

**BREEVAST**

**JAARVERSLAG 2002**



## Inhoudsopgave

<b>Profiel</b>	<b>4</b>
<b>Strategie</b>	<b>4</b>
<b>Kerncijfers</b>	<b>5</b>
<b>Personalia</b>	<b>6</b>
<b>Bericht van de Raad van Commissarissen</b>	<b>7</b>
<b>Verslag van de Directie</b>	<b>10</b>
Algemeen	10
Strategie en ontwikkeling vastgoedactiviteiten	11
Resultaat en vermogen	15
Vooruitzichten	15
Personeel en organisatie	16
<b>Jaarrekening 2002</b>	<b>20</b>
Grondslagen voor consolidatie, waardering en resultaatbepaling	20
Geconsolideerde balans per 31 december 2002	23
Geconsolideerde winst- en verliesrekening	24
Geconsolideerd kasstroomoverzicht	25
Toelichting op de geconsolideerde balans	26
Toelichting op de geconsolideerde winst- en verliesrekening	32
Vennootschappelijke balans per 31 december 2002	35
Vennootschappelijke winst- en verliesrekening	36
Toelichting op de vennootschappelijke balans	36
Groepsmaatschappijen en deelnemingen	39
<b>Overige gegevens</b>	<b>44</b>

## Profiel

## Strategie

De vastgoedonderneming Breevast B.V. is opgericht in 1963 en richt zich op het ontwikkelen, realiseren en exploiteren van commercieel vastgoed (winkels, kantoren en bedrijfsgebouwen) in Nederland, België en Noord Amerika. Deze verdeling in sectoren en landen wordt nagestreefd met het oog op risicospreiding. De vennootschap is gevestigd in Amsterdam.

### **Nederland / België**

Breevast streeft in Nederland en België naar verdere uitbouw van haar vastgoedportefeuille, met handhaving van de kwaliteit. Bovendien houdt Breevast een roulerende vastgoedportefeuille aan, ter bevordering van de dynamiek van de onderneming.

In Nederland en België ontwikkelt Breevast commercieel vastgoed primair voor de eigen portefeuille om:

- hogere aanvangsrendementen te kunnen realiseren;
- de eigen vastgoedportefeuille relatief jong en van goede kwaliteit te houden;
- marktrelevante knowhow binnen de onderneming te houden.

Breevast beperkt het risico van projectontwikkeling door vóór aanvang van de bouw een substantieel deel te verhuren. Ook is er een strikte budgetdiscipline.

### **Noord Amerika**

Om de kennis van de lokale vastgoedmarkten in Noord Amerika te vergroten ontwikkelt Breevast commercieel vastgoed samen met professionele derden, bijvoorbeeld investeringsbanken. Sinds 1996 houdt de vennootschap in de Verenigde Staten een 51%-belang in de projectontwikkelaar en asset-management organisatie Wattson Breevast, LLC. In dit werkgebied ligt de nadruk op het creëren van additionele waarde door (her)ontwikkeling van vastgoed. Hierbij hanteert Breevast een relatief korte doorlooptijd van twee tot vijf jaar.

### **Beheer door eigen organisatie**

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 zoveel mogelijk binnen de eigen organisatie te laten plaatsvinden.

## Kerncijfers (x EUR 1.000)

### Beleggingen

31-12-2002

31-12-2001

#### Vastgoed in exploitatie

geconsolideerde bedrijven  
ons deel van deelnemingen

654.932

446.401

218.253

335.190

873.185

781.591

#### Huuropbrengsten

geconsolideerde bedrijven  
ons deel van deelnemingen

42.181

37.990

17.635

7.917

59.816

45.907

#### Vastgoed in ontwikkeling

geconsolideerde bedrijven  
ons deel van deelnemingen

13.705

27.006

23.891

25.992

37.596

52.998

### Resultaten

opbrengsten uit beleggingen  
gerealiseerde waardeveranderingen van beleggingen  
niet-gerealiseerde waardeveranderingen van beleggingen  
overige bedrijfsopbrengsten  
bedrijfslasten  
resultaat voor vpb  
vennootschapsbelasting  
resultaat na vpb

35.782

35.678

3.002

1.909

17.795

10.231

10.355

8.454

(29.906)

(27.518)

37.028

28.754

(11.494)

(2.417)

25.534

26.337

### Middelen

aandelenkapitaal  
reserves  
eigen vermogen  
voorzieningen  
langlopende schulden  
totaal lange middelen

85.827

85.974

189.260

174.183

275.087

260.157

15.501

16.319

393.942

269.252

684.530

545.728

### Verhoudingsgetallen

solvabiliteit (EV\*: TV ultimo in %)

38

45

\*eigen vermogen volgens balans inclusief voorzieningen.

## Personalia

### **Raad van Commissarissen**

Mr W. Brounts, voorzitter

E.A. de Mol van Otterloo

Mr Th.F.A. Uffing

### **Directie**

H.G. Brouwer MRE, algemeen directeur

D. Koster AA, financieel directeur

## Bericht van de Raad van Commissarissen

### Aan de Algemene Vergadering van Aandeelhouders:

Het doet ons genoegen u het door de Directie opgestelde jaarverslag over 2002 van Breevast B.V. aan te bieden. Dit omvat het verslag van de Directie, de jaarrekening en de overige gegevens.

PricewaterhouseCoopers Accountants N.V. heeft de jaarrekening gecontroleerd en van een goedkeurende verklaring voorzien. De bevindingen van PricewaterhouseCoopers Accountants N.V. 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 aandeelhouders voor de jaarrekening, overeenkomstig het voorstel van de Directie, vast te stellen. Vaststelling van de jaarrekening betekent toevoeging van het resultaat over 2002 aan de overige reserves. De winstbestemming is reeds in de balans verwerkt.

Gedurende het verslagjaar is de Raad van Commissarissen regelmatig in vergadering bijeen geweest. In deze vergaderingen werd onder meer aandacht besteed aan regelmatig terugkerende onderwerpen. De strategie, de resultaten- en vermogensontwikkeling en de ontwikkelingen op de verhuur- en investeringsmarkten werden besproken. Daarnaast kwamen ook het investerings- en desinvesteringsbeleid, het financierings-, valuta- en dividendbeleid, fiscale zaken, de organisatiestructuur en de waarderinggrondslagen aan de orde.

Met ingang van 1 juli 2002 is de heer Koster door de Algemene Vergadering van Aandeelhouders benoemd tot statutair bestuurder van de vennootschap. Vanaf 1 januari van het verslagjaar was de heer Koster werkzaam als adjunct directeur van Breevast B.V.. Binnen de Directie van Breevast B.V. bekleedt hij thans de functie van financieel directeur.

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

Amsterdam, 11 maart 2003

### De Raad van Commissarissen

Mr W. Brounts, voorzitter

E.A. de Mol van Otterloo

Mr Th.F.A. Uffing





Tanforan Park Shopping Center, San Francisco

Overeenkomstig het bepaalde in artikel 26 van de statuten brengen wij hierbij verslag uit over 2002, het negenendertigste boekjaar van de vennootschap.

### Algemeen

#### Uitkoopprocedure

Op 14 april 2000 heeft de meerderheidsaandeelhouder van de vennootschap, de commanditaire vennootschap Cenocorp C.V. (met ingang van 2001 Cenocorp B.V.), bij dagvaarding tegen de minderheidsaandeelhouders van de vennootschap een vordering tot uitkoop ex artikel 92a, boek 2 BW ingesteld. Dit geschiedde voor de Ondernemingskamer van het Gerechtshof te Amsterdam. Het door de Ondernemingskamer in 2001 bevolen deskundigenonderzoek naar de waarde van het over te dragen aandeel Breevast is in het eerste kwartaal van 2002 afgerond. De deskundige concludeerde in zijn rapport dat de door de meerderheidsaandeelhouder geboden waarde van het over te dragen aandeel Breevast alleszins redelijk is. Na het fourneren voor arrest bij de Ondernemingskamer op 21 februari van het verslagjaar heeft de Kamer op 7 november 2002 arrest gewezen, na 10 aanhoudingen op de rol. In het arrest veroordeelt de Ondernemingskamer alle gedaagden de door hen gehouden (certificaten van) aandelen Breevast over te dragen aan de meerderheidsaandeelhouder, tegen een prijs van EUR 13,39 (NLG 29,50) per aandeel, verhoogd met de wettelijke rente vanaf de datum van het arrest. Dit is dezelfde prijs per aandeel als het in 1999 door Cenocorp C.V. gestand gedane bod op alle uitstaande (certificaten van) aandelen. De algehele afwikkeling van het arrest is in het verslagjaar goeddeels afgerond.

#### Vordering Staat

Breevast B.V. en haar toenmalige partner FGH Bank N.V. zouden er bij de verkoop van een aantal vennootschappen in 1983 niet redelijkerwijs vanuit hebben mogen gaan dat zij met een bonafide koper te maken hadden. Zij zouden maatregelen hebben moeten nemen om de belangen van de fiscus veilig te stellen. Eind 1996 had de rechtbank in Utrecht al in een tussenvonnis vastgesteld dat de Staat onvoldoende bewijs had geleverd voor deze stelling, in de procedure die reeds in 1992 was aangevangen. De Staat ging naar aanleiding van dit vonnis in beroep bij het Gerechtshof te Amsterdam. Deze was van oordeel dat Breevast B.V. en FGH Bank N.V. bij de verkoop in 1983 niet in strijd hebben gehandeld met enige rechtsnorm. Daarom werd de vordering van de Staat en de Ontvanger afgewezen. Voorts voorzagen de Staat en de Ontvanger zich van cassatie tegen het arrest van het Hof in Amsterdam. De Hoge Raad heeft bij arrest op 1 februari 2002 de procedure terugverwezen naar het Gerechtshof in Den Haag. De bewijslast in deze zaak ligt hiermee wederom bij de Staat en de Ontvanger. Uit een juridische opinie blijkt inmiddels dat de Staat en de Ontvanger in verband met een overgangsregeling niet één, maar drie jaar de tijd hebben na 1 februari 2002 alvorens het arrest van die datum verjaart.

Breevast B.V. handelde bij de verkoop in 1983 te goeder trouw en heeft de claim van de Staat altijd bestreden. De Staat wordt door Breevast B.V. aansprakelijk gehouden voor eventuele negatieve gevolgen van haar claim. De vennootschap ziet de uitkomst van de verdere procedure onveranderd met vertrouwen tegemoet.

### Stelselwijziging

Na evaluatie van de ontwikkelingen in de jaarverslaggeving heeft de Directie gekozen voor toepassing van de Richtlijn 615 van de Raad van Jaarverslaggeving. De in dit jaarverslag toegepaste grondslagen voor de resultaatbepaling zijn derhalve niet gelijk aan de in het jaarverslag over 2001 vermelde grondslagen. Vanaf 1 januari 2002 worden de niet-gerealiseerde waardestijgingen van beleggingen verantwoord in het resultaat. De Directie is van mening dat invoering van deze richtlijn vergroting van de transparantie en de vergelijkbaarheid van de exploitatieresultaten van vastgoedbeleggingen tot gevolg heeft. De toepassing van deze Richtlijn 615 is aan te merken als een stelselwijziging en is als zodanig verwerkt in de jaarrekening. Voor een nadere uitwerking hiervan verwijzen wij naar pagina 20 van dit verslag.

### Strategie en ontwikkeling vastgoedactiviteiten

#### Strategie en kernactiviteiten

De vastgoedactiviteiten van de vennootschap in Nederland, België en Noord Amerika bestaan uit een drietal strategische segmenten, te weten:

#### 1. De uitbouw van de bestaande vastgoedportefeuille onder handhaving van de kwaliteit.

Naast het verwerven van (portefeuilles van) objecten waaraan waarde kan worden toegevoegd, worden eveneens geoptimaliseerde panden verkocht. Op deze manier wordt gestreefd naar vergroting en verversing van de exploitatieportefeuille. De algehele kwaliteit van een object, waaronder de locatie, de huurstream en de soort debiteur, wordt hierbij scherp in de gaten gehouden.

#### 2. Het aanhouden van een roulerende vastgoedportefeuille ter bevordering van de dynamiek.

Breevast B.V. is geïnteresseerd in het aankopen van grote portefeuilles van beursgenoteerde vastgoedfondsen, al dan niet met partners. Zo wenste een aantal verkopende vastgoedfondsen in de afgelopen jaren te desinvesteren in hun Nederlandse portefeuilles teneinde op Europees niveau te kunnen expanderen. Door het grote transactievolume kunnen dergelijke portefeuilles met discount worden ingekocht. Het streven is om een gedeelte van de objecten kort aan te houden en dan te verkopen aan derden.

#### 3. Het ontwikkelen van commercieel vastgoed ten behoeve van de eigen portefeuille.

Met het onder eigen regie ontwikkelen van vastgoedprojecten worden hogere aanvangsrendementen gecreëerd. Dit is mogelijk omdat Breevast B.V. een zeer strikte budgetdiscipline heeft en risico's beperkt worden door voor aanvang van de bouw een substantieel gedeelte te verhuren. Door zich ook in de ontwikkelingsbranche te begeven, wordt bovendien de marktrelevante kennis binnen de onderneming behouden. Na oplevering wordt dergelijk jong en courant vastgoed in de regel toegevoegd aan de exploitatieportefeuille.

## Nederland

Voor wat betreft de uitbouw en instandhouding van de vastgoedportefeuille heeft de vennootschap zich in het verslagjaar toegelegd op het acquireren van kwalitatief hoogwaardige objecten met solide huurders. In dit kader werd onder meer een vastgoedportefeuille verworven van het Randstad concern met een totaal transactievolume van circa EUR 64,5 mln.. In het verslagjaar is een gedeelte van de portefeuille van circa EUR 29 mln. geleverd, het overige gedeelte wordt in 2003 afgenomen. Deze portefeuille onderscheidt zich met name door de zeer goede, vaak binnenstedelijke locaties verspreid over Nederland. Ook de langdurige huurcontracten met Randstad als huurder worden door de vennootschap als een plus gezien in deze aankoop. Voor Randstad past de 'sale and lease back' transactie in de algehele tendens waarin bedrijven die vastgoed niet als kernactiviteit hebben, om verschillende redenen (een gedeelte van) hun objecten verkopen en voor langere termijn terug huren.

Voorts werd een tweetal panden met een totale aankoopwaarde van circa EUR 20 mln. verworven. Ter zake van de verkopen werd een aantal panden, in totaal ten bedrage van EUR 18,6 mln., verkocht aan derden.

Ten behoeve van de zogenaamde roulerende portefeuille werd in het verslagjaar voor wat betreft het aandeel van Breevast B.V. voor circa EUR 28 mln. aan vastgoed gekocht, en voor circa EUR 9,4 mln. verkocht aan derden. Naar verwachting zal deze portefeuille in 2003 verder worden afgestoten. Een joint venture waarin Breevast B.V. met een partner een roulerende portefeuille aanhield, is aan het einde van het verslagjaar opgeheven. De door Breevast B.V. verworven objecten uit de joint venture hadden een transactiewaarde van circa EUR 135 mln..

Het in ontwikkeling zijnde kantoorobject Aqua Plaza in Amsterdam Zuidoost werd in het verslagjaar verkocht aan een eindbelegger met een afbouwverplichting van Breevast B.V. en haar partner. Naar verwachting wordt dit project in maart 2003 opgeleverd. In Eindhoven werd aangevangen met de ontwikkeling van een kantoor- en bedrijfsobject van circa 5.000 m<sup>2</sup>, alsmede met het renoveren van de bestaande opstallen aldaar. Zowel de nieuwe ontwikkeling als de bestaande ruimten zijn reeds voor 15 jaar verhuurd. Mede gezien de teruglopende markt voor kantoren, werden geen verdere kantoorontwikkelingen opgestart. Wel werd door Breevast B.V. aangevangen met een - ontwikkeling van woningen en appartementen in het Drentse Meppel.

Gezien de wijzigingen in de activiteiten van de vennootschap in de afgelopen jaren, oriënteert de Directie zich op het aantrekken van een kredietfaciliteit die meer aansluit bij de huidige activiteiten. De gedachten gaan hierbij uit naar een zogenaamde 'standby-faciliteit', waardoor Breevast B.V. in staat is om adequaat in te spelen op de marktontwikkelingen.

## België

De activiteiten van de vennootschap in België stonden vooral in het teken van de afbouw en opening van het winkelcentrum 'Ninia' te Ninove, alsmede de in 2001 verworven 'Tour de Finance' in Brussel.

In 2001 heeft Breevast B.V. het toen nog in ontwikkeling zijnde woon- en winkelcentrum 'Ninia' te Ninove verkocht aan het Belgische fonds Electrorail N.V. met een afbouwverplichting. In het verslagjaar werd de bouw van het winkelcentrum voltooid. Deze shopping mall bestaat uit circa 15.000 m<sup>2</sup> winkeloppervlak, een grote parkeergarage met 750 parkeerplaatsen en ruim 80 appartementen. In november 2002 werd het nagenoeg volledig verhuurde winkelcentrum, thans de

grootse geconditioneerde shopping mall van België, officieel geopend. Ook de verkoop van de boven het winkelcentrum gelegen appartementen loopt in lijn met de verwachtingen. De eerste appartementen worden naar verwachting medio maart 2003 opgeleverd.

In het verslagjaar is hard gewerkt aan de voorbereidingen voor de renovatie van de 'Tour de Finance' in Brussel, welke 50% eigendom is van Breevast B.V.. Met de huurder, de Federale Belgische overheid, is inmiddels een aantal randvoorwaarden, waaronder een plan van eisen, overeengekomen ten aanzien van de renovatie. De renovatie zal begin 2005 aanvangen en 3 jaar duren. In 2003 zullen de uitvoering en de daarmee gepaard gaande kosten verder worden gezien. In december van het verslagjaar is het object geherfinancierd. Ten behoeve van deze financiering is door Breevast B.V. een aantal zekerheden verstrekt, die nader worden toegelicht onder de 'niet uit de balans blijvende verplichtingen' op pagina 38 van dit verslag. Gezien de kwaliteit van de huurder acht de Directie het zeer onwaarschijnlijk dat er een aanspraak op de garanties zal worden gedaan.

### **Noord Amerika**

In Noord Amerika concentreert Breevast B.V. zich middels haar 51% deelneming Wattson Breevast, LLC met name op het ontwikkelen van vastgoed ten behoeve van de eigen portefeuille.

In Californië (Verenigde Staten) stond het verslagjaar ondermeer in het teken van de voorbereidingen voor de start van de renovatie van het Tanforan Park Shopping Center. Deze 'regional mall' is centraal gelegen tussen de luchthaven, de bay area en San Francisco. Naar verwachting vangt de renovatie op 1 juni 2003 aan. De door BART (Bay Area Rapid Transport) aangelegde metroverbinding bij het winkelcentrum in aanbouw is in het verslagjaar voltooid. Breevast en haar partners hebben in de procedure tegen BART een vergoeding toegewezen gekregen van circa USD 32 mln.. In dit bedrag is onder meer een schadevergoeding voor het verlies aan parkeerplaatsen opgenomen. Inmiddels is er tussen Breevast en haar partners overeenstemming over de onderlinge toedeling van de vergoeding. Naar verwachting zal de procedure in 2003 worden afgerond. Gelet op de resterende onzekerheden is de vergoeding niet in de winst- en verliesrekening van 2002 opgenomen. Voorts is er in de Verenigde Staten naar een groot aantal projecten en portefeuilles gekeken. Daar deze projecten niet voldeden aan de door de vennootschap gestelde kwaliteits- en rendementseisen, hebben deze verkenningen in het verslagjaar niet tot acquisities geleid.

In Canada zijn in het verslagjaar middels de dochteronderneming Brefinca Inc. de laatste percelen grond verkocht.

De verkoop van bouwkavels in Plan Zuurzak op Curaçao blijft nog steeds achterlopen ten opzichte van de prognose.

### **Algemeen**

In het verslagjaar is door Breevast B.V. ter waarde van ruim EUR 200 mln. aan onroerend goed gekocht en voor ruim EUR 18 mln. verkocht. Het bruto huurrendement van de exploitatieportefeuille (na herwaardering) van Breevast B.V. bedroeg 8,5% bij een bezettingsgraad van 97,1% (2001: 98%).

De omvang van de exploitatieportefeuille (inclusief ons deel van deelnemingen) van Breevast B.V. bedraagt ultimo het verslagjaar ruim EUR 878 mln.. De omvang van de ontwikkelingsportefeuille (inclusief ons deel van de deelnemingen)

bedraagt EUR 38 mln., zodat de totale waarde van de vastgoedportefeuille (inclusief ons deel van de deelnemingen) ruim EUR 916 mln. bedraagt op basis van de actuele waarde. De vastgoedportefeuille van Breevast B.V. is gemiddeld gewaardeerd op 11,7 (2001: 11,1) maal de netto huuropbrengst. De waardering vindt plaats op basis van reële waarden; ter verificatie hiervan is 25% van de geconsolideerde Nederlandse portefeuille in 2002 extern getaxeerd. Door de in het verslagjaar geëffectueerde aan- en verkopen is de algehele kwaliteit van de vastgoedportefeuille verder gestegen.

*Geografische spreiding vastgoedportefeuille (inclusief ons deel van de deelnemingen per 31 december 2002) op basis van reële waarden*



*Spreiding winkels / kantoren / bedrijfsgebouwen (exclusief de deelnemingen per 31 december 2002)*

Op basis van bruto jaarhuur



Op basis van reële waarden



Op basis van bruto vloeroppervlak



## Resultaat en vermogen

In verband met het toepassen van de Richtlijn voor de Jaarverslaggeving RJ 615 met ingang van het verslagjaar, wijkt de indeling van de resultatenrekening van het verslagjaar af van die van voorgaande jaren. Het resultaat over 2001 is eveneens aangepast aan deze richtlijn. De implicaties van het toepassen van deze richtlijn zijn dat waardeveranderingen van onroerend goed ten gunste of ten laste van de resultatenrekening worden gebracht. De verkoopwinsten bestaan uit de gerealiseerde meeropbrengsten ten opzichte van de reële waarde.

De opbrengsten uit beleggingen, in het bijzonder van vastgoed in exploitatie, zijn in 2002 toegenomen door huur-indexeringen en expansie van de portefeuille. Ondanks de gewijzigde marktomstandigheden bleef de bezettingsgraad in het verslagjaar stabiel: per balansdatum bedroeg de leegstand 2,9 % van de theoretische jaarhuren.

De resultaten in de deelnemingen bleven achter bij de verwachtingen doordat er minder verkopen hebben plaatsgevonden, en er daarnaast minder boekwinsten op verkopen werden gerealiseerd. Bovendien is er een eenmalige last in één van de deelnemingen van EUR 2,6 mln..

Ten opzichte van voorgaande jaren is de post vennootschapsbelasting fors toegekomen, zowel doordat de nog aanwezige fiscaal compensabele verliezen grotendeels zijn gecompenseerd, als ook door een eenmalige last van EUR 5,5 mln..

De winst voor belastingen nam toe met circa 28,5% van EUR 28,8 mln. naar EUR 37 mln.. Per saldo is het resultaat over 2002 na belastingen iets afgenomen ten opzichte van 2001.

Het negatieve valutaresultaat van EUR 10,6 mln. is rechtstreeks ten laste van het eigen vermogen gebracht onder 'overige reserves'. Na toevoeging van het resultaat en verwerking van het valutaresultaat bedraagt het eigen vermogen op 31 december 2002 EUR 275 mln. (2001: EUR 260 mln.).

## Vooruitzichten

De Directie blijft streven naar verhoging van de kwaliteit van de onroerendgoedportefeuille, mede door het behouden van een goede relatie met huurders, waardoor de leegstand in de portefeuille beperkt blijft. Daarnaast houdt zij de algemene en beheerskosten scherp in het oog. Door deze maatregelen verwacht zij het rendement op het eigen vermogen te kunnen waarborgen. In dit verband zal ook kritisch naar de portefeuille worden gekeken ter zake aanhouding en desinvestering.

Afgezien van de internationale politieke spanningen, welke hun weerslag kunnen hebben op de economie in het algemeen en de renteontwikkeling in het bijzonder, ziet de Directie 2003 met vertrouwen tegemoet. Naast de ontwikkeling van de rente dient ook de kwaliteit van huurders nauwlettend in de gaten te worden gehouden.

Op grond van de huidige marktvooruitzichten wordt, onvoorziene omstandigheden voorbehouden, voor 2003 een rendement voor belasting verwacht, dat in lijn ligt met dat van het afgelopen jaar.

## Personeel en organisatie

De personeelsbezetting van de vennootschap bedroeg in 2002 gemiddeld 27 personen (2001: 26). Dit is inclusief de 11 (2001: 11) Amerikaanse medewerkers van Wattson Breevast, LLC (51% eigendom van Breevast B.V.) en haar dochterondernemingen.

De Directie van Breevast B.V. bedankt haar werknemers voor de betrokkenheid en inzet gedurende het jaar 2002.

Amsterdam, 11 maart 2003

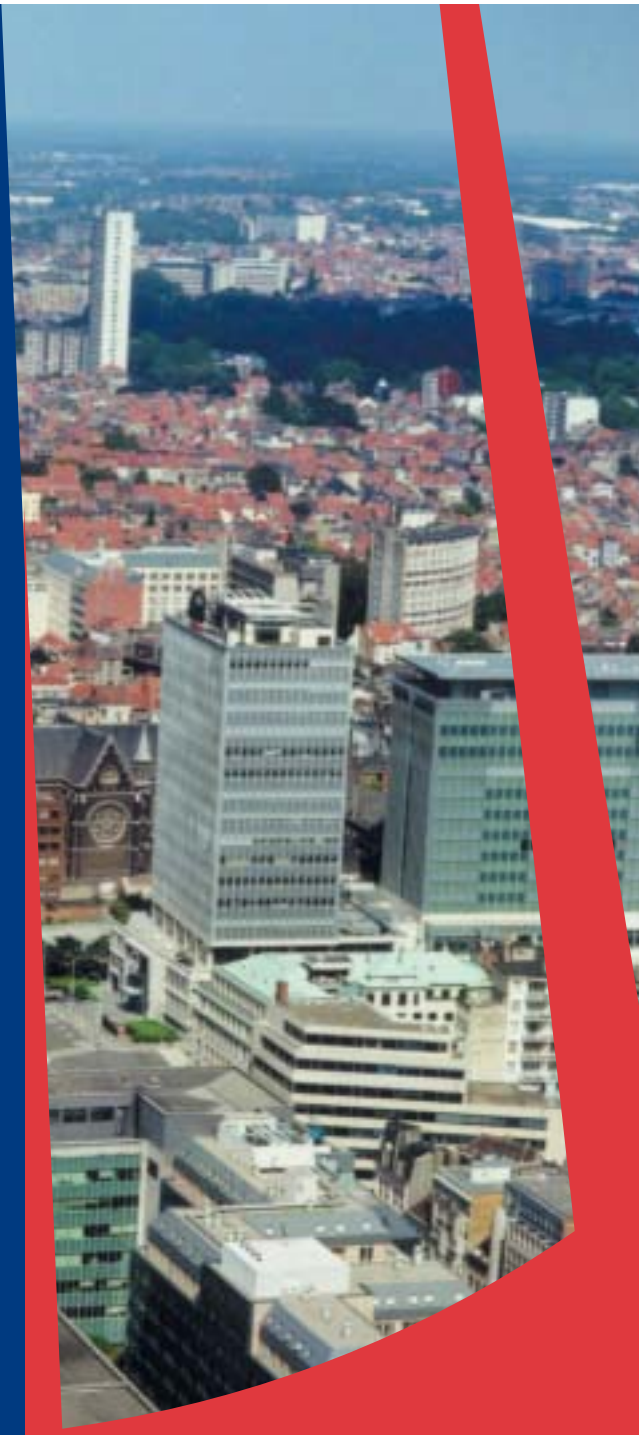
### De Directie

H.G. Brouwer MRE

D. Koster AA







Financietoren en Rijkadministratief Centrum (RAC), Brussel

## Grondslagen voor consolidatie, waardering en resultaatbepaling

### Algemeen

In de jaarrekening 2002 is zowel de vennootschappelijke als de geconsolideerde jaarrekening van de vennootschap opgenomen. De waarderingsgrondslagen en de methode van resultaatbepaling van de geconsolideerde jaarrekening en de vennootschappelijke jaarrekening zijn gelijk. Hierdoor zijn het eigen vermogen en het resultaat van de vennootschappelijke jaarrekening gelijk aan de geconsolideerde cijfers. Alle in dit jaarverslag opgenomen bedragen zijn in duizenden euro's weergegeven, tenzij anders vermeld.

### Grondslagen voor de consolidatie

In de geconsolideerde jaarrekening zijn de jaarrekeningen van de maatschappijen waarin Brevast B.V. direct of indirect de beslissende zeggenschap bezit, volledig opgenomen. Het aandeel van derden in het groepsvermogen wordt vermeld. Op pagina 39 en 40 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.

### Vreemde valuta

Activa en passiva in vreemde valuta worden omgerekend tegen de per balansdatum geldende koersen. De hieruit voortvloeiende verschillen komen rechtstreeks ten gunste of ten laste van de overige reserves. In geval van conversie wordt het hieruit voortvloeiende koersverschil ten gunste dan wel ten laste van het eigen vermogen gebracht. De in vreemde valuta luidende resultaten worden omgerekend tegen de gemiddelde wisselkoers over het verslagjaar.

### Stelselwijziging

Na evaluatie van de ontwikkelingen in de jaarverslaggeving heeft de Directie gekozen voor toepassing van de Richtlijn 615 van de Raad van Jaarverslaggeving. De in dit jaarverslag toegepaste grondslagen van resultaatbepaling zijn derhalve niet gelijk aan de in het jaarverslag 2001 vermelde grondslagen. Vanaf 1 januari 2002 worden de niet-gerealiseerde waardeverminderingen van beleggingen verantwoord in het resultaat. Behalve de grondslagen van resultaatbepaling is de presentatie aangepast en zijn de modellen voor balans, winst- en verliesrekening en kasstroomoverzicht gewijzigd in lijn met de gekozen Richtlijn 615.

Met de stelselwijziging komt ook de herwaarderingsreserve te vervallen. Het saldo van de herwaarderingsreserve is in de vergelijkende cijfers van 2001 verantwoord in de overige reserves. Ten opzichte van de oorspronkelijke cijfers is door de aanpassing het getoonde resultaat over 2001 EUR 1,5 mln. hoger.

### Grondslagen voor de waardering van activa en passiva

Vastgoed in exploitatie en vastgoed in ontwikkeling wordt gewaardeerd op reële waarde. De reële waarde van vastgoed is bepaald door middel van externe en interne taxaties op de marktwaarde min de verkoopkosten. Jaarlijks wordt 25% van de portefeuille extern roulerend getaxeed. Bij de bepaling van de marktwaarde geldt de contractuele jaarhuur als basis. Daarnaast wordt rekening gehouden met leegstand, de staat van onderhoud, erfpacht en verschillen tussen de markthuur en de contractuele huur.

Bij vastgoed in ontwikkeling waar het moment van realisatie of verkoop niet in de nabije toekomst ligt zal het bepalen van een reële waarde een hoge mate van onzekerheid met zich mee brengen. In die gevallen wordt op basis van de historische kostprijs gewaardeerd.

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

Deelnemingen worden gewaardeerd op de netto vermogenswaarde. Deze wordt bepaald volgens de bij Breevast B.V. geldende grondslagen.

Vorderingen worden gewaardeerd op nominale waarde, onder aftrek van noodzakelijk geachte voorzieningen. Onder deze post worden de vorderingen opgenomen die naar verwachting binnen één jaar worden geïnd.

Overige materiële activa worden gewaardeerd op aanschafprijs minus tijdsevenredig bepaalde afschrijvingen.

Overige financiële activa worden gewaardeerd op nominale waarde, onder aftrek van noodzakelijk geachte voorzieningen. Onder deze post worden de vorderingen opgenomen die naar verwachting langer zullen uitstaan dan één jaar.

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

Latente belastingverplichtingen hebben betrekking op de verplichtingen die voortvloeien uit de 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 rekeninghoudend met de looptijd contant gemaakt.

Voor zover niet anders vermeld, zijn de activa en passiva opgenomen tegen nominale waarde.

### **Grondslagen voor het bepalen van het resultaat**

Opbrengsten uit beleggingen bevatten de huren van het vastgoed in exploitatie onder aftrek van de exploitatielasten en de resultaten van deelnemingen.

Exploitatielasten zijn de lasten gerelateerd aan het vastgoed in exploitatie voor zover zij niet hebben geleid tot een waardeverandering en voor zover zij niet worden gedragen door de huurders.

Onder gerealiseerde waardeveranderingen van beleggingen wordt het verschil tussen verkoopprijs en de boekwaarde op basis van de reële waarde verantwoord. Verkoopopbrengsten worden toegerekend aan de respectievelijke jaren op grond van -bij het opstellen van de jaarrekening- beschikbare finale documentatie.

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.

Resultaat deelnemingen is het aandeel in het resultaat van de deelnemingen, berekend naar rato van participatie.

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

#### **Grondslagen voor het kasstroomoverzicht**

Het kasstroomoverzicht is opgesteld volgens de indirecte methode. De geldmiddelen in het kasstroomoverzicht bestaan uit de liquide middelen. Kasstromen in vreemde valuta zijn omgerekend tegen de gemiddelde koers. Ontvangen en betaalde rente, ontvangen dividenden en winstbelastingen worden opgenomen onder de kasstroom uit operationele activiteiten. Betaalde dividenden worden opgenomen onder de kasstroom uit financieringsactiviteiten.

**Geconsolideerde balans per  
31 december 2002**

(na winstbestemming) (x EUR 1.000)

<b>Activa</b>	<b>31-12-2002</b>	<b>31-12-2001</b>	
<b>1. Beleggingen</b>			
Vastgoed in exploitatie	654.932	446.401	
Vastgoed in ontwikkeling	13.705	27.006	
Deelnemingen	<u>20.892</u>	<u>22.529</u>	495.936
		<b>689.529</b>	
<b>2. Vorderingen</b>		15.264	49.121
<b>3. Overige activa</b>			
Overige materiële vaste activa	312	392	
Overige financiële vaste activa	<u>65.007</u>	<u>62.067</u>	62.459
		<b>65.319</b>	
<b>4. Liquide middelen</b>		<u>4.147</u>	<u>10.931</u>
<b>Totaal van de activa</b>		<u><b>774.259</b></u>	<u><b>618.447</b></u>
<b>Passiva</b>	<b>31-12-2002</b>	<b>31-12-2001</b>	
<b>Groepsvermogen</b>			
5. Eigen vermogen	275.087	260.157	
Aandeel van derden	<u>604</u>	<u>110</u>	260.267
		<b>275.691</b>	
<b>6. Voorzieningen</b>		15.501	16.319
<b>Langlopende schulden</b>			
7. Hypotheken	393.116	268.444	
Overigen	<u>826</u>	<u>808</u>	269.252
		<b>393.942</b>	
<b>8. Kortlopende schulden</b>		<u>89.125</u>	<u>72.609</u>
<b>Totaal van de passiva</b>		<u><b>774.259</b></u>	<u><b>618.447</b></u>

**Geconsolideerde  
winst- en verliesrekening**

(x EUR 1.000)

	2002	2001
<b>Opbrengsten uit beleggingen</b>		
Vastgoed in exploitatie	42.181	37.989
Exploitatielasten	(7.123)	(5.003)
Deelnemingen	<u>432</u>	<u>2.692</u>
	35.490	35.678
<b>Gerealiseerde waardeveranderingen van beleggingen</b>		
In vastgoed in exploitatie	1.511	(1.367)
In vastgoed in ontwikkeling	<u>1.491</u>	<u>3.276</u>
	3.002	1.909
<b>Niet-gerealiseerde waardeveranderingen van beleggingen</b>		
In vastgoed in exploitatie	10.474	8.219
In vastgoed in ontwikkeling	2.494	2.012
In deelnemingen	<u>4.827</u>	<u>-</u>
	17.795	10.231
Overige bedrijfsopbrengsten	<u>10.355</u>	<u>8.454</u>
Som der bedrijfsopbrengsten	66.642	56.272
<b>Som der bedrijfslasten</b>		
Beheerslasten	(8.065)	(7.383)
Rentelasten	<u>(21.549)</u>	<u>(20.135)</u>
	(29.614)	(27.518)
<b>Resultaat uit bedrijfsuitoefening voor belasting</b>	37.028	28.754
Vennootschapsbelasting	<u>(11.494)</u>	<u>(2.417)</u>
<b>Resultaat uit bedrijfsuitoefening na belasting</b>	<u>25.534</u>	<u>26.337</u>
<b>Mutaties in de overige reserves</b>		
- Mutatie koersverschillen	(10.604)	5.150
- Resultaat uit bedrijfsuitoefening na belasting	25.534	26.337
- Translatieverschil omzetting aandelenkapitaal	<u>(147)</u>	<u>-</u>
	<u>14.783</u>	<u>31.487</u>

**Geconsolideerd  
kasstroomoverzicht**

(x EUR 1.000)

	<b>2002</b>	<b>2001</b>
<b>Kasstroom uit beleggingsactiviteiten</b>		
Netto winst	25.534	26.337
Afschrijvingen overige materiële vaste activa	187	205
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen van beleggingen	(17.795)	(10.231)
Resultaat deelnemingen	(432)	(2.692)
Mutatie vorderingen en overige financiële vaste activa	30.916	(37.349)
Mutatie minderheidsbelang	494	110
Mutatie overige kortlopende schulden	33.390	17.064
Mutatie voorzieningen	(818)	498
Investeringen in beleggingen	(223.286)	(45.530)
Investeringen in overige materiële vaste activa	(107)	(143)
Desinvesteringen in beleggingen	28.625	85.845
Ontvangen dividend	665	805
	<u>(122.627)</u>	<u>34.919</u>
<b>Kasstroom uit financieringsactiviteiten</b>		
Ontvangsten uit kortlopende financieringen	(25.699)	(56.838)
Ontvangsten uit langlopende schulden	162.104	50.101
Aflossing van langlopende schulden	(20.562)	(17.251)
	<u>115.843</u>	<u>(23.988)</u>
<b>Toe- c.q. (afname) liquide middelen</b>	<u><u>(6.784)</u></u>	<u><u>10.931</u></u>

## Toelichting op de geconsolideerde balans

(x EUR 1.000)

### 1. Beleggingen

#### Vastgoed in exploitatie

Het verloop is als volgt:

	31-12-2002	31-12-2001
Waarde op 1 januari	446.401	424.941
Aankopen	79.518	33.018
Toename door consolidatie	135.095	-
Investeringen	2.513	4.631
Vanuit vastgoed in ontwikkeling	14.642	34.888
Verkopen	(18.650)	(64.121)
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen	10.474	8.219
Koersverschil	(15.061)	4.825
Waarde op 31 december	<u>654.932</u>	<u>446.401</u>

Breevast heeft met betrekking tot een aantal objecten, met een gezamenlijke boekwaarde van EUR 76,5 mln. (2001: EUR 74 mln.), erfpachtrechten. Een substantieel deel van de objecten is hypothecair verbonden. De in het verslagjaar door Breevast B.V. verkregen objecten uit een opgeheven joint venture met een partner heeft tot gevolg dat de post 'toename door consolidatie' circa EUR 135 mln. bedraagt.

#### Vastgoed in ontwikkeling

Het verloop is als volgt:

	31-12-2002	31-12-2001
Waarde op 1 januari	27.006	72.739
Investeringen	1.157	7.217
Naar vastgoed in exploitatie	(14.642)	(34.888)
Verkopen	(1.786)	(21.723)
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen	2.494	2.012
Koersverschil	(524)	1.649
Waarde op 31 december	<u>13.705</u>	<u>27.006</u>

In vastgoed in ontwikkeling is inbegrepen het in de uiterwaarden van de Rijn gelegen ASM-terrein te Arnhem. De vennootschap is hiervan economisch noch juridisch eigenaar en derhalve niet aansprakelijk voor de geconstateerde bodemvervuiling. Na het hoge water in 1995 heeft het Ministerie van Verkeer en Waterstaat besloten geen nieuwe woningbouw meer toe te staan op ondermeer deze VINEX locatie. Als gevolg hiervan is na een aantal juridische stappen in 2001 een verzoek om nadeelcompensatie aan het Ministerie van VROM gericht. Ter beoordeling van de aansprakelijkheid heeft zij de claim doorgestuurd naar de Commissie schadebeoordeling beleidslijn 'Ruimte voor de Rivier'. In het verslagjaar is de claim ter beoordeling van de aansprakelijkheid in behandeling genomen door voornoemde schadecommissie. Daar deze commissie incompleet was, zal naar verwachting pas in het tweede kwartaal van 2003 een hoorzitting plaatsvinden naar aanleiding van het verzoek.

**Toelichting op de  
geconsolideerde balans**  
(x EUR 1.000)

<b>Deelnemingen</b>	<b>31-12-2002</b>	<b>31-12-2001</b>
Waarde op 1 januari	22.529	19.010
Investerings in Nederland en België	2.919	282
Investerings in Verenigde Staten	1.906	382
Jaarresultaat	432	2.692
(Winst)uitkeringen	(665)	(806)
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen	4.827	-
Afname door consolidatie	(8.010)	-
Koersverschil	(3.046)	969
Waarde op 31 december	<u>20.892</u>	<u>22.529</u>

Het aandeel vastgoed van Breevast B.V. in de deelnemingen kan als volgt worden gespecificeerd:

- In Nederland: circa EUR 43 mln. dat gedurende een periode van 0-2 jaar zal worden aangehouden (2001: EUR 164 mln.).
- In België: circa EUR 161 mln. (2001: EUR 157 mln.) dat voor lange termijn is aangekocht.
- In de Verenigde Staten: circa EUR 38 mln. (2001: EUR 40 mln.) waarvan EUR 6 mln. gedurende een periode van 0-2 jaar zal worden aangehouden (2001: EUR 7 mln.); circa EUR 14 mln. (2001: EUR 15 mln.) dat gedurende 0-5 jaar zal worden aangehouden en een ontwikkeling van circa EUR 18 mln. die na realisatie (naar schatting eind 2004) 0-5 jaar zal worden aangehouden (2001: EUR 18 mln.).

Het vastgoed in deelnemingen is grotendeels hypothecair gefinancierd.

<b>2. Vorderingen</b>	<b>31-12-2002</b>	<b>31-12-2001</b>
Huurdebiteuren	1.469	1.961
Debiteuren verkopen	-	213
Overige debiteuren	372	678
Vorderingen op niet-geconsolideerde deelnemingen	1.928	33.796
Vordering op Electrorail N.V.	9.487	9.242
Overlopende activa	1.208	816
Overige vorderingen	800	2.415
	<u>15.264</u>	<u>49.121</u>

Onder deze balansposten zijn de posten gespecificeerd die naar verwachting binnen één jaar worden voldaan.

Toelichting op de  
geconsolideerde balans  
(x EUR 1.000)

### 3. Overige activa

31-12-2002

31-12-2001

#### Overige materiële activa

Aanschafwaarde	836	947
Cumulatieve afschrijvingen	(524)	(555)
Boekwaarde	<u>312</u>	<u>392</u>

Het verloop is als volgt:

Waarde per 1 januari	392	454
Investeringen	107	143
Afschrijvingen	(187)	(205)
Waarde op 31 december	<u>312</u>	<u>392</u>

#### Overige financiële vaste activa

Lening aan aandeelhouders	34.016	32.519
Lening aan Electrorail N.V.	1.918	2.631
Leningen aan huurders	1.196	385
Overige leningen	27.877	26.532
	<u>65.007</u>	<u>62.067</u>

Ter zake van de lening aan aandeelhouders zijn geen aflossingsbepalingen afgesproken; de rente bedraagt 4% (2001: 4%). Voor de 'overige leningen' zijn geen aflossingsbepalingen afgesproken; de rente bedraagt 5 tot 7% (2001: 5 tot 7%). Ten behoeve van de 'overige leningen' zijn zekerheden gesteld.

### 4. Liquide middelen

31-12-2002

31-12-2001

Nederland	880	211
Verenigde Staten	2.823	10.200
België	136	.
Canada	290	455
Curaçao	18	65
	<u>4.147</u>	<u>10.931</u>

### 5. Groepsvermogen

Op pagina 37 van dit verslag is het verloop van het eigen vermogen gespecificeerd opgenomen.

Toelichting op de  
geconsolideerde balans  
(x EUR 1.000)

## 6. Voorzieningen

	Latente belasting verplichtingen	Overige	Totaal 2002	Totaal 2001
Stand op 1 januari	15.855	464	16.319	15.803
Toename door consolidatie	1.096	1.850	2.946	
Dotatie	1.414	-	1.414	565
Vrijval	<u>(4.972)</u>	<u>(206)</u>	<u>(5.178)</u>	<u>(49)</u>
Stand op 31 december	<u>13.393</u>	<u>2.108</u>	<u>15.501</u>	<u>16.319</u>

De latente belastingverplichtingen hebben betrekking op de verplichtingen die voortvloeien uit de verschillen in waardering van activa en passiva in de jaarrekening en de fiscale waardering daarvan.

## 7. Hypotheken

	31-12-2002	31-12-2001
Waarde op 1 januari	268.444	231.260
Opgenomen onder kortlopende schulden	4.389	6.645
Verworven door consolidatie of afgesloten in boekjaar	175.591	50.101
Aflossingen	(20.562)	(17.251)
Koersverschil	<u>(16.853)</u>	<u>2.078</u>
	411.009	272.833
Opgenomen onder kortlopende schulden	<u>(17.893)</u>	<u>(4.389)</u>
	<u>393.116</u>	<u>268.444</u>

Op 31 december 2002 bedragen de langlopende hypothecaire financieringen in Nederland EUR 338 mln. (2001: EUR 204 mln.). In de Verenigde Staten bedraagt het langlopende bedrag van de hypothecaire financieringen EUR 55 mln. (2001: 64 mln.). De aflossingsverplichtingen korter dan een jaar zijn opgenomen onder de kortlopende schulden. Van de hypotheken heeft eind 2002 bijna EUR 324 mln. een resterende looptijd van meer dan vijf jaar (2001: EUR 212 mln.).

De gemiddelde rente op de hypotheken in Nederland over 2002 bedraagt: 5,1% (2001: 6,2%). In de Verenigde Staten is dit percentage over 2002: 4,9% (2001: 6,1%).

Toelichting op de  
geconsolideerde balans  
(x EUR 1.000)

**8. Kortlopende schulden**

	<b>31-12-2002</b>	<b>31-12-2001</b>
Schulden aan kredietinstellingen	<b>11.945</b>	37.644
Aflossingsverplichting langlopende schulden	<b>17.893</b>	4.389
Schulden aan verbonden partijen	<b>30.741</b>	14.095
Crediteuren	<b>4.654</b>	6.233
Omzetbelasting, sociale lasten en vennootschapsbelasting	<b>12.150</b>	2.523
Overlopende passiva	<b>8.979</b>	6.233
Overige	<b>2.763</b>	1.492
	<b><u>89.125</u></b>	<b><u>72.609</u></b>

Onder de post 'schulden aan kredietinstellingen' is een bedrag van EUR 1,4 mln. opgenomen, welke deel uitmaakt van een krediet-faciliteit bij ABN AMRO Bank. In de voorwaarden van dit krediet is een solvabiliteitseis opgenomen.

### Verbonden partijen

Transacties met verbonden partijen vinden plaats op arm's length basis na goedkeuring van de Raad van Commissarissen. Breevast heeft in 2001 enkele omvangrijke onroerend goed koop- en verkooptransacties in Nederland en België met verbonden partijen verricht. Deze verbonden partijen zijn gelieerd aan Breevast via haar meerderheids-aandeelhouder. Ultimo 2002 zijn de vorderingen en schulden die voortvloeien uit deze transacties als volgt opgenomen in de jaarrekening:

- Onder vorderingen EUR 27,9 mln. (2001: EUR 26,5 mln.)
- Onder kortlopende schulden EUR 30,7 mln. (2001: EUR 14,1 mln.)

### Niet uit de balans blijvende financiële verplichtingen

Een overzicht van de niet uit de balans blijvende financiële verplichtingen van de groep is opgenomen in de toelichting op de vennootschappelijke balans op pagina 38 en 39 van dit verslag.

### Belastingen

#### Nederland

De aangiften zijn grotendeels ingediend en deels afgewikkeld tot en met 2000. Het totale fiscaal compensabel verlies van Breevast en haar Nederlandse dochtervennootschappen bedraagt eind 2002 circa EUR 13,5 mln.. De mogelijk negatieve consequenties van de in 1992 door het Ministerie van Financiën ingediende vordering op de hoogte van dit fiscale verlies zijn hier niet in begrepen. De latente belastingvordering op de Belastingdienst die uit dien hoofde ontstaat is voorzichtigheidshalve niet gewaardeerd.

#### Verenigde Staten

In de Verenigde Staten beschikt Breevast U.S. Inc. over een fiscale verliescompensatie eind 2002 van circa USD 16,3 mln.. Deze compensatie betreft circa USD 1,4 mln. aan State Tax en USD 14,9 mln. aan Federal Tax.

#### Nederlandse Antillen

N.V. Exploitatiemaatschappij Zuurzak beschikt over een zogenaamde Tax Holiday, hetgeen impliceert dat er de komende vijf jaar geen belasting op winsten behoeft te worden betaald indien er wordt voldaan aan de voorwaarden van de Tax Holiday.

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

	2002	2001
<b>1. Opbrengsten uit beleggingen</b>		
<b>Huren</b>		
Nederland	30.647	27.312
Verenigde Staten	9.996	10.658
België	1.520	-
Curaçao	18	19
	<u>42.181</u>	<u>37.989</u>
<b>Exploitatielasten</b>		
Nederland	(4.300)	(3.072)
Verenigde Staten	(1.665)	(1.849)
België	(1.084)	-
Curaçao	(74)	(82)
	<u>(7.123)</u>	<u>(5.003)</u>
<b>Resultaat deelnemingen</b>		
Nederland	3.257	2.509
België	(2.585)	-
Verenigde Staten	(240)	183
	<u>432</u>	<u>2.692</u>
<b>2. Gerealiseerde waardeveranderingen van beleggingen</b>		
<b>Vastgoed in exploitatie</b>		
Nederland	1.511	85
België	-	(1.452)
<b>Vastgoed in ontwikkeling</b>		
Nederland	-	300
België	-	2.503
Verenigde Staten	1.491	473
	<u>3.002</u>	<u>1.909</u>

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

### 3. Niet-gerealiseerde waardeveranderingen van beleggingen

	Nederland	Verenigde Staten	Curaçao	Totaal
In 2001:				
Vastgoed in exploitatie	1.838	6.441	(60)	8.219
Vastgoed in ontwikkeling	1.311	239	462	2.012
	<u>3.149</u>	<u>6.680</u>	<u>402</u>	<u>10.231</u>
In 2002:				
Vastgoed in exploitatie	12.340	(1.827)	-	10.513
Vastgoed in ontwikkeling	-	2.455	-	2.455
Deelnemingen	4.827	-	-	4.827
	<u>17.167</u>	<u>628</u>	<u>-</u>	<u>17.795</u>

### 4. Overige bedrijfsopbrengsten

	2002	2001
Rentebaten	7.930	4.527
Beheerfees	492	448
Ontwikkelfees	1.157	1.460
Overige	776	2.019
	<u>10.355</u>	<u>8.454</u>

### 5. Som der bedrijfslasten

#### Rentelasten:

Rentelasten hypotheek Nederland	11.958	12.623
Rentelasten hypotheek Verenigde Staten	3.051	4.354
Rentelasten hypotheek België	1.026	-
Overige rentelasten	5.514	3.158
	<u>21.549</u>	<u>20.135</u>

#### Beheerslasten:

Bruto salarissen	3.332	3.032
Sociale en pensioenlasten	194	552
Huisvesting	351	297
Beheer buitenland	72	189
Adviseurs	805	839
Afschrijving materiële vaste activa	187	205
Overige	3.124	2.269
	<u>8.065</u>	<u>7.383</u>

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

De personeelsbezetting bedroeg ultimo 2002 27 personen (2001: 26). Dit is inclusief de 11 (2001: 11) medewerkers van Wattson Breevast, LLC.

De bezoldiging van de Raad van Commissarissen bedroeg in 2002 EUR 73.000 (2001: EUR 73.000). De bezoldiging van de Directie van Breevast bedroeg in 2002 EUR 397.000 (voor 2001 is artikel 383, lid 1, boek 2 BW van toepassing).

<b>6. Vennootschapsbelasting</b>	<b>2002</b>	<b>2001</b>
Te betalen vennootschapsbelasting	(15.052)	(2.378)
Latente belastingverplichtingen	<u>3.558</u>	<u>(39)</u>
<b>Totaal</b>	<u><b>(11.494)</b></u>	<u><b>(2.417)</b></u>

In de te betalen vennootschapsbelasting is een eenmalige last opgenomen van EUR 5,5 mln..

**Vennootschappelijke balans  
per 31 december 2002**

(na winstbestemming) (x EUR 1.000)

**Vaste activa**

**31-12-2002**

**31-12-2001**

**1. Beleggingen**

Vastgoed in exploitatie

7.565

7.503

Vastgoed in ontwikkeling

1.576

1.576

Deelnemingen

226.732

213.689

235.873

222.768

**2. Vorderingen**

16.394

45.897

**3. Overige activa**

Overige materiële activa

289

365

Overige financiële activa

63.811

61.682

64.100

62.047

Liquide middelen

108

4

**Totaal van de activa**

316.475

330.716

**Passiva**

**4. Eigen vermogen**

275.087

260.157

Voorzieningen

427

758

Langlopende schulden

Hypotheken

3.492

3.630

Overige

825

808

4.317

4.438

Kortlopende schulden

36.644

65.363

**Totaal van de passiva**

316.475

330.716

## Vennootschappelijke winst- en verliesrekening (x EUR 1.000)

## Toelichting op de vennootschappelijke balans

(x EUR 1.000)

	2002	2001
Resultaat uit deelnemingen	26.519	18.094
Overige baten en lasten	<u>(985)</u>	<u>8.243</u>
<b>Nettoresultaat na belasting</b>	<b><u>25.534</u></b>	<b><u>26.337</u></b>

	31-12-2002	31-12-2001
<b>1. Beleggingen</b>		
<b>Vastgoed in exploitatie</b>		
Het verloop is als volgt:		
Waarde op 1 januari	7.503	9.569
Verkoop	-	(3.315)
Investeringen	-	-
Ongerealiseerde waardeveranderingen	<u>62</u>	<u>1.249</u>
Waarde op 31 december	<b><u>7.565</u></b>	<b><u>7.503</u></b>

Een substantieel deel van het vastgoed in exploitatie is hypothecair verbonden.

	2002		2001	
	Groepsmaat- schappijen	Andere	Groepsmaat- schappijen	Andere
Waarde op 1 januari	210.486	3.203	281.628	1.367
Mutaties investeringen en financiering van deelnemingen	<u>(13.058)</u>	<u>(417)</u>	<u>(86.714)</u>	<u>(686)</u>
Jaarresultaten	<u>26.425</u>	<u>93</u>	<u>15.572</u>	<u>2.522</u>
Waarde op 31 december	<b><u>223.853</u></b>	<b><u>2.879</u></b>	<b><u>210.486</u></b>	<b><u>3.203</u></b>
<b>Het resultaat deelneming is als volgt opgebouwd:</b>				
Jaarresultaat	13.519	(4.734)	14.834	2.522
Ongerealiseerde waardeveranderingen	<u>12.906</u>	<u>4.827</u>	<u>738</u>	<u>-</u>
Waarde op 31 december	<b><u>26.425</u></b>	<b><u>93</u></b>	<b><u>15.572</u></b>	<b><u>2.522</u></b>

Toelichting op de  
vennootschappelijke balans  
(x EUR 1.000)

	31-12-2002	31-12-2001
<b>2. Vorderingen</b>		
Huurdebiteuren	23	29
Vorderingen op deelnemingen	927	31.877
Overige	15.444	13.991
	<u>16.394</u>	<u>45.897</u>

**3. Overige activa**

**Overige financiële vaste activa**

Leningen aan aandeelhouders	34.016	32.519
Leningen aan Electrorail N.V.	1.918	2.631
Overige leningen	27.877	26.532
	<u>63.811</u>	<u>61.682</u>

Ter zake van de lening aan aandeelhouders zijn geen aflossingsbepalingen afgesproken; de rente bedraagt 4% (2001: 4%). Voor de 'overige leningen' zijn geen aflossingsbepalingen afgesproken; de rente bedraagt 5 tot 7% (2001: 5 tot 7%). Ten behoeve van de 'overige leningen' zijn zekerheden gesteld.

**4. Eigen vermogen**

	Aandelen kapitaal	Agio reserve	Overige reserves	Totaal eigen vermogen
Stand per 1 januari	85.974	66.584	107.599	260.157
Mutaties 2002:				
Koersresultaat			(10.604)	(10.604)
Statutenwijziging	(147)		147	
Resultaat 2002			25.534	25.534
	<u>85.827</u>	<u>66.584</u>	<u>122.676</u>	<u>275.087</u>

Het maatschappelijk kapitaal van de vennootschap bedraagt op balansdatum EUR 271.800.000. Het geplaatst en gestort kapitaal bedraagt EUR 85.827.192. Het kapitaal bestaat uit 18.946.400 aandelen met een nominale waarde van EUR 4,53. In het verslagjaar is een statutenwijziging geëffectueerd waarbij de nominale waarde van NLG 10 is omgezet in EUR 4,53, resulterend in een eenmalig translatieverschil van circa EUR 147.000.

In de overige reserves is een bedrag van EUR 16 mln. (2001: 37 mln.) aan ongerealiseerde waardeveranderingen op de beleggingen opgenomen.

Toelichting op de  
vennootschappelijke balans  
(x EUR 1.000)

## 5. Kortlopende schulden

	31-12-2002	31-12-2001
Schulden aan kredietinstellingen	1.372	37.644
Schulden aan verbonden partijen	18.817	10.418
Overigen	<u>16.455</u>	<u>17.301</u>
	<u>36.644</u>	<u>65.363</u>

Onder de post 'schulden aan kredietinstellingen' is EUR 1,4 mln. inzake de kredietfaciliteit bij ABN AMRO Bank opgenomen. In de voorwaarden van dit krediet is een solvabiliteitseis opgenomen.

### Niet uit de balans blijvende financiële verplichtingen

Breevast B.V. en haar dochtermaatschappijen zijn nog juridisch eigenaresse van enkele verkochte objecten en projecten.

Breevast B.V. heeft zich tegenover derden ten behoeve van dochtervennootschappen en deelnemingen garant gesteld tot een bedrag van EUR 337 mln.. Van dit bedrag betreft EUR 310 mln. een solidaire borgstelling ten gunste van Dexia Bank en Artesia Leasing & Renting voor de verstrekte financiering aan Financietoren N.V., een niet meegeconsolideerde deelneming. De door de financiers getaxeerde waarde van het project in de deelneming bedraagt circa EUR 380 mln.; het object is voor 25 jaar verhuurd aan de Belgische Federale Overheid. Ten behoeve van deze financiering zijn een cash-deficiency garantie en een pandrecht verstrekt voor bestaande en toekomstige vorderingen die Breevast B.V. mocht hebben op Financietoren N.V.. Artesia Leasing & Renting heeft een voorwaardelijke putoptie op Breevast B.V., waarbij laatstgenoemde verplicht is de onroerende leasing over te nemen. Breevast B.V. heeft na het invoeren van de optie zes maanden om de financiering hiervan te regelen. In de kredietvoorwaarden is een solvabiliteitseis voor Breevast B.V. van 25% opgenomen. Van de partner in Financietoren N.V. is een borgstelling ten behoeve van Breevast B.V. verkregen ter hoogte van 50% van de door Breevast B.V. verstrekte garantie.

Voor de financieringen van enkele verkochte deelnemingen heeft Breevast B.V. zich garant gesteld voor een bedrag van EUR 53 mln.. Naar verwachting zal EUR 40,5 mln. hiervan op korte termijn vervallen.

Voor verstrekte financieringen aan niet-geconsolideerde deelnemingen heeft de vennootschap een rentegarantie verstrekt. Per balansdatum bedroegen de uitstaande hoofdsommen waarop een rentegarantie van toepassing is, ruim EUR 66 mln..

Breevast B.V. en haar toenmalige partner FGH Bank N.V. zouden er bij de verkoop van een aantal vennootschappen in 1983 niet redelijkerwijs vanuit hebben mogen gaan dat zij met een bonafide koper te maken hadden. Zij zouden maatregelen hebben moeten nemen om de belangen van de fiscus veilig te stellen. Eind 1996 had de rechtbank in Utrecht al in een tussenvonnis vastgesteld dat de Staat onvoldoende bewijs had geleverd voor deze stelling, in de procedure die reeds in 1992 was aangevangen. De Staat ging naar aanleiding van dit vonnis in beroep bij het Gerechtshof te Amsterdam. Deze was van oordeel dat Breevast B.V. en FGH Bank N.V. bij de verkoop in 1983 niet in strijd hebben

gehandeld met enige rechtsnorm. Daarom werd de vordering van de Staat en de Ontvanger afgewezen. Voorts voorzagen de Staat en de Ontvanger zich van cassatie tegen het arrest van het Hof in Amsterdam. De Hoge Raad heeft bij arrest op 1 februari 2002 de procedure terugverwezen naar het Gerechtshof in Den Haag.

Breevast B.V. handelde bij de verkoop in 1983 te goeder trouw en heeft de claim van de Staat altijd krachtig bestreden. De Staat wordt door Breevast B.V. aansprakelijk gehouden voor eventuele negatieve gevolgen van haar claim. De uitkomst van de verdere procedure ziet de vennootschap onveranderd met vertrouwen tegemoet.

Voor zover de toegewezen vordering betrekking heeft op Breevast B.V., valt deze onder de werking van het akkoord met crediteuren van 1989, hetgeen zou resulteren in een eventueel toe te kennen uitkering van 30% van de vordering in de vorm van (certificaten van) aandelen.

Breevast B.V. heeft zich hoofdelijk aansprakelijk gesteld voor de uit rechtshandelingen van Wolderwijd I B.V. voortvloeiende schulden.

Uit hoofde van de verkoop van een aantal objecten heeft Breevast in een aantal gevallen huurgaranties afgegeven met een resterende looptijd van 0 tot 3 jaar.

### Groepsmaatschappijen en deelnemingen

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

Beleggingsmaatschappij Eurostate B.V. te Amsterdam  
Beleggingsmaatschappij NBOG B.V. te Amsterdam  
Boston Real Estate V B.V. te Amsterdam  
Boston Real Estate Holdings B.V. te Amsterdam  
Breevast B.V. te Amsterdam  
Breevast Beheer VIII B.V. te Amsterdam  
Breevast Exploitatie Maatschappij B.V. te Amsterdam  
Breevast International B.V. te Amsterdam  
Breevast Management B.V. te Amsterdam  
Breevast Monumenten (A.) B.V. te Amsterdam  
Breevast Participaties B.V. te Amsterdam  
Breevast Vastgoed XXX B.V. te Amsterdam  
Breevast Vastgoed Exploitatie XXXII B.V. te Amsterdam  
Breevast Vastgoed Exploitatie XXXIV B.V. (10%) te Amsterdam  
Duvast I B.V. te Amsterdam  
Eurostate Investment I B.V. te Amsterdam  
Eurostate Investment II B.V. te Amsterdam  
Financieringsmaatschappij Wetering B.V. te Amsterdam  
Immo Groei B.V. te Amsterdam  
Kleinhandelsgebouw B.V. (10%) te Amsterdam

Maatschappij tot Exploitatie van Onroerende Goederen Moreelse Park B.V. te Amsterdam  
Maatschappij tot Exploitatie van Onroerende Goederen Wolderwijd I B.V. te Amsterdam  
Nedmaco Beheer B.V. te Amsterdam  
Nevamij III A B.V. te Amsterdam  
Portalen Monumenten B.V. te Amsterdam  
Portalen Properties B.V. te Amsterdam  
Schaerweijder Bosschen B.V. te Amsterdam  
Slotermeerlaan B.V. te Amsterdam  
Telined Beheer B.V. te Amsterdam  
Vastgoed Nederland B.V. te Amsterdam

Breevast US Inc. en dochterondernemingen te Newport Beach CA, Verenigde Staten  
Wattson Breevast, LLC (51%) en dochterondernemingen te Newport Beach CA, Verenigde Staten

Brefinca Inc. te Calgary, Canada

Exploitatiemaatschappij Zuurzak N.V. te Willemstad, Curaçao

Avroy S.A. te Luxembourg, Luxemburg  
Zarra S.A. te Luxembourg, Luxemburg

#### **Niet-geconsolideerde vennootschappen**

Breevast Vastgoed Exploitatie XXXIII B.V. (90%) te Amsterdam  
Drentestraat 11 B.V. (50%) te Amsterdam  
Fortress Vastgoed Rotterdam B.V. (3,35%) te Rotterdam  
Hoog Brabant Holding (37,5%) te Utrecht  
Oostplein B.V. (50%) te Utrecht

Financietoren N.V. (50%) te Antwerpen, België  
Fundinvest N.V. (50%) te Antwerpen, België  
RAC Investment Corp. N.V. (50%) te Antwerpen, België

Liberty West Holdings, Inc. (50%) te Newport Beach CA, Verenigde Staten  
LWB Lido Financial, LLC (50%) te Newport Beach CA, Verenigde Staten  
LWB Mira Loma, LLC (50%) te Newport Beach CA, Verenigde Staten  
Sneath Lane Associates, LLC (33,3%) te Newport Beach CA, Verenigde Staten  
Tanforan Park Shopping Center, LLC (37,5%) te Newport Beach CA, Verenigde Staten

Toelichting op de  
vennootschappelijke balans  
(x EUR 1.000)

Amsterdam, 11 maart 2003

**Raad van Commissarissen**

Mr W. Brounts, voorzitter  
E.A. de Mol van Otterloo  
Mr Th.F.A. Uffing

**Directie**

H.G. Brouwer MRE, algemeen directeur  
D. Koster AA, financieel directeur



Woon- en winkelcentrum 'Ninia', Ninove



### Accountantsverklaring

#### Aan de aandeelhouder van Breevast B.V.

##### Opdracht

Ingevolge uw opdracht hebben wij de in dit verslag opgenomen jaarrekening 2002 van Breevast B.V. te Amsterdam gecontroleerd. De jaarrekening is opgesteld onder verantwoordelijkheid van de Directie van de vennootschap. Het is onze verantwoordelijkheid een accountantsverklaring inzake de jaarrekening te verstrekken.

##### Werkzaamheden

Onze controle is verricht overeenkomstig in Nederland algemeen aanvaarde richtlijnen met betrekking tot controle-opdrachten. Volgens deze richtlijnen dient onze controle zodanig te worden gepland en uitgevoerd, dat een redelijke mate van zekerheid wordt verkregen dat de jaarrekening geen onjuistheden van materieel belang bevat. Een controle omvat onder meer een onderzoek door middel van deelwaarnemingen van informatie ter onderbouwing van de bedragen en de toelichtingen in de jaarrekening. Tevens omvat een controle een beoordeling van de grondslagen voor financiële verslaggeving die bij het opmaken van de jaarrekening zijn toegepast en van belangrijke schattingen die de Directie van de vennootschap daarbij heeft gemaakt, alsmede een evaluatie van het algehele beeld van de jaarrekening. Wij zijn van mening dat onze controle een deugdelijke grondslag vormt voor ons oordeel.

##### Oordeel

Wij zijn van oordeel dat de jaarrekening een getrouw beeld geeft van de grootte en de samenstelling van het vermogen op 31 december 2002 en van het resultaat over 2002 in overeenstemming met algemeen aanvaarde grondslagen voor financiële verslaggeving en voldoet aan de wettelijke bepalingen inzake de jaarrekening zoals opgenomen in Titel 9 BW2.

Utrecht, 11 maart 2003

PricewaterhouseCoopers Accountants N.V.

### **Statutaire regeling winstbestemming**

De winstverdeling vindt plaats overeenkomstig artikel 28 van de statuten van Breevast B.V.. In artikel 28 lid 1 van de statuten van de vennootschap wordt bepaald dat de winst die in een boekjaar is behaald, ter beschikking staat van de Algemene Vergadering van Aandeelhouders.

### **Winstverdeling**

Aan de Algemene Vergadering van Aandeelhouders zal worden voorgesteld om de winst over 2002 geheel ten gunste van de overige reserves te brengen. Vooruitlopend op de vaststelling door de Algemene Vergadering van Aandeelhouders is de winst over 2002 geheel ten gunste van de overige reserves gebracht.





Kantoren Aqua Plaza, Amsterdam Zuidoost

## Contactgegevens

### Breevast B.V.

J.J. Viottastraat 39  
1071 JP Amstredam

Postbus 75427  
1070 AK Amsterdam

Telefoon +31-20-5703570  
Fax +31-20-5703580

E-mail [breevast@breevast.nl](mailto:breevast@breevast.nl)  
Internet [www.breevast.nl](http://www.breevast.nl)

### Wattson Breevast, LLC / Breevast US Inc.

3600 Birch Street, suite 250  
CA 92660 Newport Beach  
United States of America

Telefoon +1-949-7577776  
Fax +1-949-7577788

E-mail [wattsonbreevast@wattsonbreevast.com](mailto:wattsonbreevast@wattsonbreevast.com)  
Internet [www.wattsonbreevast.com](http://www.wattsonbreevast.com)

### Concept en vormgeving

Sin, Conceptual Design, The Hague, The Netherlands  
[www.sin.nl](http://www.sin.nl)

### Druk

Ando bv, The Hague, The Netherlands

## Colofon