



Persbericht

N.V.Bever Holding – resultaten 2008

Wassenaar, 29 april 2008

AFWAARDERING PORTEFEUILLE BEVER HOLDING € 15 MILJOEN

- Netto resultaat (EUR x 1000) -/- € 13.464 (2007: -/- € 225)
- Netto resultaat per aandeel -/- € 0,79 (2007: -/- € 0,014)

Het resultaat over 2008 bedraagt -/- € 13,4 miljoen (2007: -/- € 225.000). Het verlies is ontstaan door een negatieve herwaardering van de vastgoedportefeuille (-/- € 15,6 mln) en een operationeel verlies van -/- 3,3 mln. Hierdoor bedraagt het resultaat voor belasting € 18,9 mln negatief.

De herwaardering van de portefeuille was in 2008 negatief in Nederland en België. Er werden geen verkopen gerealiseerd in 2008. De winst per aandeel bedraagt -/- € 0,79.

Resultaat

Het resultaat van Bever werd dit jaar negatief beïnvloed door herwaardering van de vastgoedportefeuille. Als gevolg van de huidige economische crisis is de vastgoedportefeuille afgewaardeerd met ca. 12%. Deze afwaardering is gebaseerd op zowel interne als externe taxaties. Het exploitatieverlies kwam uit op -/- € 3,3 mln. Dit is opgebouwd uit netto rentelasten (€ 1,76 mln), salariskosten (€ 599.000) en algemene kosten (€ 869.000). In de algemene kosten zijn de kosten van externe adviseurs ten behoeve van de begeleiding van de, in 2007 uitgevoerde, fusie opgenomen. Daar in 2008 geen projecten gerealiseerd zijn en geen verkopen hebben plaatsgevonden had Bever Holding vrijwel geen inkomsten in het verslagjaar.

Het eigen vermogen is als gevolg van de afwaardering en het exploitatieverlies gedaald van € 100 mln. tot € 86,6 mln. De intrinsieke waarde per aandeel Bever Holding bedroeg per 31 december 2008 € 5,09 (2007: € 5,88). Aan de Algemene Vergadering van Aandeelhouders wordt voorgesteld geen dividend uit te keren.

Eigen vermogen en vastgoedportefeuille

De vastgoedportefeuille van Bever kent een boekwaarde per ultimo 2008 van ca. € 117 miljoen en is gedeeltelijk bancair gefinancierd met een bedrag van ca. € 31,3 miljoen. Voorts kent Bever per einde verslagjaar een voorziening latente belastingen ter grootte van ca. € 33 miljoen. Deze wordt aangehouden terzake toekomstige belastingverplichtingen als gevolg van aanwezige fiscale herinvesteringsreserves en verschillen tussen commerciële en fiscale boekwaarden van de vastgoedprojecten. De post overige vorderingen betreft een bedrag van ca. € 19 miljoen opgenomen ter zake een hypothecaire vordering op het bouwbedrijf dat verantwoordelijk was voor de realisatie van projecten in Leiden en Aalsmeer. Vanwege een gerezen geschil met dit bouwbedrijf lopen thans een aantal juridische procedures. De vordering is gesecureerd door middel van een eerste hypothecaire inschrijving op eerder genoemde projecten.

Vreemd vermogen

Op basis van de huidige vastgoedportefeuille en solvabiliteit is Bever Holding positief gestemd over de bereidheid van de huidige financiers om de kredietfaciliteiten te continueren. Een uitbreiding van het kredietvolume is noodzakelijke om de bouw- en ontwikkelingstrajecten te financieren.

Vooruitzichten

De snel verslechterende economische omstandigheden en de stagnatie die is opgetreden in de vastgoedmarkt ten gevolge van het ontbreken van goede financieringsmogelijkheden en het afnemen van het consumentenvertrouwen, maken dat Bever Holding opereert in onzekere marktomstandigheden.

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

Dit leidt voor 2009 tot een aanpassing van het strategisch plan en een bijstelling van de eerder geformuleerde verwachtingen. Voor de korte termijn zijn een aantal maatregelen genomen die moeten leiden tot een betere liquiditeitspositie waardoor Bever Holding in staat zal zijn om aan haar lopende verplichtingen te blijven voldoen. Deze maatregelen betreffen o.a. het te koop aanbieden van een aantal kleinere objecten met geen of beperkte ontwikkelingsmogelijkheden. De opbrengst van deze, voornamelijk Belgische objecten, zal gedeeltelijk aangewend worden om de bancaire kredieten af te lossen en daarnaast als buffer dienen om de operationele kosten te dekken zolang inkomsten uit ontwikkelingsactiviteiten uitblijven. De maatregelen zoals hiervoor genoemd hebben al geleid tot de verkoop van een tweetal objecten in Noordwijk en Noordwijkerhout.

De langere termijn doelstellingen voor de realisatie van de bestaande projecten blijft overeind. Bever Holding blijft haar focus richten op het ontwikkelen van een aantal substantiële projecten in haar portefeuille. Het betreft hier met name de ontwikkelingen in Noordwijk, Leiden, Aalsmeer en Spa. Na verkoop van een belangrijk deel van de kleinere projecten resteert een portefeuille met een ontwikkelingspotentieel van ca. 72.000 m² met een verwacht omzetvolume van ruim € 300 miljoen

Voor de ontwikkeling van deze projecten in de toekomst is Bever Holding mede afhankelijk van externe financieringen. Ondanks de huidige malaise in de financiële wereld blijft Bever Holding positief gestemd over de bereidheid van financiers om kwalitatief hoogwaardige projecten te financieren. Deze verwachting wordt mede ingegeven door de solvabiliteit van de onderneming en de potentie van de vastgoedobjecten.

Naast het ontwikkelen van de diverse projecten blijft Bever Holding actief zoeken naar objecten ter uitbreiding van haar portefeuille. Deze gewenste uitbreiding betreft verhuurd vastgoed dat een positieve bijdrage aan de kasstroom zal leveren. Gezien de huidige marktomstandigheden wordt verwacht dat in 2009 de mogelijkheden voor acquisities zullen verbeteren.

Vanwege de onzekere omstandigheden wordt door de directie van Bever Holding geen raming gegeven over de ontwikkeling van het resultaat over 2009.

N.V. Bever Holding

Voor nadere informatie kunt u contact opnemen met
De heer A.M. van Eerden, (070) 5121810, info@beverholding.nl

Geconsolideerde winst- en verliesrekening over 2008

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

Geconsolideerde balans per 31 december 2008

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

Geconsolideerde balans per 31 december 2008					
(EUR x 1.000) (voor resultaatbestemming)	Toelichting		31.12.2008		31.12.2007
Passief					
Eigen vermogen	12				
Geplaatst kapitaal		19.616		19.616	
Agioreserve		33.713		33.713	
Overige reserves		46.733		46.958	
Onverdeeld resultaat		(13.464)		(225)	
			86.598		100.062
Langlopende verplichtingen					
Latente belastingverplichting	13		33.022		37.432
Langlopende Hypothecaire lening	14		4.050		4.050
Kortlopende verplichtingen					
Hypothecaire leningen	14	27.319		28.526	
Crediteuren		900		582	
Overige schulden en overlopende passiva		1.696		1.102	
			29.915		30.210
Totale passiva			153.585		171.754

De financiële overzichten in dit persbericht zijn ontleend aan de door het bestuur opgestelde en door de accountant gecontroleerde jaarrekening 2008 van Bever ('jaarrekening'). Bij die jaarrekening is op 29 april 2008 een goedkeurende accountantsverklaring verstrekt. De financiële overzichten, zoals weergegeven in dit persbericht, dienen te worden gelezen in samenhang met de jaarrekening waaraan deze zijn ontleend, alsmede met de daarbij verstrekte goedkeurende accountantsverklaring.

De jaarrekening vanaf 30 april 2008 in digitale vorm beschikbaar op de website van de vennootschap (www.beverholding.nl). De jaarrekening zal aan de algemene vergadering van aandeelhouders van Bever worden voorgelegd ter goedkeuring en vaststelling.