heer van de Putte heeft per 31 december 2007 geen officiële rol bij Bever Holding. De heer van de Putte is middellijk aandeelhouder van 67,9% van het geplaatste kapitaal van Bever Holding. Op dit moment bekijkt de directie van Bever Holding welke rol de heer van de Putte zou kunnen vervullen binnen 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 23 april 2008. 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 2007

(EUR x 1.000) (voor resultaatbestemming)	Toelichting		31.12.2007		31.12.2006
			EUR		EUR
Actief					
Vaste activa					
Vastgoedbeleggingen	1	6.759		-	
Materiële vaste activa	2	97		-	
Deelnemingen in groepsmaatschappijen en overige financiële beleggingen	3	41.784		6.767	
Actieve belastinglatentie		7.212		-	
			55.852		6.767
Vlottende activa					
Voorraad vastgoedprojecten	4	3.674		-	
Rekening-courant groepsmaatschappijen	5	99.301		-	
Belastingen		60			
Vorderingen op gerelateerde partijen		4.294		-	
Overige vorderingen en overlopende activa	6	19.662		223	
			126.991		223
Liquide middelen	7		6.904		8.118
Totale activa			189.747		15.108

Enkelvoudige balans per 31 december 2007

(EUR x 1.000) (voor resultaatbestemming)	Toelichting		31.12.2007		31.12.2006
			EUR		EUR
Passief					
Eigen vermogen					
Geplaatst kapitaal	8	19.616		3.738	
Agioreserve	9	33.713		16.963	
Herwaarderingsreserve	10	52.591		-	
Algemene reserve	11	(5.633)		(5.636)	
Onverdeeld resultaat		(225)		3	
			100.062		15.068
Voorzieningen	12		13.807		-
Kortlopende schulden					
Hypothecaire leningen	13	19.030		-	
Crediteuren		283		-	
Rekening courant groepsmaatschappijen	14	55.636		-	
Belastingen		36		-	
Overige schulden en overlopende passiva		893		40	
			75.878		40
Totale passiva			189.747		15.108

Enkelvoudige winst-en-verliesrekening over 2007

(EUR x 1.000)

	2007	2006
	EUR	EUR
Resultaat uit deelnemingen na belasting	(282)	(20)
Overige baten en lasten na belasting	57	23
Resultaat na belastingen	(225)	3

Enkelvoudig overzicht mutaties in het eigen vermogen

	Geplaatst kapitaal	Agio reserve	Algemene reserve	Herwaardering- reserve vastgoed	Herwaardering- reserve deelnemingen	Onverdeeld resultaat	Totaal
Stand per 1 januari 2006	3.738	16.963	(4.325)	-	-	(1.311)	15.065
Resultaatbestemming			(1.311)			1.311	0
Resultaat						3	3
Stand per 31 December 2006	3.738	16.963	(5.636)	-	-	3	15.068
Stand per 1 januari 2007	3.738	16.963	(5.636)	-	-	3	15.068
Resultaatbestemming			3			(3)	-
Mutaties aandelen ten behoeve van 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

Toelichting op de enkelvoudige jaarrekening

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.

Effecten zijn aan de beurs genoteerd en gewaardeerd op beurswaarde.

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)

Waarde per 1 januari
Inbreng naar aanleiding van fusie

Waarde per 31 december

2007

-

6.759

6.759

2. Materiële vaste activa

(EUR x 1.000)

Stand per 1 januari 2007
Inbreng naar aanleiding van fusie

Boekwaarde per 31 december 2007

Cumulatieve afschrijvingen per 31 december 2007
Afschrijvingspercentage

Andere vaste bedrijfsmiddelen

-

97

97

244

20-50%

3. Deelnemingen in groepsmaatschappijen en overige financiële beleggingen

(EUR x 1.000)

Stand per 1 januari
Inbreng naar aanleiding van fusie
Resultaat 2007

Stand per 31 december

2007

6.767

35.299

(282)

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%
Kasteel van Grobbendonk N.V.	Brasschaat	100%
Planvisie België N.V.	Brasschaat	100%

4. Voorraad vastgoedprojecten

(EUR x 1.000)	2007
Waarde per 1 januari	-
Inbreng naar aanleiding van fusie	3.674
Waarde per 31 december	3.674

5. Rekening-courant groepsmaatschappijen

(EUR x 1.000)	31.12.2007	31.12.2006
Groepsmaatschappijen	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 7,5%. 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 rente-dragend. 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 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 Holding in de tweede helft van het verslagjaar de overeenkomsten ontbonden. Ter zake deze kwestie lopen een aantal juridische procedures. Deze vorderingen zijn gesecureerd door middel van een eerste hypothecaire inschrijving op eerder genoemde projecten. Bever Holding zal in 2008 overgaan tot uitwinning van haar hypothe-ken zodat de projecten wederom in eigendom van Bever Holding zullen komen.

7. Liquide middelen

Onder liquide middelen zijn de tegoeden op bankrekeningen opgenomen, alsmede deposito's.

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 5,86.

(EUR x 1.000)

Stand per 1 januari
Uitgifte naar aanleiding van fusie

Stand per 31 december

2007

3.738
15.878

19.616

9. Agioreserve

(EUR x 1.000)	2007
Stand per 1 januari	16.963
Mutatie naar aanleiding van fusie	16.750
Stand per 31 december	33.713

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

Aantal aandelen	
Stand per 1 januari 2007	61.911
Mutaties boekjaar	-
Stand per 31 december 2007	61.911

10. Herwaarderingsreserve

(EUR x 1.000)	2007
Stand per 1 januari	-
Mutatie naar aanleiding van fusie	52.591
Stand per 31 december	52.591

11. Algemene reserve

(EUR x 1.000)	2007
Stand per 1 januari	(5.636)
Resultaatbestemming	3
Stand per 31 december	(5.633)

12. Voorzieningen

(EUR x 1.000)	31.12.2007	31.12.2006
	EUR	EUR
Voorziening latente belastingverplichtingen vastgoed	1.291	-
Voorziening latente belastingverplichtingen herinvesteringsreserve	10.361	-
Voorziening voor deelnemingen met een negatieve netto vermogenswaarde	2.155	-
	13.807	-

Het verloop van de voorziening latente belastingverplichtingen is als volgt:

	2007
	EUR
Stand per 1 januari	-
Inbreng naar aanleiding van fusie:	
Voorziening latente belastingverplichtingen vastgoed	1.291
Voorziening latente belastingverplichtingen herinvesteringsreserve	10.361
Voorziening voor deelneming met een negatieve netto vermogenswaarde	2.155
Stand per 31 december 2007	13.807

13. Hypothecaire leningen

(EUR x 1.000)			31.12.2007	31.12.2006
Lening	Rente			
Variabel	4,953%, Euribor verhoogd met 2 %		4.530	-
Vast	1 jaar vast, 5,625%		14.500	-
			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)	31.12.2007	31.12.2006
Groepsmaatschappijen	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 7,5%. 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 5,19 miljoen.

Overige toelichtingen en ondertekening jaarrekening

Personeel

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

Ondertekening van de jaarrekening

Wassenaar, 23 april 2008

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 aan de Algemene Vergadering van Aandeelhouders.

Resultaatbestemming 2006

In de Algemene Vergadering van Aandeelhouders, gehouden op 8 mei 2007, is besloten om het resultaat over 2006 ten gunste van de algemene reserve te brengen.

Voorstel tot bestemming van het resultaat over 2007

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

Meldingen in het kader van de Wet melding zeggenschap

Bever Holding N.V. 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 Aandelenbezit Driegracht	906.477		5,31%
Stichting Bevordering Aandelenbezit Schakel	896.405		5,26%

Gebeurtenissen na balansdatum

Er hebben zich na 31 december 2007 geen gebeurtenissen voorgedaan die van materiële invloed kunnen zijn op de jaarrekening.

Aan de aandeelhouders van N.V. Bever Holding

23 april 2008

Accountantsverklaring

Verklaring betreffende de jaarrekening

Wij hebben de in dit verslag opgenomen jaarrekening 2007 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 2007, winst-en-verliesrekening, mutatieoverzicht eigen vermogen en kasstroomoverzicht over 2007 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 2007 en de enkelvoudige winst-en-verliesrekening over 2007 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 2007 en van het resultaat en de kasstromen over 2007 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 2007 en van het resultaat over 2007 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 e 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. Kuijpers RA

Bever Holding onderschrijft de beginselen van de Nederlandse Corporate Governance Code en haar principes en voldoet op dit moment nagenoeg aan alle best practice bepalingen van de Code. Momenteel wijkt Bever Holding op 4 punten inhoudelijk af van de in de Code geformuleerde principes en best practice bepalingen, te weten:

- *Benoeming van een directeur voor een periode van maximaal 4 jaar (art. II.1.1)*
De benoeming van de leden van de Directie is niet gebonden aan een bepaalde termijn. Bever Holding acht het van belang dat de ervaring behouden wordt voor de onderneming en vindt het daarom niet van belang om leden van de Directie na vier jaar af te laten treden. Bovendien kunnen leden van de Directie te allen tijde door de Algemene Vergadering van Aandeelhouders ontslagen worden.
- *Een bestuurder bezit niet meer dan twee commissariaten bij beursgenoteerde vennootschappen (art II.1.7)*
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.
- *Reglement raad van commissarissen, waarin regels worden gesteld ten aanzien van bezit van en transacties in effecten door bestuurders anders dan die uitgegeven door de "eigen" vennootschap (art. II.2.6)*
Bever Holding is van mening dat de bestaande wet- en regelgeving ten aanzien van het handelen als privébelegger adequaat is. Bever Holding gaat er van uit dat de prudentie van leden van de Raad van Commissarissen naleving van deze regels genoegzaam verzekert. Bever Holding acht het daarom ook niet in het belang van de onderneming om beperkingen of voorschriften op te leggen aan het handelen door leden van de Raad van Commissarissen als privébeleggers.
- *De maximale ontslagvergoeding bij onvrijwillig ontslag (art. II.2.7)*
Ten aanzien van ontslagvergoedingen van leden van de Directie hanteert Bever Holding de uitgangspunten zoals die zijn vastgelegd in de arbeidsovereenkomsten en laat zij zich leiden door de bestaande wet- en regelgeving op dit gebied. Indien de wetgeving wijzigt zal Bever Holding beoordelen of aanpassing van de arbeidsovereenkomsten mogelijk en noodzakelijk is. Vooralsnog genieten de leden van de Directie arbeidsrechtelijke rechtsbescherming zoals iedere werknemer.

Beschikbaarheid corporate governance documenten

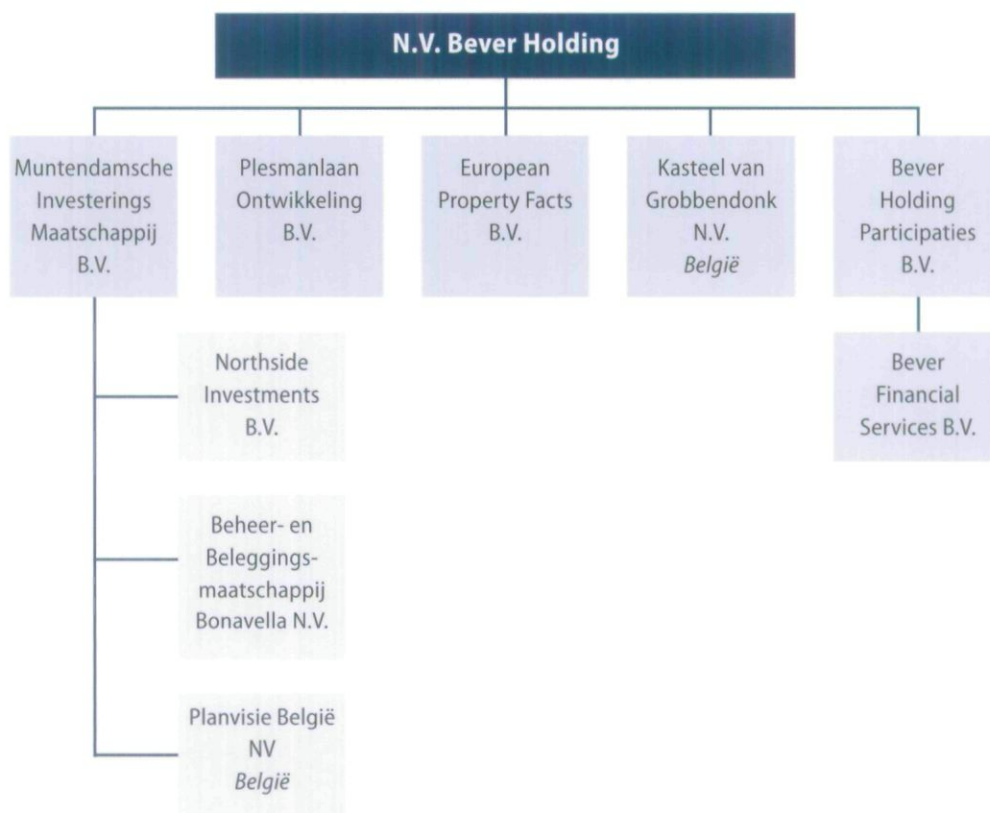
Bever Holding heeft de documenten die bepalend zijn voor de corporate governance structuur, zoals de gedragscode, het reglement van de raad van commissarissen, klokken-

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

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 twee. Bever Holding wordt bestuurd door een directie en heeft een onafhankelijk toezichtorgaan in de Raad van Commissarissen.

Het bestuur van de 7 Nederlandse dochters wordt gevormd door Bever Holding en het bestuur van de Belgische dochters is ingevuld met een tweetal medewerkers van Bever Holding en een gedelegeerde Belgische bestuurder.



Directie

Bever Holding wordt vertegenwoordigd door haar statutaire directie. De directieleden zijn gezamenlijk bevoegd. De directie is verantwoordelijk voor de dagelijkse leiding binnen een met de Raad van Commissarissen afgestemd kader. De directie legt de doelstellingen, financieel en operationeel, en de strategie ter goedkeuring voor aan de Raad van Commissarissen.

De statutaire directie, de managers 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 zijn taak naar het belang van Bever Holding; de Raad van Commissarissen weegt daartoe de in aanmerking komende belangen van de bij Bever Holding betrokkenen, zoals de aandeelhouders, af. De Raad van Commissarissen is zelf verantwoordelijk voor de kwaliteit van zijn functioneren. Bever Holding stelt de Raad van Commissarissen de benodigde middelen voor het uitoefenen van zijn taak ter beschikking. De taken van de Raad van Commissarissen bestaan 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 de benoeming van commissarissen en het selecteren van nieuwe commissarissen;*
- *Het opstellen, analyseren en beoordelen van de profiel-schets 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 afzonderlijk.*

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.

Algemene vergadering van aandeelhouders en stemrecht

Op de algemene vergadering van aandeelhouders van Bever Holding wordt een toelichting gegeven op de gang van zaken en wordt de algemene vergadering goedkeuring gevraagd voor bij de wet en statuten vastgestelde onderwerpen. 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 conform best practice bepaling IV.3.8.

Financiële rapportage en externe accountant

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 externe accountant woont de algemene vergadering van aandeelhouders bij en over zijn verklaring omtrent de getrouwheid van de jaarrekening kan hij worden bevraagd.

Gedragscode en klokkenluidersreglement

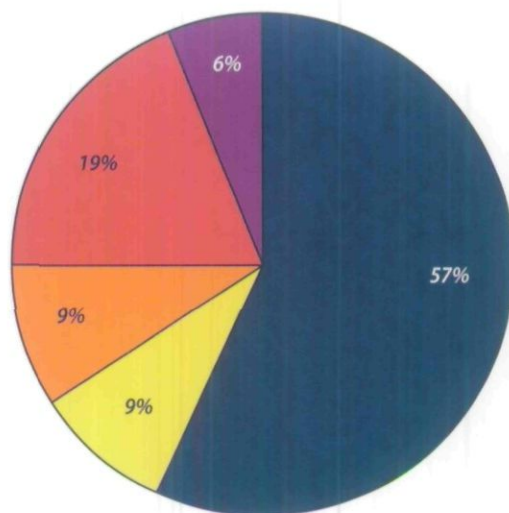
Bever Holding heeft een gedragscode opgesteld die van toepassing is op alle medewerkers en de directie. Tevens is een klokkenluidersreglement van toepassing.

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

De vastgoedportefeuille van Bever Holding bestaat uit 35 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.



In algemene zin is de factor tijd in de projectontwikkeling een zeer belangrijke, maar onzekere factor. In de portefeuille van Bever Holding bevinden zich objecten in alle fases van ontwikkeling, variërend van vergund tot nog te definiëren projecten en van uit te werken concepten tot aan complete virtuele animaties.

In de portefeuille bevinden zich ook grondposities in een zogenaamde definitiefase, waarbij alle mogelijke opties qua toekomstige bestemming nog nader onderzocht moeten worden. Verwacht mag worden dat hieromtrent binnen 2 tot 3 jaar meer duidelijkheid over de haalbaarheid van de diverse mogelijkheden kan worden verkregen, waarbij verkoop zonder meer of uitruil met objecten met een meer concrete ontwikkelingspotentie of op basis van de roodvoor-groen benadering eveneens tot de mogelijkheden behoort. Het betreft een tweetal posities in België (ca. 40 hec-

tare) en een tweetal posities in Nederland (ruim 40 hectare). Voor de mogelijke ontwikkeling van deze grondposities is geen metrage in het totaal door Bever Holding te ontwikkelen vloeroppervlak opgenomen.

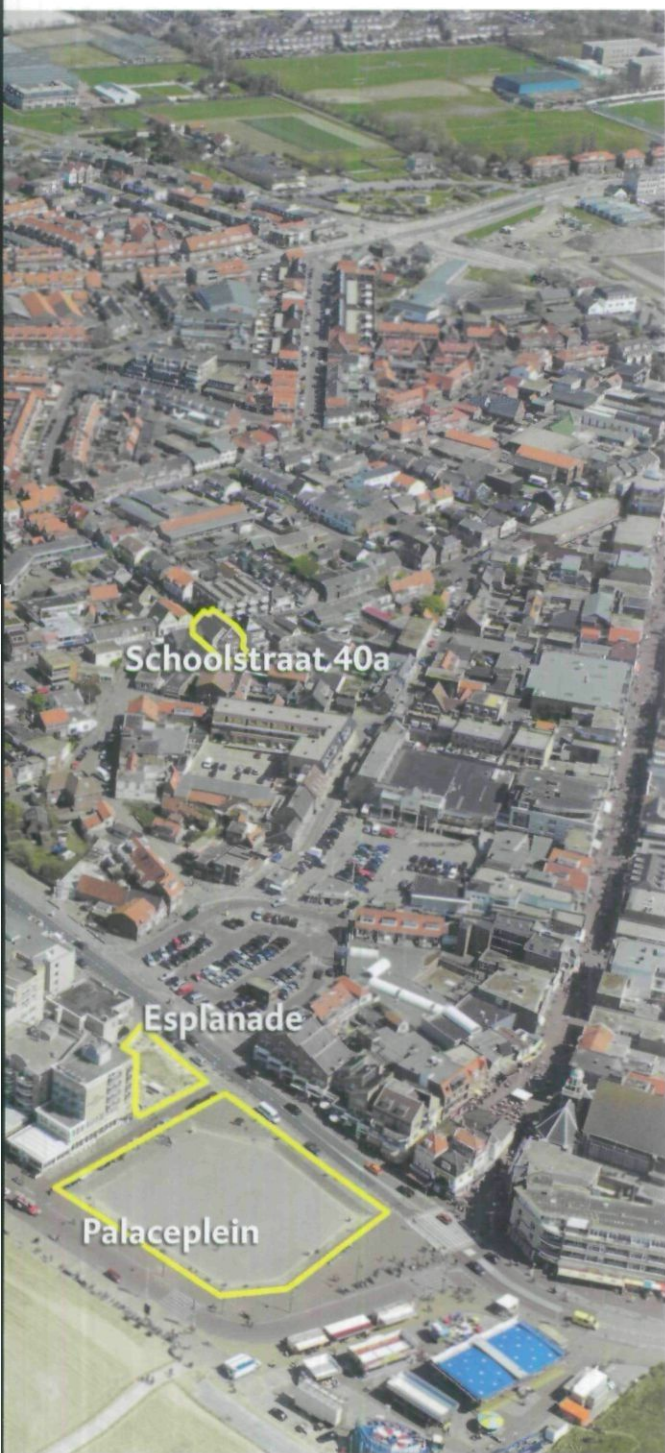
De grote diversiteit in ontwikkelingsstadia maakt het mogelijk om bij een aantal projecten direct met de bouw te starten en bij andere projecten de planvorming op te starten of juist af te ronden, waardoor een regelmatige kasstroom kan plaatsvinden.

Ultimo 2007 is in België één project in uitvoering, Corner House in Knokke-Heist en worden voor projecten in Blankenberge, De Haan en Spa in het eerste halfjaar van 2008 de aanbestedingsdossiers voorbereid. In Nederland wordt in 2008 gestart met de bouw van het project Esplanade in Noordwijk aan Zee en de aanbesteding van een project in Sluis afgerond.

Nederland

De belangen van Bever Holding liggen in het westen van het land, waar in de afgelopen jaren en tot op de dag van vandaag voldoende vraag is naar hoogwaardige woningbouw.





Noordwijk

De belangrijkste locaties zijn gelegen in Noordwijk, van oudsher een badplaats met allure, gelegen aan een dertien kilometer lang zandstrand, aan de noord- en zuidzijde omzoomd door uitgestrekte duingebieden. Noordwijk telt ca. 25.000 inwoners en veel van hen zijn werkzaam in de toeristische sector. Moderne vier- en vijfsterrenhotels en vele restaurants staan garant voor een aangenaam verblijf in Noordwijk dat door uitstekende verbindingswegen op een prettige wijze bereikbaar is voor gasten uit binnen- en buitenland. Op nationaal en internationaal congresgebied behoort Noordwijk tot de top van Nederland.

Ook de aanwezigheid van de ruimtevaartorganisatie ESA/ ESTEC draagt bij aan de internationale uitstraling van Noordwijk.

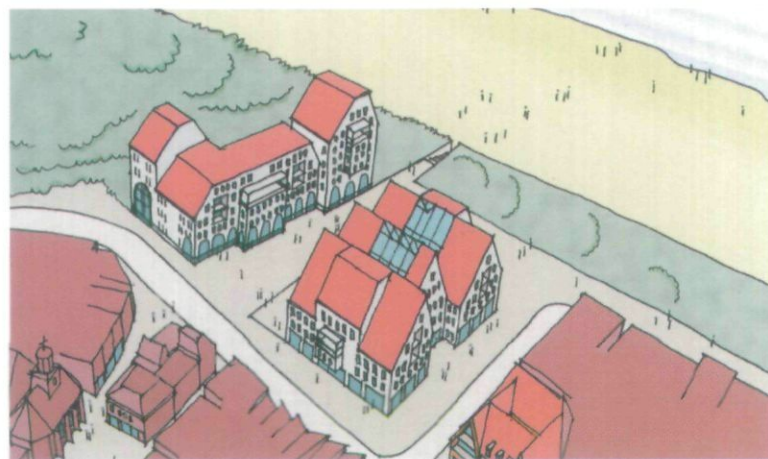
De algemene discussie over de stijging van het zeewater en de zwakke schakels in de Nederlandse kustverdediging bij met name Noordwijk aan Zee heeft er toe geleid dat vanaf 2005 gewerkt is aan het uitwerken van kustverdedigingsplannen, met als gevolg dat alle lopende en toekomstige ontwikkelingen in de primaire kuststrook stil zijn komen te liggen. Medio 2008 wordt verwacht dat de kustversterkingswerkzaamheden gereed zijn zodat de voorbereidingen om te komen tot de uitvoering van de beschreven ontwikkelingen opnieuw ter hand kunnen worden genomen.

Bever Holding heeft direct aan zee meerdere belangrijke posities binnen relatief korte afstand in haar bezit, vanuit het zuiden gezien te beginnen bij het Palaceplein, waar door het omleggen van de Koningin Wilhelmina Boulevard de toekomstige bebouwing direct aan zee zal komen te liggen. Reeds in 1995 is voor deze locatie een bouwvergunning verleend voor de bouw van appartementen (9.312m² bvo), winkel- en horecabestemmingen (2.968 m² bvo) en ondergronds parkeren. Inmiddels zijn de architectonische en stedenbouwkundige inzichten gewijzigd.

In overleg met het gemeentebestuur zal een nieuw bouwplan voor deze markante plaats worden ontworpen, waarbij het volume van de bestaande bouwvergunning gerespecteerd dient te worden.



Artist-impressie bouwplan Sea Palace 1995



Vogelvlucht-impressie Palaceplein

Palaceplein en Vuurtorenplein in ontwikkeling

In het Masterplan "Noordwijk aan Zee" dat de gemeenteraad in 1998 vaststelde werd geconstateerd dat vooral de openbare ruimte te weinig kwaliteit heeft en er onvoldoende is geïnvesteerd in samenhangende kwaliteit van de badplaats Noordwijk als totaliteit. In 2002 presenteerde de internationaal bekende stedenbouwkundige Leo Krier samen met de Arcas Groep uit Knokke-Heist onder regie van Bonavella Holding het Masterplan Noordwijk aan Zee met een nieuwe stedenbouwkundige en architectonische visie op de badplaats. Nadien zijn in opdracht van het gemeentebestuur diverse publicaties verschenen, onder meer in 2005 het "Beeldkwaliteitplan" van de hand van gemeentelijk supervisor architect Sjoerd Soeters. Hierin wordt op ambitieuze wijze een architectonische stijlomslag voor de badplaats gemaakt naar een zogenaamde Noordwijkse stijl die teruggrijpt naar de traditionele Nederlandse architectuur en Normandische stilelementen die langs een groot deel van de Noordzeekust zijn terug te vinden. In 2006 verscheen, meer specifiek gericht "Stedenbouwkundige modellen voor projecten rondom het Vuurtorenplein" van stedenbouwkundige Hans Ebberink.

BEELD KWALITEITPLAN NOORDWIJK AAN ZEE, SOETERS, VAN ELDOONCK, PONGE, 2005

MASTERPLAN NOORDWIJK AAN ZEE, LEON KRIER/ARCAS GROEP 2002



Impressie Palaceplein gezien vanuit zee



MASTERPLAN NOORDWIJK AAN ZEE; LEON KREERAKAS GROEP

Vuurtoerenplein gezien vanaf de Koningin Wilhelmina Boulevard



Zowel boven als onder een vogelvluchtperspectief van het Vuurtoerenplein en de Zeereep. Hierboven als opgenomen in "Stedenbouwkundige modellen voor projecten rondom het Vuurtoerenplein" en hieronder als opgenomen in "Beeldkwaliteitplan Noordwijk aan Zee".



BEELDQUALITEITPLAN NOORDWIJK AAN ZEE; 2005

Vuurtoerenplein en Zeereep gezien vanaf de KW Boulevard



STEDENBOUWKUNDIG MODELLEN VOOR PROJECTEN RONDOM HET VUURTOERENPLEIN; GEMEENTE NOORDWIJK; 2006

Aanzicht Vuurtoerenplein met trappartij richting Wantveld



Aanzicht Zeereep naar het Vuurtoerenplein

BRON: STEDENBOUWKUNDIG MODELLEN VOOR PROJECTEN RONDOM HET VUURTOERENPLEIN; GEMEENTE NOORDWIJK; 2006

Esplanade

Aangrenzend aan het Palaceplein ligt het vergunde bouwplan "Esplanade", op de hoek van de Olieburg en de Parallelboulevard.

Naar verwachting kan in de zomer van 2008 worden gestart met de bouw van 19 appartementen en commerciële ruimten en kan er een aanvang gemaakt worden met de "Noordwijkse stijl" een unieke verschijningsvorm die de gewenste architectonische stijlomslag in gang zal zetten. Naast de detaillering van de gevels is er veel tijd en aandacht aan het ontwerp van de plattegronden besteed om de appartementen zo optimaal en comfortabel mogelijk in te delen.

Voor alle appartementen is een parkeerplaats beschikbaar in de kelder, waarbij het parkeren middels een volautomatisch parkeersysteem zal plaatsvinden.

De bijzondere uitstraling van het gebouw biedt ook de toekomstige gebruiker van de commerciële ruimten op de begane grond uitstekende kansen: de ligging dicht aan zee en dicht aan de Hoofdstraat, waar 7 dagen in de week gewinkeld wordt en de extra drukte tijdens het badseizoen versterken de exploitatiemogelijkheden, hetgeen uiteraard ook voor andere locaties in Noordwijk aan Zee opgaat.







Aan de noordkant van de Koningin Wilhelmina Boulevard ligt het Vuurtorenplein, waar de huidige winkelruimten en restaurant plaats moeten gaan maken voor ontwikkelingen zoals beschreven in de nota van stedenbouwkundige Hans Ebberink. De bebouwing rond het toekomstig plein zal bestaan uit appartementsgebouwen met op de begane grond commerciële functies, waardoor het plein kleiner en herbergzamer zal worden.



Daar waar de Koningin Wilhelmina Boulevard als het ware om het Vuurtorenplein heen landinwaarts afbuigt begint de Zeereep, een brede strook duinlandschap met een ligging direct aan zee. Vanaf de boulevard tot aan het eerste gemeentelijk pad in de Zeereep betreft de grondpositie een aaneengesloten terrein van ruim 7.700 m² waarop bebouwing met grote vrijstaande appartementsgebouwen is voorzien in combinatie met ondergronds parkeren.

Achter de Zeereep ligt een gebied met een meer tuinachtige uitstraling. Hier bevinden zich aan de Bosweg een tweetal objecten welke uitstekend geschikt zijn voor villabouw, al dan niet in gedeeld eigendom en een door uitruil met het object Schoolstraat 40a te verkrijgen positie op de huidige locatie van de Noordwijkse Reddings Brigade. Dit perceel grenst aan de huidige vestiging van de Koninklijke Nederlandse Redding Maatschappij die opgenomen kan worden onder de voorgestelde bebouwing in de Zeereep. De vrijgekomen ruimte op de plaats van de beide reddingsbrigades biedt bebouwingsmogelijkheden als ondermeer omschreven in de eerder genoemde nota van Hans Ebberink. Meer naar het noorden wordt in de Zeereep op nummer 11 de villa "Vierwinden" een nieuwe vorm en inhoud gegeven, waarmee recht gedaan wordt aan de ongekend mooie ligging direct aan zee.

Ten slotte ligt, meest noordelijk gelegen de voormalige manege Meeuwenoord in het duinlandschap gesitueerd, waarvoor in overleg met het gemeente-bestuur een be-

stemming vastgesteld moet worden in overeenstemming met de unieke locatie. Een hotel in combinatie met een toprestaurant zou hier bijvoorbeeld uitstekend op z'n plaats kunnen zijn.

De ontwikkelingen op de Noordwijkse woningmarkt blijven onveranderd positief. In nieuwbouw, bestaande bouw, in woningen en appartementen vinden transacties met een relatief korte doorlooptijd plaats. De prijzen liggen in Noordwijk op een hoog niveau, terwijl de kwaliteitsimpuls in architectuur nog moet gaan plaatsvinden. In bestaande, voornamelijk gedateerde en verouderde bouw vinden transacties direct aan zee plaats op circa € 6.000 tot € 7.000/m² en iets van zee af op circa € 4.000/m².

Wanneer in het beschreven gebied projecten in de juiste architectuur tot realisatie komen, zal dit een positief effect hebben op de directe omgeving en tot een grotere vraag van woonconsumenten leiden, die in nieuw te verkrijgen posities ondervangen kan worden. Financiering van dergelijke kapitaalintensieve ontwikkelingen past juist binnen de mogelijkheden die een beursstatus met zich meebrengt. De zo ontstane synergie-effecten kunnen op termijn leiden tot een aanmerkelijke uitbreiding van de activiteiten van Bever Holding, net zoals zich dat dagelijks bij vele andere ontwikkelaars voordoet.



Leiden

Bever Holding heeft een locatie op de hoek van het Stationsplein en het Schuttersveld in portefeuille. Pal daaraan grenzend, aan het Stationsplein 10-20 bevindt zich een locatie, waarvan de uitvoering van de bouw door de aannemer gestaakt is. Die staking was voor de gemeente Leiden aanleiding om op het bouwperceel een WvG-voorkeursrecht te vestigen, de bouwvergunning in te trekken, alsmede om een onteigeningsprocedure op te starten. Bever Holding streeft er naar de gerechtelijke procedures te elimineren, overleg te voeren met het gemeentebestuur in het kader van haar gewijzigde stedenbouwkundige inzichten en door middel van beroep op door hypotheek verzekerde restitutie-vorderingen de eigendom van het perceel wederom te verkrijgen.

De locaties zijn direct tegenover het station Leiden Centraal gesitueerd, op loopafstand van de Leidse binnenstad. De universiteitsstad Leiden heeft een rijke traditie op het gebied van wetenschap, cultuur en internationale betrekkingen. De prachtige historische binnenstad telt zo'n drieduizend monumenten en ook musea van uitzonderlijk niveau. Strategisch gelegen, midden in de Randstad met uitstekende verbindingen naar de grote steden, is Leiden een aantrekkelijke stad voor haar 117.000 bewoners.

Het vigerende bestemmingsplan voorziet in een aanzienlijke ontwikkeling met appartementen (12.023 m² bvo) en commerciële functies (2.983 m² bvo) voor de locatie Stationsplein 10-20, waarop de hierboven afgebeelde artist-impression was gebaseerd.

Voor het voormalig kantoorgebouw aan het Schuttersveld is in het bestemmingsplan eveneens een ontwikkeling voorzien van appartementen in combinatie met commerciële ruimten. Gewijzigde stedenbouwkundige inzichten zullen –alleen al uit praktisch oogpunt– moeten leiden tot een gecombineerde ontwikkeling met de locatie Stationsplein 10-20 en mogelijk zelfs met aangrenzende kantoorbebouwingen aan de Stationsweg.

In het algemeen wordt de woningmarkt in Leiden krap genoemd, aangezien er tegenover voldoende vraag een te gering aanbod staat. De vraagkant wordt vooral beïnvloed door de beter presterende economie die meer werkgelegenheid met zich meebrengt, met name bij grote aan de universiteit gerelateerde bioscience-bedrijven. Opbrengsten van appartementen in Leiden lagen in het 4e kwartaal van 2007 op gemiddeld € 2.400/m² en oplopend naar ruim € 3.000/m² voor goede locaties.

Aalsmeer

Dichtbij de bloemenveiling van Aalsmeer betreft het een locatie van ruim 8000 m² welke zich uitstekend leent voor een gecombineerde ontwikkeling van kantoren en een groot hotel met congresruimtes en ondergrondse parkeergarages, waarvoor in het verleden vergunning verstrekt is.

Het juridisch geschil inzake het Stationsplein in Leiden heeft er eveneens toe geleid dat de overeenkomst met dezelfde aannemer voor de realisatie van dit complex niet is gestart. Inmiddels heeft de gemeente Aalsmeer besloten de verleende bouwvergunning in te trekken. In dat kader loopt thans een bestuursrechtelijke procedure, waarbij Bever Holding bezwaar gemaakt heeft tegen de intrekking. Daarnaast streeft Bever Holding ernaar door een beroep op de door hypotheek verzekerde restitutievordering op de aannemer de eigendom van het perceel wederom te verkrijgen.



Overige projecten

In Sluis in Zeeuws-Vlaanderen bevindt zich een vergunde ontwikkeling voor een winkel met bovengelegen appartementen waarmee in 2008 tot uitvoering en verkoop zal worden overgegaan.

In Wassenaar aan de Rust en Vreugdlaan bezit Bever de historische buitenplaats "Ivicke" met een landhuis gelegen in een park ter grootte van ca 3,4 hectare, dat oorspronkelijk deel uitmaakte van de buitenplaats "Backershagen". Het monumentale landhuis is gericht naar de Rijksstraatweg en heeft parallel daaraan een oprijlaan.

Bever Holding zal dit jaar een besluit nemen over de toekomstige bestemming van dit object.

Naast de aangegeven objecten bevinden zich ook grondposities in de portefeuille die zich in een zogenaamde definitie-fase bevinden, waarbij alle mogelijke opties qua toekomstige bestemming nog onderzocht moeten worden. Het betreft ruim 38 hectare in Hillegom en ruim 2 hectare in Noordwijkerhout. De grondpositie in Hillegom ligt tussen Hillegom en de bebouwde kom van Bennebroek, deels aan doorgaand vaarwater naar de Kagerplassen, en bestaat voornamelijk uit gras-, bloemen- en plantenteeltland.

In overleg met het gemeentebestuur zal naar een definitieve bestemming worden gezocht, waarbij ondermeer gedacht kan worden aan de uitruil van het merendeel van de grond met de gemeente tegen de afgifte van een vergunning voor de bouw van een relatief beperkt aantal villa's.

De grondpositie van ruim 2 hectare in Noordwijkerhout ligt aan de rand van het beschermde duingebied. Mogelijk is deze grond in overleg met het gemeentebestuur uit te ruilen tegen vervangende grond met bebouwingsmogelijkheden.



Hillegom

België

De belangen van Bever zijn voornamelijk in West Vlaanderen gesitueerd op goede tot zeer goede locaties, met voldoende vraag naar hoogwaardige woningbouw. Het betreft ondermeer projecten in het mondaine Knokke-Heist, de meest veelzijdige en verrassende badplaats aan de Noord-Europese kust. Het hoge niveau aan voorzieningen oefent het hele jaar door een enorme aantrekkingskracht uit op haar bezoekers.

Knokke-Heist

Het project Kastanjedreef is gelegen nabij de Natiënlaan, de belangrijkste invalsweg van Knokke en betreft een voormalige hoeve. De verkavelingsvergunning van deze

hoeve staat de bouw van 8 grote vrijstaande villa's toe. De bouwplannen met de individuele ontwerpen worden in de eerste helft van 2008 bij het gemeentebestuur ingediend.



Aan het Oosthoekplein is de bouw van een hotel-restaurant inmiddels tot casco gevorderd. In het concept wordt de vestiging van een restaurant van hoog niveau voorzien, versterkt

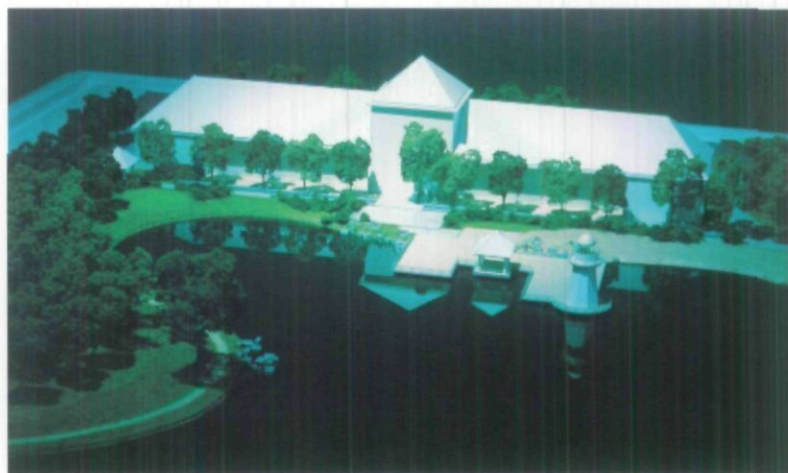
door een gecombineerde exploitatie van 12 hotelsuites. De afbouw zal in samenspraak met een nog aan te trekken restaurateur/hotelier in 2008 gedefinieerd dienen te worden.

Aan de Guldenvliesstraat, dicht nabij de Lippenslaan wordt gewerkt aan de restauratie van een laatste voorbeeld van een villa in de kustarchitectuur van de jaren 1900.

De prijzen van woningen en appartementen zijn in Knokke-Heist van een buitencategorie, per m² vloeroppervlak oplopend tot wel € 15.000. De gemiddelde opbrengsten in Knokke in 2007 behoren tot de hoogste van België.



"Laguna Beach", aan het Meer van Heist, betreft een voormalig hotel/restaurant op ca 4.200 m² grond. Het gemeentebestuur van Knokke-Heist legt in het nieuwe GRUP (Gemeentelijk Ruimtelijk Uitvoerings Plan) de bestemming en bouwvolume voor deze locatie vast



om de vestiging mogelijk te maken van een hotel van ca 150 kamers met conferentiefaciliteiten, waaraan volgens een begin 2006 verschenen "Strategisch Beleidsplan Toerisme Knokke-Heist 2005-2015" grote behoefte bestaat.

De Haan

In De Haan, de bekende familiebadplaats betreft het een drietal projecten. De Haan is de badplaats met het langste strand van de Vlaamse kust en is beroemd door zijn statige villa's die hun charme van de Normandische bouwstijl bewaard hebben. Aan de Wenduïnesteenweg, aan de noordelijke kant van De Haan, ligt de locatie voor een vergund project met 4 appartementen in Anglo-Normandische stijl.

Aan de Leopoldlaan wordt een dubbele villa in de typische architectuur van De Haan omgebouwd naar luxe winkelruimten met daarboven gelegen appartementen. De Leopoldlaan is de hoofdweg in het hart van De Haan, met aan weerszijden hotels, restaurants en winkels van goed niveau. Alle voorzieningen en het strand bevinden zich op loopafstand.

Pal achter deze ontwikkeling aan de Leopoldlaan bevindt zich temidden van de kenmerkende villabouw in de Haan, de Maignelaan. Hier is een bouwvergunning aangevraagd voor de bouw van een grote vrijstaande villa.

Er is in De Haan een beperkt aanbod van appartementen, enerzijds veroorzaakt door de stedenbouwkundige bescherming van de kern van De Haan, de zogenaamde concessie en anderzijds doordat De Haan zeer weinig gestapelde bouw kent en toestaat. Verkoopprijzen variëren van € 2.500 tot € 6.500/m² meer naar zee.





Blankenberge

Eén van de meest populaire en drukste badplaatsen aan de Belgische kust met eigen grote zeejachthaven, op slechts 10 autominuten van Knokke-Heist. Blankenberge telt ruim 18.000 inwoners en heeft met name op het gebied van slechtweer-accommodaties veel te bieden. Het betreft een locatie direct achter het meest noordelijk deel van de Zeedijk op de hoek van de Verweehelling en de Baron de Ruzettelaan. Het project omvat de vergunning voor de bouw van appartementen, een commerciële laag op de begane grond en een volautomatisch parkeersysteem.

Er vinden veel bouwactiviteiten plaats in Blankenberge. Veelal betreft het kleinschalige invullingen met appartementen, waarbij de gekozen architectuur niet altijd tot ieders verbeelding spreekt. Dit vertaalt zich uiteraard ook in gerealiseerde opbrengsten. Globaal genomen variëren de prijzen van circa € 2.500 tot circa € 4.500/m² dicht aan zee.

Sint Martens Latem

In de beroemde cultuurgemeente Sint Martens Latem heeft Bever Holding een tweetal objecten, dicht bij elkaar gelegen nabij de entree van het centrum. Hier wordt een ontwikkeling voorzien met appartementen en een commerciële begane grond eventueel in combinatie met een tussengelegen woonhuis.

Brasschaat

Het kantoor van Planvisie België is gevestigd aan de Leopoldslei in het centrum van Brasschaat, op een steenworp van de Bredabaan. Even verderop aan de Leopoldslei bevindt zich een handelsgelijkvloers en achtergelegen magazijnen.

Grobbendonk

Een aanzienlijke grondpositie (ruim 36 hectare) is gelegen nabij de rijksweg A13 Antwerpen-Luik. Het betreft domein Goorhof in Grobbendonk, bestaande uit een kasteel met bijgebouwen in vervallen staat, landbouwgrond, bossen en grote vijvers. Voor een deel grenst het domein aan een ruim verkavelde villawijk. In overleg met het gemeentebestuur zal een nadere bestemming vastgesteld moeten worden.

Tielt- Winge

Meer centraal in België, in Tielt Winge ligt een voormalige vierkantshoeve, voorheen in gebruik als veilinghuis met een perceel grond van circa drie hectare. Aangezien er geen verdere ontwikkelingspotentie voor de hoeve wordt voorzien, ligt verkoop voor de hand.



SPA

In de Belgische Ardennen ligt de stad Spa, bekend door zijn minerale bronnen, casino's en het racecircuit van Francorchamps. Spa heeft altijd een bijzondere naamsbekendheid genoten en is nu, na een economisch gezien mindere periode, op de weg terug.

Aan de Route Balmoral, vlakbij de Royal Golf Club des Fagnes, bevindt zich een terrein van 17.746 m² waarop een omvangrijke ontwikkeling gerealiseerd zal worden.

Het hoofdgebouw zal ondermeer bestaan uit een hotel met 150 kamers, restaurants, conferentiezalen en een wellnesscentrum. De riante terrassen bieden een comfortabel zicht op de binnentuin met zwembad, putting-greens en de glooiende hellingen van het dal van Spa. Het hotel beschikt over 126 parkeerplaatsen waarvan 80 ondergronds. In drie vrijstaande appartementsgebouwen worden in totaal 67 luxe 3- en 4-kamer appartementen gerealiseerd met 100 parkeerplaatsen.



De combinatie van hotel met appartementen biedt aan beide elementen toegevoegde waarde: de mogelijkheid van het extra comfort dat het hotel kan bieden verhoogt de initiële appartementswaarde en biedt tegelijkertijd de mogelijkheid van extra inkomsten voor het hotel.

De sportieve mogelijkheden in de omgeving van Spa zijn ongekend, zo liggen er tal van golfbanen op korte afstand,

wildwatervaren, langlaufen, zweefvliegen, kortom van alles is er te doen. Recente investeringen (meer dan 25 miljoen) in het circuit van Francorchamps bestendigen niet alleen de jaarlijkse Formule 1 races maar ook races in tal van andere categorieën gedurende het hele jaar.

De bijzondere architectuur, de combinatie van het hotel en appartementen en de ligging maken dit project zeer bijzonder.

Adres	Plaats	Land	Kadastrale Aanduiding
Kon. Wilhelminaboulevard 3	Noordwijk	NL	Noordwijk E 2498
Parallelboulevard 7	Noordwijk	NL	Noordwijk E 2364
Vuurtorenplein 1- 41, KW blvd. 35	Noordwijk	NL	Noordwijk N 2196 / Noordwijk N 2197
Zeereep 1	Noordwijk	NL	Noordwijk N 2195
Zeereep 2	Noordwijk	NL	Noordwijk N 1977
Zeereep 3, Bosweg 5	Noordwijk	NL	Noordwijk N 1976
Zeereep 4	Noordwijk	NL	Noordwijk N 1975
Bosweg 14	Noordwijk	NL	Noordwijk N1955
Bosweg 6	Noordwijk	NL	Noordwijk N 1951
Schoolstraat 40a	Noordwijk	NL	Noordwijk E 2525
Zeereep 11	Noordwijk	NL	Noordwijk N 2823
Northgodreef 200	Noordwijk	NL	Noordwijk A 3334
Schuttersveld 1-3	Leiden	NL	Leiden L 1901, 1902, 1903 (erfpacht)
Stationsplein 10-20	Leiden	NL	Leiden L 1846
Lakenblekerstraat	Aalsmeer	NL	Aalsmeer C 4048
Nieuwstraat 43	Sluis	NL	Sluis I 294
Rust en Vreugdlaan 2	Wassenaar	NL	Wassenaar F 9635
Oosteinderlaan	Hillegom	NL	Hillegom meerdere nummers
Ruigenhoekerweg	Noordwijkerhout	NL	Noordwijkerhout E 4459
Kastanjedreef 5	Westkapelle	B	Knokke-Heist E 100/H en 100/F
Hazegrasstraat 1	Knokke	B	Knokke-Heist G 0004G 6
Guldenvlietstraat 14	Knokke	B	Knokke-Heist C 3335
Heesterstraat	Knokke	B	Knokke-Heist E 0100F en)100H
Wenduinesteenweg 54	De Haan	B	De Haan B 2 V 3
Leopoldlaan 6	De Haan	B	De Haan A 10 E 9
Leopoldlaan 8	De Haan	B	De Haan A 10 B 16
Montaignelaan	De Haan	B	De Haan A 10 P 16
Verweehelling 6	Blankenberge	B	Blankenberge A 859 N 13
Maenhoutstraat 11	St Martens-Latem	B	St Martens-Latem B412/v/2
Maenhoutstraat 15	St Martens-Latem	B	St Martens-Latem B413/02v/2
Leopoldslei 2	Brasschaat	B	Brasschaat D 704 M
Leopoldslei 30	Brasschaat	B	Brasschaat D 747 M 3 W3
Kasteel Goorhof	Grobbendonk	B	Meerdere nummers
Tiensesteenweg 70	Tielt-Wingene	B	Tielt Winge C 357D/360E/345B/358D
Route Balmoral 34	Spa	B	Spa L 819 K 3 L 819 S 3

* Prognose op basis van gemeentelijke publicaties

** In bestemmingsplan

*** Bouwvergunning

 Feitelijke eigendomssituatie zoals nader beschreven in de beschrijving bij de desbetreffende objecten van de vastgoedportefeuille.

Kadastraal Oppervlak	Te ontwikkelen m ² gebruiksoppervlak	Status	Tijd tot realisatie
25 a 30 ca	6.900 m ² appartementen / 2.300 m ² winkels	***	2 tot 4 jaar
5 a 20 ca	2.178 m ² appartementen/340 m ² winkels	***	< 2 jaar
5 a 65 ca, / 3 a 48 ca	2.200 m ² appartementen / 825 m ² winkels	*	2 tot 4 jaar
30 a 28 ca	7.600 m ² appartementen	*	2 tot 4 jaar
14 a 84 ca			
16 a 4 ca			
16 a 5 ca			
11 a 2 ca	700 m ² woonoppervlak	**	2 tot 4 jaar
10 a 62 ca	700 m ² woonoppervlak	**	2 tot 4 jaar
4 a 95 ca	150 m ² kantoor / 170 m ² bedrijfsruimte	***	2 tot 4 jaar
15 a 85 ca	400 m ² woonoppervlak	**	< 1 jaar
24 a 99 ca	400 m ² woonoppervlak	**	< 2 jaar
2 a 60 ca	3.300m ² appartementen / 400m ² winkels	**	< 2 jaar
21 a	11.000m ² appartementen/3.000m ² winkels	**	< 2 jaar
84 a 50 ca	14.800 m ² hotel + kantoren		< 2 jaar
1 a 54 ca	260 m ² appartementen/150 m ² winkel	***	< 2 jaar
3 ha 47 a 20 ca	900 m ² kantoor	**	< 2 jaar
36 ha			
2 ha 36 a 30 ca			> 2 jaar
69 a 32 ca	4.480 m ² villabouw	**	< 1 jaar
2 a 55 ca	420 m ² hotel / 450 m ² restaurant	***	< 1 jaar
75 ca	235 m ² woonoppervlak	**	< 1 jaar
42 a 84 ca	1.500 m ² hotel	**	< 3 jaar
1 a 70 ca	430 m ² appartementen	***	< 1 jaar
2 a 50 ca	250 m ² winkel / 400 m ² appartementen	**	< 2 jaar
2 a 18 ca			
12 a 69 ca	400 m ² woonoppervlak	**	< 2 jaar
2 a 33 ca	2.200 m ² appartementen / 160 m ² winkel	***	< 2 jaar
5 a 75 ca	320 m ² appartementen / 100 m ² winkel	**	< 2 jaar
9 a 62 ca	400 m ² appartementen / 150 m ² winkel	**	< 2 jaar
1 a 28 ca	200 m ² bestaand kantoor	**	< 1 jaar
5 a 23 ca	100 m ² bestaand / 400 m ² appartementen	**	< 2 jaar
36 ha 71 a 71 ca			2 tot 4 jaar
2 ha 79 a 75 ca	570 m ² bestaande hoeve	**	< 1 jaar
1 ha 77 a 46 ca	8.500 m ² hotel / 6.000 m ² appartementen	***	< 2 jaar



Land
Locatie
Adres
Kad. aanduiding
Kad. oppervlak
Status
Programma

Nederland
Noordwijk
Kon. Wilhelminaboulevard 3
Noordwijk E2498
25 a 30 ca
Vergund bouwplan
9.312 m² appartementen / 2.968 m² commercieel



Land
Locatie
Adres
Kad. aanduiding
Kad. oppervlak
Status
Programma

Nederland
Noordwijk
Parallelboulevard 7
Noordwijk E 2364
5 a 20 ca
Vergund bouwplan
2.178 m² appartementen, 340 m² winkels



Land
Locatie
Adres
Kad. aanduiding
Kad. oppervlak
Status
Programma

Nederland
Noordwijk
Vuurtorenplein 1-41 /
Kon. Wihelminablvd 35
Noordwijk N2196 / N2197
5a 65 ca / 3a 48 ca
Bestaande winkelunits/restaurant
Bebouwingsindicatie mede op basis van
stedenbouwkundige modellen ca.2.200 m²
appartementen en ca. 800 m² commercieel



Land
Locatie
Adres
Kad. aanduiding
Kad. oppervlak
Status
Programma

Nederland
Noordwijk
Zeereep 1
Noordwijk N 2195
30 a 28 ca
Bestaande bebouwing op verzoek
van gemeentebestuur gesloopt
Bebouwingsindicatie, mede op basis van
stedenbouwkundige modellen ca 3.000 m²
appartementen met parkeervoorzieningen

Land	Nederland	
Locatie	Noordwijk	
Adres	Zeereep 2	
Kad. aanduiding	Noordwijk N 1977	
Kad. oppervlak	14 a 84 ca	
Status	Bestaande bebouwing op verzoek van gemeentebestuur gesloopt	
Programma	Bebouwingsindicatie, mede op basis van stedenbouwkundige modellen ca 1.900 m ² appartementen met parkeervoorzieningen	
Land	Nederland	
Locatie	Noordwijk	
Adres	Zeereep 3, Bosweg 5	
Kad. aanduiding	Noordwijk N 1976	
Kad. oppervlak	16 a 4 ca	
Status	Bestaande bebouwing op verzoek van gemeentebestuur gesloopt	
Programma	Bebouwingsindicatie, mede op basis van stedenbouwkundige modellen ca 1.900 m ² appartementen met parkeervoorzieningen	
Land	Nederland	
Locatie	Noordwijk	
Adres	Zeereep 4	
Kad. aanduiding	Noordwijk N 1975	
Kad. oppervlak	16 a 5 ca	
Status	Bestaande bebouwing op verzoek van gemeentebestuur gesloopt	
Programma	Bebouwingsindicatie, mede op basis van stedenbouwkundige modellen ca. 700 m ² met parkeervoorzieningen	
Land	Nederland	
Locatie	Noordwijk	
Adres	Bosweg 14	
Kad. aanduiding	Noordwijk N 1955	
Kad. oppervlak	11 a 2 ca	
Status	Bestaande villa	
Programma	Op basis van bestemmingsplan bouwplan indienen voor ca.700 m ² woonoppervlak	



Land
Locatie
Adres
Kad. aanduiding
Kad. oppervlak
Status
Programma

Nederland
Noordwijk
Bosweg 6
Noordwijk N 1951
10 a 62 ca
Bestaande bebouwing op verzoek
van gemeentebestuur gesloopt
Op basis van bestemmingsplan bouwplan
indienen voor ca. 700 m² woonoppervlak



Land
Locatie
Adres
Kad. aanduiding
Kad. oppervlak
Status
Programma

Nederland
Noordwijk
Schoolstraat 40a
Noordwijk E 2525
4 a 95 ca
Bestaand bedrijfspand met een vergund bouwplan
550 m² kantoor en bedrijfsruimte ten behoeve van
de Noordwijkse Reddingsbrigade



Land
Locatie
Adres
Kad. aanduiding
Kad. oppervlak
Status
Programma

Nederland
Noordwijk
Zeereep 11
Noordwijk N 2823
15 a 85 ca
Bestaande villa
Conform vergunningstekeningen vergroten met
ca. 80 m² en aanbrengen nieuwe indelingen en
afwerkingen



Land
Locatie
Adres
Kad. aanduiding
Kad. oppervlak
Status
Programma

Nederland
Noordwijk
Northgodreef 200
Noordwijk A 3334
24 a 99 ca
Bestaande manège
In overleg nader te bepalen bestemming
– recreatief met bijvoorbeeld hotel
of de bouw van een grote villa

Land	Nederland
Locatie	Leiden
Adres	Schuttersveld 1-3
Kad. aanduiding	Sectie L 1901
Kad. oppervlak	2 a 60 ca
Status	Kantoorgebouw
Programma	Op basis van vigerend bestemmingsplan nieuw plan indienen voor ca 3.300 m ² appartementen en ca 400 m ² commercieel



Land	Nederland
Locatie	Leiden
Adres	Stationsplein 10-20
Kad. aanduiding	Sectie L 1846
Kad. oppervlak	21 a
Status	Bouwterrein
Programma	Op basis van vigerend bestemmingsplan nieuw plan indienen voor 12.023 m ² appartementen en 2.983 m ² commercieel



Land	Nederland
Locatie	Aalsmeer
Adres	Lakenblekerstraat
Kad. aanduiding	Aalsmeer Sectie C 4048
Kad. oppervlak	84 a 50 ca
Status	Verleende bouwvergunning ingetrokken op basis van bouwwetgeving.
Programma	In overleg vaststellen van uitgangspunten voor update van bestaand bouwplan voor ca 14.800 m ² gecombineerde hotel- en kantoorontwikkeling



Land	Nederland
Locatie	Sluis
Adres	Nieuwstraat 43
Kad. aanduiding	Sluis I 294
Kad. oppervlak	1 a 54 ca
Status	Woonhuis
Programma	Vergund bouwplan voor de bouw van ca 260 m ² appartementen en ca 150 m ² commercieel



Vastgoedportefeuille



Land
Locatie
Adres
Kad. aanduiding
Kad. oppervlak
Status
Programma

Nederland
Wassenaar
Rust en Vreugdlaan 2
Wassenaar F 9635
3 ha 47a 20 ca
900 m² kantoor
Nader vast te stellen het toekomstig gebruik als kantoor of als woondomein



Land
Locatie
Adres
Kad. aanduiding
Kad. oppervlak
Status
Programma

Nederland
Hillegom
Oosteinderlaan
Meerdere nummers
Ca 36 ha
Gras-, bloemen- en plantenteeltland
Concept nader uit te werken



Land
Locatie
Adres
Kad. aanduiding
Kad. oppervlak
Status
Programma

Nederland
Noordwijkerhout
Ruigenhoekerweg
Noordwijkerhout E 4459
2 ha 36 a 30 ca
Duingebied
Concept nader uit te werken



Land
Locatie
Adres
Kad. aanduiding
Kad. oppervlak
Status
Programma

België
Knokke-Heist
Kastanjedreef 5
Knokke-Heist E100/H en 100/F
69 a 32 ca
Bestaande hoeve met verkavelingsvergunning
Bouwvergunning aangevraagd voor 8 villa's op een grond-oppervlak variërend van 700 tot 1.000 m² en een gemiddeld vloeroppervlak van ruim 550 m² per villa

Land
Locatie
Adres
Kad. aanduiding
Kad. oppervlak
Status
Programma

België
Knokke-Heist
Hazegrasstraat 1 / Oosthoekplein
Knokke-Heist G 0004G 6
2 a 55 ca
In aanbouw
500 m² hotelsuites/ 500 m² restaurant



Land
Locatie
Adres
Kad. aanduiding
Kad. oppervlak
Status
Programma

België
Knokke-Heist
Guldenvliesstraat 14
Knokke-Heist C 3335
75 ca
Bestaande villa te renoveren
Ca 235 m² woonoppervlak over 4 lagen



Land
Locatie
Adres
Kad. aanduiding
Kad. oppervlak
Status
Programma

België
Knokke-Heist
Heesterstraat
Knokke-Heist E100F en 0100H
42 a 84 ca
Bestaande (hotel)bebouwing
Toekomstige grootschalige hotelontwikkeling
wordt thans opgenomen in het voorgenomen
nieuwe bestemmingsplan



Land
Locatie
Adres
Kad. aanduiding
Kad. oppervlak
Status
Programma

België
De Haan
Wenduinesteenweg 54
De Haan B2 V3
1 a 70 ca
Bestaande bebouwing met een vergund bouwplan
430 m² appartementen





Land
Locatie
Adres
Kad. aanduiding
Kad. oppervlak
Status
Programma

België
De Haan
Leopoldlaan 6+8
De Haan A10E9 + A10B16
4 a 68 ca
Bestaande villa's
Vergunningsprocedure in afrondende fase voor ca 400 m² appartementen en ca 250 m² commercieel



Land
Locatie
Adres
Kad. aanduiding
Kad. oppervlak
Status
Programma

België
De Haan
Montaignelaan
De Haan A10 P16
12 a 69 ca
Bouwgrond
Bouwvergunning voor de bouw van een vrijstaande villa met een woonoppervlak van ca 400 m² aangevraagd



Land
Locatie
Adres
Kad. aanduiding
Kad. oppervlak
Status
Programma

België
Blankenberge
Verweehelling 6
Blankenberge A 859 N13
2 a 33 ca
Voormalig hotel met een vergund bouwplan 2.200 m² appartementen / 160 m² commerciële ruimte



Land
Locatie
Adres
Kad. aanduiding
Kad. oppervlak
Status
Programma

België
St. Martens Latem
Kap. Maenhoutstraat 11
St. Martens Latem B412/v/2
5 a 75 ca
Bestaand woon-handelspand
Bouwplan indienen voor ca 320 m² appartementen en 100 m² commercieel

Land
Locatie
Adres
Kad. aanduiding
Kad. oppervlak
Status
Programma

België
St. Martens Latem
Kap. Maenhoutstraat 15
St. Martens Latem B413/02v/2
9 a 62 ca
Bouwgrond
Bouwplan indienen voor ca 400 m² appartementen
en ca 150 m² commercieel



Land
Locatie
Adres
Kad. aanduiding
Kad. oppervlak
Status
Programma

België
Brasschaat
Leopoldslei 2
Brasschaat D 704 M
1 a 28 ca
kantoor Planvisie België
200 m² bestaand kantoor



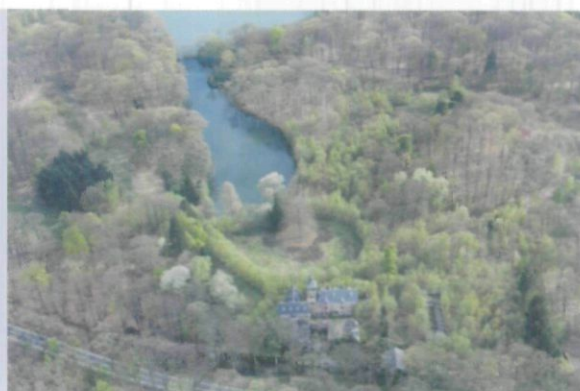
Land
Locatie
Adres
Kad. aanduiding
Kad. oppervlak
Status
Programma

België
Brasschaat
Leopoldslei 30
Brasschaat D 747 M 3W 3
5 a 23 ca
Bestaande bebouwing
Bouwplan indienen voor bebouwing met
appartementen



Land
Locatie
Adres
Kad. aanduiding
Kad. oppervlak
Status
Programma

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



Vastgoedportefeuille

Land
Locatie
Adres
Kad. aanduiding
Kad. oppervlak
Status
Programma

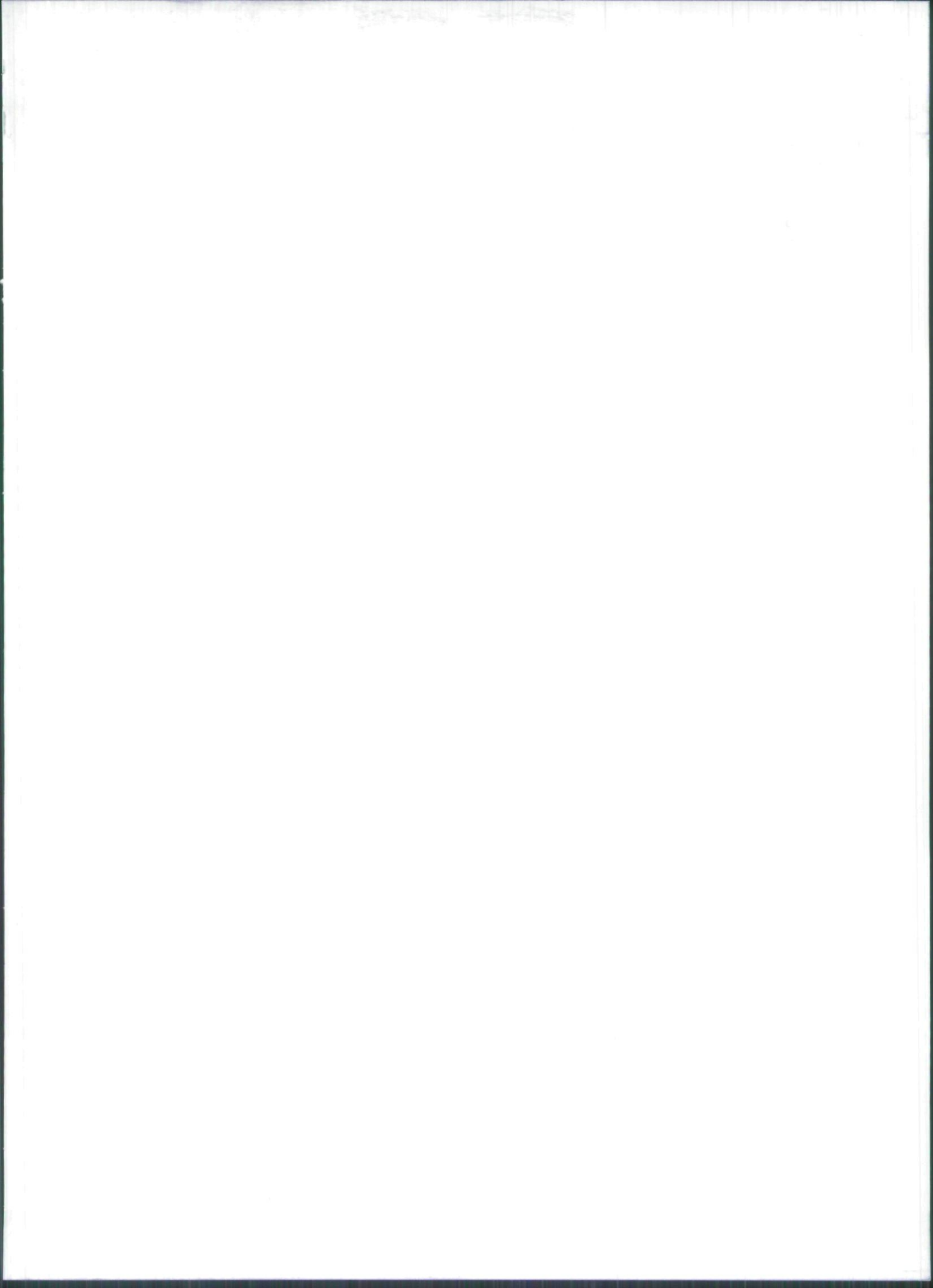
België
Tielt-Winge
Tiensesteenweg 70
Tielt-Winge C357D/360E/345B/358D
2 ha 79 a 75 ca
Bestaande vierkantshoeve
Verkoop in huidige staat

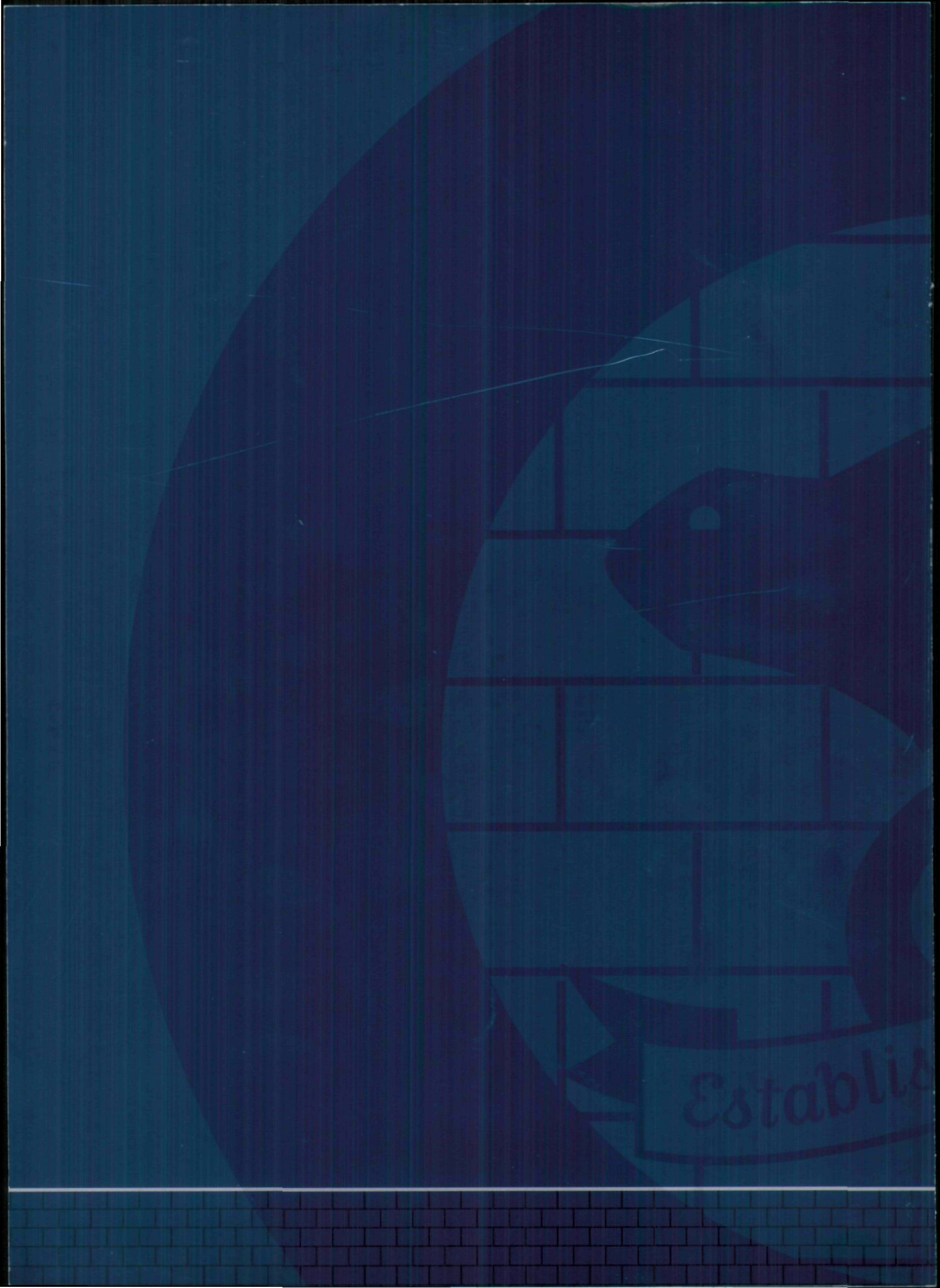


Land
Locatie
Adres
Kad. aanduiding
Kad. oppervlak
Status
Programma

België
Spa
Route Balmoral 34
Spa L819 K3 L819 S3
1 ha 77 a 46 ca
Deels bestaand hotel met vergund bouwplan
150 hotelkamers, restaurants, conferentiezalen
wellness-centrum en 67 luxe drie- en vierkamer-
appartementen







Establi