

A new era



BREEVAST



Beethovenstraat, Amsterdam

JAARVERSLAG 2021

Inhouds- opgave

*Vastgesteld en goedgekeurd
in de Algemene Vergadering
van Aandeelhouders van 14
juni 2022*

Beethovenstraat Amsterdam

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 2021	40
Geconsolideerde winst- en verliesrekening 2021	41
Geconsolideerd kasstroomoverzicht 2021	43
Grondslagen voor consolidatie, waardering en resultaatbepaling	45
Toelichting op de geconsolideerde jaarrekening	51
Niet uit de balans blijkende verplichtingen	65
VENNOOTSCHAPPELIJKE JAARREKENING	75
Vennootschappelijke balans op 31 december 2021	76
Vennootschappelijke winst- en verliesrekening 2021	78
Niet uit de balans blijkende verplichtingen	83
GROEPSMAATSCHAPPIJEN EN DEELNEMINGEN	85
OVERIGE GEGEVENS	87
Statutaire resultaatbestemming	88
Accountantsverklaring	88
Contactgegevens	92

Profiel en strategie

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

RAC Belair, Brussel

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 heeft Breevast de intentie dit binnen een relatief korte doorlooptijd van twee tot vijf jaar te bewerkstelligen.

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

	2021	2020	2019
Vastgoed in exploitatie	646.706	446.769	448.073
Huuropbrengsten	22.194	21.063	18.577
Vastgoed in ontwikkeling	178.576	95.084	80.155
Voorraden	12.362	11.661	8.874

RESULTATEN

Som der bedrijfsopbrengsten (inclusief financiële baten)	37.762	36.808	43.441
Som der bedrijfslasten (inclusief financiële lasten)	(19.473)	(17.433)	(20.201)

Direct beleggingsresultaat	18.289	19.375	23.240
-----------------------------------	---------------	---------------	---------------

Gerealiseerde waardeveranderingen van vastgoed	295	709	349
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen van vastgoed	162.547	25.214	15.340

Indirect beleggingsresultaat	162.842	25.923	15.689
-------------------------------------	----------------	---------------	---------------

Groepsresultaat voor belastingen	181.131	45.298	38.929
---	----------------	---------------	---------------

Vennootschapsbelasting	(38.766)	(18.053)	(16.925)
Resultaat Deelnemingen	18.980	4.150	(5.977)

GROEPSRESULTAAT NA BELASTINGEN	161.345	31.395	16.027
---------------------------------------	----------------	---------------	---------------

MIDDELEN

Eigen Vermogen	708.800	544.871	661.123
Aandeel van derden	22.670	16.679	19.008
Groepsvermogen	731.470	561.550	680.131
Voorzieningen	107.604	92.247	78.827
Langlopende schulden	203.855	218.674	195.860
Totaal lange middelen	1.042.929	872.471	954.818
Kortlopende schulden	53.154	28.575	55.311

Balanstotaal	1.096.083	901.046	1.010.129
---------------------	------------------	----------------	------------------

VERHOUDINGSGETALLEN

Solvabiliteit (EV *: TV ultimo in %)	74	72	75
Solvabiliteit (EV **: TV ultimo in %)	65	62	67

* 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.



A.H.M. de Koning (1944)

Directeur van Breevast B.V. De heer de Koning is sinds 1 februari 2021 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



S.N. Schat (1960)

Lid van de Raad van Commissarissen sinds 7 juni 2021. De heer Schat heeft meer dan 25 jaar gewerkt voor de Rabobank waaronder 7 jaar als lid van de Raad van Bestuur. De heer Schat heeft nog een aantal 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.



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.

ZBG Management B.V., vertegenwoordigd door:

H.G. Brouwer (1962)
H. Büthker (1964)
W.A.J. Vermeij (1966)
A.A. Villaverde (1980)

Bericht van de Raad van Commissarissen

Aan de Algemene Vergadering van Aandeelhouders:

Het doet ons genoegen u het door de directie opgestelde jaarverslag over 2021 van Breevast B.V. aan te bieden. Dit omvat het verslag van de directie, de jaarrekening en de overige gegevens.

HLB-Witlox van den Boomen Accountants heeft de jaarrekening gecontroleerd en van een goedkeurende verklaring voorzien. De bevindingen van HLB-Witlox van den Boomen 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 2021 ten gunste wordt gebracht van de overige reserves.

Na een krimp van de Nederlandse economie in 2020, is deze in 2021 sneller en krachtiger hersteld dan verwacht. Door de uitrol van vaccins en het geleidelijk loslaten van contact beperkende maatregelen stond 2021 in het teken van een opleving van het consumenten vertrouwen. Economische ramingen blijven echter onzeker door de invloed van de pandemie maar zeker ook door de oorlog in Oekraïne. Het herstel heeft niet geresulteerd in hogere volumes op de vastgoedbeleggingsmarkt die zich in de meeste sectoren kenmerkt door een krapte in het aanbod. Voor aanbieders zijn echter volop kansen te benutten. De stijging van rente en bouwkosten en krapte op de arbeidsmarkt blijven een punt van aandacht.

In de Verenigde Staten is het effect van de pandemie nog merkbaar op de huurders- en beleggingsmarkt van kantoren. De positionering in hoogwaardige kantoren op een goede locatie hebben echter bijgedragen aan een stabiel resultaat. In het afgelopen jaar heeft de Raad van Commissarissen, zowel in als buiten vergadering zich bezig gehouden met het toezicht op, advies aan en ondersteuning van de Directie.

Met name het investeringsbeleid en de transformatie naar het nieuwe Breevast kwamen aan bod. In 2021 is ook de governance vanuit de groep waartoe Breevast behoort, versterkt met een afvaardiging in de Directie. Deze uitbreiding is onderdeel van een verdere integratie van Breevast en ZBG Group. Daarnaast is in de reguliere vergaderingen gesproken over de ontwikkeling van resultaat- en vermogen en liquiditeit; ontwikkelingen op verhuur-, ontwikkelings- en investeringsmarkten alsmede juridische en fiscale zaken, financiële administratie, compliance, organisatie en personele zaken.

De huidige focus van Breevast is het uitbreiden van de bestaande beleggingsportefeuille in Nederland door het ontwikkelen en realiseren van de ontwikkelpijp in Amsterdam, Eindhoven en Zoetermeer. De toekomstige beleggingsportefeuille zal een aanzienlijk hoger aandeel residentieel vastgoed omvatten. De afgelopen jaren is de Nederlandse organisatie getransformeerd naar de organisatie die klaar is voor een nieuwe fase als ontwikkelende belegger.

Wij danken eenieder die gedurende het verslagjaar heeft bijgedragen aan de positieve ontwikkeling van Breevast.

De heren W. Brounts en J. Meines zijn per 7 juni 2021 afgetreden als leden van de Raad van Commissarissen. Wij danken hen voor hun langdurige en gewaardeerde bijdragen en collegialiteit. Per dezelfde datum is de heer S.N. Schat benoemd tot lid van de Raad van Commissarissen.

Amsterdam, 14 juni 2022

De Raad van Commissarissen

J.H. van Heyningen Nanninga
E.A.J. van de Merwe (voorzitter)
S.N. Schat

Verslag van de directie

Overeenkomstig het bepaalde in artikel 26 van de statuten brengen wij hierbij verslag uit over 2021, het achtenvijftigste boekjaar van de vennootschap.

Vivaldi, Amsterdam

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.



Grasweg, Amsterdam

ALGEMEEN

Na een krimp van de Nederlandse economie in 2020, is deze in 2021 sneller en krachtiger hersteld dan verwacht. Door de uitrol van vaccins en het geleidelijk loslaten van contact beperkende maatregelen stond 2021 in het teken van een opleving van het consumentenvertrouwen. Ondanks de lock-down in december 2021 steeg het bbp met 4,8% ten opzichte van 2020. In vergelijking met andere landen herstelt Nederland zich sneller van de pandemie. Dit houdt verband met de gunstige sectorstructuur van de Nederlandse economie. Er wordt in Nederland minder hinder ondervonden van de terugval in toerisme en wereldwijde knelpunten in de leveringsketens. Onder de aanname dat de effecten van de pandemie onder controle blijven, is de verwachting dat het herstel aanhoudt met een geraamde groei voor 2022 van 3,6%. Het hersteltempo is wereldwijd dusdanig hoog dat productieketens tegen de grenzen van hun capaciteit aanlopen. Materiaaltekorten en langere levertijden vormen tijdelijk een rem. Vanaf 2023 komt de economie in een rustiger vaarwater door het uitblijven van de pandemie gerelateerde uitgaven door de overheid en minder beschikbaar reëel inkomen bij huishoudens. Voor 2023 is een economische groei van 1,7% geraamd. De economische ramingen blijven omgeven met meer onzekerheid en afhankelijk van de ontwikkeling van de pandemie en haar effecten op de economie. Inmiddels zijn de oorlog in Oekraïne en de sancties vanuit het Westen tegen Rusland een nieuwe bron van onzekerheid.

Door het economisch herstel is de werkloosheid met 3,3% in 2021 sneller afgenomen dan verwacht. In een aantal sectoren wordt eind 2021 zelfs de personeelsschaarste als belemmering voor hun productie ondervonden. De oplopende personeelstekorten zijn aanleiding voor hogere

loonafspraken. De verwachting is dat de contractloongroei langzaam oploopt naar 2,4% in 2022 en 2,6% in 2023.

Het economisch herstel gaat ook gepaard met aanzienlijk hogere inflatie, 2,7% voor 2021. De belangrijkste component is de energie inflatie met name elektriciteit maar ook andere grondstoffen zijn in prijs gestegen door knelpunten in de leveringsketens. Vooral nog is de doorverwerking tussen lonen en prijzen nog geen aanleiding om te spreken over een ongewenste loonprijspiraal.

Ondanks de pandemie zijn de huizenprijzen in 2021 met 15% verder gestegen. Ook voor 2022 wordt nog een forse stijging verwacht van 11,3%. Enerzijds komt dit door de combinatie van koopkracht en de nog steeds lage hypotheekrente. Daarnaast worden huizenprijzen aan de aanbodkant van de markt opgedreven door tekorten aan personeel en bouwmaterialen. Naar verwachting zullen prijzen na 2022 minder stijgen of zelfs wat dalen door de dempende werking van een rentestijging en een afnemende inkomensgroei.

Ondanks een recordjaar voor de logistieke markt was het vastgoedbeleggingsvolume in 2021 met EUR 17,3 mld aanzienlijk lager dan de 4 jaren ervoor. Door een verhoging van het algemene tarief van de overdrachtsbelasting

De oorlog in Oekraïne en de sancties vanuit het Westen tegen Rusland zijn een nieuwe bron van onzekerheid.

in 2021 werden geplande transacties, met name van woningportefeuilles, nog eind 2020 afgerond. De eerste twee kwartalen van 2021 begonnen met historische lage beleggingsvolumes. Vanaf het derde kwartaal trokken de transacties voor de meeste sectoren aan.

Na de daling van opname van kantoorruimte in 2020 die resulteerde in het laagste niveau sinds 2002, volgde een kentering in het tweede kwartaal van 2021 met daarna een stijging in elk volgend kwartaal. Niet alleen kwam de opname voor heel 2021 hoger uit dan in 2020, de verwachting is dat deze groei doorzet in 2022. Veel bedrijven hebben hun huisvestingsbesluiten tijdens de pandemie uitgesteld en lijken nu klaar om knopen door te hakken. De door de pandemie opnieuw aangezwengelde discussie over hybride werkoplossingen lijkt vooralsnog niet te leiden tot een vraag naar minder meters maar vooral naar een andere, meer flexibelere invulling van die meters. De vraag naar een centraal gelegen kantoor als essentieel bindmiddel voor samenwerking en creativiteit blijft onverminderd belangrijk. Doordat de investeringsvraag naar kwalitatief

hoogstaande kantoren onverminderd hoog blijft, zullen aanvangsrendementen nog licht kunnen dalen. Daarnaast wordt vanaf de tweede helft van 2022 verwacht dat ook de vraag naar secundaire locaties stijgt. Gezien de relatief lage leegstand van kwalitatieve kantoren zullen naar verwachting meer ontwikkelaars en beleggers bereid zijn verhuurrisico nemen.

In de Verenigde Staten is het effect van de pandemie nog merkbaar op de huurders- en beleggingsmarkt van kantoren. Naast een historisch laag aantal transacties, is de leegstand opgelopen en staan huurprijzen onder druk.

2021 was opnieuw een recordjaar voor logistiek vastgoed. De sterke groei van e-commerce werd verder versterkt door het aankoopgedrag van de consument tijdens de pandemie. De commerciële functie van het centrum van de stad verplaatst zich naar de rand van stad of naar perifere hubs. Daarnaast zijn onzekere leveringen en sterk gestegen transportkosten voor veel partijen een reden om hun voorraad dichterbij de consument aan te houden. Met name

de vraag naar locaties in deze 'last mile' blijft hoog. Mede doordat het aanbod van dit product achterblijft, wordt een lichte daling in beleggingsvolume verwacht voor 2022. Om diezelfde redenen wordt een verdere neerwaartse druk op de rendementen verwacht.

De winkelmarkt bleef ook in 2021 verdeeld. Enerzijds zijn binnenstedelijke winkelstraten blijvend veranderd door het effect van lock-downs en structureel gestegen internetverkoop. Veel winkels in dit segment hebben voorgoed hun deuren gesloten. Het stadscentrum krijgt een nieuwe identiteit gebaseerd op kwaliteit en een brede winkelervaring. Retailers die deze strategie combineren met een online platform voor vlugge en gerichte aankopen, profiteren van een ruim aanbod van winkelruimte, vaak tegen lagere huren. Daarnaast wordt een deel van deze winkelruimtes getransformeerd naar woningen of kantoren. Door prijsaanpassingen op zowel de huur- als beleggingsmarkt, wordt voor 2022 hernieuwde interesse verwacht voor deze (sub) sector. De lokale boodschappencentra werden niet getroffen door de lock-down en hebben door de pandemie zelfs een flinke omzetgroei gehad. Ook op de beleggingsmarkt blijven deze centra populair door de langlopende contracten en zekere huurinkomsten. In dit segment zijn de netto aanvangsrendementen in 2021 verder gedaald.

Woningen bleven ook in 2021 onverminderd populair. Ondanks de forse prijsstijgingen van woningen komt er

De focus van Breevast is gericht op het ontwikkelen en realiseren van de ontwikkelpijplijn in Amsterdam, Eindhoven en Zoetermeer.

steeds meer concurrentie in dit segment. Voor buitenlandse partijen zijn de rendementen op de Nederlandse woningmarkt nog altijd gunstig ten opzichte van bijvoorbeeld Duitsland. Het beleggingsvolume van de woningmarkt bleef achter bij 2020 vanwege de aanpassingen van het tarief van de overdrachtsbelasting maar ook door het ontbreken van aanbod. Aangekondigde maatregelen van het nieuwe kabinet zijn bedoeld om woningbouw te stimuleren maar tegelijkertijd is er een regulering voor transacties met bestaande woningen. Voor ontwikkelaars is het nieuwbouwsegment ondanks een stijging van de bouwkosten zeer interessant. Behalve de hoge prijzen, is het in de huidige markt ook mogelijk projecten in een vroeger stadium te verkopen.

Samenvattend kan worden gesteld dat de investeringsvolumes op de vastgoedbeleggingsmarkt weliswaar achter bleven in 2021 ten opzichte van voorgaande jaren maar niet door het ontbreken van vraag. Voor aanbieders met een ontwikkelpijplijn zijn in de meeste sectoren volop kansen te benutten al zijn de stijging van rente en bouwkosten en krapte op de arbeidsmarkt een punt van aandacht.

De huidige focus van Breevast is het uitbreiden van de bestaande beleggingsportefeuille in Nederland door het ontwikkelen en realiseren van de ontwikkelpijplijn in Amsterdam, Eindhoven en Zoetermeer. De toekomstige beleggingsportefeuille zal een aanzienlijk hoger aandeel residentieel vastgoed omvatten. De afgelopen jaren is de Nederlandse organisatie getransformeerd naar de organisatie die klaar is voor een nieuwe fase als ontwikkelende belegger.





Grasweg, Amsterdam

In het verslagjaar werd EUR 32,8 mln (2020: geen) vastgoed in exploitatie en EUR 66,9 mln (2020: geen) vastgoed in ontwikkeling aangekocht. De aankopen betroffen vooral transacties binnen de groep waartoe Breevast behoort (ZBG Group) als onderdeel van een herstructurering. De verkopen van onroerende goederen (in België en Curaçao) hadden een waarde van EUR 1,3 mln (2020: EUR 1,6 mln). Het bruto rendement van de exploitatieportefeuille (na herwaardering) bedroeg 4,2% (2020: 4,8%), gebaseerd op de theoretische jaarhuren. De bezettingsgraad per jaareinde bedroeg 78,9% (2020: 77,0%). De bezettingsgraad wordt beïnvloed door de strategische leegstand in drie objecten in Nederland die herontwikkeld gaan worden (Amstelveen, Gouda en Zoetermeer). Exclusief deze objecten zou de bezettingsgraad 87,9% bedragen (2020: 90,1%). Het verschil is vooral veroorzaakt door aankopen eind 2021. De omvang van de exploitatieportefeuille van Breevast bedraagt ultimo het verslagjaar EUR 646,7 mln (2020: EUR 446,8 mln). De omvang van de ontwikkelingsportefeuille inclusief voorraden bedraagt EUR 190,9 mln (2020: EUR 106,7 mln). De totale waarde van de vastgoedportefeuille bedraagt daarmee EUR 837,6 mln (2020: EUR 553,5 mln) op basis van de actuele waarde. De vastgoedportefeuille in exploitatie van Breevast is gemiddeld gewaardeerd op 23,1 (2020: 20,4) maal de theoretische huuropbrengst. De waardering vindt plaats op basis van reële waarden; ter verificatie hiervan is in 2021 97,1% (2020: 51,2%) van de exploitatieportefeuille extern getaxeerd. Volgens de waarderingsgrondslagen wordt jaarlijks minimaal 25% van de exploitatieportefeuille extern roulerend getaxeerd. Van de ontwikkelingsportefeuille is 93% extern getaxeerd (2020: 96%).



Grasweg, Amsterdam

Exploitatie, ontwikkeling en voorraden



Door Building en Finacietoren, Brussel

GEOGRAFISCHE SPREIDING VASTGOEDPORTEFEUILLE IN EXPLOITATIE, ONTWIKKELING EN VOORRADEN (PER 31 DECEMBER 2021)

Op basis van reële waarden (*EUR 1 duizend)

31-12-2021		
Nederland	623.054	74,4%
België	13.996	1,7%
Spanje	9.547	1,1%
Polen	171	0,0%
Curaçao	430	0,1%
Verenigde Staten	190.446	22,7%
	837.644	100,0%

31-12-2020		
Nederland	352.792	63,7%
België	10.640	1,9%
Spanje	2.892	0,5%
Polen	180	0,0%
Curaçao	841	0,2%
Verenigde Staten	186.169	33,6%
	553.514	100,0%

FUNCTIONELE SPREIDING VASTGOEDPORTEFEUILLE IN EXPLOITATIE

Op basis van theoretische jaarhuur (*EUR 1mln)

01-01-2022		
Kantoor	20,0	93,5%
Retail	-	0,0%
Bedrijf	1,3	6,1%
Overig	0,1	0,5%
	21,4	100,0%

01-01-2021		
Kantoor	20,6	96,2%
Retail	-	0,0%
Bedrijf	0,5	2,3%
Overig	0,3	1,5%
	21,4	100,0%

Op basis van reële waarden (*EUR 1 mln)

31-12-2021		
Kantoor	627	96,8%
Retail	-	0,0%
Bedrijf	18	2,8%
Overig	3	0,5%
	648	100,0%

31-12-2020		
Kantoor	439	98,2%
Retail	-	0,0%
Bedrijf	4	0,9%
Overig	4	0,9%
	447	100,0%

Op basis van verhuurbaar vloeroppervlak (* 1.000m2)

31-12-2021		
Kantoor	112	74,7%
Retail	-	0,0%
Bedrijf	37	24,7%
Overig	1	0,7%
	150	100,0%

31-12-2020		
Kantoor	95	92,9%
Retail	-	0,0%
Bedrijf	6	6,1%
Overig	1	1,0%
	102	100,0%

Breevast streeft verdeling van de portefeuille na in sectoren en landen met het oog op risicospreiding. Door een strategische keuze voor een hoger aandeel beleggingen in Nederlands residentieel vastgoed zal bovenstaand beeld veranderen met de voortgang van de ontwikkelpijplijn.

NEDERLAND*Aankopen*

In 2021 heeft Breevast voor EUR 31,0 mln (2020: geen) vastgoed in exploitatie in Nederland gekocht. De transacties waren onderdeel van een herstructurering van de groep waartoe Breevast behoort (ZBG Group). In dezelfde herstructurering werd door Breevast EUR 66,9 mln (2020: geen) vastgoed in ontwikkeling verworven.

AMSTERDAM - GRASWEG

Het project Grasweg is gelegen op een unieke locatie aan het IJ en omvat een kantoorontwikkeling van 10.075 m² bvo. Het programma bestaat uit een horecafunctie in de plint en 7 kantoorverdiepingen van elk circa 1.000 m² vvo. Het parkeren wordt voorzien in een gebouwde parkeergarage, die niet is meegenomen in de vermelde m² bvo. De ontwikkeling past binnen het vigerende bestemmingsplan. Ten tijde van dit schrijven wordt de omgevingsvergunning voorbereid met als doel binnen enkele weken de bouwvergunning in te kunnen dienen. De start van de bouw is voor eind 2022 voorzien. Daarnaast bestaat er een mogelijkheid tot verdere verdichting op dit kavel, met de functie wonen. In de positionering van het kantoorgebouw is rekening gehouden met deze mogelijkheid voor verdere ontwikkeling.

AMSTERDAM - BEETHOVENSTRAAT

De locatie van dit project is gelegen aan de rand van het Beatrixpark in Amsterdam Zuid. Er wordt 34.000 m² bvo ontwikkeld, verdeeld over twee woontorens met voorzieningen in de plint en parkeergelegenheid. In totaal gaat het om 196 woningen waarvan 137 vrije sector. De ontwikkeling bevindt zich in de afrondingsfase van het Definitief Ontwerp. Zodra de gemeente Amsterdam hierop goedkeuring heeft verstrekt, kan binnen enkele wekende omgevingsvergunning worden aangevraagd. De start van de bouw is voor eind 2022 voorzien met als doel om eind 2025 op te leveren.

Met het oog op risicospreiding streeft Breevast naar verdeling van de portefeuille in sectoren en landen. Daarbij is gekozen voor een hoger aandeel beleggingen in Nederlands residentieel vastgoed.





In 2021 heeft Breevast voor EUR 31,0 mln vastgoed in exploitatie in Nederland gekocht. De transacties waren onderdeel van een herstructurering van de ZBG group waartoe Breevast behoort.

ZOETERMEER - BOERHAAVELAAN

In 2021 is de anterieure overeenkomst tot stand gekomen met de gemeente Zoetermeer voor de ontwikkeling van 301.700 m² bvo exclusief parkeren aan de Boerhaavelaan te Zoetermeer. Dit volume omvat 2.538 woningen en 51.300 m² aan voorzieningen waaronder het bestaande Boerhaave Building van 15.500 m². De gemeente heeft in 2021 de MER en een ontwerp bestemmingsplan opgesteld in voorbereiding op het nieuwe bestemmingsplan. De gebiedsontwikkeling kenmerkt zich door zijn ligging tussen station en centrumgebied waarin de Afrikaweg wordt omgevormd tot een stadsstraat met veel openbare ruimte,

water en groen. De totale doorlooptijd van de plannen is naar verwachting 10 jaar.

Voormalig kantoorgebouw Terra Nova aan de Boerhaavelaan 1-7 wordt als eerste deelplan getransformeerd naar 393 woningen waarvan er ten minste 35 als levensloopbestendig worden uitgevoerd. Mogelijk wordt aan deze transformatie een nieuw te bouwen gezondheidscentrum toegevoegd. De sloopwerkzaamheden vorderen en de intentie is om nog in 2022 aan te vangen met de nieuwbouw. Het eerste deelplan zal naar verwachting in 2024 worden opgeleverd.



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 gepland met enkele voorzieningen in de plint, totaal circa 18.000 m² bvo. Het betreft woningen in de vrije sector en in het midden huur segment. Het genoemd programma is bovengronds en exclusief de parkeergarage. Het doel is afspraken met de gemeente Amsterdam te formaliseren in de 1e helft van 2022, waarna het voorlopig ontwerp kan starten. Het bestemmingsplan is in voorbereiding. Naar verwachting kan eind 2023 worden gestart met de bouw.

EINDHOVEN – VONDERWEG

Eind vorig jaar heeft Breevast een ontwikkeling in Eindhoven verworven die reeds binnen de groep in eigendom was. Het betreft een locatie in het Emmasingel kwadrant, tegenover het PSV stadion. De ontwikkeling omvat drie bouwdelen tezamen 70.000 m² bvo, voornamelijk residentieel met een verdeling in aandelen sociaal-, midden- en vrije sector conform de anterieure overeenkomst met de gemeente Eindhoven. In 2021 zijn de sloopwerkzaamheden aangevangen. De start bouw van het eerste bouwdeel is voorzien voor het tweede kwartaal 2023.



Antonio Vivaldistraat, Amsterdam

Beethovenstraat, Amsterdam

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

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.

De gemeente Amsterdam en Breevast hebben begin 2021 een anterieure overeenkomst getekend voor een ontwikkeling met een gemengd programma van maximaal 106.000 m² bvo kantoren, woningen en voorzieningen. Het genoemd programma is bovengronds en exclusief de parkeergarage. In 2021 is het bestemmingsplan uitgewerkt, dat vervolgens begin 2022 is gepubliceerd en naar verwachting in de tweede helft van 2022 zal worden vastgesteld.

De huurovereenkomst met Nationale Nederlanden is door Breevast opgezegd per einde 2025, met als doel de herontwikkeling dan direct in uitvoering te nemen. Tot die tijd wordt met studies van de ontwikkeling en overwegingen over toekomstige maaiveldinrichting de ontwikkeling zo goed mogelijk voorbereid.

DEELNEMINGEN

Breevast houdt (indirect) een 25% participatie in Opportunity Vastgoed B.V. Deze vennootschap richt zich op het beleggen in vastgoed in Nederland. De portefeuille bestaat uit kantoren, bedrijfsruimte, winkels, woningen en een vakantiepark. Opportunity Vastgoed heeft in 2021 voor EUR 90,6 mln (2020: EUR 28,8 mln) aan objecten verkocht. De aankopen (inclusief investeringen) bedroegen EUR 10,4 mln (2020: 17,8 mln). De actuele waarde van de portefeuille bedraagt ultimo het verslagjaar EUR 274,4 mln (2020: EUR 321,3 mln). De bezettingsgraad bedraagt 92% (2020: 91%).



Beethovenstraat, Amsterdam

BELGIË

De deelneming Arquus Capital N.V. (voorheen Financietoren N.V.) heeft in 2021 voor EUR 2,2 mln een horecabestemming en voor EUR 16 mln aandelen in een beursgenoteerd vastgoedfonds aangekocht. Daarmee heeft zij voldaan aan de voorwaarden gesteld in het statuut van een GVBF.

In Beveren wordt het project Castor Park gerealiseerd bestaande uit een gemengde residentiële ontwikkeling van 18 grondgebonden woningen en 74 appartementen rondom een parktuin. In 2019 werd de commercialisatie opgestart

en werden eveneens de grondgebonden woningen gebouwd. De corona-pandemie heeft een grote invloed gehad op de voortgang van de werken. Zowel in het voorjaar als tijdens en na de kerstperiode 2020, hebben de werken stilgelegen, met de nodige vertraging tot gevolg. Begin 2021 was de ondergrondse parking afgewerkt en werd een begin gemaakt met de bovengrondse constructies van de appartementen. De eerste woningen zijn begin maart van dit jaar opgeleverd. Tot nu toe zijn 59 van de 92 woningen verkocht.

In 2021 werd in Ronse en Rijkvorsel geïnvesteerd in locaties bedoeld voor residentiële ontwikkeling. Het gaat in totaal om 15.500 m² bvo verdeeld over 105 woningen en voorzieningen.



Terra Nova, Zoetermeer

SPANJE

Breevast is eigenaar van een leegstaand kantoorpand in Marbella. Ondanks interesse van potentiële huurders en kopers is vooralsnog geen transactie tot stand gekomen.

VERENIGDE STATEN

Breevast is eigenaar van 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



Wilshire Boulevard, Beverly Hills, LA

gerenoveerd tot een creatieve moderne werkplek en is een 'multi-tenant' gebouw verhuurd aan diverse vooraanstaande bedrijven in de entertainment industrie.

Daarnaast heeft Breevast een 'multi-tenant' kantoorgebouw op Townsend Street in de populaire wijk SOMA in San Francisco.

CURAÇAO

Van het project Zuurzak, een herverkaveling met residentiële bestemming, zijn gedurende het verslagjaar 6 kavels verkocht, waardoor ultimo 2021 in totaal 98% van de beschikbare kavels is verkocht. Er resteren nog 5 kavels voor de verkoop.

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



Beethovenstraat, Amsterdam

RESULTAAT EN VERMOGEN

De opbrengsten uit vastgoed in exploitatie, bestaande uit huuropbrengsten uit beleggingen minus exploitatielasten, zijn in 2021 met 2% gestegen tot EUR 17,4 mln. De netto stijging is het resultaat van een stijging door indexatie en een lichte daling door een stijging in de leegstand. De nieuw aangekochte panden hebben relatief weinig effect omdat deze transacties aan het einde van 2021 werden afgerond. Het resultaat deelnemingen steeg naar EUR 19,0 mln positief (2020: EUR 4,1 mln positief) met name door goede resultaten van Opportunity Vastgoed.

Ten opzichte van 2020 zijn de financiële baten in 2021 met EUR 1,4 mln gestegen. De financiële baten betreffen voornamelijk rente op de vordering op de aandeelhouder. De financiële lasten zijn met EUR 6,9 mln nagenoeg gelijk gebleven.

De niet-gerealiseerde waardeveranderingen van de vastgoedbeleggingen bedroegen EUR 162,5 mln positief (2020: EUR 25,2 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 162,5 mln positief in 2021 betrof voornamelijk een per saldo positieve herwaardering van EUR 168,5 mln in Nederland (2020: EUR 23,4 mln positief); een positieve herwaardering van EUR 6,7 mln in Spanje (2020: negatief EUR 0,3 mln) en een negatieve herwaardering van EUR 12,6 mln in de Verenigde Staten (2020: EUR 2,0 mln positief).

Het aandeel verkopen in de omzet bedroeg EUR 296 duizend positief (2020: EUR 709 duizend positief). Het betreft verkopen van vastgoed aangehouden als voorraad in België, Polen en Curaçao. 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 6,9 mln (2020: EUR 8,6 mln negatief) op de omrekening van het eigen vermogen en de resultaten van buitenlandse deelnemingen is rechtstreeks ten gunste van het eigen vermogen gebracht. Het valutaresultaat bestaat vrijwel volledig uit een positie in US dollars.

Het resultaat na belastingen bedroeg per saldo EUR 155,5 mln positief (2020: EUR 30,6 mln positief). De stijging van het resultaat na belastingen ten opzichte van 2020 werd voornamelijk veroorzaakt door hogere niet-gerealiseerde waardeveranderingen van de vastgoedbeleggingen en een hoger resultaat deelnemingen.

Het eigen vermogen bedraagt op 31 december 2021 EUR 708,8 mln (2020: EUR 544,9 mln). De solvabiliteit bedraagt 66,7% (2020: 62,3%).

Het eigen vermogen bedraagt op 31 december 2021 EUR 708,8 mln.

Risicobereidheid en Risicomangement

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

Financietoren en RAC Belair, Brussel

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 bijgestuurd. 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. Breevast heeft met haar ontwikkelingspijn een strategische keuze gemaakt voor een hoger aandeel Nederlands residentieel vastgoed.

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.

Projecten worden maandelijks geëvalueerd in de stuurgroep. Vaste onderwerpen omvatten de fysieke en budgettaire voortgang van de ontwikkeling. Naast belangrijke kostenaspecten als rentelasten, stijgende bouwkosten en

meerwerk dient ook het integrale effect op de verwachte projectopbrengst te worden bewaakt. Daarnaast komen in de stuurgroep onderwerpen aan bod als eventuele knelpunten en de personele bezetting van de ontwikkeling. Indien de leegstand met 1% stijgt, heeft dit een negatief effect van EUR 280 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.



Beethovenstraat, Amsterdam

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. 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. Daarnaast is rente een belangrijke component van de stichtingskosten van het vastgoed in ontwikkeling.

Het valutarisico beperkt zich hoofdzakelijk tot het geïnvesteerde vermogen in US dollar beleggingen.



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.

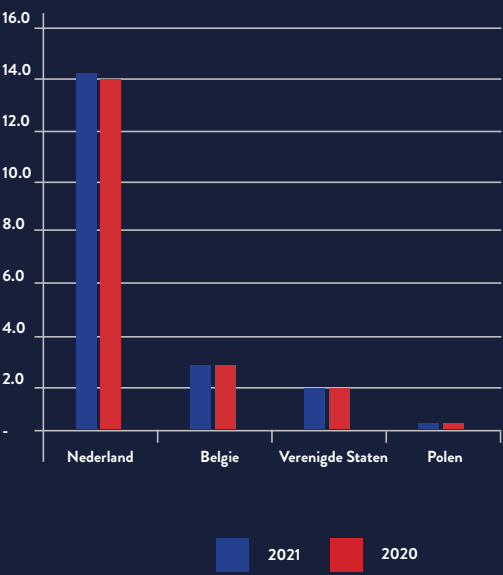
Breevast heeft een Corporate Compliance-beleid geïmplementeerd, inclusief gedragscode, integriteitsbeleid voor management en werknemers en een acceptatie- en relatie due diligence beleid.

Binnen de groep waartoe Breevast behoort is een compliance officer werkzaam die toe ziet op naleving van het beleid en direct rapporteert aan de directie van de groep. Daarnaast is binnen de groep de functie van vertrouwenspersoon ingevuld.

Breevast hecht groot belang aan een effectief intern toezicht op de naleving van externe en eigen regelgeving.

PERSONEEL EN ORGANISATIE

De personeelsbezetting van de groep bedroeg eind 2021 22 personen (2020: 21). In FTE bedroeg de bezetting eind 2021 19,5 (2020: 19,4). 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 huidige focus van Breevast is het uitbreiden van de bestaande beleggingsportefeuille in Nederland door het ontwikkelen en realiseren van de ontwikkelpijplijn in Amsterdam, Eindhoven en Zoetermeer. De toekomstige beleggingsportefeuille zal een aanzienlijk hoger aandeel residentieel vastgoed omvatten. De transformatie van Breevast naar ontwikkelende belegger is voltooid. Komend jaar zal voor de eerste ontwikkelingen de bouwfase starten. De daarmee gepaard gaande investeringen zullen deels worden gefinancierd met eigen vermogen of aandeelhoudersleningen en deels met externe financiering. In het geval van ontwikkelingen bedoeld voor verkoop, kan ook gekozen worden voor “forward funding”. Gezien de geplande uitbreiding van de beleggingsportefeuille met kwalitatief hoogwaardige kantoren en een hoog aandeel residentieel vastgoed is Breevast goed gepositioneerd. De stijging van rentelasten en bouwkosten blijft een punt van aandacht.

Amsterdam, 14 juni 2022	ZBG Management B.V., vertegenwoordigd door:
De Directie:	H.G. Brouwer
H.G. Brouwer	H. Büthker
A.H.M. de Koning	W.A.J. Vermeij
W.A.J. Vermeij	A.A. Villaverde

Geconsolideerde jaarrekening 2021



GECONSOLIDEERDE JAARREKENING 2021

Geconsolideerde balans op 31 december 2021 (na resultaatbestemming) (x EUR 1.000)

ACTIVA	#	31-12-2021	31-12-2020
BELEGGINGEN			
Vastgoed in exploitatie	1.	646.706	446.769
Vastgoed in ontwikkeling	2.	178.576	95.084
Deelnemingen	3.	26.247	21.315
		851.529	563.168
OVERIGE VASTE ACTIVA			
Overige materiële vaste activa	4.	719	249
Overige financiële vaste activa	5.	168.313	270.301
		169.032	270.550
VASTE ACTIVA		1.020.561	833.718
VOORRADEN	6.	9.472	10.467
ONDERHANDEN PROJECTEN	7.	2.890	1.194
VORDERINGEN	8.	7.228	21.565
LIQUIDE MIDDELEN	9.	55.932	34.102
VLOTTENDE ACTIVA		75.522	67.328
TOTAAL VAN DE ACTIVA		1.096.083	901.046
PASSIVA			
GROEPSVERMOGEN			
Eigen vermogen	10.	708.800	544.871
Aandeel van derden	11.	22.670	16.679
		731.470	561.550
VOORZIENINGEN	12.	107.604	92.247
LANGLOPENDE SCHULDEN			
Hypotheken	13.	203.855	218.674
KORTLOPENDE SCHULDEN	14.	53.154	28.575
TOTAAL PASSIVA		1.096.083	901.046

= Toelichting nummers

Geconsolideerde
winst- en
verliesrekening

Geconsolideerde winst- en verliesrekening (x EUR 1.000)

	#	2021	2020
NETTO OMZET			
Huuropbrengsten uit beleggingen	15.	22.194	21.063
Opbrengsten verkopen	16.	8.048	3.803
TOTAAL OMZET		30.242	24.866
KOSTPRIJS VAN DE OMZET			
Exploitatielasten	17.	(4.760)	(4.013)
Kostprijs verkopen	18.	(7.890)	(3.307)
TOTAAL KOSTPRIJS VAN DE OMZET		(12.650)	(7.320)
BRUTO OMZETRESULTAAT		17.592	17.546
Algemene beheerslasten	19.	(7.791)	(6.558)
NETTO OMZETRESULTAAT		9.801	10.988
Overige opbrengsten	20.	567	2.145
Financiële baten	21.	15.001	13.600
Financiële lasten	22.	(6.922)	(6.862)
DIRECT BELEGGINGSRESULTAAT VOOR BELASTINGEN		18.447	19.871
GEREALISEERDE			
WAARDEVERANDERINGEN VAN VASTGOED	23.	137	213
NIET GEREALISEERDE			
WAARDEVERANDERINGEN VAN VASTGOED	24.	162.547	25.214
GROEPSRESULTAAT VOOR BELASTINGEN		181.131	55.794
VENNOOTSCHAPSBELASTING	25.	(38.766)	(18.053)
Resultaat deelnemingen	26.	18.980	4.150
GROEPSRESULTAAT NA BELASTINGEN		161.345	31.395
Aandeel derden	11.	(5.815)	(771)
RESULTAAT NA BELASTINGEN		155.530	30.624
Overzicht van het totaalresultaat			
		2021	2020
Resultaat na belastingen		155.530	30.624
Mutatie koersreserve via Eigen Vermogen	10.	6.935	(8.598)
TOTAALRESULTAAT		162.465	22.026

= Toelichting nummers

Geconsolideerd kasstroomoverzicht



KASSTROOM UIT OPERATIONELE ACTIVITEITEN	2021	2020
Resultaat na belastingen	155.530	30.624
<i>Aanpassingen resultaatcomponenten zonder cash impact</i>		
afschrijving overige materiële vaste activa	116	67
effect lease incentives	(602)	(2.415)
niet-gerealiseerde waardeveranderingen	(161.981)	(25.070)
resultaat deelnemingen (inclusief effecten)	(18.980)	(4.150)
ontvangen dividend	1.120	138.278
amortisatie financiële vaste activa	478	384
(toename)/afname financiële vaste activa (rente/borgstellingsprovisie)	(1.099)	(3.001)
(toename)/afname lening aandeelhouder (rente)	(11.653)	(9.367)
resultaat minderheidsbelangen	5.815	771
mutatie lening aandeelhouder (VPB)	26.543	631
mutatie voorziening latente belastingen	13.930	15.079
<i>mutatie werkkapitaal:</i>		
(toename)/ afname debiteuren	(49)	1.252
(toename)/ afname overige vorderingen	(1.187)	28.499
toename / (afname) crediteuren	1.777	(1.456)
toename / (afname) overige kortlopende schulden	(4.748)	1.758
mutatie voorraden	(1.178)	(4.637)
Totaal	(2.168)	(167.247)
KASSTROOM UIT INVESTERINGSACTIVITEITEN		
investeringen in vastgoed	(9.557)	(3.986)
investeringen in overige materiële vaste activa	(598)	(106)
investeringen in financiële vaste activa	(12.397)	(9.617)
investeringen in financiële vaste activa (aandeelhouder)	(2.597)	-
desinvesteringen in overige materiële vaste activa	13	33
desinvesteringen in overige financiële vaste activa	12.363	6.777
Totaal	(12.773)	(6.899)
KASSTROOM UIT FINANCIERINGSACTIVITEITEN		
ontvangsten uit kortlopende financieringen	1.658	2.159
betaling dividend aan aandeelhouders	-	(138.278)
ontvangsten uit langlopende schulden	-	35.398
aflossing van kortlopende financieringen	(1.437)	(29.290)
aflossing van langlopende financieringen	(4.098)	(4.781)
Mutatie in minderheidsbelang	-	(297)
	(3.877)	(135.089)
Toe-/ (afname) liquide middelen	(18.818)	25.259
Netto liquide middelen begin van de periode	24.102	9.277
Koersverschillen	1.108	(434)
Toename door consolidatie	39.540	0
Netto liquide middelen einde van de periode	55.932	34.102

Grondslagen voor consolidatie, waardering en resultaatbepaling.

Beethovenstraat, Amsterdam

ALGEMEEN

In het jaarverslag 2021 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 ZBG Group B.V., voorheen 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 2020 zijn, waar nodig, geherrubriceerd teneinde de vergelijkbaarheid met 2021 mogelijk te maken. Omvangrijke wijzigingen zijn in de toelichting uiteengezet.

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 56 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, en een gezamenlijke 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 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 informatieverschaffing 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 in vastgoed in exploitatie 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 getaxeerd. De marktwaarde wordt bepaald op basis van de huurwaardekapisatiemethode (BAR/NAR) waarbij de markthuren minus exploitatiekosten worden gekapitaliseerd. Per object worden de kapitalisatiefactor, de contante waarde van de verschillen tussen markthuurlen 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.

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

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.

Beleggingen in vastgoed in ontwikkeling worden gewaardeerd op reële waarde. De reële waarde van dit vastgoed wordt bepaald door middel van taxaties van de residuele grondwaarde. De residuele grondwaarde is het verschil tussen de contante waarde van de ingeschatte toekomstige opbrengsten en de contante waarde van de ingeschatte stichtingskosten van het project. Omdat een aanname wordt gedaan voor huurprijzen, aanvangsrendementen en bouwkosten in de toekomst, bevat deze methode meer onzekerheid dan de huurkapitalisatiemethode. Voor vastgoed in ontwikkeling waar het moment van realisatie of verkoop te ver in de toekomst ligt of plannen onvoldoende concreet, zal het bepalen van de reële waarde een te 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.

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.

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 zijn kapitaalbelangen die worden duurzaam worden aangehouden ten dienste van de eigen werkzaamheid. Deze deelnemingen worden gewaardeerd op basis van netto vermogenswaarde. De netto vermogenswaarde wordt deze bepaald volgens de bij Breevast B.V. geldende grondslagen voor waardering en resultaatbepaling.

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.

Effecten zijn kapitaalbelangen die niet duurzaam worden aangehouden ten dienste van de eigen werkzaamheid. Indien deze effecten een marktnotering kennen, worden zij gewaardeerd op reële waarde. Waardemutaties worden direct in de winst- en verliesrekening verwerkt. Effecten zonder marktnotering worden gewaardeerd

op verkrijgingsprijs. Voor deze effecten wordt resultaat verantwoord bij dividenduitkering.

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

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.



Indien en voor zover voor eenheden van het project voor of tijdens de constructie een onvoorwaardelijke verkoopovereenkomst zijn afgesloten, wordt dit als *Onderhanden project* geclassificeerd. Indien deze projecten zich uitstreken over meer dan één verslagperiode en voor zover het resultaat van het project op betrouwbare wijze kan

worden ingeschat, worden projectopbrengsten en –kosten verantwoord in de winst- en verliesrekening naar rato van de voortgang van het project. Verwachte verliezen worden direct in de winst- en verliesrekening verwerkt.

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 effectuering 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 belastingvorderingen en -verplichtingen worden slechts gesaldeerd voor zover zij binnen dezelfde fiscale eenheid tot stand zijn gekomen en naar verwachting simultaan zullen worden afgewikkeld.

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.

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 KASSTROOMOVERZICHT

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



Toorop, Amsterdam

Toelichting op de geconsolideerde balans (x EUR 1.000)

BELEGGINGEN

1. VASTGOED IN EXPLOITATIE

Het verloop is als volgt:

	2021	2020
Waarde op 1 januari	446.769	448.073
Aankopen	32.807	-
Investerings	2.531	2.369
Activeren lease incentives en verhuurcourtage	2.080	3.134
Afschrijving lease incentives en verhuurcourtage	(1.478)	(719)
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen	148.458	11.021
Koersverschil	15.539	17.109
Waarde op 31 december	646.706	446.769

Volgens de waarderingsgrondslagen wordt jaarlijks minimaal 25% van de portefeuille extern roulerend getaxeerd. Van het vastgoed in exploitatie is per balansdatum 97% extern getaxeerd en 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 4,2% (2020: 4,8%). Een stijging van het gemiddelde aanvangsrendement met 0,1% heeft een negatief effect van EUR 14,9 mln (2020: EUR

9,1 mln) op het resultaat voor belastingen. Op de waardering is gemiddeld een percentage van 6,5% (2020: 5,5%) in mindering gebracht voor aanschafkosten.

EUR 350,2 mln (2020: EUR -) van het vastgoed in exploitatie is onderbouwd met een externe taxatie op basis van een residuele grondwaarde. Deze taxatie is tot stand gekomen op basis van inschattingen over de stichtingskosten; te realiseren huurprijzen en aanvangsrendementen van een project dat zal starten na het aflopen van het huidige huurcontract (in september 2025). De externe taxatie op residuele grondwaarde kwam EUR 157 mln hoger uit dan de externe taxatie op basis van het huidige huurcontract. Dit deel heeft betrekking op het herontwikkelingspotentieel van het vastgoed.

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 2,1 mln (2020: EUR 3,1 mln) aan huurincentives verstrekt wat per saldo zal leiden tot een vermindering van de in de toekomst te rapporteren huur.

Eind 2021 bedraagt de gemiddelde leegstand 21% (2020: 23%). De leegstand wordt beïnvloed door de strategische

Eind 2021 bedraagt de gemiddelde leegstand 21% (2020: 23%). De leegstand wordt beïnvloed door de strategische leegstand in drie objecten in Nederland die herontwikkeld gaan worden (Amstelveen, Gouda en Zoetermeer). Exclusief deze objecten zou de leegstand 12,1% bedragen (2020: 9,9%).

De niet-gerealiseerde waardeverandering bestaat uit een afwaardering in 2021 van EUR 13,2 mln (2020: EUR 1,5 mln) en een opwaardering van EUR 161,7 mln (2020: EUR 12,5 mln).

Breevast B.V. heeft met betrekking tot een object met een boekwaarde van EUR 54,1 mln (2020: EUR 51,1 mln), erfpachtrechten. De jaarlijkse verplichting uit hoofde van deze erfpacht bedraagt EUR 22 duizend (2020: EUR 22 duizend). De gemiddelde resterende looptijd is 17 jaar (2020: 18 jaar).

Op basis van het effectieve bruto aanvangsrendement bedraagt de gekapitaliseerde waarde van de erfpacht verplichting EUR 362 duizend (2020: EUR 452 duizend). Deze is gesaldeerd met de waarde van het vastgoed in exploitatie.

Gezien de opbouw van de beleggingsportefeuille met kwalitatief hoogwaardige kantoren is de impact van Covid-19 beperkt gebleven. In de Verenigde Staten zijn in 2020 en 2021 met een aantal huurders aanvullende afspraken gemaakt over uitstel van betalingsverplichtingen.



Geografische spreiding vastgoed in exploitatie

	31-12-2021	31-12-2020
Nederland	454.024	260.600
Belgie	2.236	-
Verenigde Staten	190.446	186.169
	646.706	446.769

Van het vastgoed in exploitatie is circa EUR 17,2 mln (2020: EUR 8,2 mln) in gebruik als eigen huisvesting. Hiervan is EUR 16,9 mln (2020: EUR 7,8 mln) gelegen in Nederland en EUR 0,3 mln (2020: EUR 0,3 mln) in de Verenigde Staten. De eigen huisvesting betreft beperkte delen van het vastgoed.

De waarde van het vastgoed in exploitatie dat als hypothecaire zekerheid dient voor financieringen bedraagt EUR 616 mln (2020: EUR 428 mln).

2. VASTGOED IN ONTWIKKELING

Het verloop is als volgt:

	2021	2020
Waarde op 1 januari	95.084	80.155
Aankopen	66.935	-
Investerings	3.026	859
Niet-gerealiseerde waardeverandering	13.531	14.070
Waarde op 31 december	178.576	95.084

Van het vastgoed in ontwikkeling is EUR 12,6 mln (2020: EUR 3,8 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. EUR 166,0 mln (2020: EUR 91,3 mln) van het vastgoed in ontwikkeling is onderbouwd met een externe taxatie. De taxatie komt op basis van inschattingen over de stichtingskosten, te realiseren huurprijzen en aanvangsrendementen tot een residuele grondwaarde.

In de waardering heeft EUR 92,9 mln (2020: EUR 84,8 mln) betrekking op herontwikkelingspotentieel.

Geografische spreiding vastgoed in ontwikkeling

	31-12-2021	31-12-2020
Nederland	167.828	92.192
Spanje	9.546	2.892
	178.576	95.084

3. DEELNEMINGEN

Het verloop is als volgt:

	2021	2020
Waarde op 1 januari	21.315	154.604
(Des)investeringen	-	758
Aandeel in resultaat	18.980	4.150
Dividend	(1.120)	(138.278)
Door consolidatie	(12.767)	-
Van/(naar) andere balansposten	(161)	81
Waarde op 31 december	26.247	21.315

De waarde van het vastgoed gehouden door de deelnemingen bedraagt EUR 283 mln (2020: EUR 330 mln). Het pro rata aandeel van Breevast in het vastgoed van de deelnemingen bedraagt EUR 72 mln (2020: EUR 84 mln) en kan als volgt worden gespecificeerd:

In Nederland: circa EUR 72 mln (2020: EUR 84 mln) waarvan circa EUR 4 mln (2020: EUR 4 mln) gedurende een periode van 0-2 jaar zal worden aangehouden en EUR 68 mln (2020: EUR 80 mln) gedurende een periode van 2-5 jaar zal worden aangehouden.

Breevast heeft op 18 november 2021 het restant van de aandelen in een Belgische deelneming van een verbonden partij gekocht. De koopsom is vastgesteld op basis van de netto vermogenswaarde van deze vennootschap en verrekend met de vordering op de aandeelhouder. De resultaten worden met ingang van datum verkrijging geconsolideerd.

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

4. OVERIGE MATERIËLE VASTE ACTIVA

	31-12-2021	31-12-2020
Aanschafwaarde	1.275	1.498
Cumulatieve afschrijvingen	(556)	(1.249)
Boekwaarde	719	249
Het verloop is als volgt:		
Waarde op 1 januari	249	244
Investerings	598	106
Desinvesteringen	(13)	(33)
Koersverschil	1	(1)
Afschrijvingen	(116)	(67)
Waarde op 31 december	719	249

5. OVERIGE FINANCIËLE VASTE ACTIVA	31-12-2021	31-12-2020
Lening niet-geconsolideerde deelnemingen	19.969	19.980
Lening aan de aandeelhouder	107.927	235.909
Leningen aan verbonden partijen	14.021	13.342
Overige leningen	9.234	-
Effecten	16.418	-
Overigen	744	1.070
	168.313	270.301
	2021	2020
Het verloop is als volgt:		
Waarde op 1 januari	270.301	256.534
Stortingen	14.994	9.602
Aflossingen	(12.363)	(6.777)
Investerings	16.087	-
Amortisatie	(478)	(384)
Verrekening	(147.336)	(616)
Van/(naar) andere balansposten	16.416	(382)
Toename door rente	12.752	12.369
Koerswinst effecten	175	-
Koersverschil	55	(45)
Effect consolidatie	(2.290)	-
Waarde op 31 december	168.313	270.301

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 5,3% (2020: 5,1%).

De lening aan aandeelhouder is in het verslagjaar gedeeltelijk afgelost door de levering van vastgoed.

Het rentepercentage is 5% (2020: 5%) en er is geen aflosschema overeengekomen.

Het gemiddelde rentepercentage op de vorderingen op verbonden partijen is 4,0% (2020: 5,9%). Er is geen aflosschema overeengekomen.

Het gemiddelde rentepercentage op de overige leningen is 4% en de resterende looptijd is 4,5 jaar.

6. VOORRADEN	2021	2020
Het verloop is als volgt:		
Waarde op 1 januari	10.467	8.874
(Des)investerings	8.480	6.218
Impairment (of terugname daarvan) naar lagere marktwaarde	(7)	(21)
Verkopen	(1.302)	(1.581)
Naar onderhanden projecten	(8.235)	(2.872)
Koersverschil	69	(151)
Waarde op 31 december	9.472	10.467

De reclassificatie naar onderhanden projecten ziet toe op het deel van de voorraden waarvoor per jaareinde een onvoorwaardelijke verkoopovereenkomst is gesloten.

7. ONDERHANDEN PROJECTEN	2021	2020
Onderhanden projecten	11.107	2.872
Gedeclareerde termijnen	(8.217)	(1.678)
Waarde op 31 december	2.890	1.194

8. VORDERINGEN	31-12-2021	31-12-2020
Huurdebiteuren	788	407
Overige debiteuren	246	578
Vorderingen op niet-geconsolideerde deelnemingen	-	10
Vorderingen op verbonden partijen	1.295	16.844
Overlopende activa	1.735	891
Vennootschapsbelasting	1.052	1.085
Overige belastingen	406	44
Overige vorderingen	1.706	1.706
	7.228	21.565

9. LIQUIDE MIDDELEN	31-12-2021	31-12-2020
Nederland	11.760	13.772
België	26.343	1.416
Luxemburg	6	3
Polen	8	6
Spanje	3	4
Verenigde Staten	17.325	18.381
Curaçao	487	520
	55.932	34.102

Van de liquide middelen is EUR 3,5 mln niet vrij beschikbaar (2020: USD 523 duizend). De liquide middelen zijn door de consolidatie van nieuw verkregen vennootschappen met EUR 39,5 mln toegenomen. De aankoopprijs van deze vennootschappen is verrekend met de vordering op de aandeelhouder.

10. EIGEN VERMOGEN

	Aandelen- kapitaal	Agio- reserve	Reserve niet- gerealiseerde herwaardering	Reserve positieve deelnemingsresultaten	Koers reserve	Overige reserves	Totaal eigen vermogen 2021	Totaal eigen vermogen 2020
Waarde op 1 januari	85.827	61.355	207.253	6.738	(10.329)	194.027	544.871	661.123
Mutaties 2021:								
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen	-	-	126.292	-	-	(126.292)	-	-
Dividenduitkering	-	-	-	-	-	-	-	(138.278)
Informeel kapitaal	-	2.701	-	-	-	(1.237)	1.464	-
Mutatie positieve deelnemingsresultaten	-	-	-	5.976	-	(5.976)	-	-
Reserve ongerealiseerde koersresultaten	-	-	-	-	6.935	-	6.935	(8.598)
Resultaat boekjaar	-	-	-	-	-	155.530	155.530	30.624
Waarde op 31 december	85.827	64.056	333.545	12.714	(3.394)	216.052	708.800	544.871

	Gemiddelde koers 2021	Koers 31 december 2021	Koers 31 december 2020	Koersverschil
EUR 1	PLN 4,5766	PLN 4,5954	PLN 4,5591	(0,79%)
EUR 1	USD 1,1860	USD 1,1334	USD 1,2280	8,35%
EUR 1	ANG 2,109	ANG 2,0164	ANG 2,1849	8,36%

Bezittingen en schulden van geconsolideerde deelnemingen met een andere rapportagevaluta dan de EUR worden omgerekend tegen de slotkoers op balansdatum; opbrengsten en kosten worden omgerekend tegen de gemiddelde koers in de verslagperiode. Omrekenverschillen met vreemde valuta worden direct in de wettelijke reserve voor koersverschillen verwerkt. Het ongerealiseerde koersverschil in 2021 was EUR 6,9 mln positief.

11. AANDEEL DERDEN	2021	2020
Het verloop is als volgt:		
Waarde op 1 januari	16.679	19.008
Resultaat	5.815	771
Winstuitkering	-	(297)
Naar kortlopende schulden	-	(2.347)
Koersverschil	176	(456)
Waarde op 31 december	22.670	16.679

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

12. VOORZIENINGEN

	Waarde op 1-1-2021	Direct in Eigen vermogen	In winst- en verliesrekening tegen nieuw tarief	Waarde op 31-12-2019
Compensabel verlies	(4.993)	(5)	67	(4.931)
Latente belasting op niet- gerealiseerde waardeverandering	35.842	488	(28.393)	7.937
Afschrijving en geïnvesteerde herinvesteringsreserves	20.384	106	33.446	53.936
Herinvesteringsreserve	40.222	838	8.801	49.861
Overig belastinglatenties	792	-	9	801
TOTAAL	92.247	1.427	13.930	107.604

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. Per land waarin Breevast actief is, wordt een tarief bepaald door rekening te houden met: het nominale belastingtarief in dat land, de gemiddelde looptijd van verplichtingen en een disconteringsvoet gebaseerd op de netto-rente in dat land. Dit gebeurt minimaal eens in de 5 jaar. Substantiële wijzigingen (meer dan 15%) in de drie onderliggende parameters kunnen aanleiding zijn om tussentijds de berekening van de contant gemaakte tarieven te herzien. De (contant gemaakte) tarieven die in deze jaarrekening voor 2021 zijn toegepast zijn (net als in 2020): voor Nederland 17,55%; België 22,78% en de Verenigde Staten 14,35%.

De latente belastingverplichtingen bedragen nominaal EUR 165,5 mln (2020: EUR 142,9 mln). In totaal zijn EUR 45 mln (EUR 2020: EUR 49 mln) fiscale verliezen niet gewaardeerd.

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 EN GEÏNVESTEERDE HERINVESTERINGSRESERVES

Onder afschrijvingen en geïnvesteerde herinvesteringsreserves 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. In het verslagjaar is een herinvesteringsverplichting van EUR 389 mln ingevuld. De herinvesteringsreserve in bovenstaand overzicht betreft een investeringsverplichting van EUR 350 mln in Nederland die voor eind 2024 dient te zijn ingevuld.

De nominale belastinglast van deze herinvesteringsreserve bedraagt EUR 69,8 mln. Niet tijdig investeren betekent een extra belastinglast van EUR 20,8 mln.

OVERIGE

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

LANGLOPENDE SCHULDEN

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

13. HYPOTHEKEN	2021	2020
Het verloop is als volgt		
Waarde op 1 januari	218.674	195.860
Onder kortlopende schulden	4.090	4.140
(Naar) kortlopende schulden	(17.411)	-
Afgesloten in boekjaar	-	36.398
Aflossingen	(4.098)	(4.781)
Koersverschil	8.700	(7.853)
Waarde op 31 december	207.955	222.764
Opgenomen onder kortlopende schulden	(4.100)	(4.909)
Resteert	203.855	218.674

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

De aflossingsverplichting voor het komende jaar is opgenomen onder de kortlopende schulden.



Door Building en Financietoren, Brussel

Geografische spreiding hypotheek	31-12-2021	31-12-2020
Nederland	119.962	115.637
België	2.380	2.159
Spanje	2.718	2.892
Verenigde Staten	112.935	104.235
	237.995	224.923
Waarvan onder kortlopende schulden	(34.140)	(6.249)
	203.855	218.674
Resterende looptijd van de hypotheek	2021	2020
1-2 jaar	30.040	22.966
2-5 jaar	205.237	201.957
5+	2.718	-
Waarde op 31 december	237.995	224.923

De gemiddelde resterende looptijd van alle hypotheeklen (inclusief die met een looptijd van korter dan een jaar) is 2,8 jaar (2020: 3,7 jaar).

Gemiddelde rentepercentages hypotheke	2021	2020
Nederland	1,9%	1,8%
Spanje	1,6%	1,7%
Verenigde Staten	3,7%	3,8%

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.

14. KORTLOPENDE SCHULDEN	31-12-2021	31-12-2020
Kredietinstellingen hypotheek <1 jaar	30.040	2.159
Aflossingsverplichting langlopende hypothecaire schulden	4.100	4.090
Kredietinstellingen overige faciliteiten	3.874	3.874
Crediteuren	5.532	3.755
Schulden aan niet-geconsolideerde deelnemingen	809	1.355
Schulden aan verbonden partijen	1.770	2.547
Overlopende passiva	3.779	6.745
Waarborgsommen	714	699
Vennootschapsbelasting	755	733
Omzetbelasting en sociale lasten	445	487
Overige	1.336	3.809
	53.154	30.253

De schuld aan kredietinstellingen hypotheek < 1 jaar betreft een drietal leningen waarvan EUR 10,6 mln na balansdatum is verlengd. De hypotheek van EUR 19,4 mln zal naar verwachting in het eerste half jaar van 2022 worden verlengd.

Van de kortlopende schulden heeft EUR 714 duizend (2020: EUR 699 duizend) een verwachte looptijd van langer dan 1 jaar.



NIET UIT DE BALANS BLIJKENDE
VERPLICHTINGEN

BORGSTELLING

Ten behoeve van financieringen verstrekt aan niet-meegeconsolideerde deelnemingen en een derde partij heeft Breevast B.V. zich borg gesteld voor in totaal EUR 650 duizend (2020: EUR 984 duizend).

ERFPACHT

De jaarlijkse verplichting uit hoofde van erfpacht bedraagt EUR 22 duizend (2020: 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 ZBG Group B.V.. Conform de voorwaarden voor een fiscale eenheid zijn Breevast en de overige vennootschappen hoofdelijk aansprakelijk voor de fiscale verplichtingen van de gehele fiscale eenheid.

TRANSACTIES MET VERBONDEN PARTIJEN

Breevast heeft in 2021 voor totaal EUR 31,0 mln vastgoed in exploitatie en EUR 66,7 mln vastgoed in ontwikkeling aangekocht van vennootschappen die tot dezelfde groep (ZBG Group B.V.) behoren. Deze transacties waren onderdeel van een herstructurering van de groep. Daarmee is EUR 115 mln van de vordering die Breevast op haar aandeelhouder had, verrekend. De transacties zijn veelal onderbouwd met externe waardebepalingen en of – toetsingen. In twee gevallen heeft dit achteraf geleid tot een aanpassing van de transactieprijs, verantwoord als informeel kapitaal. Per saldo betrof het een directe mutatie (storting) in het eigen vermogen van EUR 1,5 mln .

Daarnaast heeft een groepsmaatschappij voor EUR 16,3 mln aan effecten gekocht van een verbonden partij. Bij deze transactie is de geldende beurskoers als prijs gehanteerd.

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.

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 partiel 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:

<i>(x EUR 1 miljoen)</i>				
Jaar	rente	2022	2023	2024
Renteprofiel				
Variabel rentende leningen	2,7%	31	33	33
Vastrentende leningen	2,7%	199	189	189
Totaal leningen	2,7%	230	226	222

Het renteprofiel is opgesteld naar aanleiding van de geldende (gemiddelde) percentages in 2021.

Het valutarisico bestaat met name uit het netto geïnvesteerde vermogen in US dollar beleggingen van USD 87 mln (2020: USD 96 mln). Daarnaast is er een beperkte exposure in NAF van 0,4 mln (2020: 1,8 mln) en in PLN van 0,8 mln (2020: 0,8 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 ZBG Group B.V.. 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 2019.

BELGIË

De aangiften zijn ingediend tot en met 2020. Het totale fiscaal compensabele verlies van Proland N.V. bedraagt eind 2021 circa EUR 5,6 mln. De hiermee verband houdende latente belastingvordering is op balansdatum niet gewaardeerd. Het totale compensabele verlies van Abfn N.V. is EUR 31,6 mln en is op balansdatum niet gewaardeerd.

VERENIGDE STATEN

De aangiften zijn ingediend tot en met 2020. Breevast U.S. Inc. heeft eind 2021 een compensabel verlies van USD 445 duizend (State Tax).

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

OPBRENGSTEN UIT BELEGGINGEN

	2021	2020
15. HUUROPBRENGSTEN UIT BELEGGINGEN		
Nederland	10.881	10.067
België	9	15
Polen	19	23
Verenigde Staten	11.285	10.958
	22.194	21.063

De werkelijke huur is het resultaat van een theoretische huur van EUR 27,5 mln (2020: EUR 25,7 mln) en een leegstand van EUR 5,3 mln (2020: EUR 4,6 mln).

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

	01-01-2022	01-01-2021
0-1 jaar	20.749	16.412
1-5 jaar	87.540	59.712
5+ jaar	36.831	23.754
	145.120	99.878

16. OPBRENGST VERKOPEN

Opbrengst verkopen betreft verkopen van de voorraad en opbrengsten naar rato van de voortgang bij onderhanden projecten in:

	2021	2020
België	7.519	2.694
Polen	15	27
Curaçao	514	1.082
	8.048	3.803

17. EXPLOITATIEKOSTEN

	2021	2020
Nederland	1.496	1.113
België	56	1
Polen	14	16
Curaçao	6	14
Verenigde Staten	3.144	2.825
Spanje	44	44
	4.760	4.013

Van de exploitatielasten heeft een bedrag van EUR 0,4 mln (2020: EUR 0,2 mln) betrekking op leegstand. Exploitatielasten bestaan uit uitbesteed werk en andere externe kosten.

18. KOSTPRIJS VERKOPEN

Kostprijs verkopen betreft verkopen van de voorraad en kosten voor onderhanden projecten in:	2021	2020
België	7.425	2.673
Polen	10	-
Curaçao	455	634
	7.890	3.307

19. BEHEERSLASTEN

	2021	2020
Bruto salarissen	3.155	3.036
Sociale en pensioenlasten	472	446
Overige personeelskosten	887	702
Huisvesting	1152	504
Adviseurs	1042	924
Afschrijving materiële vaste activa	116	67
Kantoorkosten	272	303
Autokosten	242	274
Due diligence	99	40
Representatie	209	48
Overige	145	214
	7.791	6.558

De personeelsbezetting in FTE bedroeg eind 2021 19,5 (2020: 19,4). Daarvan is 14,1 FTE (2020: 14,0) werkzaam in Nederland.

De bezoldiging van de directie van Breevast B.V. bedroeg in 2021 EUR 1,1 mln (2020: EUR 904 duizend). Van dat bedrag heeft EUR 882 duizend betrekking op salaris (2020: EUR 771 duizend) en heeft EUR 174 duizend betrekking op de pensioenverplichting (2020: EUR 169 duizend).

De bezoldiging van de Raad van Commissarissen bedroeg in 2021 EUR 68 duizend (2020: EUR 95 duizend).

20. OVERIGE BEDRIJFSOPBRENGSTEN

	2021	2020
Beheervergoedingen	535	916
Ontwikkelvergoedingen	-	10
Asset management fees	19	922
Garantieprovisie	-	159
Overige	13	138
	567	2.145

In 2021 zijn asset managementvergoedingen ter grootte van EUR 19 duizend (2020: EUR 57 duizend) doorbelast aan niet-geconsolideerde deelnemingen.

FINANCIEEL RESULTAAT

21. FINANCIËLE BATEN

	2021	2020
Rentebaten lening aan de aandeelhouder	11.652	9.367
Rentebaten leningen aan verbonden partijen	1.894	3.977
Opbrengsten uit effecten	175	-
Overige financiële baten	1.280	256
	15.001	13.600

22. FINANCIËLE LASTEN

	2021	2020
Rentelasten hypotheek Nederland	2.120	2.140
Rentelasten hypotheek Spanje	44	52
Rentelasten hypotheek Verenigde Staten	4.040	3.912
Rentelasten verbonden partijen	68	42
Overige financiële lasten	650	716
	6.922	6.862

23. GEREALISEERDE WAARDEVERANDERINGEN VAN BELEGGINGEN

Gerealiseerde waardeveranderingen van vastgoed betreft nagekomen opbrengst uit een verkoop in Nederland uit vorige jaren.



24. NIET-GEREALISEERDE WAARDEVERANDERINGEN VAN BELEGGINGEN

	Nederland	Polen	Spanje	Verenigde Staten	Totaal
In 2021:					
Vastgoed in exploitatie	161.619	-	-	(12.605)	149.014
Vastgoed in ontwikkeling	6.876	-	6.655	-	13.531
Voorraden	-	2	-	-	2
	168.495	2	6.655	(12.605)	162.547
In 2020:					
Vastgoed in exploitatie	9.128	-	-	2.037	11.165
Vastgoed in ontwikkeling	14.320	-	(250)	-	14.070
Voorraden	-	(21)	-	-	(21)
	23.448	(21)	(250)	2.037	25.214

25. VENNOOTSCHAPSBELASTING

	2021	2020
Te betalen vennootschapsbelasting	25.133	2.974
Latente belastingverplichtingen	13.633	15.079
	38.766	18.053

Van de EUR 24,8 mln acute belastinglast (2020: EUR 2,9 mln acute belastingbate) wordt een last van EUR 25,3 mln (2020: EUR 4,1 mln) verrekend met de vordering op de aandeelhouder als hoofd van de fiscale eenheid. Door een interne verkoop tussen twee fiscale eenheden is er fiscaal een verkoopwinst gerealiseerd van EUR 92 mln. De acute belastinglast van deze verkoopwinst bedraagt EUR 23 mln.

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. 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. Dit gebeurt minimaal eens in de 5 jaar. Substantiële wijzigingen (meer dan 15%) in de drie onderliggende parameters kunnen aanleiding zijn om tussentijds de berekening van de contant gemaakte tarieven te herzien. De tarieven die in deze jaarrekening zijn toegepast zijn (voor zowel 2021 als de vergelijkende cijfers 2020): voor Nederland 17,55%; België 22,78% en de Verenigde Staten 14,35%.

De latente belastingverplichtingen bedragen nominaal EUR 166,1 mln (2020: EUR 142,9 mln). In totaal zijn EUR 45 mln (EUR 2020: EUR 49 mln) fiscale verliezen niet gewaardeerd.

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

	2021		2020
Nederland	25,0%		25,0%
België	25,0%		29,6%
Luxemburg	30,8%		24,0%
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.

		2021		2020
Gemiddelde belastingdruk op basis van geldend tarief	(49.602)	25%	(12.706)	26%
Niet aftrekbare kosten	(3)	0%	(14)	0%
Fiscale afschrijvingen	579	0%	1.296	(3%)
Compensabele verliezen	(272)	(1%)	(950)	2%
Resultaten onder de deelnemingsvrijstelling	4.957	(2%)	1.016	(2%)
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen	37.384	(18%)	1.915	(4%)
Gerealiseerde waardeverandering	(22.032)	11%	(1)	(0%)
Mutatie HIR	(8.801)	4%	-	-
<i>Mutaties oude jaren en overigen:</i>				
vrijval onderhoudsvoorziening	-	0%	113	(0%)
aanpassen tarief latente belasting	-	0%	(10.341)	21%
overige verschillen	(976)	0%	1.619	(3%)
	(38.766)	19%	(18.053)	36,5%

Het verschil in de gemiddelde belastingdruk op basis van het geldend tarief in 2021 (25%) en 2020 (26%) 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.

Het verschil dat veroorzaakt wordt door gerealiseerde waardeverandering betreft een verkoopwinst van EUR 92 mln die gerealiseerd is door een interne verkoop tussen twee fiscale eenheden.

26. RESULTAAT DEELNEMINGEN

Het resultaat deelnemingen bedroeg EUR 19,0 mln positief (2020: EUR 4,1 mln positief).



Wilshire Boulevard, Beverly Hills, LA

Vennootschappelijke jaarrekening

Vennootschappelijke balans op 31 december 2021 (na resultaatbestemming) (x EUR 1.000)

ACTIVA	#	31-12-2021	31-12-2020
BELEGGINGEN			
Deelnemingen	27.	1.147.498	655.682
		1.147.498	655.682
OVERIGE VASTE ACTIVA			
Overige materiële vaste activa	28.	638	150
Overige financiële vaste activa	29.	393.437	402.866
		394.075	403.016
VORDERINGEN	30.	1.469	10.147
LIQUIDE MIDDELEN		1.804	7.496
TOTAAL VAN DE ACTIVA		1.544.846	1.076.341
PASSIVA			
EIGEN VERMOGEN	31.	708.800	544.871
VOORZIENINGEN	32.	13.439	48.384
LANGLOPENDE SCHULDEN	33.	12.439	11.967
KORTLOPENDE SCHULDEN	34.	810.168	471.119
TOTAAL PASSIVA		1.544.846	1.076.341
# = Toelichting nummers			
VENNOOTSCHAPPELIJKE WINST- EN VERLIESREKENING		2021	2020
Resultaat uit deelnemingen		184.218	37.837
Overige baten en lasten		(28.688)	(7.213)
Resultaat na belastingen		155.530	30.624

Grondslagen voor waardering en resultaatbepaling

TOELICHTING OP DE VENNOOTSCHAPPELIJKE BALANS

Verwezen wordt naar de toelichting behorende bij de geconsolideerde jaarrekening.

27. DEELNEMINGEN

OVERIGE VASTE ACTIVA	2021			2020		
	Groepsmaatschappijen	Andere	Totaal	Groepsmaatschappijen	Andere	Totaal
Waarde op 1 januari	655.521	161	655.682	873.595	161	873.765
koersverschil	9.105	-	9.105	(11.942)	-	(11.942)
winstuitkering	(1.237)	-	(1.237)	(186.316)	-	(186.316)
door consolidatie	4.858		4.858			
van/(naar) andere balansposten	(159.330)	(161)	(159.491)	477	-	477
voorzien	(34.821)	-	(34.821)	5.584	-	5.584
terugbetaling kapitaal	(24.838)	-	(24.838)	(63.714)	-	(63.714)
kapitaalsorting	514.018	-	514.018			
Jaarresultaten	184.218	-	184.218	38.837	-	38.837
Waarde op 31 december	1.147.498	-	1.147.498	655.521	161	655.682
Het resultaat is als volgt opgebouwd:						
Jaarresultaat	21.617	-	21.617	25.214	-	25.214
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen	162.547	-	162.547	12.623	-	12.623
	184.218	-	184.218	37.837	-	37.837

28. OVERIGE MATERIËLE VASTE ACTIVA	31-12-2021	31-12-2020
Aanschafwaarde	896	1.134
Cumulatieve afschrijvingen	(258)	(984)
Boekwaarde	638	150
	2021	2020
Het verloop is als volgt:		
Waarde op 1 januari	150	163
Investeringsen	590	66
Desinvesteringsen	(13)	(34)
Afschrijvingen	(89)	(42)
Waarde op 31 december	638	150

29. OVERIGE FINANCIËLE VASTE ACTIVA	2021	2020
Leningen groepsmaatschappijen	268.623	148.892
Leningen aan niet-geconsolideerde deelneming	7.492	13.676
Leningen aan verbonden partijen	-	4.389
Lening aan de aandeelhouder	107.927	235.909
Overige leningen	9.234	-
Effecten	161	-
Waarde op 31 december	393.437	402.866
Het verloop is als volgt:		
Waarde op 1 januari	402.866	318.807
Stortingen	101.240	11.489
Aflossingen	(12.838)	(22.097)
Toename door rente	17.354	15.425
Verrekend	(122.632)	2.268
Van / (naar) andere balansposten	6.992	76.974
Waarde op 31 december	393.437	402.866
30. VORDERINGEN	31-12-2021	31-12-2020
Vorderingen op niet-geconsolideerde deelnemingen	-	10
Vorderingen op verbonden partijen	10	8.692
Overige	1.459	1.445
	1.469	10.147

31. 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 1 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 346,2 mln (2020: EUR 213,9 mln) een wettelijke reserve. Dit saldo bestaat uit de herwaarderingsreserve, de reserve positieve deelnemingsresultaten en de positieve koersreserve.

Gedurende 2021 en 2020 hebben zich geen wijzigingen voorgedaan in het geplaatste en gestorte kapitaal.

	Aandelen kapitaal	Agio reserve	Reserve niet-gerealiseerde herwaardering	Reserve positieve deelnemingsresultaten	Koers reserve	Overige reserves	Totaal eigen vermogen 2021	Totaal eigen vermogen 2020
Waarde op 1 januari	85.827	61.355	207.253	6.738	(10.329)	194.027	544.871	661.123
Mutaties 2021:								
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen	-	-	126.292	-	-	(126.292)	-	-
Dividenduitkering	-	-	-	-	-		-	(138.278)
Informeel kapitaal	-	2.701	-	-	-	(1.237)	1.464	-
Mutatie positieve deelnemingsresultaten	-	-	-	5.976	-	(5.976)	-	-
Reserve ongerealiseerde koersresultaten	-	-	-	-	6.935	-	6.935	(8.598)
Resultaat boekjaar	-	-	-	-		155.530	155.530	30.624
Waarde op 31 december	85.827	64.056	333.545	12.714	(3.394)	216.052	708.800	544.871

32. VOORZIENINGEN	2021	2020
Het verloop is als volgt:		
Stand op 1 januari	48.384	42.779
Dotatie	3.032	5.608
Vrijval	(37.977)	(3)
Stand op 31 december	13.439	43.384
De voorziening is voornamelijk gevormd voor deelnemingen met een negatief eigen vermogen.		
33. LANGLOPENDE SCHULDEN	2021	2020
De langlopende schulden bestaan uit een schuld aan een groepsmaatschappij EUR 12,4 mln (2020: EUR 12,0 mln).		
Het verloop is als volgt:		
Waarde op 1 januari	11.967	8.058
Aflossing	-	(2)
Van/(naar) andere balansposten	-	3.365
Rente	472	546
Waarde op 31 december	12.439	11.967
34. KORTLOPENDE SCHULDEN	2021	2020
Schulden aan groepsmaatschappijen	808.692	465.042
Schulden aan verbonden partijen	1	2.180
Schulden aan niet geconsolideerde deelnemingen	18	608
Overige	1.457	3.289
	810.168	471.119

Toelichting op de vennootschappelijke winst- en verliesrekening

De honoraria van de externe accountant HLB Witlox van den Boomen Accountants (als bedoeld in art. 382a Boek 2 Titel 9 BW) bedroegen in 2021 EUR 127 duizend (2020: EUR 136 duizend). Deze kosten zijn als volgt verdeeld:

	2021	2020
Kosten met betrekking tot de jaarrekening	97	136
Andere controle opdrachten	-	-
Adviesdiensten op fiscaal terrein	30	-
Andere niet-controlediensten	-	-
	127	136



*Niet uit de balans blijkende **verplichtingen***



BORGSTELLING

Ten behoeve van financieringen verstrekt aan niet-meegeconsolideerde deelnemingen en een derde partij heeft Breevast B.V. zich borg gesteld voor in totaal EUR 650 duizend (2020: EUR 984 duizend).

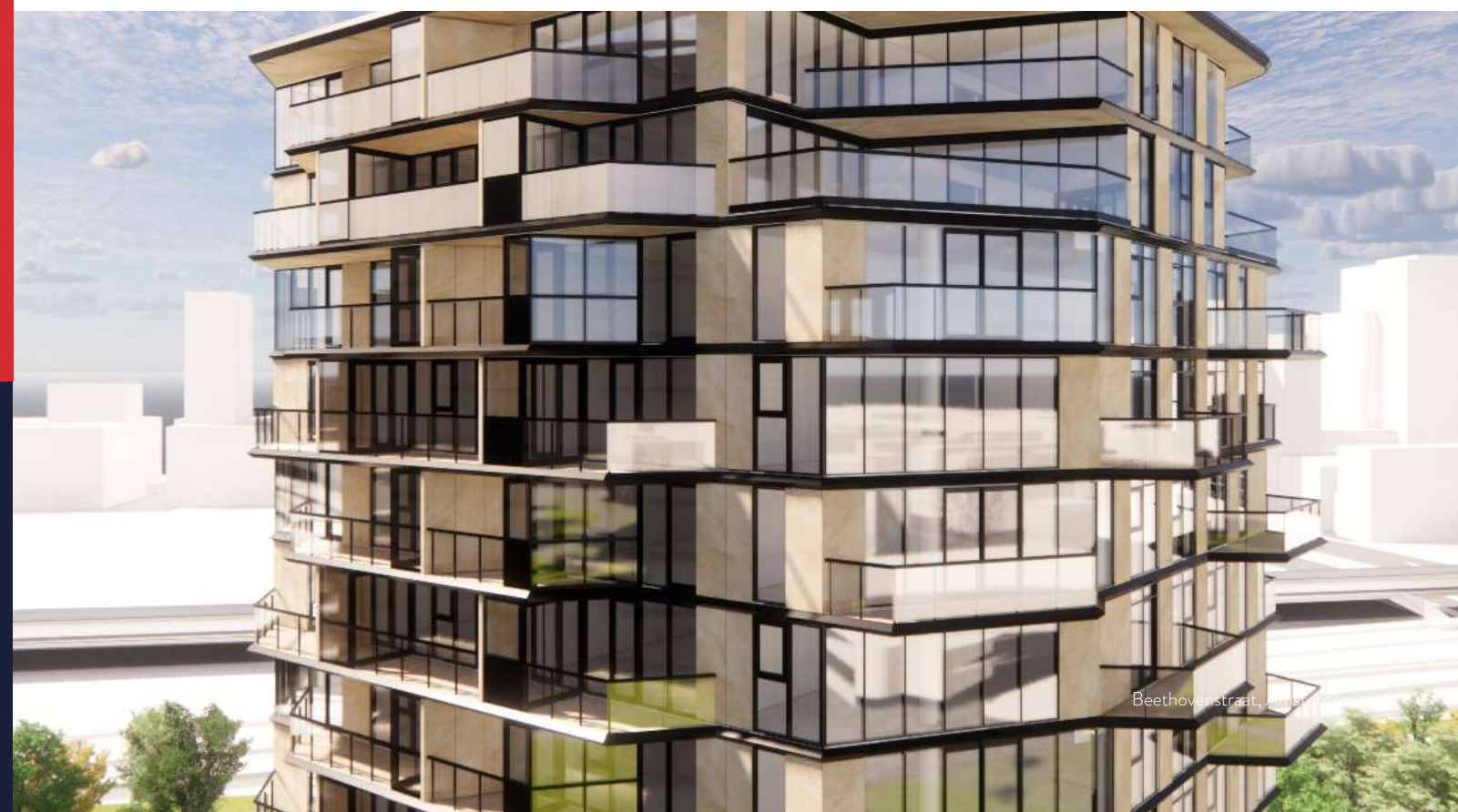
Breevast B.V. staat garant voor de verplichtingen die enkele dochtervennootschappen die met de gemeente Eindhoven en gemeente Zoetermeer zijn overeengekomen in een anterieure overeenkomst.

ERFPACHT

De jaarlijkse verplichting uit hoofde van erfpacht bedraagt EUR 22 duizend (2020: 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 ZBG Group B.V.. Conform de voorwaarden voor een fiscale eenheid zijn Breevast en de overige vennootschappen hoofdelijk aansprakelijk voor de fiscale verplichtingen van de gehele fiscale eenheid.



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
Abfin N.V. te Zaventem, België
Almere Landdrost B.V. te Amsterdam (**)
Amsut Properties B.V. te Amsterdam (**)
Arquus Capital N.V. te Antwerpen (***)
Boerhaavelaan Holding B.V. te Amsterdam
Boerhaavelaan Development B.V. te Amsterdam
Breevast Asset Management B.V. te Amsterdam
Breevast Development Nederland B.V. te Amsterdam (***)
Breevast Development Sp.z.o.o. te Warschau, Polen
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 Projectmanagement 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
Exploitiemaatschappij 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
Nedmaco Beheer B.V. te Amsterdam
Omval Investments B.V. te Amsterdam
Oudegracht Monumenten B.V. te Amsterdam (**)
Palumbus Holding 1 B.V. te Amsterdam
Palumbus Properties 1 B.V. te Amsterdam
Palumbus Properties 3 B.V. te Amsterdam
Palumbus Properties 7 B.V. te Amsterdam
Park North Holding B.V. te Amsterdam
Park North Development B.V. te Amsterdam
Parkeereexploitatie Amsterdam B.V. te Amsterdam
Portalen Properties B.V. te Amsterdam
Proland N.V. (84,78%) te Antwerpen
Revoco B.V. te Eindhoven (***)
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
Valôme Eindhoven N.V. te Amsterdam (**)

VCO B.V. te Eindhoven (***)
Wetering II B.V. te Eindhoven (***)

NIET GECONSOLIDEERDE VENNOOTSCHAPPEN:

Opportunity Vastgoed B.V. (24,7%), voorheen Accres Real Estate B.V. en dochterondernemingen te Amsterdam
Accres Management B.V. (24,75%) te Amsterdam
De Ceder Holding B.V. (32,3%) en dochteronderneming te Heemstede
Donauweg Amsterdam B.V. (50%) te Amsterdam
HeRaSi Properties B.V. (50%) te Amsterdam
Woodway B.V. (1,7%) te Amsterdam

(*) vennootschappen worden proportioneel geconsolideerd
(**) vennootschappen zijn in 2021 ontbonden
(***) vennootschappen waarmee de consolidatiekring in 2021 is uitgebreid

BESTEMMING VAN DE WINST 2021

De directie stelt voor om het nettoresultaat over het jaar 2021 van EUR 155,5 mln toe te voegen aan de overige reserves.

Vooruitlopend op de vaststelling van door de Algemene Vergadering is dit voorstel reeds verwerkt in de jaarrekening.

Amsterdam, 14 juni 2022

RAAD VAN COMMISSARISSEN

J.H. van Heyningen Nanninga
E.A.J. van de Merwe
S.N. Schat

DIRECTIE

H.G. Brouwer
W.A.J. Vermeij
A.H.M. de Koning

ZBG MANAGEMENT B.V., VERTEGENWOORDIGD DOOR:

H.G. Brouwer
H. Büthker
W.A.J. Vermeij
A.A. Villaverde

Overige gegevens



STATUTAIRE REGELING WINSTBESTEMMING

Op grond van artikel 28 van de statuten van Breevast B.V. staat het resultaat ter beschikking van de Algemene Vergadering.

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 2021

Ons oordeel

Wij hebben de jaarrekening 2021 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 2021 en van het resultaat over 2021 in overeenstemming met Titel 9 Boek 2 BW.

De jaarrekening bestaat uit:

1. de geconsolideerde en enkelvoudige balans per 31 december 2021;
2. de geconsolideerde en enkelvoudige winst- en verliesrekening over 2021; 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 de 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 gerede 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 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 gerede 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, 14 juni 2022

HLB Witlox Van den Boomen Audit N.V.

R. Groeneveld MSc RA

Breevast B.V.

Antonio Vivaldistraat 58
1083 HP Amsterdam
Telefoon +31-20-5703570
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
E-mail breevastus@breevastus.com



BREEVAST