



BREEVAST

Horizons ahead



Beethovenstraat, Amsterdam

JAARVERSLAG 2019

Inhouds- *opgave*



*Vastgesteld en goedgekeurd
in de Algemene Vergadering
van Aandeelhouders van 17
juli 2020*

PROFIEL	2
STRATEGIE	2
CORPORATE GOVERNANCE	4
KERNCIJFERS	6
PERSONALIA	7
BERICHT VAN DE RAAD VAN COMMISSARISSEN	9
VERSLAG VAN DE DIRECTIE	11
Strategie en ontwikkeling vastgoedactiviteiten	12
Resultaat en vermogen	32
Risicobereidheid en risicomanagement	33
Personeel en organisatie	38
Vooruitzichten	38
GECONSOLIDEERDE JAARREKENING	39
Geconsolideerde balans op 31 december 2019	40
Geconsolideerde winst- en verliesrekening 2019	41
Geconsolideerd kasstroomoverzicht 2019	43
Grondslagen voor consolidatie, waardering en resultaatbepaling	45
Toelichting op de geconsolideerde jaarrekening	51
Niet uit de balans blijvende verplichtingen	63
VENNOOTSCHAPPELIJKE JAARREKENING	73
Vennootschappelijke balans op 31 december 2019	74
Vennootschappelijke winst- en verliesrekening 2019	74
Toelichting op de vennootschappelijke jaarrekening	76
Niet uit de balans blijvende verplichtingen	81
GEBEURTENISSEN NA BALANSDATUM	83
GROEPSMAATSCHAPPIJEN EN DEELNEMINGEN	85
OVERIGE GEGEVENS	87
Statutaire resultaatbestemming	88
Accountantsverklaring	88
Contactgegevens	92

Profiel en strategie



***Ontwikkelen, realiseren,
exploiteren en beheren.***

PROFIEL

De vastgoedonderneming Breevast B.V. is opgericht in 1963 en richt zich op het ontwikkelen, realiseren, exploiteren en beheren van commercieel en residentieel vastgoed in Nederland, België en de Verenigde Staten. Breevast streeft verdeling van de portefeuille in sectoren en landen na met het oog op risicospreiding. De vennootschap is gevestigd in Amsterdam.

STRATEGIE

Breevast wil de uitbouw en verbetering van de kwaliteit van haar vastgoedportefeuille realiseren gericht op duurzaam vastgoed van hoge kwaliteit. Binnen joint ventures is Breevast veelal verantwoordelijk voor het asset management.

Breevast ontwikkelt commercieel vastgoed voor de eigen portefeuille om:

- ***hogere aanvangsrendementen te kunnen realiseren:***

- ***de vastgoedportefeuille relatief jong en van goede kwaliteit te houden:***

- ***marktrelevante know-how binnen de onderneming te handhaven:***

Bij het ontwikkelen van vastgoed wordt niet alleen uitdrukkelijk rekening gehouden met de bestaande omgeving en de wensen van huurders, maar ook met duurzaamheid.

Onze visie gaat verder dan het conceptualiseren en bouwen van nieuw vastgoed. Vaak herstellen en transformeren wij bestaande panden om zo voor het gebouw een nieuwe levenscyclus te realiseren. Daarnaast ontwikkelt Breevast vastgoed voor de verkoop aan derden.

Breevast beperkt het risico van projectontwikkeling door vóór aanvang van de bouw een substantieel deel te verhuren en een strikte budgetdiscipline te handhaven.

In de Verenigde Staten heeft Breevast sinds 1996 een ontwikkelings- en asset management organisatie middels haar dochtervennootschap Breevast U.S., Inc. In dit werkgebied ligt de nadruk op het creëren van additionele waarde door (her)ontwikkeling van vastgoed. Hierbij hanteert Breevast een relatief korte doorlooptijd van twee tot vijf jaar.

Corporate Governance



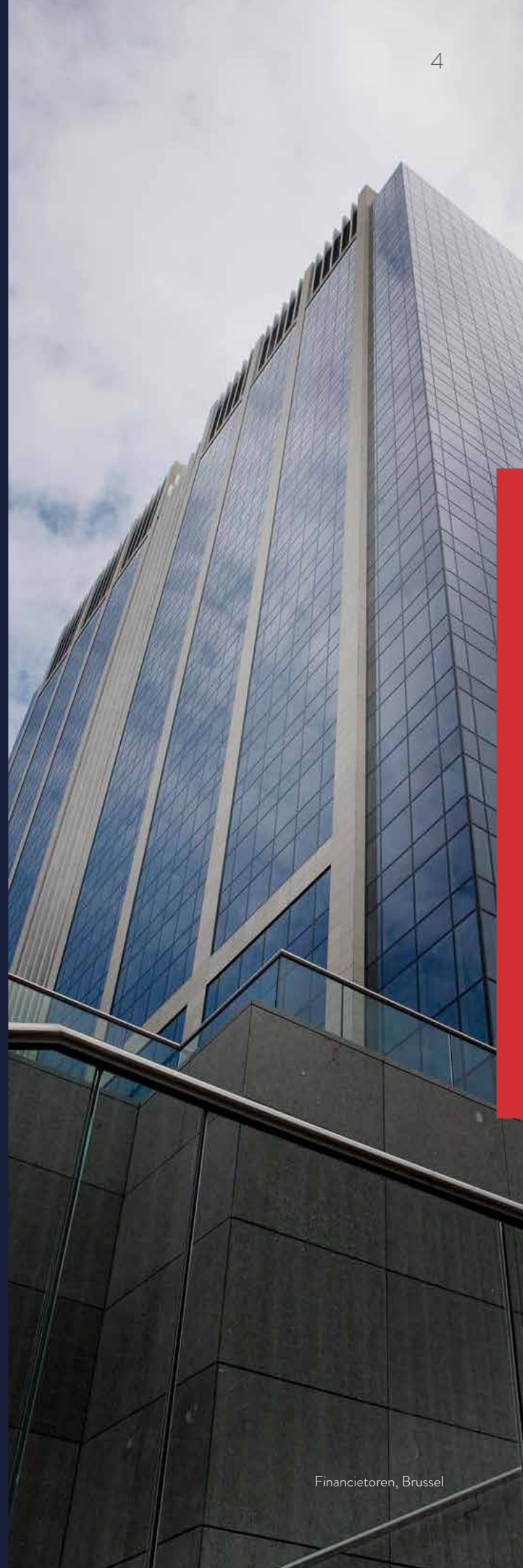
Met het oog op kostenefficiëntie en het behoud van interne kennis streeft Breevast er naar om het administratieve, commerciële en technische beheer van haar portefeuille voor een belangrijk deel binnen de eigen organisatie te laten plaatsvinden. Door het directe en frequente contact met de huurders en de vastgoedmarkt kan alert worden ingespeeld op marktontwikkelingen. Breevast beheert eveneens vastgoed voor financiële partners. Bij het ontwikkelen, realiseren, exploiteren en beheren van vastgoed speelt het bewaken en optimaliseren van de cashflow voor Breevast een centrale rol.

Breevast voert een actief beleid met betrekking tot het bewaken en beheersbaar houden van risico's die inherent zijn aan het beleggen in, en het ontwikkelen van vastgoed. Het risicomanagement richt zich zowel op de strategische, operationele, financiële en rapportagerisico's als ook op compliance risico's. Tot het risicomanagement behoort tevens het beoordelen en waar nodig bijsturen van de interne bedrijfsprocessen en procedures.

CORPORATE GOVERNANCE

Hoewel Breevast als niet-genoteerde onderneming niet gebonden is aan voorschriften en richtlijnen voor beursfondsen, volgt zij de ontwikkelingen op dit terrein. Breevast heeft als beleid om de regels en normen voor beursfondsen te beoordelen naar hun waarde voor Breevast en om deze regels en normen te volgen wanneer dit voor Breevast van praktische betekenis is en toegevoegde waarde heeft.

Breevast voert een actief beleid met betrekking tot het bewaken en beheersbaar houden van risico's die inherent zijn aan het beleggen in, en het ontwikkelen van vastgoed.



Kerncijfers



KERNCIJFERS (x EUR 1.000)**BELEGGINGEN**

	2019	2018	2017
Vastgoed in exploitatie	448.073	289.931	392.767
Huuropbrengsten	18.577	19.962	21.441
Vastgoed in ontwikkeling	80.155	83.314	31.592
Voorraden	8.874	14.371	8.968

RESULTATEN

Som der bedrijfsopbrengsten (inclusief financiële baten)	43.441	44.587	67.598
Som der bedrijfslasten (inclusief financiële lasten)	(20.201)	(20.779)	(21.254)
Direct beleggingsresultaat	23.240	23.808	46.344
Gerealiseerde waardeveranderingen van vastgoed	349	(8.158)	(550)
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen van vastgoed	15.340	111.445	66.692
Indirect beleggingsresultaat	15.689	103.287	66.142
Groepsresultaat voor belastingen	38.929	127.095	112.486
Vennootschapsbelasting	(16.925)	(31.789)	(15.045)
Resultaat Deelnemingen	(5.977)	(28.682)	67.584
GROEPSRESULTAAT NA BELASTINGEN	16.027	66.624	165.025

MIDDELEN

Eigen Vermogen	661.123	646.471	579.281
Aandeel van derden	19.008	15.928	15.001
Groepsvermogen	680.131	662.399	594.282
Voorzieningen	78.827	67.748	28.519
Langlopende schulden	195.860	128.108	107.767
Totaal lange middelen	954.818	858.255	730.568
Kortlopende schulden	55.311	66.755	184.266
Balanstotaal	1.010.129	925.010	914.834

VERHOUDINGSGETALLEN

Solvabiliteit (EV *: TV ultimo in %)	75	79	68
Solvabiliteit (EV **: TV ultimo in %)	67	72	65

* Groepsvermogen volgens balans inclusief voorzieningen

** Groepsvermogen volgens balans exclusief voorzieningen

Personalia

DIRECTIE



H.G. Brouwer MRE (1962)

Directeur van Breevast B.V. De heer Brouwer is sinds 1993 in dienst bij Breevast B.V.



drs. W.A.J. Vermeij RA MRE (1966)

Directeur van Breevast B.V. De heer Vermeij is sinds 2005 in dienst bij Breevast B.V.

RAAD VAN COMMISSARISSEN



mr. W. Brounts (1936)

Voorzitter van de Raad van Commissarissen sinds 1999, herkozen in 2003 en in 2007. Tot 1998 bekleedde de heer Brounts de functie van Directeur Generaal Risk Management bij ABN Amro Bank N.V. te Amsterdam.



drs. J.H. van Heyningen Nanninga (1946)

Lid van de Raad van Commissarissen sinds 2009. De heer van Heyningen Nanninga was partner bij Egon Zehnder International, waar hij sinds 1979 werkzaam was. Hij vervult meerdere commissariaten, raad van advies- en bestuursfuncties in Nederland.



drs. J. Meines (1951)

Lid van de Raad van Commissarissen sinds 2010. De heer Meines bekleedde tot 2010 de functie van directeur Credit Risk Management bij ABN Amro Bank N.V. te Amsterdam. De heer Meines heeft nog een aantal andere commissariaten en bestuursfuncties.



drs. E.A.J. van de Merwe (1950)

Lid van de Raad van Commissarissen sinds 1 oktober 2017. De heer van de Merwe heeft verschillende bestuursfuncties vervuld in de bancaire sector en de vastgoedsector en was tot 2016 lid van de Raad van Commissarissen van Rabobank en Achmea. De heer van de Merwe heeft nog een aantal andere commissariaten en bestuursfuncties.

*Bericht van de
Raad van
Commissarissen*

*Aan de Algemene Vergadering
van Aandeelhouders:*

Het doet ons genoegen u het door de directie opgestelde jaarverslag over 2019 van Breevast B.V. aan te bieden. Dit omvat het verslag van de directie, de jaarrekening en de overige gegevens.

WVDB Accountants heeft de jaarrekening gecontroleerd en van een goedkeurende verklaring voorzien. De bevindingen van WVDB Accountants naar aanleiding van de controle van de jaarrekening zijn door de Raad van Commissarissen in de jaarlijkse bijeenkomst met de accountant besproken. Wij stellen de aandeelhouder voor de jaarrekening, overeenkomstig het voorstel van de directie, vast te stellen en decharge te verlenen aan de directie voor het door hen gevoerde beleid en aan de Raad van Commissarissen voor het door hen gehouden toezicht. Vaststelling van de jaarrekening door de aandeelhouder betekent dat het resultaat over 2019 ten gunste wordt gebracht van de overige reserves.

Met wederom een zeer hoog investeringsvolume was 2019 een goed jaar voor de vastgoedmarkt. De Covid-19 pandemie heeft echter voor een drastische omslag gezorgd. De als gevolg daarvan opgetreden economische schade is omvangrijk en een diepe, vrijwel wereldwijde economische recessie is onontkoombaar. Onzekerheid over de verdere ontwikkeling van de Covid-19-infecties leidt er eveneens toe dat onzekerheden rondom de economische ramingen groter zijn dan gebruikelijk. De pandemie heeft een directe impact op de beleggingsdynamiek in de vastgoedmarkt. De impact zal echter per segment verschillend zijn en zal het grootst zijn voor de winkelmarkt. Het investeringsvolume voor 2020 voor de gehele markt zal substantieel lager uitvallen ten opzichte van 2019.

De Raad van Commissarissen heeft in het verslagjaar zowel in als buiten vergadering extra tijd en aandacht gegeven aan het toezicht op en advies en ondersteuning van de Directie op de meest urgente beleidsterreinen, met name schuldreductie- en (des-)investeringsbeleid, financieringsbeleid, risicomanagement, liquiditeitsplanning en waarderingsgrondslagen. Daarnaast werden in de

reguliere vergaderingen onder meer de strategie, de resultaten- en vermogensontwikkeling, de ontwikkelingen op verhuur-, ontwikkelings- en investeringsmarkten besproken, alsmede juridische en fiscale zaken, financiële administratie, organisatie en personele zaken.

De onderneming heeft de afgelopen jaren flinke progressie geboekt met de uitvoering van het verkoop- en schuldreductieplan en de verbetering van de kapitaalstructuur. Sinds 2012 is hier consequent uitvoering aangegeven. Met de verkoop van het kantoorgebouw Financietoren in Brussel in januari 2020 is dit verkoop- en schuldreductieplan succesvol afgerond.

De huidige focus van Breevast is, naast het optimaliseren van de bestaande beleggingsportefeuille in Nederland en de Verenigde Staten, gericht op het ontwikkelen en realiseren van de omvangrijke ontwikkelpijplijn.

Wij zijn eenieder erkentelijk die gedurende het verslagjaar heeft bijgedragen aan de positieve ontwikkeling van de vennootschap.

Amsterdam, 17 juli 2020

De Raad van Commissarissen
 mr. W. Brounts, voorzitter
 drs. J.H. van Heyningen Nanninga
 drs. J. Meines
 drs. E.A.J. van de Merwe

Verlag van de directie

Overeenkomstig het bepaalde in artikel 26 van de statuten brengen wij hierbij verslag uit over 2019, het zesenvijftigste boekjaar van de vennootschap.

STRATEGIE EN ONTWIKKELING VASTGOEDACTIVITEITEN

Strategie en kernactiviteiten

De vastgoedactiviteiten van de vennootschap in de kernmarkten Nederland, België en de Verenigde Staten bestaan uit een drietal strategische segmenten, te weten:

1. ONTWIKKELEN

Bij het ontwikkelen van vastgoed wordt niet alleen uitdrukkelijk rekening gehouden met de bestaande omgeving en de wensen van huurders, maar ook met duurzaamheid. Onze visie gaat verder dan het conceptualiseren en bouwen van nieuw vastgoed. Vaak herstellen en transformeren wij bestaande panden om zo voor het gebouw een nieuwe levenscyclus te realiseren. Met het onder eigen regie ontwikkelen van vastgoedprojecten worden hoge(re) aanvangsrendementen nagestreefd. Dit is mogelijk omdat Breevast een zeer strikte budgetdiscipline heeft en risico's beperkt worden door, voor aanvang van de bouw, een substantieel gedeelte te verhuren. Door de projectontwikkelingsactiviteiten wordt bovendien marktrelevante kennis binnen de onderneming behouden. Na oplevering wordt dergelijk jong en courant vastgoed in de regel toegevoegd aan de exploitatieportefeuille. Daarnaast ontwikkelt Breevast vastgoed voor de verkoop aan derden.

2. REALISEREN

Realisatie is het traject van initiële conceptontwikkeling en planning tot de laatste fase van constructie en oplevering, of, in sommige gevallen renovatie en transformatie. Vanaf het begin committeren wij ons aan een project en zijn wij nauw betrokken bij het gehele traject tot en met de oplevering. Breevast houdt samen met derden portefeuilles waarover zij, na verwerving, het asset management voert. De hiertoe opgezette asset management organisatie voert een actief beheer teneinde de portefeuille verder te optimaliseren en in de regel op middellange termijn in tranches af te stoten. Daarnaast voert Breevast asset en property management uit in opdracht van derden.

3. EXPLOITATIE EN BEHEER

De asset management organisatie is verantwoordelijk voor het administratieve, commerciële en technische beheer van de portefeuille. De asset management organisatie voert een actief beheer teneinde de portefeuille verder te optimaliseren. Gericht op het in topconditie houden van het vastgoed, optimalisatie van de huurinkomsten en kwaliteit van de huurders. Breevast beheert eveneens vastgoed voor financiële partners.

In het algemeen liet 2019 nog een gunstige ontwikkeling van de vastgoedmarkten zien, waarbij factoren als economische groei, ruime beschikbaarheid van kapitaal en lage rente en vooral ook consumenten en ondernemersvertrouwen een belangrijke rol hebben gespeeld.



ALGEMEEN

Het jaar 2019 liet nog een economische groei zien van 1,8%. De vooruitzichten voor de Nederlandse economie in de periode 2020-2022 staan volledig in het teken van de Covid-19-pandemie en de overheidsmaatregelen om de verspreiding van het coronavirus te beperken. De opgetreden economische schade is omvangrijk en een diepe, vrijwel wereldwijde economische recessie is onontkoombaar. Overheden en monetaire autoriteiten hebben met grote steunpakketten en verruimende maatregelen ingegrepen om de economische gevolgen van de uitbraak te dempen. Voor het jaar 2020 verwacht De Nederlandsche Bank (DNB) een daling van het bbp met 6,4%. Dat is de grootste krimp in de naoorlogse geschiedenis en bijna twee keer zo groot als die tijdens de kredietcrisis van 2009. De particuliere consumptie krimpt met een ongekennde 7,6% als gevolg van het afnemend consumentenvertrouwen, meer onzekerheid en inkomensverlies. Ook bedrijven zullen naar verwachting hun bestedingen flink reduceren. Enige compensatie komt van de overheidsbestedingen, die met 3,1% groeien. Na 2020 treedt een langzaam maar gestaag herstel op zo is de verwachting, met een bbp-groei in 2021 van 2,9% en 2,4% in 2022. De werkgelegenheid neemt flink af in 2020 en 2021. Daardoor stijgt de werkloosheid in 2020 naar 4,6% van de beroepsbevolking en stijgt deze in 2021 verder naar 7,3%. Daar waar deze in 2019 nog 3,4% was. Er bestaat veel onzekerheid over de verdere ontwikkeling van de Covid-19-infecties, alsmede over de noodzaak, de duur en de effectiviteit van de toekomstige contactbeperkende maatregelen. Daarnaast is vooralsnog geen duidelijkheid wanneer een medische oplossing beschikbaar komt. Dat maakt dat de onzekerheden rondom de economische ramingen groter zijn dan gebruikelijk.

In het algemeen liet 2019 nog een gunstige ontwikkeling van de vastgoedmarkten zien, waarbij factoren als economische groei, ruime beschikbaarheid van kapitaal en lage rente en vooral ook consumenten en ondernemersvertrouwen een belangrijke rol hebben gespeeld. Het investeringsvolume lag in 2019 met EUR 23,5 miljard net onder het recordniveau van EUR 24,0 miljard uit 2018. In de afgelopen 5 jaar is er net zoveel in Nederlands vastgoed geïnvesteerd als in de 16 jaar daarvoor en was er sprake van een uitzonderlijk hoog beleggingsvolume. Wel werd in 2019 al geconstateerd dat de cyclus in een vergevorderd stadium was en neerwaarts risico's wellicht meer voor de hand lagen dan opwaarts potentieel. Al voor de uitbraak van de Covid-19-pandemie werd geraamd dat het investeringsvolume in 2020 lager zou uitkomen als gevolg van het schaarse. De pandemie heeft echter een directe impact op de beleggingsdynamiek en daardoor zal het investeringsvolume voor 2020 substantieel lager uitvallen ten opzichte van 2019. De impact zal per segment verschillend zijn. De hotel en winkelmarkt zullen harder worden geraakt dan de kantorenmarkt en bedrijfsruimtemarkt. Naar verwachting zullen de effecten op de woningmarkt het minst groot zijn.

De opgetreden economische schade is omvangrijk en een diepe, vrijwel wereldwijde economische recessie is onontkoombaar.

De opname van kantoorruimte van 1,4 miljoen m² in 2019 betekende een stijging van 13% ten opzichte van 2018. De leegstand van kantoorgebouwen liet voor het vijfde jaar op rij een daling zien en kwam uit op 8,3%, het laagste niveau sinds 2002. Op de meest populaire kantorenlocaties is de leegstand vrijwel opgedroogd. In het eerste kwartaal van 2020 was er op de gebruikersmarkt al een teruggang in activiteit waarneembaar, voornamelijk door een gebrek aan beschikbaar kwalitatief goede kantoorruimte op de gewilde locaties. De Covid-19 uitbraak versterkt deze daling in de opnamecijfers doordat bedrijven als gevolg van de onzekerheid hun zoekvraag on-hold zetten. Wat de impact over het hele jaar zal zijn is afhankelijk van het verdere verloop van de uitbraak en de effecten op de economie. De verwachting is wel dat de korte- en middellangetermijnpact een minder groot effect op de kantorenmarkt zal hebben dan tijdens de financiële crisis.

Ook in 2019 werd er weer meer bedrijfsruimte opgenomen dan in het jaar daarvoor en werd de positieve trend doorgezet. De ingebruikname was vooral in de eerste helft

van 2019 sterk terwijl deze vanaf de tweede helft van het jaar terugliep als gevolg van onder andere de PFAS- en stikstofproblematiek. De huurprijzen van bedrijfsruimte, die al sinds 2014 een stijgende lijn vertonen, gingen ook in 2019 omhoog. De toenemende schaarste aan geschikt aanbod en het grotere aandeel nieuwbouw waren hiervoor verantwoordelijk. De gestegen opname was ook terug te zien in de opnamecijfers voor logistiek vastgoed. Ondanks de Covid-19 problematiek en de daarmee gepaard gaande economische effecten ligt een sterke toename van de leegstand niet in de lijn der verwachting. Dit komt enerzijds doordat nieuwbouwactiviteiten zich grotendeels zullen beperken tot 'Build-to-Suit' projecten en anderzijds blijft de vraag naar logistiek vastgoed gesteund worden door het aandeel e-commerce en de toenemende voorraadvorming en distributie van voedsel- en versproducten. Speculatieve ontwikkelingen zullen veelal on-hold worden gezet, omdat ze minder goed financieerbaar zijn en minder snel worden afgenomen door beleggers. De totale opname van bedrijfsruimte over heel 2020 zal naar verwachting wel substantieel lager uitkomen dan in 2019.



RAC Belair, Brussel

In 2019 is net als in 2018 de ruimtevraag op de winkelmarkt in de Nederlandse binnensteden afgenomen. In het merendeel van de grote binnensteden is zowel het aantal nieuwe retailers als het aantal opgenomen vierkante meters winkelruimte gestagneerd. In 2016 en 2017 werden nog zeer hoge opnameniveaus gerealiseerd als gevolg van de grote verschuivingen die plaatsvonden na het faillissement van V&D. Na deze hoge opnamevolumes vond in de afgelopen jaren een onontkoombare daling plaats. Voorts was het besluit van Hudson's Bay om al zijn warenhuizen in Nederland te sluiten een tegenvaller voor de winkelmarkt. Ook de onttrekking van winkels aan de voorraad stagneerde. Vooral in zogenoemde krimpggebieden was het vaak niet mogelijk om langdurig leegstaande winkelpanden een andere bestemming te geven. De Covid-19 uitbraak heeft een grote impact gehad op de winkelmarkt. Nederland heeft geen verplichte winkelsluiting gehad, hoewel meerder winkelketens tijdelijk hun deuren gesloten hielden. De bezoekersaantallen in de hoofdwinkelstraten waren de afgelopen maanden fors lager tot wel 85% in de laatste week van maart en de eerste week van april ten opzichte van de eerste twee maanden van 2020. Het consumentenvertrouwen, en dan met name de koopbereidheid van consumenten, is fors verslechterd in april en mei. Als gevolg hiervan zijn de winkelomzetten drastisch gedaald en worden huren later en/of gedeeltelijk betaald. Niet alle segmenten worden even hard geraakt. Er is een duidelijk onderscheid te maken tussen mode en 'convenience-driven retail'.

De fundamenten voor de woningmarkt zijn goed. Er wordt een sterke bevolkingsgroei verwacht, met name rondom de steden.

Wijkwinkelcentra – die een supermarkt als grootste huurder hebben – en losse supermarkten zijn nog altijd stabiele en gewilde beleggingsobjecten. De bestaande onbalans in de winkelmarkt en het overschot aan winkelmeters plus de extra druk als gevolg van de Covid-19 uitbraak, zullen op korte termijn onvermijdelijk resulteren in een toenemende

neerwaartse druk op de huurniveaus en dus op de waarde van winkelvegoed. Er komt een nieuwe balans tussen online en offline verkopen, op basis waarvan het aantal vierkante meters naar beneden toe aangepast wordt. Winkelruimte die wordt afgestoten biedt in een aantal gevallen kansen voor transformatie naar andere functies.

De woningsector was in 2019 met een aandeel van circa 35% de grootste sector in de vastgoedbeleggingsmarkt. In het eerste half jaar van 2020 werd een nieuw record transactievolume behaald. In totaal werd er voor EUR 4,8 miljard aan huurwoningen verkocht, wat een groei betekent van 6,4% ten opzichte van het vorige record in 2019 (EUR 4,5 miljard in het eerste half jaar). De fundamenten voor de woningmarkt zijn goed. Er wordt een sterke bevolkingsgroei verwacht, met name rondom de steden. Het woningtekort blijft groot, en zal door teruglopende nieuwbouw en groeiende bevolking wellicht nog groter worden. Door het betrouwbare en stabiele karakter van de woningbeleggingsmarkt zal de vraag naar woningbeleggingen op de lange termijn onverminderd groot blijven is de verwachting. Voor de korte termijn is tevens de verwachting dat de effecten van de Covid-19-pandemie op de woningbeleggingsmarkt het minst groot zijn.

*De pandemie heeft
een directe impact op
de beleggingsdynamiek in
de vastgoedmarkt.*

Samenvattend kan gesteld worden dat 2019, met wederom een zeer hoog investeringsvolume een goed jaar was voor de vastgoedmarkt. De Covid-19-pandemie heeft echter voor een drastische omslag gezorgd. De als gevolg daarvan opgetreden economische schade is omvangrijk en een diepe, vrijwel wereldwijde economische recessie is onontkoombaar. Onzekerheid over de verdere ontwikkeling van de Covid-19-infecties leidt er eveneens toe dat onzekerheden rondom de economische ramingen groter zijn dan gebruikelijk. De pandemie heeft een directe impact op de beleggingsdynamiek in de vastgoedmarkt. De impact zal echter per segment verschillend zijn en zal het grootst zijn voor de winkelmarkt. Het investeringsvolume voor 2020 voor de gehele markt zal substantieel lager uitvallen ten opzichte van 2019.

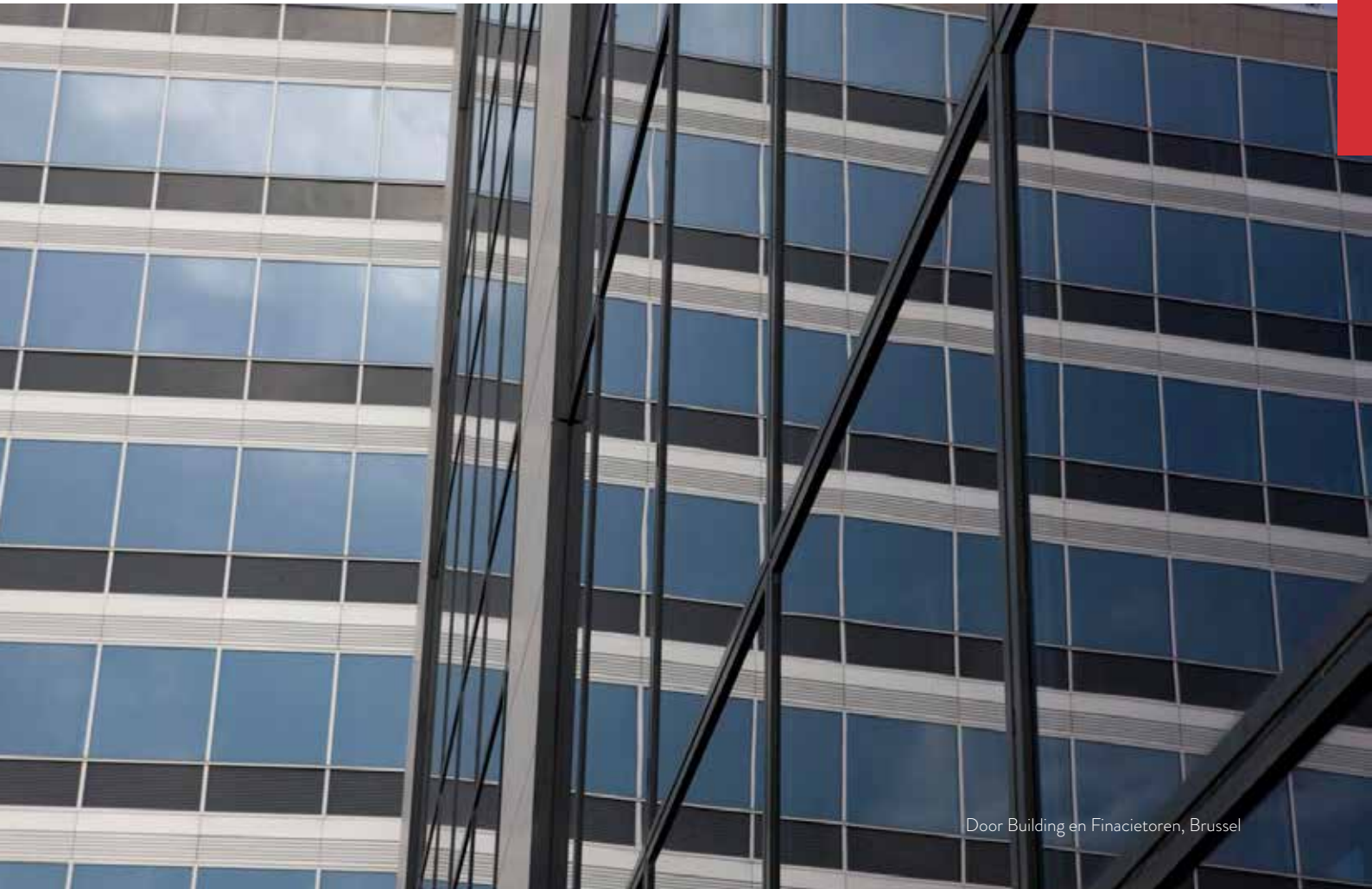
De huidige focus van Breevast is, naast het optimaliseren van de bestaande beleggingsportefeuille in Nederland en de Verenigde Staten, gericht op het ontwikkelen en realiseren van de ontwikkelpijplijn in Amsterdam, Zoetermeer en Beveren (België) met een grotere nadruk op residentieel. In het verslagjaar werden voor EUR 134,8 mln aankopen verricht in de Verenigde Staten. De verkopen van onroerende goederen (in België en Curaçao) hadden een waarde van EUR 8,1 mln (2018: EUR 172,5 mln). Het bruto rendement van de exploitatieportefeuille (na herwaardering) bedroeg 5,0% (2018: 5,5%), gebaseerd op de theoretische jaarhuren. De bezettingsgraad per jaareinde bedroeg 83,1% (2018: 80,1%). De omvang van de exploitatieportefeuille

van Breevast bedraagt ultimo het verslagjaar EUR 448,1 mln (2018: EUR 289,9 mln). De omvang van de ontwikkelingsportefeuille inclusief voorraden bedraagt EUR 89,0 mln (2018: EUR 97,7 mln). De totale waarde van de vastgoedportefeuille bedraagt daarmee EUR 537,1 mln (2018: EUR 387,6 mln) op basis van de actuele waarde. De vastgoedportefeuille in exploitatie van Breevast is gemiddeld gewaardeerd op 20,0 (2018: 18,2) maal de theoretische huuropbrengst. De waardering vindt plaats op basis van reële waarden; ter verificatie hiervan is in 2019 65,7% (2018: 75,9%) van de totale vastgoedportefeuille (exploitatie, ontwikkeling en voorraden) binnen en buiten Nederland extern getaxeed.



Financietoren, Brussel

Exploitatie, ontwikkeling en voorraden



Door Building en Finacietoren, Brussel

GEOGRAFISCHE SPREIDING VASTGOEDPORTEFEUILLE IN EXPLOITATIE, ONTWIKKELING EN VOORRADEN (PER 31 DECEMBER 2019)

op basis van reële waarden (*EUR 1 duizend)

Nederland	327.999	61,1%
België	7.086	1,3%
Spanje	3.142	0,6%
Polen	216	0,0%
Curaçao	1.572	0,3%
Verenigde Staten	197.087	36,7%
	537.102	100,0%

FUNCTIONELE SPREIDING VASTGOEDPORTEFEUILLE IN EXPLOITATIE (PER 31 DECEMBER 2019)

Op basis van theoretische jaarhuur per 1 januari 2020 (*EUR 1mln)

Kantoor	21,6	96,0%
Retail	0,0	0,0%
Bedrijf	0,6	2,5%
Overig	0,3	1,5%
	22,5	100,0%

Op basis van reële waarden per 31 december 2019 (*EUR 1 mln)

Kantoor	438	98,1%
Retail	0	0,0%
Bedrijf	5	1,1%
Overig	4	0,8%
	447	100,0%

Op basis van verhuurbaar vloeroppervlak per 31 december 2019 (* 1.000m²)

Kantoor	94	91,2%
Retail	0	0,0%
Bedrijf	8	7,8%
Overig	1	1,0%
	103	100,0%

NEDERLAND

Er werden in 2019 in Nederland geen aan- of verkopen gedaan.

ZOETERMEER - BOERHAAVELAAN

In 2019 is verder gewerkt aan de ontwikkeling van de grondpositie aan de Boerhaavelaan in Zoetermeer. Begin 2016 is een, in de jaren daarvoor in overleg met de gemeente opgesteld, bestemmingsplan onherroepelijk geworden dat ruimte biedt voor 80.000 m² bvo woningbouw en 120.000 m² bvo kantoren en voorzieningen. De druk op de woningmarkt in Zoetermeer is groot en neemt snel toe. De gemeente heeft daarom het initiatief genomen om de entree van Zoetermeer te verbeteren en extra woningen te realiseren door intensiever grondgebruik. De grondpositie van Breevast is daarmee onderdeel geworden van een grotere gebiedsontwikkeling met veel aandacht voor kwaliteit. Het merendeel van deze gebiedsontwikkeling zal woningbouw worden, waarbij op de grondpositie van Breevast een intensiever programma is gewenst dan opgenomen in de vigerende ontwikkelovereenkomst. Breevast heeft hiervoor in 2019 een stedenbouwkundige visie voor haar gronden opgesteld. Deze doorontwikkeling staat hoog op de politieke agenda. Het Masterplan De Entree - waartoe de grondpositie van Breevast deel uitmaakt - is op 18 februari 2019 door de gemeenteraad vastgesteld. De startnotitie voor het nieuwe bestemmingsplan is in september 2019 gepresenteerd. De gemeente werkt nu aan de voorbereidingen voor de MER en het bestemmingsplan voor de gebiedsontwikkeling met het doel deze begin 2021 in procedure te brengen. Hieraan voorafgaand wil de gemeente in het 3e kwartaal van 2020 met alle betrokken partijen anterieure afspraken maken. Parallel daaraan wordt overlegd met de gemeente om ook zo snel mogelijk te starten met de bouw van de woningen die het vigerende bestemmingsplan al mogelijk maakt en de transformatie van een bestaand kantoorgebouw. Start bouw van de eerste fase (de transformatie) is gepland in 2021.



De grondpositie van Breevast is onderdeel geworden van een grotere gebiedsontwikkeling met veel aandacht voor kwaliteit.





Sparklerweg, Amsterdam



Voor de toekomstige herontwikkeling van deze locatie heeft Breevast in 2019 verder overlegd met de gemeente Amsterdam over de voorwaarden tot herontwikkeling en het stedenbouwkundig plan.

AMSTERDAM - SPAKLERWEG

Breevast is eigenaar van het Tooropgebouw aan de Spaklerweg in Amsterdam. Dit voormalige hoofdkantoor van Delta Lloyd, overgenomen door Nationale Nederlanden in 2017, is nu tevens de tijdelijke huisvesting van De Nederlandsche Bank (DNB). In verband met de renovatie van het hoofdkantoor van DNB aan het Frederiksplein heeft DNB voor de duur van de renovatie een onderhuurcontract gesloten met Nationale Nederlanden.

Voor de toekomstige herontwikkeling van deze locatie heeft Breevast in 2019 verder overlegd met de gemeente Amsterdam over de voorwaarden tot herontwikkeling en het stedenbouwkundig plan. Dit heeft geresulteerd in een in juni 2020 ondertekende voorovereenkomst met de gemeente voor een ontwikkeling met een gemengd programma van maximaal 106.000 m² bvo kantoren, woningen en voorzieningen. Genoemd programma is bovengronds en exclusief de parkeergarage. De komende tijd wordt het stedenbouwkundig plan ter inzage gelegd. Hierna wordt verder overlegd met de gemeente om de voorovereenkomst, uiterlijk per eind 2021, verder te complementeren tot een anterieure overeenkomst.



Antonio Vivaldistraat, Amsterdam

In 2020 zal het voorlopig ontwerp worden opgestart nadat de uitgewerkte afspraken met de gemeente Amsterdam zijn vastgelegd.

AMSTERDAM - ANTONIO VIVALDISTRAAT

Dit project betreft de herontwikkeling van het parkeerterrein gelegen voor het multi-tenant kantoorgebouw aan de Antonio Vivaldistraat waar Breevast kantoor houdt. Er is een woontoren van 115 meter hoog en 21.500 m² bvo mogelijk, inclusief enkele voorzieningen in de plint. Genoemd programma is bovengronds en exclusief de parkeergarage. Afspraken met de gemeente Amsterdam zijn in 2019, vanwege de uitbreiding van het programma, verder uitgewerkt, evenals de nadere voorwaarden voor de ontwikkeling van deze locatie in de bouwvelop. Het schetsontwerp is hierop aangepast. In 2020 zal het voorlopig ontwerp worden opgestart nadat de uitgewerkte afspraken met de gemeente Amsterdam zijn vastgelegd. Het bestemmingsplan is in voorbereiding. Een verklaring van geen bezwaar voor de bouwhoogte is al eerder verstrekt. De start van de bouw is in de 2e helft van 2022 voorzien.



Antonio Vivaldistraat, Amsterdam

Beethovenstraat, Amsterdam



*Er is een ontwikkeling
van 27.000 m² bvo
woningen met enkele
voorzieningen mogelijk.*

*Start bouw is per eind 2021
voorzien.*

AMSTERDAM - BEETHOVENSTRAAT

De locatie van dit project is gelegen aan de rand van het Beatrixpark in Amsterdam Zuid. Er is een ontwikkeling van 27.000 m² bvo woningen met enkele voorzieningen mogelijk. Genoemd programma is bovengronds en exclusief de parkeergarage. Ook hier zijn de afspraken met de gemeente Amsterdam in 2019, vanwege de uitbreiding van het programma, verder uitgewerkt, evenals de nadere voorwaarden voor de ontwikkeling van deze locatie in de bouwveloppe. Begin 2020 is gestart met het ontwerp. De start van de bouw is per eind 2021 voorzien.

Breevast houdt (indirect) een 25% participatie in Accres Real Estate B.V. Deze vennootschap richt zich op het beleggen in vastgoed in Nederland. De portefeuille bestaat uit kantoren, bedrijfsruimte, winkels, woningen en een vakantiepark. Accres heeft in 2019 voor EUR 25,1 mln (2018: EUR 69,7 mln) aan objecten verkocht. De aankopen (inclusief investeringen) bedroegen EUR 1,7 mln (2018: 6,3 mln). De actuele waarde van de portefeuille bedraagt ultimo het verslagjaar EUR 325,2 mln (2018: EUR 349,3 mln). De bezettingsgraad bedraagt 90% (2018: 88%).

Breevast houdt (indirect) een 35% belang in Tasman Properties C.V. In juli 2019 is het laatste object uit deze vastgoedportefeuille verkocht.



BELGIË

In België houdt Breevast een 30% deelneming in Financietoren N.V. In januari 2020 heeft deze vennootschap succesvol de verkoop afgerond van het kantoorgebouw Financietoren, nadat in december 2019 een (voorwaardelijke) koopovereenkomst werd gesloten met een Zuid-Koreaanse institutionele belegger. De verkoop betekende de grootste 'single-asset' transactie in België

ooit. De Financietoren in Brussel is circa 200.000 m² groot. Het kantoorgebouw is langjarig verhuurd aan de Regie der Gebouwen en biedt plaats aan 4.600 ambtenaren van diverse diensten van de Federale overheid. De boekwaarde van de 30% deelneming bedraagt ultimo 2019 EUR 150,5 mln.

In het voorjaar van 2019 is gestart met de realisatie van de eerste fase (blok F) van een ontwikkeling in Beveren van in totaal 18 woningen en 74 appartementen.



SPANJE

Breevast is eigenaar van een leegstaand kantoorpand in Marbella. Getracht wordt om het pand in bestaande staat te verkopen.

VERENIGDE STATEN

Breevast heeft in maart 2019 de opbrengsten van een in 2018 verkocht kantoorgebouw geherinvesteerd in twee kantoorgebouwen op Wilshire Boulevard in Beverly Hills, Los Angeles. Het gebouw 8942 Wilshire Boulevard is een 'single tenant' gebouw en is volledig en langjarig verhuurd aan Paradigm Talent Agency. Het kantoorgebouw 4525

Wilshire Boulevard is volledig gerenoveerd tot een creatieve moderne werkplek en is een 'multi-tenant' gebouw verhuurd aan diverse vooraanstaande bedrijven in de entertainment industrie. De totale investering in de twee Wilshire Boulevard gebouwen was USD 153,5 miljoen.

Daarnaast heeft Breevast een volledig verhuurd kantoorgebouw aan Townsend Street, San Francisco.



Wilshire Boulevard, Beverly Hills, LA

CURAÇAO

Van het project Zuurzak, een herverkaveling met residentiële bestemming, zijn gedurende het verslagjaar 13 kavels verkocht, waardoor ultimo 2019 in totaal 93% van de beschikbare kavels is verkocht. Er resteren nog 19 kavels voor de verkoop.

Het resultaat na belastingen bedroeg per saldo EUR 12,9 mln.



RESULTAAT EN VERMOGEN

De opbrengsten uit vastgoed in exploitatie, bestaande uit huuropbrengsten uit beleggingen minus exploitatielasten, zijn in 2019 met 12% gedaald tot EUR 14,8 mln. Deze daling is een gevolg van de verkopen die eind 2018 plaatsvonden waarvan de opbrengsten in maart 2019 zijn geherinvesteerd waardoor deze objecten pas vanaf die datum bijdragen in de exploitatie. Het resultaat deelnemingen bedroeg EUR 6,0 mln negatief (2018: EUR 28,7 mln negatief). In 2018 werd een bijzondere last gerealiseerd van EUR 23,5 mln door de consolidatie van de Mesdag Delta vennootschappen. Dit bedrag was het totale negatieve eigen vermogen van deze vennootschappen op het moment dat Breevast daarin de beslissende zeggenschap terug kreeg. In 2016 werden deze vennootschappen gedeconsolideerd.

Ten opzichte van 2018 zijn de financiële baten in 2019 met EUR 300 duizend gestegen. De financiële lasten zijn ten opzichte van 2018 met EUR 20 duizend gedaald.

De niet-gerealiseerde waardeveranderingen van de vastgoedbeleggingen bedroegen EUR 15,3 mln positief (2018: EUR 111,4 mln positief). De niet-gerealiseerde waardeveranderingen van beleggingen betreft de verandering van de reële waarde van de belegging gedurende het boekjaar. De reële waarde van vastgoed wordt bepaald door middel van externe en interne taxaties op marktwaarde. De niet-gerealiseerde waardeveranderingen van de vastgoedbeleggingen van EUR 15,3 mln positief in 2019 betrof voornamelijk een per saldo positieve herwaardering van EUR 8,7 mln in Nederland (2018: EUR 99,4 mln positief) en een positieve herwaardering van EUR 6,7 mln in de Verenigde Staten (2018: EUR 12,2 mln positief).

De gerealiseerde waardeveranderingen als gevolg van verkopen bedroegen EUR 349 duizend positief (2018: EUR 8,2 mln negatief). Onder gerealiseerde waardeveranderingen van beleggingen wordt het verschil tussen verkoopprijs en de boekwaarde op basis van de reële waarde verantwoord in het jaar van verkoop.

Het per saldo positieve valutaresultaat van EUR 1,8 mln (2018: EUR 4,0 mln positief) op de omrekening van het eigen vermogen en de resultaten van buitenlandse deelnemingen is rechtstreeks ten gunste van het eigen vermogen gebracht.

Het resultaat na belastingen bedroeg per saldo EUR 12,9 mln positief (2018: EUR 63,2 mln positief). De daling van het resultaat na belastingen ten opzichte van 2018 werd voornamelijk veroorzaakt door lagere niet-gerealiseerde waardeveranderingen van de vastgoedbeleggingen.

Het eigen vermogen bedraagt op 31 december 2019 EUR 661,1 mln (2018) EUR 646,5 mln.

De solvabiliteit bedraagt 67,3% (2018: 71,6%)

***Het eigen vermogen
bedraagt op 31 december
2019 EUR 661,1 mln.***

Risicobereidheid en Risicomanagement

Breevast is bereid risico's te nemen op een verantwoorde wijze en in overeenstemming met het belang van haar stakeholders.

RISICOBEREIDHEID EN RISICO MANAGEMENT

Breevast is bereid risico's te nemen op een verantwoorde wijze en in overeenstemming met het belang van haar stakeholders. Breevast voert een actief beleid met betrekking tot het bewaken en beheersbaar houden van risico's die inherent zijn aan het beleggen in, en het ontwikkelen van vastgoed. Het risicomangement richt zich zowel op de strategische, operationele, financiële als compliance risico's. Op basis van in- en externe rapportages worden interne bedrijfsprocessen periodiek beoordeeld en waar nodig bijgesteld. Steeds is daarbij de doelstelling te komen tot een goede afweging van te identificeren risico's enerzijds en te verwachten rendementen anderzijds.

STRATEGISCHE RISICO'S

De omvang van de strategische risico's wordt in belangrijke mate bepaald door de strategische keuzes ten aanzien van het beleggingsbeleid. Hierbij gaat het om de vraag in welke landen Breevast op een bepaald moment en voor welk bedrag in een bepaald type vastgoed wil investeren. Aangezien de economische en vastgoedcycli veelal niet synchroon lopen, streeft Breevast een evenwichtige verdeling van de portefeuille na in zowel sectoren als landen met het oog op spreiding van deze risico's.

OPERATIONELE RISICO'S

Operationele risico's komen voort uit dagelijkse activiteiten en de transacties die binnen het strategisch kader worden uitgevoerd. Hierbij valt te denken aan: investeringsrisico's, verhuurrisico's, kostenbeheersing-risico's, debiteurenrisico's, juridische en fiscale risico's en rapportagerisico's. Voordat een investering wordt geëffectueerd, wordt een uitgebreid 'due diligence' traject doorlopen en een interne goedkeuringsprocedure gevolgd. Ten aanzien van het verhuurrisico vindt periodiek beoordeling plaats van de portefeuille op aard en ligging van het vastgoed, de kwaliteit van het vastgoed en de kwaliteit van huurders en huurcontracten. Daarnaast wordt tenminste eenmaal per maand gerapporteerd over de leegstand en het leegstandrisico, waarbij de expiratiekalender van de huurcontracten in aanmerking wordt genomen.

Indien de leegstand met 1% stijgt, heeft dit een negatief effect van EUR 227 duizend op het directe beleggingsresultaat. Ten aanzien van het kostenbeheersing-risico hanteert Breevast zowel begrotingen op project- en objectniveau als op ondernemingsniveau, periodieke confrontatie van de begrotingen met de realisatie en goedkeuringsprocedures met betrekking tot het aangaan van onderhouds- en investeringsverplichtingen. Om het debiteurenrisico te beperken worden huurders bij het aangaan van nieuwe huurovereenkomsten gescreend, worden in het algemeen bij het afsluiten van huurovereenkomsten waarborgsommen gestort of bankgaranties gesteld en gelden procedures die een tijdige inning van huurvorderingen en tijdige rapportages over huurachterstanden moeten waarborgen.

Ten aanzien van de juridische risico's worden overeenkomsten getoetst door de interne bedrijfsjurist, waar nodig ondersteund door externe juridische adviseurs. Ter beperking van de fiscale risico's laat Breevast zich adviseren en ondersteunen door deskundige externe fiscalisten. Het rapportagerisico is een belangrijk aspect van het operationele risico en heeft betrekking op het niet tijdig of onjuist rapporteren van informatie op basis waarvan onjuiste beslissingen zouden worden genomen of externe partijen onjuist zouden worden geïnformeerd. Breevast streeft ernaar dit risico zoveel mogelijk te beperken. De rapportages, waarvan de meeste eenmaal per kwartaal worden opgesteld, worden intern geanalyseerd en in detail besproken met de directie.

*Voor Breevast relevante
financiële risico's zijn
het financieringsrisico,
het liquiditeitsrisico,
het waarderingsrisico,
renterisico en valutarisico.*



FINANCIËLE RISICO'S

Voor Breevast relevante financiële risico's zijn het financieringsrisico, het liquiditeitsrisico, het waarderingsrisico, renterisico en valutarisico. Ten aanzien van het financieringsrisico wordt op regelmatige basis een afweging gemaakt tussen enerzijds het verbeteren van het rendement door middel van 'leverage' en anderzijds het beperken van het risico dat in een neergaande markt niet meer zou kunnen worden voldaan aan rente- en aflossingsverplichtingen. In dit kader heeft Breevast begin 2012 een verkoop- en schuldreductieplan geformuleerd waar sindsdien consequent uitvoering aan is gegeven. Dit verkoop- en schuldreductieplan is afgerond met de verkoop van het kantoorgebouw Financietoren in januari 2020. Om het liquiditeitsrisico te beheersen worden regelmatig liquiditeitsposities vastgesteld en kasstroomprognoses opgesteld. Teneinde het waarderingsrisico te bewaken wordt, naast interne taxaties van de portefeuille, jaarlijks

ten minste 25% van de totale portefeuille extern roulerend getaxeerd. Het risico van de waardeontwikkeling van het vastgoed betreft de mogelijk dalende waarde van het vastgoed die een negatieve invloed heeft op de vermogenspositie van Breevast. Indien een herwaardering van de vastgoedportefeuille met 1% plaatsvindt, zal dit een invloed hebben van circa EUR 4,5 miljoen op het indirecte beleggingsresultaat.

Als gevolg van het financieren met vreemd vermogen is het rendement tevens afhankelijk van de ontwikkelingen van de rente. Een aanpassing van de rente met 1% (op de variabel rentende leningen) heeft een effect van EUR 1,1 miljoen op het directe beleggingsresultaat. Het valutarisico beperkt zich hoofdzakelijk tot het geïnvesteerde vermogen in US dollar beleggingen.



Tuinen en uitzicht Financietoren en RAC Belair, Brussel

COMPLIANCE RISICO

Onder 'compliance' risico valt het risico dat wet- en regelgeving niet of onvoldoende wordt nageleefd. Breevast hecht daarom groot belang aan een effectief intern toezicht op de naleving van externe en eigen regelgeving. Breevast beoogt voldoende kennis te handhaven ten aanzien van veranderingen in van toepassing zijnde wet- en regelgeving, daarbij ondersteund door een interne bedrijfsjurist en externe juridische en overige adviseurs.

Binnen Breevast wordt veel aandacht besteed aan de beheersing van de hierboven genoemde risico's. Breevast heeft er voor gekozen om in personele omvang een beperkte en slagvaardige organisatie te blijven die verspreid is over de verschillende landenorganisaties. In de dagelijkse praktijk wordt gesteund op het informele karakter van de organisatie. Gezien de beperkte complexiteit van de dagelijkse transacties en de korte interne lijnen achten wij dit vanuit risicomanagement verantwoord, onder strikte handhaving van het vier-ogen principe.

Breevast heeft een Corporate Compliance-beleid geïmplementeerd, inclusief gedragscode, integriteitsbeleid voor management en werknemers en een acceptatie- en relatie due diligence beleid.

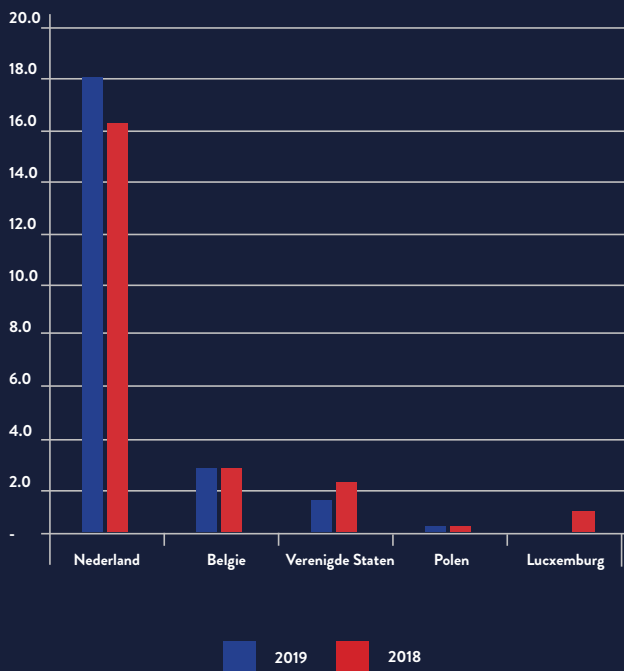
Het risicomanagement wordt periodiek geëvalueerd tegen de achtergrond van de daaraan te stellen eisen. Voor het komende jaar staat een dergelijke evaluatie opnieuw op het programma.

Breevast heeft er voor gekozen om in personele omvang een beperkte en slagvaardige organisatie te blijven die verspreid is over de verschillende landenorganisaties.



PERSONEEL EN ORGANISATIE

De personeelsbezetting van de groep bedroeg eind 2019 26 personen (2018: 26). In FTE bedroeg de bezetting eind 2019 23,0 (2018: 23,2). De Directie en Raad van Commissarissen bestaat uitsluitend uit mannen. Hierdoor wordt niet voldaan aan de in de Wet bestuur en toezicht gestelde norm van tenminste 30% vrouwen. Breevast voert geen actief beleid ten aanzien van de verhouding man/vrouw in de Directie en Raad van Commissarissen.



VOORUITZICHTEN

De onderneming heeft de afgelopen jaren flinke progressie geboekt met de uitvoering van het verkoop- en schuldreductieplan en de verbetering van de kapitaalstructuur. Sinds 2012 is hier consequent uitvoering aangegeven. Met de verkoop van het kantoorgebouw Financietoren in januari 2020 is dit verkoop- en schuldreductieplan succesvol afgerond.

De huidige focus van Breevast is, naast het optimaliseren van de bestaande beleggingsportefeuille in Nederland en de Verenigde Staten, gericht op het ontwikkelen en realiseren van de omvangrijke ontwikkelingspijn die aansluit op de groeiende vraag naar hoogwaardig stedelijk vastgoed met daarbij een grotere nadruk op residentieel.

Gezien de opbouw van de beleggingsportefeuille met kwalitatief hoogwaardige kantoren, geen exposure op retail en juist de nadruk op residentieel in de ontwikkelingsportefeuille is Breevast goed gepositioneerd.

Amsterdam, 17 juli 2020

De Directie

H.G. Brouwer MRE
drs. W.A.J. Vermeij RA MRE

Geconsolideerde jaarrekening 2019



Antonio Vivaldistraat, Amsterdam

GECONSOLIDEERDE JAARREKENING 2019

Geconsolideerde balans op 31 december 2019 (na resultaatbestemming) (x EUR 1.000)

ACTIVA	#	31-12-2019	31-12-2018
BELEGGINGEN			
Vastgoed in exploitatie	1.	448.073	289.931
Vastgoed in ontwikkeling	2.	80.155	83.314
Deelnemingen	3.	154.604	163.064
		682.832	536.309
OVERIGE VASTE ACTIVA			
Overige materiële vaste activa	4.	244	334
Overige financiële vaste activa	5.	256.534	278.138
		256.778	278.472
VASTE ACTIVA		939.610	814.781
VOORRADEN			
VORDERINGEN	6.	8.874	14.371
LIQUIDE MIDDELEN	7.	52.368	10.841
	8.	9.277	85.017
VLOTTENDE ACTIVA		70.519	110.229
TOTAAL VAN DE ACTIVA		1.010.129	925.010
PASSIVA			
GROEPSVERMOGEN			
Eigen vermogen	9.	661.123	646.471
Aandeel van derden	10.	19.008	15.928
		680.131	662.399
VOORZIENINGEN	11.	78.827	67.748
LANGLOPENDE SCHULDEN			
Hypotheke	12.	195.860	128.108
KORTLOPENDE SCHULDEN	13.	55.311	66.755
TOTAAL PASSIVA		1.010.129	925.010

= Toelichting nummers

A photograph of a modern office lounge. In the foreground, a man in a blue sweater sits on a grey sofa, working on a laptop. In the background, a man and a woman sit at a table, also working on laptops. The room features colorful, abstract wall art and large windows. The floor is made of light wood, and there is a patterned rug. A large white arrow points to the right, starting from the bottom right of the text.

*Geconsolideerde
winst- en
verliesrekening*

Geconsolideerde winst- en verliesrekening (x EUR 1.000)

	#	2019	2018
Huuropbrengsten uit beleggingen	14.	18.577	19.962
Overige bedrijfsopbrengsten	15.	10.867	10.928
SOM DER BEDRIJFSOPBRENGSTEN		29.444	30.890
BEDRIJFSLASTEN			
Exploitatielasten	16.	(3.798)	(3.208)
Beheerslasten	17.	(7.694)	(7.888)
Overige bedrijfslasten	18.	(27)	(981)
SOM DER BEDRIJFSLASTEN		(11.519)	(12.077)
FINANCIEEL RESULTAAT			
Financiële baten	19.	13.997	13.697
Financiële lasten	20.	(8.682)	(8.702)
		5.315	4.995
DIRECT BELEGGINGSRESULTAAT VOOR BELASTINGEN			
		23.240	23.808
GEREALISEERDE			
WAARDEVERANDERINGEN VAN VASTGOED	21.	349	(8.158)
NIET GEREALISEERDE			
WAARDEVERANDERINGEN VAN VASTGOED	22.	15.340	111.445
INDIRECT BELEGGINGSRESULTAAT VOOR BELASTINGEN			
		15.689	103.287
GROEPSRESULTAAT VOOR BELASTINGEN			
		38.929	127.095
VENNOOTSCHAPSBELASTING			
Resultaat deelnemingen	23.	(16.925)	(31.789)
	24.	(5.977)	(28.682)
GROEPSRESULTAAT NA BELASTINGEN		16.027	66.624
Aandeel derden	10.	(3.160)	(3.423)
RESULTAAT NA BELASTINGEN		12.867	63.201

Overzicht van het totaalresultaat

	2019	2018
Resultaat na belastingen	12.867	63.201
Mutatie Koersreserve	1.785	3.989
TOTAALRESULTAAT	14.652	67.190

= Toelichting nummers

Geconsolideerd kasstroomoverzicht



KASSTROOM UIT OPERATIONELE ACTIVITEITEN	2019	2018
Resultaat na belastingen	12.867	63.201
<i>Aanpassingen resultaatcomponenten zonder cash impact</i>		
afschrijving overige materiële vaste activa	181	186
effect lease incentives	(1.801)	443
niet-gerealiseerde waardeveranderingen	(15.162)	(111.840)
resultaat deelnemingen	5.977	28.682
ontvangen dividend	1.541	-
amortisatie financiële vaste activa	338	654
(toename)/afname financiële vaste activa (rente/borgstellingsprovisie)	(14.384)	(13.163)
(toename)/afname lening aandeelhouder (rente)	(2.970)	(3.648)
resultaat minderheidsbelangen	3.160	3.397
mutatie lening aandeelhouder (VPB)	5.991	16.559
mutatie overige voorzieningen	(1.250)	-
mutatie voorziening latente belastingen	12.020	13.365
<i>mutatie werkkapitaal:</i>		
(toename)/ afname debiteuren	(1.295)	2.751
(toename)/ afname overige vorderingen	(21.206)	(1.910)
toename / (afname) crediteuren	2.331	(2.806)
toename / (afname) overige kortlopende schulden	(12.871)	(9.446)
mutatie voorraden	5.555	365
Totaal	(20.978)	(13.210)
KASSTROOM UIT INVESTERINGSACTIVITEITEN		
investeringen in vastgoed	(136.969)	(786)
investeringen in overige materiële vaste activa	(93)	(219)
investeringen in financiële vaste activa	(1.992)	(3.144)
desinvesteringen in vastgoed	-	165.410
desinvesteringen in overige materiële vaste activa	1	183
desinvesteringen in overige financiële vaste activa	15.558	4.165
Totaal	(123.495)	165.609
KASSTROOM UIT FINANCIERINGSACTIVITEITEN		
ontvangsten uit kortlopende financieringen	-	1.420
ontvangsten uit langlopende schulden	114.390	95.000
aflossing van kortlopende financieringen	(28.420)	(115.021)
aflossing van langlopende financieringen	(18.560)	(84.875)
Mutatie in minderheidsbelang	(156)	4.602
	67.254	(98.874)
Toe-/ (afname) liquide middelen	(77.219)	53.525
Netto liquide middelen begin van de periode	85.017	26.454
Koersverschillen	1.479	627
Toename door consolidatie	-	4.411
Netto liquide middelen einde van de periode	9.277	85.017



Grondslagen voor consolidatie, waardering en resultaatbepaling.

Blaak, Rotterdam

ALGEMEEN

In het jaarverslag 2019 zijn zowel de geconsolideerde als de vennootschappelijke jaarrekening van Breevast B.V. opgenomen. De waarderingsgrondslagen en de methode van resultaatbepaling van de geconsolideerde jaarrekening en de vennootschappelijke jaarrekening zijn gelijk met dien verstande dat geconsolideerde groepsmaatschappijen in de vennootschappelijke jaarrekening op netto vermogenswaarde worden gewaardeerd. Alle in dit

jaarverslag opgenomen bedragen zijn in duizenden euro's weergegeven, tenzij anders vermeld. Het boekjaar loopt gelijk met het kalenderjaar.

Breevast B.V. is geregistreerd bij de Kamer van Koophandel onder nummer 30037036.

De aandeelhouder van Breevast B.V. is ZBG Holdings N.V. Het hoofd van de groep is Drienim B.V.

GRONDSLAGEN VOOR HET OPSTELLEN VAN DE JAARREKENING

De jaarrekening is opgesteld in overeenstemming met de wettelijke bepalingen van Titel 9 Boek 2 BW en de stellige uitspraken van de Richtlijnen voor de Jaarverslaggeving, die zijn uitgegeven door de Raad voor de Jaarverslaggeving.

Een actief of passief wordt als vlottend gepresenteerd als de verwachting is dat realisatie plaats zal vinden binnen 12 maanden na de balansdatum.

De cijfers over 2018 zijn, waar nodig, geherrubriceerd teneinde de vergelijkbaarheid met 2019 mogelijk te maken. Omvangrijke wijzigingen zijn in de toelichting uiteengezet.

In de geconsolideerde jaarrekening zijn de jaarrekeningen van de vennootschappen waarin Breevast B.V. direct of indirect de beslissende zeggenschap heeft, volledig opgenomen.

GRONDSLAGEN VOOR DE CONSOLIDATIE

In de geconsolideerde jaarrekening zijn de jaarrekeningen van de vennootschappen waarin Breevast B.V. direct of indirect de beslissende zeggenschap heeft, volledig opgenomen. Voor vennootschappen waarin Breevast B.V. minder dan 100% van de aandelen heeft, wordt het aandeel derden in het groepsvermogen en resultaat apart vermeld. Op pagina 85 en 86 is een overzicht van groepsmaatschappijen en deelnemingen opgenomen. Bij de vennootschappelijke jaarrekening wordt gebruik gemaakt van de mogelijkheid van artikel 402, boek 2 BW tot het opstellen van een beknopte winst- en verliesrekening.

Vennootschappen waarin Breevast B.V. meer dan 50% van de aandelen heeft, maar geen beslissende zeggenschap, worden proportioneel geconsolideerd. Dit houdt in dat de activa en verplichtingen en de baten en de lasten naar evenredigheid van het kapitaalbelang respectievelijk aandeel in het resultaat in de geconsolideerde jaarrekening worden opgenomen. In het geval van een samenwerking op basis van gezamenlijke eigendom van activa (niet in een rechtspersoon) worden de gemeenschappelijke activa, verplichtingen, kosten en opbrengsten proportioneel in de jaarrekening verwerkt.

GRONDSLAGEN VOOR DEELNEMINGEN

Vennootschappen waarin Breevast B.V. geen beslissende of gedeelde zeggenschap uitoefent, worden in de jaarrekening verwerkt als deelnemingen. Deelnemingen waarin invloed van betekenis wordt uitgeoefend, worden gewaardeerd op basis van netto vermogenswaarde. De overige deelnemingen worden gewaardeerd op basis van verkrijgingsprijs.

VREEMDE VALUTA

Activa en passiva in vreemde valuta worden omgerekend tegen de op balansdatum geldende koersen. De in vreemde valuta luidende resultaten worden omgerekend tegen de gemiddelde wisselkoers over het verslagjaar. De hieruit voortvloeiende verschillen komen rechtstreeks ten gunste of ten laste van het eigen vermogen.

Activa en passiva van de buitenlandse groepsmaatschappijen welke luiden in vreemde valuta worden omgerekend tegen de op balansdatum geldende koersen. De in vreemde valuta luidende resultaten worden omgerekend tegen de gemiddelde wisselkoers over het verslagjaar. De hieruit voortvloeiende koersverschillen komen rechtstreeks ten gunste of ten laste van het eigen vermogen. Bij afstoting van de bedrijfsuitoefening in het buitenland wordt het cumulatieve bedrag aan koersverschillen in de winst- en verliesrekening verantwoord als onderdeel van het resultaat op verkoop.

GRONDSLAGEN VOOR DE WAARDERING VAN ACTIVA EN PASSIVA

Schattingen: De opstelling van de jaarrekening in overeenstemming met Nederlandse wet- en regelgeving vereist dat beoordelingen en schattingen worden gemaakt die van invloed zijn op de opname en waardering van activa en passiva, de informatieverstopping over voorwaardelijke vorderingen en schulden per de datum van de jaarrekening en de gerapporteerde baten en lasten over de verslagperiode. Hoewel deze schattingen met betrekking tot actuele gebeurtenissen en handelingen naar beste weten van het management worden gemaakt, kunnen de feitelijke uitkomsten uiteindelijk afwijken van deze schattingen. De posten vastgoed in exploitatie, vastgoed in ontwikkeling, deelnemingen en voorzieningen (latente belastingen) in de jaarrekening vereisen naar de mening van de directie in het bijzonder schattingen en veronderstellingen.

Beleggingen worden gewaardeerd op reële waarde. De reële waarde wordt bepaald op het geschatte bedrag waarvoor onroerend goed op de balansdatum kan worden verkocht, op basis van een transactie op marktconforme condities. De reële waarde van vastgoed wordt bepaald door middel van externe en interne taxaties op marktwaarde. Jaarlijks wordt minimaal 25% van de portefeuille extern roulerend getaxeed. De marktwaarde wordt bepaald op basis van de huurwaardekapitalisatiemethode (BAR/NAR) waarbij de markthuren minus exploitatiekosten worden gekapitaliseerd. Per object worden de kapitalisatiefactor, de contante waarde van de verschillen tussen markthuur en contractuele huur, leegstand en de uitgaven voor onderhoud bepaald. Verkoopkosten ten laste van de koper, waaronder overdrachtsbelasting, worden op de marktwaarde in mindering gebracht.

De waardering is gebaseerd op geobserveerde marktgegevens en/of transacties op marktconforme voorwaarden. Een taxatie is een tijdsgebonden inschatting; de waarde reflecteert de marktomstandigheden op de taxatiedatum. De reële waarde in de markt van een object kan slechts met zekerheid worden vastgesteld op het moment dat het object daadwerkelijk wordt verkocht.

Vastgoedbeleggingen in ontwikkeling zijn onroerende zaken in aanbouw of ontwikkeling voor toekomstig gebruik als belegging. Deze zijn conform RJ213.106 in de jaarrekening gepresenteerd onder beleggingen.

Het vastgoed dat in gebruik is voor de eigen huisvesting wordt in principe op historische kostprijs gewaardeerd.

Bij vastgoed in ontwikkeling waar het moment van realisatie of verkoop niet in de nabije toekomst ligt, zal het bepalen van de reële waarde een hoge mate van onzekerheid met zich mee brengen. In die gevallen wordt de historische kostprijs (of lagere marktwaarde) gehanteerd als beste inschatting van de reële waarde.

Mutaties in de reële waarde van het vastgoed in exploitatie en ontwikkeling worden in de winst- en verliesrekening verwerkt onder de post niet-gerealiseerde waardeveranderingen van beleggingen. De hieruit voortvloeiende latente belastingverplichtingen worden via de winst- en verliesrekening gedoteerd aan de voorzieningen.

Deelnemingen worden gewaardeerd op basis van netto vermogenswaarde of verkrijgingsprijs. In geval van netto vermogenswaarde, wordt deze bepaald volgens de bij Breevast B.V. geldende grondslagen voor waardering en resultaatbepaling. In geval van verkrijgingsprijs, wordt resultaat verantwoord op basis van dividend.

Overige materiële vaste activa worden gewaardeerd op kostprijs, minus eventuele investeringssubsidies, verminderd met de cumulatieve afschrijvingen en indien van toepassing cumulatieve bijzondere waardeverminderingen. De overige materiële vaste activa worden lineair in 60 maanden afgeschreven zonder rekening te houden met een restwaarde.

Overige financiële vaste activa zijn onder meer vorderingen met een verwachte resterende looptijd van meer dan één jaar. Deze vorderingen worden gewaardeerd op geamortiseerde kostprijs, onder aftrek van noodzakelijk geachte voorzieningen. Door toepassing van de effectieve-rentemethode worden transactiekosten en een eventueel (dis)agio als onderdeel van de amortisatie in de winst- en verliesrekening verwerkt.

Daarnaast worden geactiveerde financieringskosten onder deze balanspost verantwoord. Deze kosten worden lineair over de looptijd van de onderhavige financiering afgeschreven.

Voorraden: Vastgoed in ontwikkeling dat wordt aangehouden of in aanbouw of ontwikkeling is ten behoeve van verkoop aan derden, wordt op de balans verwerkt als Voorraden. Als waarderingsgrondslag wordt historische kostprijs of lagere marktwaarde gehanteerd.

Vorderingen worden bij eerste verwerking opgenomen tegen de reële waarde en vervolgens gewaardeerd op geamortiseerde kostprijs, onder aftrek van noodzakelijk geachte voorzieningen. Door toepassing van de effectieve-rentemethode worden transactiekosten en een eventueel (dis)agio als onderdeel van de amortisatie in de winst- en verliesrekening verwerkt.

Financiële instrumenten worden op aanschafprijs gewaardeerd, de reële waarde wordt in de toelichting genoemd. Voor derivaten (met name interestswaps) wordt conform RJ 290 gekozen voor de kostprijsvariant van hedge-accounting. Voor elk afzonderlijk derivaat wordt vooraf documentatie opgesteld die een beschrijving bevat van de hedge-relatie en hoe deze past binnen de algemene strategie van renterisicobeheersing. Daarnaast bevat de documentatie een beschrijving van de verwachte effectiviteit van het derivaat en de periodieke toetsingen van die effectiviteit.



De financiële effecten van de derivaten worden verantwoord tijdens de duur van het contract, of bij effectueering van de ingedekte positie. De waardeveranderingen van de derivaten zelf worden in de toelichting genoemd.

Liquide middelen worden gewaardeerd op nominale waarde. Deze staan vrij ter beschikking, tenzij anders vermeld.

De *herwaarderingsreserve* wordt ten laste van overige reserves gevormd voor winsten of verliezen die ontstaan zijn door een wijziging in de reële waarde van vastgoedbeleggingen. De hoogte van de herwaarderingsreserve is het verschil tussen reële waarde van vastgoedbeleggingen en de boekwaarde op basis van de verkrijgings- of vervaardigingsprijs verminderd met latente belastingverplichtingen. De boekwaarde op basis van verkrijgings- of vervaardigingsprijs wordt bepaald zonder rekening te houden met enige afschrijving of waardevermindering.

De *pensioenverplichtingen* worden gewaardeerd tegen de beste schatting van het bedrag dat nodig is om de verplichting per balansdatum af te wikkelen. De pensioenlast voor alle werknemers van Breevast BV wordt bepaald op basis van de over het verslagjaar afgedragen premies onder aftrek van de eigen bijdragen van de deelnemers. De deelnemers bouwen individueel een pensioen op. Voor zover deze premie op balansdatum nog niet is voldaan, wordt deze als verplichting onder de kortlopende schulden opgenomen. Proland NV heeft voor haar werknemers een aanvullende pensioenverzekering. De jaarlijkse premies zijn conform een wettelijk staffel gebaseerd op het jaarloon en het aantal dienstjaren van de werknemer. De Belgische pensioenregeling is vergelijkbaar met de wijze waarop het Nederlandse pensioenstelsel is ingericht ten aanzien van de elementen die worden genoemd in RJ 271.320.

Latente belastingverplichtingen hebben betrekking op de verplichtingen die voortvloeien uit de tijdelijke verschillen in waardering van activa en passiva in de jaarrekening en de fiscale waardering daarvan. Zij worden evenals de fiscaal compensabele verliezen opgenomen tegen het geldende belastingtarief en worden, rekening houdend met de looptijd, contant gemaakt tegen de netto-rente. Onder netto-rente wordt verstaan de voor Breevast geldende rente voor langlopende leningen onder aftrek van belasting. De netto-rente wordt per land waar Breevast is, afzonderlijk bepaald. Mutaties in belastinglatenties als gevolg van rentetoevoeging worden verantwoord als belastinglast of -bate.

Bij het vormen van de voorziening latente belastingverplichtingen wordt tevens rekening gehouden met de mogelijkheid tot het vormen van een herinvesteringsreserve bij verkoop.

Latente belasting-vorderingen en -verplichtingen worden slechts gesaldeerd voor zover zij binnen dezelfde fiscale eenheid tot stand zijn gekomen.

Onder *overige voorzieningen* worden verplichtingen en verliezen opgenomen die het gevolg zijn van een gebeurtenis uit het verleden waarvoor geen reëel alternatief is dan af te wikkelen. Deze voorzieningen worden gewaardeerd tegen de nominale waarde van de uitgaven die naar verwachting nodig zijn om de verplichting of het verlies af te wikkelen.

De *hypotheken* worden bij eerste verwerking opgenomen tegen reële waarde en vervolgens gewaardeerd op geamortiseerde kostprijs. De hypotheken waarvan de resterende looptijd korter is dan 1 jaar, blijven onder deze post opgenomen als er op balansdatum een voornemen en het recht is de financiering te verlengen. De hypotheken worden nader gespecificeerd naar resterende looptijd. De aflossingsverplichting voor het komende jaar van alle hypotheken wordt onder de kortlopende schulden verantwoord.

Overige langlopende schulden worden bij eerste verwerking opgenomen tegen reële waarde en vervolgens gewaardeerd op geamortiseerde kostprijs. Deze schulden hebben een resterende looptijd van langer dan 1 jaar.

Kortlopende schulden worden bij eerste verwerking opgenomen tegen reële waarde en vervolgens gewaardeerd op geamortiseerde kostprijs. Deze schulden hebben een resterende looptijd van korter dan 1 jaar.

GRONDSLAGEN VOOR HET BEPALEN VAN HET RESULTAAT

Algemeen: Met inachtneming van de grondslagen voor waardering en resultaatbepaling worden de baten en lasten toegerekend aan het boekjaar waarop zij betrekking hebben. Baten en lasten zijn netto, dat wil zeggen voor indirecte gebruiksbelastingen zoals BTW, weergegeven.

Opbrengsten uit beleggingen bevatten de huren van het vastgoed in exploitatie onder aftrek van de exploitatielasten en de resultaten van deelnemingen. Huurvrije perioden en andere huurincentives worden evenredig aan de looptijd van de contracten geamortiseerd en in mindering gebracht op de huren. Voor de bepaling van de looptijd wordt een break optie als einddatum gehanteerd tenzij de break optie met aanzienlijke kosten voor de huurder gepaard gaat.

Exploitatielasten zijn de lasten gerelateerd aan het vastgoed in exploitatie voor zover zij niet hebben geleid tot een waardestijging en voor zover zij niet worden gedragen door de huurders. Aan huurders in rekening gebrachte servicekosten en de daarmee verband houdende lasten worden gesaldeerd weergegeven.

Onder *gerealiseerde waardeveranderingen van beleggingen* wordt het verschil tussen verkoopprijs en de boekwaarde op basis van de reële waarde verantwoord in het jaar van verkoop. In de toelichting wordt vermeld wat het resultaat op basis van historische kostprijs zou zijn geweest.

Niet-gerealiseerde waardeveranderingen van beleggingen betreft de verandering van de reële waarde van de

belegging gedurende het boekjaar. Onder de post vennootschapsbelasting wordt de bijbehorende latente belastingverplichting verwerkt.

Afschrijvingen worden gebaseerd op de economische levensduur en berekend door middel van een vast percentage van de aanschaf- dan wel vervaardigingsprijs van overige materiële vaste activa.

Vennootschapsbelasting wordt berekend over het resultaat, rekening houdend met vrijgestelde winstbestanddelen en mogelijkheden voor verliescompensatie.

Resultaat deelnemingen omvat zowel het aandeel in het operationele resultaat van de deelnemingen als de niet-gerealiseerde waardeveranderingen van het vastgoed in de deelnemingen.

GRONDSLAGEN VOOR HET BEPALEN VAN HET KASTROOMOVERZICHT

Het kasstroomoverzicht is opgesteld volgens de indirecte methode. De kasstromen uit operationele activiteiten worden opgesplitst in twee categorieën. De eerste categorie maakt een aansluiting (conform de aanbeveling in RJ360.211) tussen het resultaat na belastingen en de kasstromen hieruit. Ontvangen en betaalde rente, ontvangen dividenden en winstbelastingen worden onder deze categorie opgenomen. Daarnaast wordt de mutatie werkkapitaal gespecificeerd als onderdeel van de kasstroom uit operationele activiteiten.



Toelichting op de geconsolideerde balans



Toelichting op de geconsolideerde balans (x EUR 1.000)

BELEGGINGEN

1. VASTGOED IN EXPLOITATIE	2019	2018
Het verloop is als volgt:		
Waarde op 1 januari	289.931	392.767
Investeringen	136.519	415
Activeren lease incentives en verhuurcourtage	2.515	63
Afschrijving lease incentives en verhuurcourtage	(714)	(506)
Verkopen	-	(165.410)
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen	18.766	54.829
Koersverschil	1.056	7.773
Waarde op 31 december	448.073	289.931

Volgens de waarderingsgrondslagen wordt jaarlijks minimaal 25% van de portefeuille extern roulerend getaxeerd. Van het vastgoed in exploitatie is per balansdatum 65,7% extern getaxeerd en 34,3% intern. De externe taxaties worden door de directie geverifieerd en vastgesteld.

De externe taxatie is uitgevoerd in overeenstemming met de verplichte regels en voorschriften in de RICS Valuation-Professional Standards ("Red Book"), uitgave juli 2017, zoals voorgeschreven door de Royal Institution of Chartered Surveyors en of de internationale taxatie standaarden (IVS). De taxateur is ter zake professioneel gekwalificeerd en de taxatie is een onafhankelijk en objectief waardeoordeel (PS 2).

Bij de waardering van de leegstand is afhankelijk van de aard, omvang en ligging van het specifieke object rekening gehouden met frictieleegstand, periode tot wederverhuur en mogelijk te verstrekken incentives.

Het vastgoed in exploitatie is effectief gewaardeerd op een bruto aanvangsrendement van 5,0% (2018: 5,5%). Een stijging van het gemiddelde aanvangsrendement met 0,1% heeft een negatief effect van EUR 8,7 mln (2018:

EUR 4,5 mln) op het resultaat voor belastingen. Op de waardering is gemiddeld een percentage van 3,9% in mindering gebracht voor aanschafkosten.

Indien huurincentives worden verstrekt, worden deze door de taxateurs verwerkt in de taxatie van het vastgoed en leiden zo nodig tot een neerwaartse correctie van de taxatie. In het verslagjaar is EUR 2,5 mln (2018: EUR 63 duizend) aan huurincentives verstrekt welke per saldo zal leiden tot een vermindering van de totale gerapporteerde huur.

Eind 2019 bedraagt de gemiddelde leegstand 16,9% (2018: 19,9%).

De niet-gerealiseerde waardeverandering bestaat uit een afwaardering in 2019 van EUR 1,7 mln (2018: EUR 17 duizend) en een opwaardering van EUR 20,5 mln (2018: EUR 54,8 mln).

Breevast B.V. heeft met betrekking tot een object met een boekwaarde van EUR 51,8 mln (2018: EUR 42,5 mln), erfpachtrechten. De jaarlijkse verplichting uit hoofde van deze erfpacht bedraagt EUR 22 duizend (2018: EUR 22 duizend). De gemiddelde resterende looptijd is 20 jaar (2018: 21 jaar).

Op basis van het effectieve bruto aanvangsrendement bedraagt de gekapitaliseerde waarde van de erfpacht verplichting EUR 436 duizend (2018: EUR 412 duizend). Deze is gesaldeerd met de waarde van het vastgoed in exploitatie.

Geografische spreiding vastgoed in exploitatie

	31-12-2019	31-12-2018
Nederland	250.985	237.277
Verenigde Staten	197.088	52.654
	448.073	289.931

Van het vastgoed in exploitatie is circa EUR 8,3 mln (2018: EUR 5,9 mln) in gebruik als eigen huisvesting. Hiervan is EUR 7,9 mln (2018: EUR 5,6 mln) gelegen in Nederland en EUR 0,4 mln (2018: EUR 0,3 mln) in de Verenigde Staten. De eigen huisvesting betreft beperkte delen van panden.

De waarde van het vastgoed in exploitatie dat als hypothecaire zekerheid dient voor financieringen bedraagt EUR 446 mln (2018: EUR 280 mln).

2. VASTGOED IN ONTWIKKELING

Het verloop is als volgt:

	2019	2018
Waarde op 1 januari	83.314	31.592
Investerings	286	370
(Naar)/van voorraden	-	(5.660)
Niet-gerealiseerde waardeverandering	(3.609)	57.012
Effect consolidatie verworven vennootschappen	164	-
Waarde op 31 december	80.155	83.314

Van het vastgoed in ontwikkeling is EUR 3,5 mln (2018: EUR 3,3 mln) gewaardeerd op historische kostprijs (of lagere marktwaarde). Voor dit deel van het vastgoed in ontwikkeling geldt dat dit de beste benadering is van de reële waarde.

In de waardering heeft EUR 70,5 mln (2018: EUR 74,0 mln) betrekking op herontwikkelingspotentieel.

Geografische spreiding vastgoed in ontwikkeling

	31-12-2019	31-12-2018
Nederland	77.013	80.091
Spanje	3.142	3.223
	80.155	83.314

3. DEELNEMINGEN

Het verloop is als volgt:

	2019	2018
Waarde op 1 januari	163.064	168.141
(Des)investeringen	-	-
Aandeel in resultaat	(5.977)	(5.173)
(Winst)uitkering	(2.558)	-
Verkopen	-	-
(Naar)/vanuit andere balansposten	75	96
Waarde op 31 december	154.604	163.064

De waarde van het vastgoed gehouden door de deelnemingen bedraagt EUR 1.529 mln (2018: EUR 1.557 mln). Het pro rata aandeel van Breevast in het vastgoed van de deelnemingen bedraagt EUR 442 mln (2018: EUR 451 mln) en kan als volgt worden gespecificeerd:

- In Nederland: circa EUR 82 mln (2018: EUR 97 mln) waarvan circa EUR 2 mln (2018: EUR 8 mln) gedurende een periode van 0-2 jaar zal worden aangehouden en EUR 80 mln (2018: EUR 89mln) gedurende een periode van 2-5 jaar zal worden aangehouden.

- In België: EUR 360 mln (2018: EUR 354 mln) die in januari 2020 is verkocht.

Breevast heeft een 30% deelneming in Financietoren N.V. In januari 2020 heeft deze vennootschap de verkoop afgerond van het kantoorgebouw Financietoren. Financietoren N.V heeft in maart 2020 een (netto) dividend uitgekeerd aan Breevast van EUR 138 mln.

Het vastgoed dat wordt gehouden door deelnemingen is grotendeels hypothecair gefinancierd.

OVERIGE VASTE ACTIVA

4. OVERIGE MATERIËLE VASTE ACTIVE

	31-12-2019	31-12-2018
Aanschafwaarde	1.533	1.453
Cumulatieve afschrijvingen	(1.289)	(1.119)
Boekwaarde	244	334
Het verloop is als volgt:		
Waarde op 1 januari	334	483
Investeringen	93	219
Desinvesteringen	(1)	(183)
Koersverschil	(1)	1
Afschrijvingen	(181)	(186)
Waarde op 31 december	244	334

5. OVERIGE FINANCIËLE VASTE ACTIVA

	31-12-2019	31-12-2018
Lening niet-geconsolideerde deelnemingen	18.171	44.398
Lening aan de aandeelhouder	58.030	61.050
Leningen aan verbonden partijen	179.221	172.173
Overigen	1.112	517
	256.534	278.138

	2019	2018
Het verloop is als volgt:		
Waarde op 1 januari	278.138	279.538
Stortingen	1.145	3.143
Aflossingen	(15.424)	(4.165)
Toename door rente	17.354	16.811
Amortisatie	(338)	(150)
Verrekening	(5.144)	(17.063)
Van/(naar) andere balansposten	(19.062)	24
Effect consolidatie	(135)	-
Waarde op 31 december	256.534	278.138

De leningen aan niet-geconsolideerde deelnemingen betreft leningen waarvoor geen aflossingsschema is overeengekomen. De aflossing is afhankelijk van de verkoop van vastgoed in de desbetreffende deelnemingen; de gemiddelde rente bedraagt in 2019 4,9% (2018: 5,5%).

De mutatie verrekening heeft betrekking op de vpb last die wordt afgeboekt op de vordering op de fiscale moeder. Het gemiddelde rentepercentage is 5% (2018: 5%). Het gemiddelde rentepercentage op de vorderingen op verbonden partijen is 4,5% (2018: 4,5%).

Na een reeks van cessies in april 2020 zijn de leningen aan verbonden partijen grotendeels gecedeerd naar de (indirecte) aandeelhouder. Het saldo van de lening aan de aandeelhouder na de cessies is ca EUR 226 mln. Breevast heeft het voornemen om dit bedrag grotendeels te verrekenen met een dividend en een terugbetaling van kapitaal in 2020.

6. VOORRADEN	31-12-2019	31-12-2018
Het verloop is als volgt:		
Waarde op 1 januari	14.371	8.968
(Des)investeringen	2.585	3.323
Impairment (of terugname daarvan) naar lagere marktwaarde	6	(1)
(Naar)/vanuit vastgoed in ontwikkeling	-	5.660
Toename door consolidatie	-	3.418
Verkopen	(8.140)	(7.106)
Koersverschil	52	109
Waarde op 31 december	8.874	14.371

7. VORDERINGEN	31-12-2019	31-12-2018
Huurdebiteuren	1.584	588
Overige debiteuren	653	353
Vorderingen op niet-geconsolideerde deelnemingen	28.112	414
Vorderingen op verbonden partijen	16.367	4.392
Overlopende activa	1.204	2.587
Belastingen	2.253	411
Overige vorderingen	2.195	2.096
	52.368	10.841

In januari 2020 is van de vorderingen op niet-geconsolideerde deelnemingen een bedrag ontvangen van EUR 28 mln.

De Overige vorderingen bevat een depot ten behoeve van een verstrekte garantie bij een verkoop in België in 2016 (EUR 1 mln).

8. LIQUIDE MIDDELEN

	31-12-2019	31-12-2018
Nederland	1.757	4.374
België	2.453	7.030
Luxemburg	60	3
Polen	9	36
Spanje	8	5
Verenigde Staten	4.425	73.434
Curaçao	565	135
	9.277	85.017

Van de liquide middelen in de Verenigde Staten is USD 482 duizend niet volledig vrij beschikbaar (2018: USD 68,5 mln). In maart 2019 zijn de liquide middelen, die conform de fiscale regelgeving op een geblokkeerde rekening stonden, aangewend voor een vervangingsinvestering.

9. EIGEN VERMOGEN

	Aandelen- kapitaal	Agio- reserve	Reserve niet- gerealiseerde herwaardering	Reserve positieve deelnemingsresultaten	Koers reserves	Overige reserves	Totaal eigen vermogen 2019	Totaal eigen vermogen 2018
Waarde op 1 januari	85.827	61.355	186.427	150.511	(3.516)	165.867	646.471	579.281
Mutaties 2019:								
Gerealiseerde waardeveranderingen							-	-
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen			10.195			(10.195)	-	-
Mutatie positieve deelnemingsresultaten				(8.721)		8.721	-	-
Reserve ongerealiseerde koersresultaten					1.785		1.785	3.989
Onverdeeld resultaat						12.867	12.867	63.201
Waarde op 31 december	85.827	61.355	196.622	141.790	(1.731)	177.260	661.123	646.471

10. AANDEEL DERDEN

Het verloop is als volgt:

	2019	2018
Waarde op 1 januari	15.928	15.001
Toename door consolidatie	-	4.602
Van/(naar) andere balansposten	-	(7.599)
Resultaat	3.160	3.397
Winstuitkering	(155)	-
Koersverschil	75	527
Waarde op 31 december	19.008	15.928

Het aandeel derden is gewaardeerd op het relatieve belang van de betrokken partijen in het vermogen van de vennootschap.

11. VOORZIENINGEN

	Waarde op 1-1-2019	Effect tariefwijziging	Direct in Eigen vermogen	In winst- en verliesrekening tegen nieuw tarief	Naar andere balansposten	Waarde op 31-12-2019
Compensabel verlies	(141)	(28)	-	(4.986)	-	(5.155)
Latente belasting op niet-gerealiseerde waardeverandering	13.407	2.191	77	12.573	-	28.248
Afschrijving	17.008	3.334	39	(12.118)	-	8.263
Fiscale her/(af)waardering	1.135	-	-	(1.135)	-	-
Herinvesteringsreserve	33.528	6.503	193	5.910	-	46.134
Overig belastinglatenties	1.561	447	-	(671)	-	1.337
Overige voorzieningen	1.250				(1.250)	-
TOTAAL	67.748	12.447	309	(427)	(1.250)	78.827

De directe mutaties in het eigen vermogen betreffen koersverschillen.

LATENTE BELASTINGVERPLICHTINGEN

De latente belastingverplichtingen hebben betrekking op de verplichtingen die voortvloeien uit de verschillen in commerciële en fiscale waardering van activa en passiva. In geval van compensabele verliezen komen ook latente belastingvorderingen voor. De latente belastingverplichtingen worden gewaardeerd tegen contante waarde. Met ingang van 2019 wordt de contante waarde bepaald conform de vernieuwde Richtlijn voor de jaarverslaggeving RJ272. Per land waarin Breevast actief is, wordt een tarief bepaald rekening houdend met: het nominale belastingtarief in dat land, de gemiddelde looptijd van verplichtingen en een disconteringsvoet gebaseerd op de netto-rente in dat land. De tarieven die in deze jaarrekening voor 2019 zijn toegepast zijn: voor Nederland 15%; België 22,78% en de Verenigde Staten 14,35%. In 2018 werd voor alle landen nog een tarief van 12,5% toegepast.

LATENTE BELASTINGEN OP NIET-GEREALISEERDE WAARDEVERANDERINGEN

Latente belastingen op niet-gerealiseerde waardeveranderingen worden gevormd over het verschil tussen de boekwaarde en de historische kostprijs op balansdatum.

AFSCHRIJVINGEN

Onder afschrijvingen worden de latente belastingverplichtingen gevormd voor het verschil tussen de historische kostprijs en de fiscale waarde van het vastgoed op balansdatum. Deze verschillen ontstaan enerzijds door een fiscale afschrijving van 2,25% per jaar voor zover de WOZ waarde dat toelaat. Anderzijds ontstaan deze verschillen door de invulling van herinvesteringsreserves die fiscaal in mindering worden gebracht op de aankoopprijs van het nieuw verworven vastgoed.

HERINVESTERINGSRESERVE

Onder de herinvesteringsreserve is een voorziening voor latente belastingen gevormd voor de fiscale winst uit verkoop van onroerend goed dat fiscaal onder bepaalde voorwaarden in mindering mag worden gebracht op nieuw te verwerven onroerend goed.

OVERIGE

Overige betreffen latente belastingverplichtingen gevormd voor de fiscaal anders dan commercieel gewaardeerde vorderingen, onderhoudsvoorziening en financieringskosten.

OVERIGE VOORZIENINGEN

In 2015 is een voorziening van EUR 1.250.000,- gevormd voor de mogelijke uitkomst van een juridisch geschil. De uitkomst van dit geschil is in een tweetal dadingsovereenkomsten vastgelegd. Het daarmee verband houdende bedrag van EUR 2 mln is eind 2019 opgenomen onder de kortlopende schulden en is in 2020 betaald. De voorziening is derhalve vrijgevallen.

LANGLOPENDE SCHULDEN

De aflossingsverplichtingen en de hypotheke met een looptijd korter dan een jaar zijn opgenomen onder de kortlopende schulden.

12. HYPOTHEKEN	2019	2018
Het verloop is als volgt:		
Waarde op 1 januari	128.108	107.767
Onder kortlopende schulden	4.930	12.762
(Naar) kortlopende schulden	(29.290)	(831)
Afgesloten in boekjaar	114.390	95.000
Aflossingen	(18.560)	(84.875)
Koersverschil	422	3.215
Waarde op 31 december	200.000	133.038
Opgenomen onder kortlopende schulden	(4.140)	(4.930)
Resteert	195.860	128.108

De reële waarde van de hypotheke schuld is nagenoeg gelijk aan de nominale waarde. Bij de benadering van deze reële waarde is geen rekening gehouden met het kredietrisico.



Geografische spreiding hypotheek	31-12-2019	31-12-2018
Nederland	128.749	108.870
België	-	1.400
Spanje	3.060	3.223
Verenigde Staten	97.481	20.945
	229.290	134.438
Waarvan onder kortlopende schulden	(29.290)	(1.400)
	200.000	133.038
Resterende looptijd van de hypotheek	2019	2018
1-2 jaar	-	20.945
2-5 jaar	109.300	18.018
5-10 jaar	90.012	93.338
10+ jaar	688	737
Waarde op 31 december	200.000	133.038

De gemiddelde resterende looptijd van alle hypotheek (inclusief die met een looptijd van korter dan een jaar) is 4,1 jaar (2018: 5,2 jaar).

Gemiddelde rentepercentages hypotheek

	2019	2018
Nederland	1,9%	2,9%
Spanje	1,8%	1,8%
Verenigde Staten	4,2%	4,4%

Leningsvoorwaarden

Een aantal leningsovereenkomsten bevat een bepaling ten aanzien van een maximale LTV of een minimale Debt/Yield ratio van het vastgoed van Breevast of een groepsmaatschappij. Op balansdatum wordt aan de vereisten voldaan.

Zekerheden

Naast het eerste recht van hypotheek geldt voor een aantal leningen dat ten gunste van de financier pandrecht in de eerste rang is gevestigd op huurinkomsten.

13. KORTLOPENDE SCHULDEN	31-12-2019	31-12-2018
Kredietinstellingen hypotheek <1 jaar	29.290	1.400
Kredietinstellingen overige faciliteiten	3.874	30.874
Kredietinstellingen overig	-	20
Aflossingsverplichting langlopende schulden	4.140	4.930
Crediteuren	5.211	2.880
Schulden aan niet-geconsolideerde deelnemingen	721	1.675
Schulden aan verbonden partijen	382	8.186
Overlopende passiva	6.031	4.307
Waarborgsommen	699	586
Vennootschapsbelasting	337	2.086
Omzetbelasting en sociale lasten	725	335
Overige	3.901	9.476
	55.311	66.755

Van de hypotheeken met een resterende looptijd van korter dan een jaar (EUR 29,3 mln) is na balansdatum EUR 8,5 mln afgelost. Voor de resterende EUR 20,8 mln is na balansdatum een voorstel voor herfinanciering ontvangen.

Onder Overige is een verplichting van EUR 2,0 mln opgenomen die verband houden met de afwikkeling van een juridisch geschil. Dit bedrag is in 2020 uitbetaald. De eerder hiervoor gevormde voorziening van EUR 1.250.000, is vrijgevallen.



NIET UIT DE BALANS BLIJKENDE VERPLICHTINGEN

Borgstelling

Ten behoeve van financieringen verstrekt aan niet-meegeconsolideerde deelnemingen en een verbonden partij heeft Breevast B.V. zich borg gesteld voor in totaal EUR 439 mln (2018: EUR 456 mln). De niet-geconsolideerde deelneming die verhuurder is van de Financietoren in Brussel heeft voor een bedrag van EUR 12,5 mln aan renovatiewerkzaamheden gegarandeerd, uit te voeren in 2026. Het bedrag wordt met ingang van 2001 geïndexeerd. Breevast B.V. staat borg voor deze verplichting.

Na de verkoop van de Financietoren in januari 2020 zijn de daarmee verbonden borgstellingen komen te vervallen en resteert een borgstelling van EUR 1 mln.

Erfpacht

De jaarlijkse verplichting uit hoofde van erfpacht bedraagt EUR 22 duizend (2018: EUR 22 duizend).

Fiscale eenheid

Breevast B.V. is samen met een groot aantal van haar dochtervennootschappen gevoegd in een bestaande fiscale eenheid op een niveau boven Breevast. Conform de voorwaarden voor een fiscale eenheid zijn Breevast en de overige vennootschappen hoofdelijk aansprakelijk voor de fiscale verplichtingen van de gehele fiscale eenheid.

FINANCIËLE RISICO'S

Voor Breevast relevante financiële risico's zijn het financieringsrisico, het liquiditeitsrisico, het kredietrisico, het waarderingsrisico, renterisico en valutarisico. Ten aanzien van het financieringsrisico wordt op regelmatige basis een afweging gemaakt tussen enerzijds het verbeteren van het rendement door middel van 'leverage' en anderzijds het beperken van het risico dat in een neergaande markt niet meer zou kunnen worden voldaan aan rente- en aflossingsverplichtingen. In dit kader heeft Breevast begin 2012 een verkoop- en schuldreductieplan geformuleerd waar sindsdien consequent uitvoering aan is gegeven. Dit verkoop- en schuldreductieplan is afgerond met de verkoop van het kantoorgebouw Financietoren in januari 2020.

Om het liquiditeitsrisico te beheersen worden regelmatig liquiditeitsposities vastgesteld en kasstroomprognoses opgesteld. Het kredietrisico wordt gemitigeerd door een actieve herinnerings- en incassoprocedure. Teneinde het waarderingsrisico te bewaken wordt, naast interne taxaties van de portefeuille, jaarlijks minimaal 25% van de totale (internationale) portefeuille partieel roulerend extern getaxeerd. Als gevolg van het financieren met vreemd vermogen is het rendement tevens afhankelijk van de ontwikkelingen van de rente.

Ten aanzien van het renterisico kan de exposure voor Breevast als volgt worden samengevat:

(x EUR 1 miljoen)

Jaar	rente	2020	2021	2022
Renteprofiel				
Variabel rentende leningen	3,6%	110	110	109
Vastrentende leningen	1,7%	120	116	112
Totaal leningen	2,6%	230	226	221

Het renteprofiel is opgesteld naar aanleiding van de geldende (gemiddelde) percentages in 2019.

Het valutarisico bestaat met name uit het netto geïnvesteerde vermogen in US dollar beleggingen van USD 90 mln (2018: USD 89 mln). Daarnaast is er een beperkte exposure in NAF van 1,8 mln (2018: 3,2 mln) en in PLN van 1,0 mln (2018: 1,1 mln).

Om het liquiditeitsrisico te beheersen worden regelmatig liquiditeitsposities vastgesteld en kasstroomprognoses opgesteld.

Belastingen

Financietoren en RAC Belair, Brussel

NEDERLAND

Breevast B.V. is samen met een groot aantal van haar dochtervennootschappen onderdeel van een fiscale eenheid op een niveau boven Breevast. De binnen de fiscale eenheid verschuldigde vennootschapsbelasting wordt in mindering gebracht op de vordering op de aandeelhouder conform mogelijkheid a. van richtlijn RJ 272.803 in de Richtlijnen van de Jaarverslaggeving. De latente belastingvoorzieningen worden verwerkt conform mogelijkheid b. van richtlijn RJ 272.806. De overige zelfstandig belastingplichtige vennootschappen in Nederland hebben hun aangiften ingediend tot en met 2018.

BELGIË

De aangiften zijn ingediend tot en met 2018. Het totale fiscaal compensabele verlies van Proland N.V. bedraagt eind 2019 circa EUR 5,6 mln. De hiermee verband houdende latente belastingvordering is op balansdatum gewaardeerd. Het totale compensabele verlies van Abfin N.V. is EUR 31,7 mln en is op balansdatum niet gewaardeerd.

VERENIGDE STATEN

De aangiften zijn ingediend tot en met 2018. Breevast U.S. Inc. heeft eind 2019 een compensabel verlies van USD 1,3 mln. De in 2018 gevormde vervangingsreserve van USD 91,9 mln, is in maart 2019 ingevuld met de aankoop van de twee kantoren in Los Angeles in de Verenigde Staten

Toelichting op de geconsolideerde winst- en verliesrekening (x EUR 1.000)

OPBRENGSTEN UIT BELEGGINGEN

14. HUUROPBRENGSTEN UIT BELEGGINGEN	2019	2018
Nederland	9.659	9.413
België	31	393
Polen	23	24
Verenigde Staten	8.864	10.132
	18.577	19.962

De werkelijke huur is het resultaat van een theoretische huur van EUR 22,7 mln (2018: EUR 24,2 mln) en een leegstand van EUR 4,1 mln (2018: EUR 4,2 mln).

De resterende looptijd van de huurcontracten kan als volgt worden weergegeven:

	01-01-2020	01-01-2019
0-1 jaar	18.200	12.330
1-5 jaar	62.565	38.032
5+ jaar	43.295	19.602
	124.060	69.964

15. OVERIGE BEDRIJFSOPBRENGSTEN	2019	2018
Beheervergoedingen	1.837	2.259
Ontwikkelvergoedingen	4.093	183
Asset management fees	553	3.191
Garantieprovisie	3.868	3.926
Overige	516	1.369
	10.867	10.928

In 2019 zijn beheer- en asset managementvergoedingen ter grootte van EUR 891 duizend (2018: EUR 1,6 mln) doorbelast aan niet-geconsolideerde deelnemingen.

De ontwikkelvergoedingen zijn gebaseerd op een percentage van de stichtingskosten. Er is EUR 4 mln ontwikkelvergoeding in rekening gebracht bij een verbonden partij.

In 2019 zijn garantieprovisies aan niet-geconsolideerde deelnemingen en een verbonden partij in rekening gebracht van EUR 3,9 mln (2018: EUR 3,9 mln). Deze bedragen bestaan hoofdzakelijk uit de vergoeding die Breevast doorberekent aan de niet-geconsolideerde deelneming Financietoren N.V. omdat zij borg staat voor de financiering. Deze borgstelling is met de verkoop van de Financietoren in januari 2020 komen te vervallen.

16. EXPLOITATIEKOSTEN	2019	2018
Nederland	681	1.510
België	1	95
Polen	34	31
Curaçao	14	43
Verenigde Staten	3.032	1.520
Spanje	36	9
	3.798	3.208

Van de exploitatielasten heeft een bedrag van EUR 0,5 mln (2018: EUR 0,2 mln) betrekking op leegstand. Exploitatielasten bestaan uit uitbesteed werk en andere externe kosten.

17. BEHEERSLASTEN	2019	2018
Bruto salarissen	3.180	3.361
Sociale en pensioenlasten	480	526
Overige personeelskosten	1.001	404
Huisvesting	506	510
Adviseurs	1.168	1.735
Afschrijving materiële vaste activa	181	186
Kantoorkosten	290	323
Autokosten	211	231
Due diligence	178	158
Representatie	215	143
Overige	284	311
	7.694	7.888

De personeelsbezetting in FTE bedroeg eind 2019 23,0 (2018: 23,2). Daarvan is 18,1 FTE (2018: 16,3) werkzaam in Nederland.

De bezoldiging van de directie van Breevast B.V. bedroeg in 2019 EUR 904 duizend (2018: EUR 882 duizend). Van dat bedrag heeft EUR 741 duizend betrekking op salaris (2018: EUR 723 duizend) en heeft EUR 163 duizend betrekking op de pensioenvoorziening (2018: EUR 159 duizend).

De bezoldiging van de Raad van Commissarissen bedroeg in 2019 EUR 95 duizend (2018: EUR 103 duizend).

18. OVERIGE BEDRIJFSLASTEN

De Overige bedrijfslasten betreffen hoofdzakelijk afboekingen van, of voorzieningen op vorderingen of terugnames daar op.

FINANCIEEL RESULTAAT

19. FINANCIËLE BATEN

	2019	2018
Rentebaten lening aan de aandeelhouder	2.970	3.648
Rentebaten leningen aan verbonden partijen	10.701	10.006
Overige financiële baten	326	43
	13.997	13.697

20. FINANCIËLE LASTEN

	2019	2018
Rentelasten hypotheek Nederland	2.249	2.451
Rentelasten hypotheek België	-	128
Rentelasten hypotheek Spanje	58	61
Rentelasten hypotheek Verenigde Staten	3.549	3.337
Rentelasten verbonden partijen	443	549
Overige financiële lasten	2.383	2.176
	8.682	8.702



21. GEREALISEERDE WAARDEVERANDERINGEN VAN BELEGGINGEN

	2019	2018
Vastgoed in exploitatie		
Nederland	(122)	-
België	7	(696)
Verenigde Staten	-	(7.740)
	(115)	(8.436)
Vastgoed in ontwikkeling		
België	-	(431)
Voorraden		
België	305	441
Polen	15	10
Curacao	144	258
	464	709
TOTAAL	349	(8.158)

Het verkoopresultaat zou op basis van de historische kostprijs EUR 121 duizend lager zijn geweest (2018: EUR 71,5 mln). Dit bedrag is in eerdere boekjaren onder niet-gerealiseerde waardeveranderingen van beleggingen weergegeven en is in het verslagjaar gerealiseerd.

De verkoopopbrengst van de voorraden bedroeg EUR 8,7 mln (2018: EUR 7,9 mln).



22. NIET-GEREALISEERDE WAARDEVERANDERINGEN VAN BELEGGINGEN

	Nederland	België	Polen	Spanje	Verenigde Staten	Totaal
In 2019:						
Vastgoed in exploitatie	12.226	-	-	-	6.717	18.943
Vastgoed in ontwikkeling	(3.528)	-	-	-	-	(3.528)
Voorraden	-	-	6	(81)	-	(75)
	8.698	-	6	(81)	6.717	15.340
In 2018:						
Vastgoed in exploitatie	42.202	-	-	-	12.232	54.434
Vastgoed in ontwikkeling	57.173	-	-	(161)	-	57.012
Voorraden	-	(1)	-	-	-	(1)
	99.375	(1)	-	(161)	12.232	111.445

23. VENNOOTSCHAPSBELASTING

	2019	2018
Te betalen vennootschapsbelasting	4.905	18.640
Latente belastingverplichtingen	12.020	13.149
	16.925	31.789

Van de EUR 4,9 mln acute belastinglast (2018: EUR 18,6 mln acute belastingbete) wordt een last van EUR 6,0 mln (2018: EUR 16,6 mln) verrekend met de vordering op de aandeelhouder als hoofd van de fiscale eenheid.

Latente belastingverplichtingen

De latente belastingverplichtingen hebben betrekking op de verplichtingen die voortvloeien uit de verschillen in commerciële en fiscale waardering van activa en passiva. In geval van compensabele verliezen komen ook latente belastingvorderingen voor. De latente belastingverplichtingen worden gewaardeerd tegen contante waarde. Met ingang van 2019 wordt de contante waarde bepaald conform de vernieuwde Richtlijn voor de jaarverslaggeving RJ272. Per land waarin Breevast actief is, wordt een tarief bepaald rekening houdend met: het nominale belastingtarief in dat land, de gemiddelde looptijd van verplichtingen en een disconteringsvoet gebaseerd op de netto-rente in dat land. De tarieven die in deze jaarrekening voor 2019 zijn toegepast zijn: voor Nederland 15%; België 22,78% en de Verenigde Staten 14,35%. In 2018 werd voor alle landen nog een tarief van 12,5% toegepast.

In totaal zijn EUR 50 mln (EUR 2018: EUR 40 mln) fiscale verliezen niet gewaardeerd.

Onderstaand schema laat de nominale tarieven voor de winstbelasting zien van de landen waarin Breevast actief is

	2019	2018
Nederland	25,0%	25,0%
België	29,6%	25,0%
Luxemburg	24,0%	18,0%
Spanje	25,0%	25,0%
Polen	19,0%	19,0%
Verenigde Staten	29,8%	29,8%
Curaçao	25,0%	25,0%

In onderstaand schema wordt het verschil verklaard tussen de verwachte belastingdruk op basis van het commercieel bepaalde resultaat tegen het gewogen gemiddelde belastingtarief van de landen waarin Breevast actief is en de werkelijke belastingdruk.

		2019	2018	
Gemiddelde belastingdruk op basis van geldend tarief	(8.727)	27%	(25.038)	25%
Niet aftrekbare kosten	(46)	0%	(52)	0%
Fiscale afschrijvingen	368	(1%)	283	(0%)
Fiscale (her)/afwaardering	-	0%	33	0%
Compensabele verliezen	4.723	(14%)	16	0%
Resultaten onder de deelnemingsvrijstelling	(1.494)	5%	(1.422)	1%
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen	260	(1%)	14.538	(15%)
Gerealiseerde waardeverandering	87	(0%)	(10.550)	11%
Mutatie HIR	(5.317)	16%	9.422	(10%)
Effect consolidatie Mesdag Delta vennootschappen	-	0%	(5.880)	6%
<i>Mutaties oude jaren en overigen:</i>				
terugdraaien afwaardering	-	0%	(4.969)	5%
vrijval onderhoudsvoorziening	54	(0%)	(4.012)	4%
meegeven compensabel verlies	-	(0%)	(4.322)	4%
aanpassen tarief latente belasting	(8.058)	25%	-	0%
overige verschillen	1.225	(4%)	162	(0%)
	(16.925)	51,0%	(31.789)	32%

Het verschil in de gemiddelde belastingdruk op basis van het geldend tarief in 2019 (27%) en 2018 (25%) wordt veroorzaakt door de samenstelling van de fiscale resultaten in de verschillende landen in combinatie met de in die landen van toepassing zijnde tarieven en correcties op voorgaande jaren.

24. RESULTAAT DEELNEMINGEN

Het resultaat deelnemingen bedroeg EUR 6,0 mln negatief (2018: EUR 28,7 mln negatief). In 2018 werd een bijzondere last gerealiseerd van EUR 23,5 mln door de consolidatie van de Mesdag Delta vennootschappen. Dit bedrag was het totale negatieve eigen vermogen van deze vennootschappen op het moment dat Breevast daarin de beslissende zeggenschap terug kreeg. In 2016 werden deze vennootschappen gedeconsolideerd.





Vennootschappelijke jaarrekening

Vennootschappelijke balans op 31 december 2019 (na resultaatbestemming) (x EUR 1.000)

ACTIVA	#	31-12-2019	31-12-2018
BELEGGINGEN			
Deelnemingen	25.	873.756	830.871
		873.756	830.871
OVERIGE VASTE ACTIVA			
Overige materiële vaste activa	26.	163	262
Overige financiële vaste activa	27.	318.807	336.885
		318.970	337.147
VORDERINGEN	28.	37.341	4.853
LIQUIDE MIDDELEN		462	461
TOTAAL VAN DE ACTIVA		1.230.529	1.173.332
PASSIVA			
EIGEN VERMOGEN	29.	661.123	646.471
VOORZIENINGEN	30.	42.779	37.906
LANGLOPENDE SCHULDEN	31.	8.058	7.674
KORTLOPENDE SCHULDEN	32.	518.569	481.281
TOTAAL PASSIVA		1.230.529	1.173.332

= Toelichting nummers

**VENNOOTSCHAPPELIJKE WINST-
EN VERLIESREKENING**

	2019	2018
Resultaat uit deelnemingen	11.171	103.688
Overige baten en lasten	1.696	(40.487)
Resultaat na belastingen	12.867	63.201

Grondslagen voor waardering en resultaatbepaling

*Verwezen wordt
naar de toelichting
behorende bij
de geconsolideerde
jaarrekening.*

TOELICHTING OP DE VENNOOTSCHAPPELIJKE BALANS

25. DEELNEMINGEN

	Groepsmaatschappijen	Andere	Totaal	Groepsmaatschappijen	Andere	Totaal
Waarde op 1 januari	830.710	161	830.871	729.932	161	730.093
door consolidatie	-	-	-	(163.088)	-	(163.088)
koersverschil	2.503	-	2.503	5.511	-	5.511
winstuitkering	-	(7)	(7)	(27)	-	(27)
van/(naar) andere balansposten	24.366	-	24.366	116.892	-	116.892
voorzien	4.852	-	4.852	37.802	-	37.802
Jaarresultaten	11.164	7	11.171	103.688	-	103.688
Totaal	873.595	161	873.756	830.710	161	830.871

Het resultaat is als volgt opgebouwd:

Jaarresultaat	(4.176)	7	(4.169)	5.278	-	5.278
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen	15.340	-	15.340	98.410	-	98.410
	11.164	7	11.171	103.688	-	103.688

OVERIGE VASTE ACTIVA

26. OVERIGE MATERIËLE VASTE ACTIVA

	31-12-2019	31-12-2018
Aanschafwaarde	1.193	1.153
Cumulatieve afschrijvingen	(1.030)	(891)
Boekwaarde	163	262
	2019	2018
Het verloop is als volgt:		
Waarde op 1 januari	262	380
Investeringen	55	35
Desinvesteringen	(2)	(1)
Afschrijvingen	(152)	(152)
Waarde op 31 december	163	262

27. OVERIGE FINANCIËLE VASTE ACTIVA	2019	2018
Leningen groepsmaatschappijen	179.493	180.397
Leningen aan niet-geconsolideerde deelneming	12.159	30.789
Leningen aan verbonden partijen	71.589	66.994
Lening aan de aandeelhouder	55.566	58.705
Waarde op 31 december	318.807	336.885
Het verloop is als volgt:		
Waarde op 1 januari	336.885	315.637
Stortingen	8.088	5.541
Aflossingen	(16.911)	(22.108)
Toename door rente	15.253	15.753
Toename door consolidatie	-	19
Verrekend	(8.566)	20.636
Van / (naar) andere balansposten	(15.942)	1.407
Waarde op 31 december	318.807	336.885

Het gemiddelde rentepercentage op de vorderingen op verbonden partijen is 6,3% (2018: 6,0%).

28. VORDERINGEN	31-12-2019	31-12-2018
Vorderingen op niet-geconsolideerde deelnemingen	28.069	1.277
Vorderingen op verbonden partijen	7.671	-
Overige	1.601	3.576
	37.341	4.853

29. EIGEN VERMOGEN

Het maatschappelijk kapitaal van de vennootschap bedraagt op balansdatum EUR 271.800.000. Het geplaatste en gestorte kapitaal bedraagt EUR 85.827.192. Het kapitaal bestaat uit 18.946.400 aandelen met een nominale waarde van EUR 4,53.

De wijzigingen in de reserve niet-gerealiseerde herwaardering worden als mutatie binnen het vermogen gepresenteerd.

De bedragen in de reserve niet-gerealiseerde herwaardering die verband houden met deelnemingen worden verantwoord onder de Reserve positieve deelnemingsresultaten.

Van het eigen vermogen is EUR 338,4 mln (2018: EUR 336,9 mln) een wettelijke reserve. Dit saldo bestaat uit de herwaarderingsreserve, de reserve positieve deelnemingsresultaten en de positieve koersreserve.

Gedurende 2019 en 2018 hebben zich geen wijzigingen voorgedaan in het geplaatste en gestorte kapitaal.

Breevast heeft in april 2020 een dividend uitgekeerd aan haar aandeelhouder van EUR 138 mln.

Na een reeks van cessies in april 2020 zijn de leningen aan verbonden partijen grotendeels gecedeerd naar de (indirecte) aandeelhouder. Het saldo van de lening aan de aandeelhouder na de cessies is ca EUR 226 mln. Breevast heeft het voornemen om dit bedrag grotendeels te verrekenen met een dividend en een terugbetaling van kapitaal in 2020.

	Aandelen kapitaal	Agio reserve	Reserve niet-gerealiseerde herwaardering	Reserve positieve deelnemingsresultaten	Koers reserve	Overige reserves	Totaal eigen vermogen 2019	Totaal eigen vermogen 2018
Waarde op 1 januari	85.827	61.355	186.427	150.511	(3.516)	165.867	646.471	579.281
Mutaties 2019:								
Gerealiseerde waardeveranderingen				-	-	-	-	
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen	-	-	10.195	-	-	(10.195)	-	
Mutatie positieve deelnemingsresultaten	-	-	-	(8.721)	-	8.721	-	
Reserve ongerealiseerde koersresultaten	-	-	-	-	1.785	-	1.785	3.989
Onverdeeld resultaat	-	-	-	-		12.867	12.867	63.201
Waarde op 31 december	85.827	61.355	196.622	141.790	(1.731)	177.260	661.123	646.471

30. VOORZIENINGEN

Het verloop is als volgt:

	2019	2018
Stand op 1 januari	37.906	104
Dotatie	4.873	37.802
Vrijval	-	-
Stand op 31 december	42.779	37.906

De voorziening is voornamelijk gevormd voor deelnemingen met een negatief eigen vermogen.

31. LANGLOPENDE SCHULDEN

De langlopende schulden bestaat uit een schuld aan een groepsmaatschappij EUR 8,0 mln (2018: EUR 7,7 mln).

Het verloop is als volgt:

	2019	2018
Waarde op 1 januari	7.674	7.431
Opgenomen	-	-
Aflossing	-	(126)
Van/(naar) andere balansposten	-	-
Rente	384	369
Waarde op 31 december	8.058	7.674

32. KORTLOPENDE SCHULDEN

	2019	2018
Schulden aan groepsmaatschappijen	512.963	443.547
Schulden aan kredietinstellingen	-	27.000
Schulden aan verbonden partijen	883	8.186
Schulden aan niet geconsolideerde deelnemingen	428	1.011
Overige	4.295	1.537
	518.569	481.281

Toelichting op de vennootschappelijke winst- en verliesrekening

De honoraria van de externe accountant WVDB Accountants (als bedoeld in art. 382a Boek 2 Titel 9 BW) bedroegen in 2019 EUR 130 duizend (2018: EUR 165 duizend). Deze kosten zijn als volgt verdeeld:

	2019	2018
Kosten met betrekking tot de jaarrekening	130	165
Andere controle opdrachten	-	-
Adviesdiensten op fiscaal terrein	-	-
Andere niet-controlediensten	-	-
	130	165



*Niet uit de balans
bijkende verplichtingen*



BORGSTELLING

Ten behoeve van financieringen verstrekt aan niet meegeconsolideerde deelnemingen en een verbonden partij heeft Breevast B.V. zich borg gesteld voor in totaal EUR 439 mln (2018: EUR 456 mln). De niet-geconsolideerde deelneming die verhuurder is van de Financietoren in Brussel heeft voor een bedrag van EUR 12,5 mln aan renovatiewerkzaamheden gegarandeerd, uit te voeren in 2026.

Na de verkoop van de Financietoren in januari 2020 zijn de daarmee verbonden borgstellingen komen te vervallen en resteert een borgstelling van EUR 1 mln.

FISCALE EENHEID

Breevast B.V. is samen met een groot aantal van haar dochtervennootschappen gevoegd in een bestaande fiscale eenheid op een niveau boven Breevast. Conform de voorwaarden voor een fiscale eenheid zijn Breevast en de overige vennootschappen hoofdelijk aansprakelijk voor de fiscale verplichtingen van de gehele fiscale eenheid.



Gebeurtenissen na balansdatum



RAC Belair, Brussel

Breevast heeft een 30% deelneming in Financietoren N.V. In januari 2020 heeft deze vennootschap de verkoop afgerond van het kantoorgebouw Financietoren. Financietoren N.V heeft januari 2020 een schuld terugbetaald aan Breevast van EUR 28 mln en in maart 2020 een (netto) dividend uitgekeerd aan Breevast van EUR 138 mln. Breevast heeft vervolgens in april 2020 een dividend uitgekeerd aan haar aandeelhouder van EUR 138 mln.

Na een reeks van cessies in april 2020 zijn de leningen aan verbonden partijen grotendeels gecedeerd naar de (indirecte) aandeelhouder. Het saldo van de lening aan de aandeelhouder na de cessies is circa EUR 226 mln. Breevast heeft het voornemen om dit bedrag grotendeels te verrekenen met een dividend en een terugbetaling van kapitaal in 2020.

De uitbraak van de Covid-19-pandemie heeft zich in 2020 razendsnel ontwikkeld. Maatregelen die door diverse overheden zijn genomen om het virus in te perken hebben negatieve gevolgen gehad voor de economische activiteit. Breevast heeft een aantal maatregelen genomen om de effecten van het Covid-19-virus te bewaken en te voorkomen, zoals beperking van sociale contacten en vanuit huis werken. In dit stadium zijn de gevolgen voor onze bedrijfsactiviteiten en onze resultaten beperkt. Wel zijn in de Verenigde Staten afspraken gemaakt met een aantal van onze kantoorhuurders over uitgestelde betalingen van huur. Gezien de onzekerheid over de verdere ontwikkeling van de Covid-19-pandemie is de impact op het resultaat en vermogen van de vennootschap op termijn onzeker.

Groeps- maatschap- pijen *en* deelnemingen

*In de geconsolideerde
jaarrekening opgenomen
vennootschappen (alle 100%
tenzij anders aangegeven).*

BREEVAST B.V. TE AMSTERDAM EN DOCHTERMAATSCHAPPIJEN:

Aemstel Monuments B.V. te Amsterdam
Amsut Properties B.V. te Amsterdam
Abfin N.V. te Zaventem, België
Almere Landdrost B.V. te Amsterdam
Boerhaavelaan Holding B.V. te Amsterdam
Boerhaavelaan Development B.V. te Amsterdam
Breevast Asset Management B.V. te Amsterdam
Breevast Development Sp.z.o.o. te Warschau, Polen
Breevast Engetrim N.V. te Amsterdam
Breevast GP Holding B.V. te Amsterdam
Breevast International Holdings N.V. te Amsterdam

Breevast Invest B.V. te Amsterdam
Breevast Luxembourg Sarl te Luxemburg
Breevast Management B.V. te Amsterdam
Breevast Nederland B.V. te Amsterdam
Breevast Participaties B.V. te Amsterdam
Breevast Projecten B.V. te Amsterdam
Breevast Properties III B.V. te Amsterdam
Breevast SPP Amsterdam B.V. (75,01%) te Amsterdam
Breevast SPP Amsterdam II B.V. (75,01%) te Amsterdam
Breevast SPP Holding B.V. te Amsterdam
Breevast U.S. B.V. te Amsterdam
Breevast U.S., Inc. te Newport Beach, Californië,
Verenigde Staten
Breevast Vastgoed Rotterdam B.V. te Amsterdam

Bremu Vastgoed B.V. te Amsterdam
 Drentestraat 11 B.V. (75%) te Amsterdam
 Europea Real Estate 2007 S.L., Marbella, Spanje
 Europea Ventures Properties S.L. te Marbella, Spanje
 Eurostate Investment I B.V. te Amsterdam
 Exploitatiemaatschappij Zuurzak N.V. te Willemstad,
 Curaçao
 Financieringsmaatschappij Wetering B.V. te Amsterdam
 Firebird Investments B.V., te Amsterdam
 Kleinhandelsgebouw B.V. te Amsterdam
 Marbella Properties B.V. te Amsterdam
 MP Participatie N.V. te Amsterdam
 Nedmaco Beheer B.V. te Amsterdam
 Office Fund Participatie B.V. te Amsterdam
 Omval Investments B.V. te Amsterdam
 Oudegracht Monumenten B.V. te Amsterdam
 Palumbus Holding 1 B.V. te Amsterdam
 Palumbus Holding 2 B.V. te Amsterdam
 Palumbus Properties 1 B.V. te Amsterdam
 Palumbus Properties 2 B.V. te Amsterdam
 Palumbus Properties 3 B.V. te Amsterdam
 Palumbus Properties 7 B.V. te Amsterdam
 Palumbus Properties 8 B.V. te Amsterdam
 Palumbus Properties 9 B.V. te Amsterdam
 Palumbus Properties 10 B.V. te Amsterdam
 Park North Holding B.V. te Amsterdam (vanaf 19 juni 2019)
 Park North Development B.V. te Amsterdam (vanaf 19 juni
 2019)
 Parkeerexploitatie Amsterdam B.V. te Amsterdam
 Portalen Properties B.V. te Amsterdam
 Proland N.V. (84,78%) te Antwerpen

RAC 3 N.V. (60%) te Antwerpen, België (*)
 RAC 5 N.V. (60%) te Antwerpen, België (*)
 Residential Management Sp.z.o.o. te Warschau, Polen
 Telined Beheer B.V. te Amsterdam
 Valôme Eindhoven N.V. te Amsterdam

NIET GECONSOLIDEERDE VENNOOTSCHAPPEN:

Accres Real Estate B.V. (24,7%) en dochterondernemingen
 te Amsterdam
 Accres Management B.V. (24,75%) te Amsterdam
 Ark Portfolio Owner Prinses B.V. (50%) te Amsterdam
 Cooktown GP B.V. (50%) en dochteronderneming te
 Amsterdam
 De Ceder Holding B.V. (32,3%) en dochteronderneming te
 Heemstede
 Donauweg Amsterdam B.V. (50%) te Amsterdam
 Financietoren N.V. (30%) te Antwerpen, België
 Fundinvest N.V. (50%) te Antwerpen, België
 HeRaSi Properties B.V. (50%) te Amsterdam
 Woodway B.V. (1,7%) te Amsterdam

(*) vennootschappen worden proportioneel geconsolideerd

Amsterdam, 17 juli 2020

RAAD VAN COMMISSARISSEN

Mr. W. Brounts, voorzitter
 Drs. J.H. van Heyningen Nanninga
 Drs. J. Meines
 Drs. E.A.J. van de Merwe

DIRECTIE

H.G. Brouwer MRE
 Drs. W.A.J. Vermeij RA MRE

Overige gegevens



STATUTAIRE REGELING WINSTBESTEMMING

De winstverdeling vindt plaats overeenkomstig artikel 28 van de statuten van Breevast B.V. Het resultaat over het boekjaar 2019 zal ten gunste van de Overige reserves worden gebracht.

CONTROLEVERKLARING VAN DE ONAFHANKELIJKE ACCOUNTANT

Aan. de Aandeelhouders en de Raad van Commissarissen van Breevast B.V.

A. VERKLARING OVER DE IN HET JAARVERSLAG OPGENOMEN JAARREKENING 2019

Ons oordeel

Wij hebben de jaarrekening 2019 van Breevast B.V. te Amsterdam gecontroleerd. Naar ons oordeel geeft de in dit jaarverslag opgenomen jaarrekening een getrouw beeld van de grootte en de samenstelling van het vermogen van Breevast B.V. per 31 december 2019 en van het resultaat over 2019 in overeenstemming met Titel 9 Boek 2 BW.

De jaarrekening bestaat uit:

1. de geconsolideerde en enkelvoudige balans per 31 december 2019;
2. de geconsolideerde en enkelvoudige winst- en verliesrekening over 2019; en
3. de toelichting met een overzicht van de gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving en andere toelichtingen.

De basis voor ons oordeel

Wij hebben onze controle uitgevoerd volgens het Nederlands recht, waaronder ook de Nederlandse controlestandaarden vallen. Onze verantwoordelijkheden op grond hiervan zijn beschreven in de sectie 'Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening'. Wij zijn onafhankelijk van Breevast B.V. zoals vereist in de Wet toezicht accountantsorganisaties (Wta), de

Verordening inzake de onafhankelijkheid van accountants bij assurance-opdrachten (ViO) en andere voor de opdracht relevante onafhankelijkheidsregels in Nederland. Verder hebben wij voldaan aan de Verordening gedrags- en beroepsregels accountants (VGBA).

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

B. VERKLARING OVER DE IN HET JAARVERSLAG OPGENOMEN ANDERE INFORMATIE

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

- het directieverslag; en
- de overige gegevens.

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

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

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

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

De directie is verantwoordelijk voor het opstellen van het directieverslag en de overige gegevens in overeenstemming met Titel 9 Boek 2 BW.

C. BESCHRIJVING VAN VERANTWOORDELIJKHEDEN MET BETREKKING TOT DE JAARREKENING

Verantwoordelijkheden van de directie en de raad van commissarissen voor de jaarrekening

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

Bij het opmaken van de jaarrekening moet de directie afwegen of de onderneming in staat is om haar werkzaamheden in continuïteit voort te zetten. Op grond van genoemd verslaggevingsstelsel moet de directie de jaarrekening opmaken op basis van de continuïteitsveronderstelling, tenzij de directie het voornemen heeft om de vennootschap te liquideren of de bedrijfsactiviteiten te beëindigen of als beëindiging het enige realistische alternatief is.

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

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

Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening

Onze verantwoordelijkheid is het zodanig plannen en uitvoeren van een controleopdracht dat wij daarmee

voldoende en geschikte controle-informatie verkrijgen voor het door ons af te geven oordeel. Onze controle is uitgevoerd met een hoge mate maar geen absolute mate van zekerheid waardoor het mogelijk is dat wij tijdens onze controle niet alle materiële fouten en fraude ontdekken.

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

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

- het identificeren en inschatten van de risico's dat de jaarrekening afwijkingen van materieel belang bevat als gevolg van fouten of fraude, het in reactie op deze risico's bepalen en uitvoeren van controlewerkzaamheden en het verkrijgen van controle-informatie die voldoende en geschikt is als basis voor ons oordeel. Bij fraude is het risico dat een afwijking van materieel belang niet ontdekt wordt groter dan bij fouten. Bij fraude kan sprake zijn van samenspanning, valsheid in geschrifte, het opzettelijk nalaten transacties vast te leggen, het opzettelijk verkeerd voorstellen van zaken of het doorbreken van de interne beheersing;
- het verkrijgen van inzicht in de interne



RAC Belair, Brussel

beheersing die relevant is voor de controle met als doel controlewerkzaamheden te selecteren die passend zijn in de omstandigheden. Deze werkzaamheden hebben niet als doel om een oordeel uit te spreken over de effectiviteit van de interne beheersing van de entiteit;

- het evalueren van de geschiktheid van de gebruikte grondslagen voor financiële verslaggeving en het evalueren van de redelijkheid van schattingen door de directie en de toelichtingen die daarover in de jaarrekening staan;
- het vaststellen dat de door de directie gehanteerde continuïteitsveronderstelling aanvaardbaar is. Tevens het op basis van de verkregen controle-informatie vaststellen of er gebeurtenissen en omstandigheden zijn waardoor gereede twijfel zou kunnen bestaan of de onderneming haar bedrijfsactiviteiten in continuïteit kan voortzetten. Als wij concluderen dat er een onzekerheid van materieel belang bestaat, zijn wij verplicht om aandacht in onze controleverklaring te vestigen op de relevante gerelateerde toelichtingen in de jaarrekening. Als de toelichtingen inadequaat zijn, moeten wij onze verklaring aanpassen. Onze conclusies zijn gebaseerd op de controle-informatie die verkregen

is tot de datum van onze controleverklaring.

Toekomstige gebeurtenissen of omstandigheden kunnen er echter toe leiden dat een onderneming haar continuïteit niet langer kan handhaven;

- het evalueren van de presentatie, structuur en inhoud van de jaarrekening en de daarin opgenomen toelichtingen; en
- het evalueren of de jaarrekening een getrouw beeld geeft van de onderliggende transacties en gebeurtenissen.

Wij communiceren met de raad van commissarissen onder andere over de geplande reikwijdte en timing van de controle en over de significante bevindingen die uit onze controle naar voren zijn gekomen, waaronder eventuele significante tekortkomingen in de interne beheersing.

Waalre, 17 juli 2020

Witlox Van den Boomen Accountants N.V.

drs. S.G.C. Seijkens RA



Breevast B.V.

Antonio Vivaldistraat 60

1083 HP Amsterdam

Telefoon +31-20-5703570

Fax +31-20-5703580

E-mail breevast@breevast.nl

Internet www.breevast.com

Breevast U.S. Inc.

3600 Birch Street, suite 250

CA 92660 Newport Beach

Verenigde Staten

Telefoon +1-949-7577776

Fax +1-949-7577788

E-mail breevastus@breevastus.com

Breevast Luxembourg S.a r.L.

42-44 Avenue De la Gare

L-1610 Luxembourg

Luxembourg

Telefoon +352-26-2016251

Fax +352-26-20162599

E-mail mts@breevast.lu

Internet www.breevast.com

Breevast Polska Sp. z o.o.

Rozbrat 44A/121

00-419 Warschau

Polen

Telefoon +48-22-4376800

Fax +48-22-4376801

E-mail biuro@breevast.pl

Internet www.breevast.pl

*Foto Copyrights beschikbaar op aanvraag



BREEVAST