

JAARVERSLAG 2017

AMVEST VASTGOED BV

AMVEST

INHOUDSOPGAVE

VERSLAG VAN DE DIRECTIE

Nederlandse economie - sterke economische groei	5
Nederlandse woningenmarkt - Stijgende vraag naar en gebrek aan aanbod van woningen	6
Woningtekort zet woningmarkt onder druk	7
Groter wordende kloof tussen woningmarkten	8
Overheidsmaatregelen positief voor de particuliere huurmarkt	8
Recente overheidsvoornemens	9
Beleggingsvolume verder gestegen	10
Amvest in de Nederlandse woningmarkt	10
Financiële resultaten over 2017	10
Financiering	11
Aanpassingen strategie	12
Risicobeheersing	12
Compliance en integriteit	13
Verwachtingen voor 2018	13
Overige informatie	14

JAARREKENING 2017

Geconsolideerde balans per 31 december 2017 voor resultaatbestemming	15
Geconsolideerde winst-en-verliesrekening over het boekjaar eindigend op 31 december 2017	16
Geconsolideerd overzicht van gerealiseerde en niet-gerealiseerde resultaten over het boekjaar eindigend op 31 december 2017	17
Geconsolideerd mutatieoverzicht eigen vermogen over het boekjaar eindigend op 31 december 2017	18
Geconsolideerd kasstroomoverzicht over het boekjaar eindigend op 31 december 2017	19
toelichting behorende tot de geconsolideerde financiële overzichten over het boekjaar eindigend op 31 december 2017	20
Toelichting op de geconsolideerde balans per 31 december 2017	21
Financieel risicobeheer	32
Toelichting op de geconsolideerde winst-en-verliesrekening over het boekjaar eindigend op 31 december 2017	44
Transacties met verbonden partijen	48
Niet in de balans opgenomen activa en verplichtingen	53
Enkelvoudige balans per 31 december 2017 voor resultaatbestemming	55
Enkelvoudige winst-en-verliesrekening over het boekjaar eindigend op 31 december 2017	57
	58

Toelichting op de enkelvoudige financiële overzichten over het boekjaar eindigend op 31 december 2017	59
Transacties met verbonden partijen	64
Niet in de balans opgenomen activa en verplichtingen	64

OVERIGE GEGEVENS

Statutaire bepalingen inzake resultaatbestemming	65
Bijzondere statutaire rechten inzake zeggenschap	66
Controleverklaring van de onafhankelijke accountant	67

BIJLAGEN

Bijlage 1: Entiteiten die in de consolidatie zijn betrokken	71
Bijlage 2: Overzicht van de niet-geconsolideerde deelnemingen	72
	74

VERSLAG VAN DE DIRECTIE

VERSLAG VAN DE DIRECTIE

Amvest Vastgoed BV (hierna Amvest) is als fondsmanager van woningfondsen en ontwikkelaar van woningen en woongebieden actief in Nederland. Vanaf haar oprichting is Amvest actief in de gehele waardeketen van de Nederlandse woningmarkt. De filosofie van dit bedrijfsmodel is dat, door zowel te ontwikkelen als fondsmanagement-activiteiten te voeren in een gericht deel van de Nederlandse vastgoedmarkt, er een betere sturing is op rendement en risico.

Economisch gezien was 2017 opnieuw een jaar van robuuste groei. Bovendien is de woningbouwopgave in Nederland ongekennd hoog, nu en de komende jaren. Er is een grote behoefte aan nieuwbouwwoningen, als gevolg van de lage woningbouwproductie van de afgelopen jaren, uitgestelde verhuishwensen en naar boven bijgestelde bevolkingsprognoses. Deze behoefte doet zich met name voor in de economisch sterke regio's in Nederland. Door gericht te investeren in deze sterke regio's van Nederland, met de nadruk op huur- en koopwoningen in het middeldure segment, is het risicoprofiel beperkt. Hierbij worden alle activiteiten uitgevoerd door een in de Nederlandse woningmarkt gespecialiseerde managementorganisatie.

NEDERLANDSE ECONOMIE - STERKE ECONOMISCHE GROEI

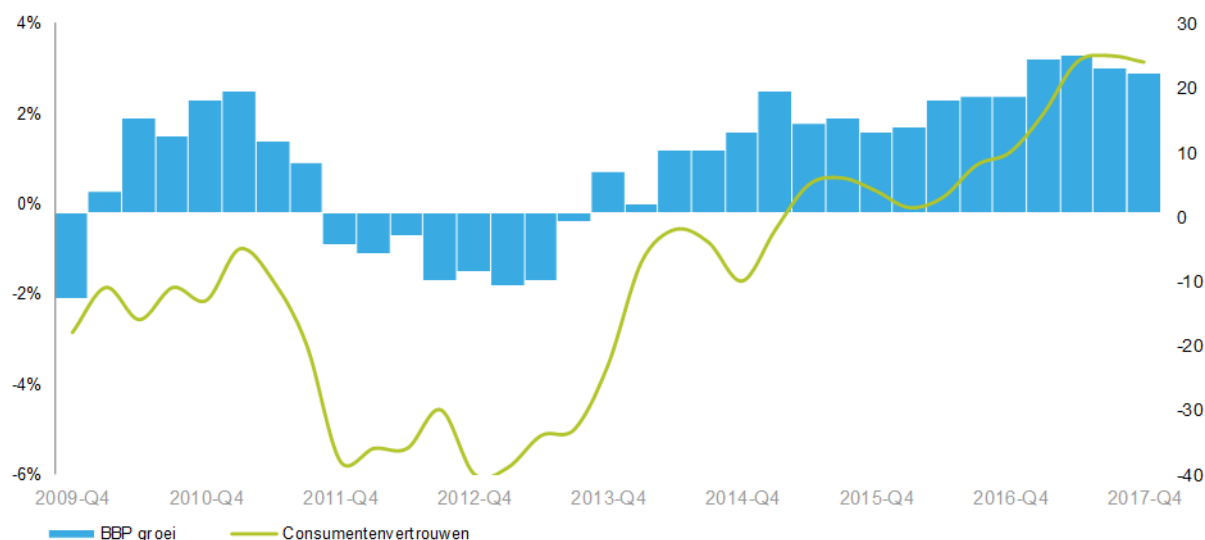
De Nederlandse economie is in 2017 gemiddeld met 3,1% gegroeid ten opzichte van 2016. Het Bruto Binnenlands Product (BBP) heeft de afgelopen 15 kwartalen een aanhoudende groei laten zien. De sterke groei in 2017 wordt breed gedragen en voornamelijk veroorzaakt door de groei in huishoudensconsumptie, investeringen en export (CBS, 2018). Voor 2018 wordt een gemiddelde groei van het BBP verwacht van 2,8 - 3,1% (ABN AMRO, 2018; Rabobank, 2018; CPB, 2017).

De sterke economische groei wordt voorts gedreven door een aantal leidende economische indicatoren. De werkloosheid is verder gedaald van 5,4% van de beroepsbevolking eind 2016 naar 4,4% in december 2017. In 2017 waren er gemiddeld ruim 100.000 werklozen minder dan in 2016 (CBS, 2018). Daarnaast is het consumentenvertrouwen in het achterliggende jaar significant gegroeid van 10 naar 25 (CBS, 2017).

In 2017 zijn de hypotheekrentes na een 5-jaars periode van dalende rentes (die grotendeels werden veroorzaakt door het monetaire beleid van de ECB) gestabiliseerd. De rente op nieuw verstrekte woninghypotheken met een rentevaste periode tussen 5 en 10 jaar lag in december 2017 gemiddeld op 2,34% (DNB, 2018; DNB, 2017). Voor het komende jaar wordt een lichte stijging van de hypotheekrente (in lijn met het rendement op staatsobligaties) verwacht (ABN AMRO, 2018; ABN AMRO, 2017). De inflatie was in 2017 gemiddeld 1,4%, wat lager is dan het streefniveau van de ECB van 2,0%, maar substantieel hoger dan de historisch lage inflatie van gemiddeld 0,3% in 2016 (CBS, 2018).

De hierboven beschreven leidende economische indicatoren impliceren goede economische vooruitzichten voor de Nederlandse economie en woningmarkt. Daarnaast blijven nieuwe maatregelen van de overheid de economie verder stimuleren terwijl deze al goed functioneert (ING, 2017). Aan de andere kant kan de Europese economische groei beïnvloed worden door de onzekerheid met betrekking tot de Brexit.

Bron: CBS



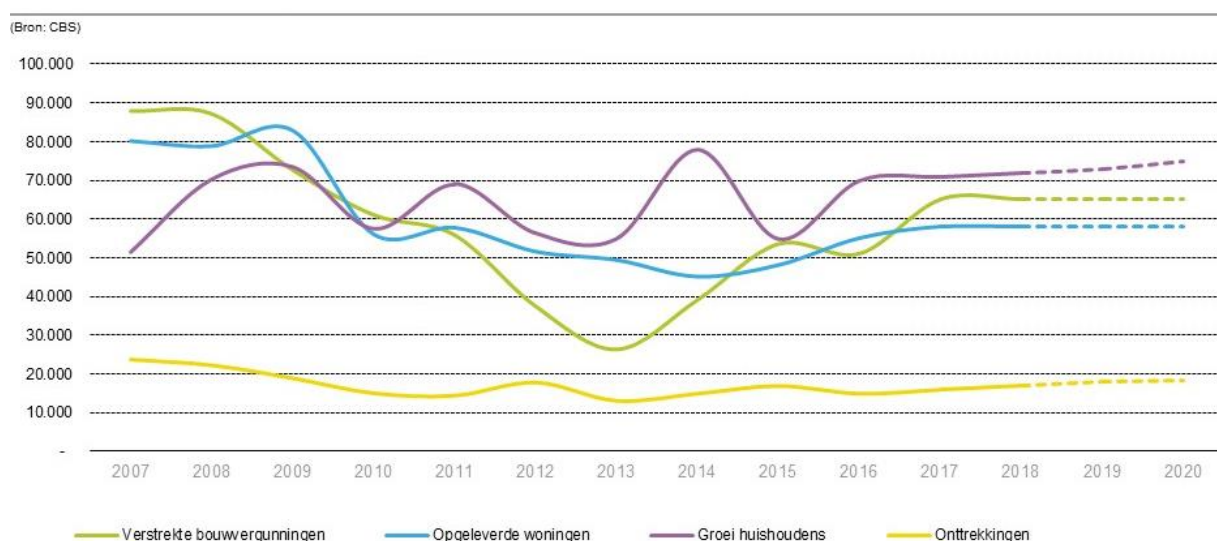
Figuur 1 Economische groei en consumentenvertrouwen 2009-2017

NEDERLANDSE WONINGENMARKT - STIJGENDE VRAAG NAAR EN GEBREK AAN AANBOD VAN WONINGEN

Naast de bloeiende Nederlandse economie, hebben ook de gerealiseerde en geprognostiseerde bevolkingsgroei en toename van huishoudens een positieve impact op de vastgoed(beleggings)markt. De bevolking en het aantal huishoudens groeit naar verwachting van respectievelijk 17,1 en 7,8 miljoen (ultimo 2017) naar 18,1 en 8,5 miljoen (ultimo 2040) (CBS, 2016). Hoewel de bevolkingsomvang naar verwachting stabiliseert in 2040, blijft het aantal huishoudens (in een lager tempo) doorgroeien, onder meer door de vergrijzing en individualisering van de bevolking.

Deze ontwikkelingen impliceren een stijgende vraag naar woningen, nu en in de toekomst. Dit geldt met name voor de regio's met de beste economische en demografische perspectieven, ofwel de gebieden waarop Amvest zich met name richt. Het uitbreiden van de Nederlandse woningvoorraad is noodzakelijk om in de groeiende vraag naar woningen te voorzien. Het totaal aantal opgeleverde nieuwbouwkoopwoningen kwam in 2017 uit op ruim 62.000, wat een stijging betekent van 14% ten opzichte van 2016. Met het totale saldo van toevoegingen en onttrekkingen is de totale woningvoorraad in Nederland met bijna 55.000 woningen vermeerderd (CBS, 2018).

Desondanks blijft er waarschijnlijk een schaarste op de woningmarkt (zowel de huur- als koopmarkt), omdat de geplande toevoegingen niet voldoende zijn om de huidige en toekomstige woningtekorten op te lossen. Het statische woningtekort wordt geschat op ruim 200.000 in 2019. Ondanks de verwachte en gerealiseerde stijging in verstrekte bouwvergunningen en opgeleverde nieuwe woningen in respectievelijk 2017 en 2018 (figuur 2), is de groei van het aanbod onvoldoende. Om het woningtekort te verhelpen zijn jaarlijks 80.000 tot 90.000 nieuwe woningen nodig (Capital Value, 2017). Dit biedt interessante groeiperspectieven voor (onder andere) ontwikkelaars en investeerders in de vrije huursector.



Figuur 2 Korte termijn indicatoren Nederlandse woningmarkt

WONINGTEKORT ZET WONINGMARKT ONDER DRUK

De Nederlandse woningmarkt is het afgelopen jaar stevig gegroeid. De kloof tussen vraag en aanbod zet de Nederlandse woningmarkt steeds verder onder druk. Dit heeft in 2017 geleid tot hoge transactievolumes (241.860 verkopen, een stijging van bijna 13% ten opzichte van 2016), een verlaging van het aantal te koop staande woningen (85.000 in december 2017 versus 131.000 een jaar eerder) en forse prijsstijgingen (gemiddeld 7,6% ten opzichte van 2016). Deze trend zal zich naar verwachting doorzetten in 2018, mede ondersteund door de aanhoudend lage hypotheekrente. De verkoopvolumes zullen naar verwachting in de nabije toekomst dalen als gevolg van de toenemende schaarste van beschikbare woningen (CBS, 2018; ABN AMRO, 2017; HuizenZoeker, 2017; HuizenZoeker, 2016).

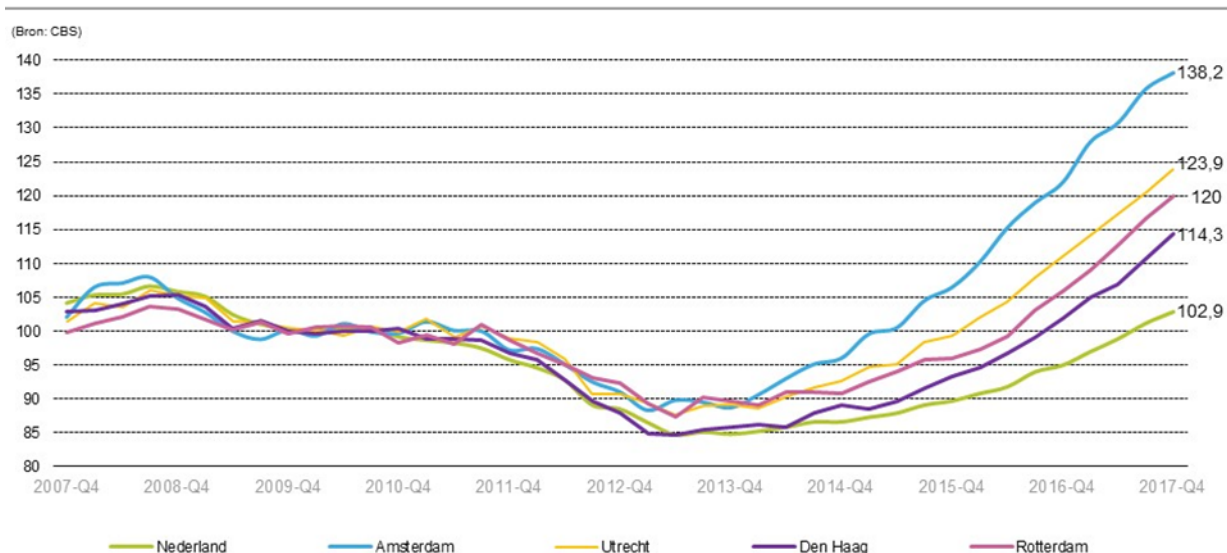
De stijgende vraag naar woningen en het gebrek aan woningaanbod heeft invloed op de Nederlandse huurwoningmarkt. Het krimpen van de sociale huursector (in absolute en relatieve zin), de prijsstijgingen in de koopsector, de strengere hypotheekvoorwaarden (op initiatief van de overheid) en de toenemende behoefte aan flexibiliteit vergroot de druk op de vrije huursector. Dit resulteert in (huur)prijsstijgingen, zoals blijkt uit de IPD Transactiemonitor voor de particuliere huurmarkt (geïnitieerd door de negen grootste Nederlandse woningbeleggers).

In de bovengenoemde Transactiemonitor worden de prijsbewegingen van transacties in de vrije sector elk kwartaal gepubliceerd, in samenwerking met de Vereniging van Institutionele Beleggers in Vastgoed Nederland (IVBN). De database omvat zo'n 80% van de totale institutionele vrijesectorhuurmarkt. De Transactiemonitor toont de prijsontwikkeling van de gemuteerde vrije sector huurwoningen (en niet van het totale aanbod van huurwoningen). In 2015 en 2016 was deze gemiddelde huurprijsstijging in Nederland iets hoger dan inflatie. Woningen in de vier grote steden lieten een significant hogere huurprijsstijging zien. De gemiddelde geliberaliseerde huurprijs in de vier grote steden was EUR 1.097 per maand in 2016 (EUR 1.066 in 2015) ten opzichte van EUR 912 per maand in overige steden (EUR 896 in 2015).

GROTER WORDENDE KLOOF TUSSEN WONINGMARKTEN

Net als bij de huurprijzen wordt ook de kloof in kooprijzen groter tussen de Randstad en periferie. De lange termijn trend van verstedelijking resulteert in een grotere woningbehoefte in de regio's met de beste economische en demografische potentie. Dit is vooral van toepassing voor de vier grote steden Amsterdam, Rotterdam, Utrecht en Den Haag, zoals ook te zien is in de prijsontwikkelingen afgelopen jaren (figuur 3). Nabij gelegen forensengemeenten in de stedelijke agglomeraties worden echter ook steeds aantrekkelijker, zeker als de ontwikkelingen op het gebied van mobiliteit verder doorzetten.

Ondanks het sterke herstel van de Nederlandse woningmarkt de afgelopen vier jaar, zijn de prijsniveaus nog onder het record van 2008. De gemiddelde prijzen in de G4 steden laten een sneller herstel zien en zijn momenteel boven het prijsniveau van voor de crisis. De grootste prijsstijging is waarneembaar in Amsterdam, waar de prijzen inmiddels 30% (nominaal) boven het record van 2008 liggen.



Figuur 3 Prijsontwikkeling koopwoningen 2007-2017 (index, 2010 = 100)

OVERHEIDSMATREGELEN POSITIEF VOOR DE PARTICULIERE HUURMARKT

Sinds 2013 heeft de overheid een aantal maatregelen geïmplementeerd om de woningmarkt te hervormen. Factoren zoals het invoeren van de verhuurderheffing, verlaging van de loan-to-value (LTV) bij hypotheeklen en het verlagen van de hypotheekrenteaftrek zijn reeds geïmplementeerd en hebben invloed op de koopmarkt en sociale huursector. Deze maatregelen van de overheid stimuleren de vraag voor de particuliere huurmarkt omdat hierdoor minder mensen een huis kunnen kopen (in schaarse gebieden) of in aanmerking komen voor een sociale huurwoning. Huishoudens zijn hierdoor toegewezen aan de geliberaliseerde huurmarkt. Daarnaast versterkt de onlangs geformeerde coalitie deze hervorming door verschillende maatregelen. De belangrijkste maatregelen in de komende jaren voor de woningmarkt zijn:

- De maximale LTV wordt verder verlaagd van 101% in 2017 naar 100% in 2018;
- De hypotheekrenteaftrek wordt versneld afgebouwd. De maximale hypotheekrenteaftrek wordt verlaagd met 3% per jaar, van 49% (2019) naar 37% (2023), in plaats van eerdere geplande verlaging tot 37% in 2042;
- De verhuurderheffing zal verder stijgen van 0,543% van de WOZ-waarde in 2017 naar 0,593% in 2022. Vanaf 2023 is de verhuurderheffing 0,567%;
- Woningcorporaties zijn gebonden aan een strengere toewijzing van hun sociale huurwoningen vanaf 1 januari 2017:
 - Minimaal 90% van de sociale huurwoningen dient toegewezen te worden aan huishoudens met een bruto jaarinkomen < EUR 40.349 (primaire doelgroep voor de woningcorporaties);
 - Minimaal 80% van de sociale huurwoningen dient toegewezen te worden aan huishoudens met een bruto jaarinkomen < EUR 36.165.
 - Slechts 10% van de sociale huurwoningen mag dus worden toegewezen aan huishoudens met een bruto jaarinkomen tussen EUR 36.165 en EUR 40.349.

Bovenstaande maatregelen zorgen voor een evenwichtiger speelveld op de Nederlandse woningmarkt. De vrije sector huurmarkt (maandhuur > EUR 711) zal naar verwachting verder doorgroeien en heeft een fors groeipotentieel (mogelijk circa 1 miljoen huishoudens). Hierdoor ontstaan kansen voor ontwikkelaars en woningbeleggers in Nederland.

RECENTE OVERHEIDSVOORNEMENS

Ondanks bovenstaande maatregelen die duidelijk kansen bieden voor de geliberaliseerde huurmarkt, hebben de nationale en regionale overheden ook maatregelen ingevoerd die deze geliberaliseerde huurmarkt negatief kunnen beïnvloeden. Zo beperken de gemeenten Amsterdam en Utrecht (de stijging van) de huurprijzen van nieuwbouwprojecten om de betaalbaarheid van de huurvoorraad te waarborgen. Dit heeft invloed op het rendementsprofiel van het vastgoed.

Daarnaast heeft de overheid verschillende belastingmaatregelen aangekondigd om de Nederlandse fiscale positie competitief te houden ten opzichte van omliggende landen. Zo wordt de vennootschapsbelasting verlaagd van 25% naar 21% en wordt de dividendbelasting afgeschaft. Vanaf 2020 is het Nederlandse FBI-regime voor investeringsinstanties met een 0% vennootschapsbelasting niet meer beschikbaar voor directe vastgoedinvesteringen ('de stenen'). Mogelijkerwijs heeft dit effect op de aantrekkelijkheid van Nederlandse woningbeleggingen voor investeerders.

BELEGGINGSVOLUME VERDER GESTEGEN

Door de lage rente, toenemende vraag, stijgende (huur)prijzen en gunstige risico-rendementsverhouding voor geliberaliseerde huurwoningen, is de Nederlandse particuliere huurmarkt interessant voor binnen- en buitenlandse investeerders. In 2016 werd met EUR 5,5 miljard een recordvolume in woningvastgoed geïnvesteerd. Dit is een stijging van 20% ten opzichte van 2016 (Capital Value, 2018).

AMVEST IN DE NEDERLANDSE WONINGMARKT

Amvest verkocht als ontwikkelaar in 2017 549 huurwoningen (2016: 630), 538 koopwoningen (2016: 388) en 11 bouw kavels (2016: 42). In 2017 zijn voorts 14 zorgcomplexen (totaal 280 wooneenheden) verkocht (2016: 11 zorgcomplexen met in totaal 227 wooneenheden). Er werden in 2016 en 2017 geen commerciële ruimtes verkocht. De binnen samenwerkingsverbanden verkochte aantallen woningen en bouw kavels zijn hier 100% meegenomen (ongewogen cijfers). Naar rato van deelname door Amvest bedragen de in 2017 verkochte aantallen woningen en bouw kavels (gewogen cijfers): 540 huurwoningen (2016: 509), 353 koopwoningen (2016: 277), 7 bouw kavels (2016: 12), 14 zorgcomplexen (totaal 280 wooneenheden) (2016: 11 zorgcomplexen met in totaal 227 wooneenheden).

FINANCIËLE RESULTATEN OVER 2017

Amvest sloot het boekjaar 2017 af met een winst voor belastingen van 11,7 miljoen euro. In dit bedrag zijn begrepen afwaarderingen op strategische grondposities tot een totaalbedrag van 27 miljoen euro en een eenmalige bate van 20,1 miljoen euro als gevolg van een wijziging in de pensioenregeling. Exclusief deze bijzondere posten en transactieresultaten uit de verkoop van grondposities was sprake van een operationele winst voor belastingen van 17 miljoen euro. In 2016 werd een recordresultaat van 40,9 miljoen euro voor belastingen gerealiseerd. Dat hoge resultaat kwam tot stand door enkele eenmalige transacties met grondposities, transacties waaraan een jarenlange voorbereiding aan vooraf was gegaan, maar uiteindelijk alle in 2016 materialiseerden. Na aftrek van deze transactieresultaten, bedroeg het operationele resultaat voor belastingen in 2016 18 miljoen euro. In die zin leverde het verslagjaar dus min of meer vergelijkbaar resultaat op als 2016. De netto-omzet uit de ontwikkelingsactiviteiten was in 2017 eveneens vergelijkbaar met het voorgaande jaar: exclusief de omzet uit grondtransacties luiden de cijfers voor 2017 127,5 miljoen euro tegen 132,2 miljoen euro over 2016. Wel daalde de marge op de vastgoedontwikkelingsactiviteiten (in 2016 weer gecorrigeerd voor de grondtransacties en waardeveranderingen op grondposities) van 15,7 naar 12,9 miljoen euro.

Naast de vastgoedontwikkelingsactiviteiten, wordt de tweede pijler onder de resultaten van Amvest gevormd door de managementactiviteiten. De netto-omzet uit deze activiteiten nam opnieuw met ruim 6 procent toe tot 15,8 miljoen euro (2016: 14,8 miljoen euro). Als gevolg van de toename van deze omzet, verbeterde ook het resultaat uit de managementactiviteiten navenant. Het saldo van de beheerkosten en de dekking voor deze kosten vanuit de vastgoedontwikkelingsactiviteiten bleef per saldo op hetzelfde niveau als in 2016, waarbij 2017 voor zowel kosten als dekking hogere bedragen dan in 2016 liet zien.

Amvest leverde in 2017 865 nieuwe woningen (waarvan 143 wooneenheden in zorgcomplexen) op (2016: 359 respectievelijk eveneens 143). De binnen samenwerkingsverbanden opgeleverde woningen zijn hier 100% meegenomen

(ongewogen cijfers). Naar rato van deelname van Amvest zijn in 2017 727 nieuwe woningen opgeleverd (waarvan 143 wooneenheden in zorgcomplexen) (2016: 299 respectievelijk eveneens 143). Per balansdatum waren er 1.416 woningen in aanbouw (waarvan 159 wooneenheden in zorgcomplexen), tegen 980, respectievelijk 64 ultimo 2016 (ongewogen cijfers). Gewogen waren per eind 2017 1.359 woningen in aanbouw (waarvan 159 wooneenheden in zorgcomplexen). Ter vergelijking, per eind 2016 waren 849 woningen in aanbouw (waarvan 64 wooneenheden in zorgcomplexen).

Als reeds genoemd, werden zowel de opbrengsten van als het resultaat op de ontwikkelingsprojecten in 2016 ‘gestuurd’ door enkele grondtransacties van aanzienlijke omvang. Deze opbrengsten beliepen dat jaar in totaal 25,3 miljoen euro. In 2017 vonden vergelijkbare transacties plaats tot een totaalbedrag van 3,7 miljoen euro. Deze specifieke transacties droegen in 2016 voor 22,9 miljoen euro bij aan het resultaat uit de ontwikkelingsactiviteiten, dat daarmee uitkwam op 38,5 miljoen euro. De bijdrage uit dit soort transacties kwam in het verslagjaar uit op 1,6 miljoen euro. Los van de specifieke grondtransacties bleef de netto-omzet uit de ontwikkelingsactiviteiten in 2017 dus ongeveer gelijk aan de overeenkomstige omzet over 2016. Wel nam de omzet uit transacties met de ‘Amvest-beleggingsfondsen’ van 62,4 miljoen euro in 2016 tot 66,8 miljoen euro in 2017. De omzet uit transacties met derden daalde met circa 10 procent tot 58,2 miljoen euro. De ontwikkelingsprojecten lieten in totaliteit (de transactieresultaten van de grondtransacties uitgezonderd) een positief resultaat zien van ruim 9,8 miljoen euro, overeenkomend met een brutomarge van 7,6 procent (2016: 15,6 miljoen euro, ofwel 9,9 procent). De marge werd in beide jaren in positieve zin beïnvloed door transactieresultaten op in voorgaande jaren opgeleverde woningen, met name in De Rotterdam. Op een aantal strategische grondposities werd in 2017 een impairmentverlies van 3,1 miljoen euro (2016: bijna 2,5 miljoen euro) genomen.

De (fonds)managementactiviteiten van Amvest lieten ook in het verslagjaar weer een verdere groei zien, van 14,9 miljoen euro over 2016 tot 15,8 miljoen euro over het verslagjaar. De omvang van de vastgoedportefeuilles onder beheer (boekwaarden einde jaar) nam in 2017 toe met 700 miljoen euro (2016: toename 284 miljoen euro) tot 4,3 miljard euro. Een jaar eerder beliep het overeenkomstige bedrag 3,6 miljard euro.

De beheerkosten namen met circa 2 miljoen euro toe in vergelijking met 2016. Deze toename moet vooral worden gezocht in hogere personeelskosten ondanks het feit dat het gemiddeld aantal werknemers in 2017 slechts licht opliep van 63,38 in 2016 naar 65,27. Het aantal werknemers liep daarentegen zelfs iets terug van 70 naar 66 per balansdatum, een gevolg van relatief veel uitdiensttredingen in het vierde kwartaal van 2017. Daarnaast werd in het afgelopen jaar meer gebruik gemaakt van ingehuurd medewerkers. De overige beheerkosten bleven per saldo nagenoeg gelijk ten opzichte van 2016.

Het negatieve resultaat van Zorggroep De Laren liep in 2017 op, ondanks een stijgende lijn in de bezetting van de verschillende vestigingen. In de tijd gezien laat de tweede helft van 2017 een zekere verbetering van de resultaten zien, maar er is nog een lange weg te gaan naar positieve resultaten. Het resultaat uit deelnemingen liet ten opzichte van 2016 een aanzienlijke achteruitgang zien van ruim 6 miljoen euro naar 858.000 euro. Deze teruggang is een saldo van zowel positieve als negatieve resultaten. Positief werkten de resultaten uit de deelnemingen Westpolder Bolwerk cs en Flierbosdreef uit. Exploitatie Hartje Eindhoven en GEM Rosmalen lieten in 2017 duidelijk slechtere resultaten zien. Eerstgenoemde door de verkoop van het onroerend goed aan het Amvest Residential Core Fund (hierna: ARCF) in juli 2017. Op de positie in Rosmalen is in het verslagjaar een aanzienlijke afwaardering gedaan met het oog op de al genoemde aanpassing van de strategie.

FINANCIERING

Amvest is altijd overwegend gefinancierd geweest met eigen vermogen. Die situatie is in het verslagjaar niet wezenlijk gewijzigd, de solvabiliteit liep beperkt terug van 68,9 procent eind 2016 naar 67,6 procent per het einde van dit jaar. De rentedragende schulden namen in 2017 beperkt af van 97,3 miljoen euro naar 94,4 miljoen euro. In dit laatste bedrag zijn leningen van aan aandeelhouders gelieerde partijen begrepen tot een totaalbedrag van 49,3 miljoen euro (2016: 73,8 miljoen euro). In 2017 werd een totaalbedrag van 31,4 miljoen euro getrokken op de financieringsfaciliteiten bij AEGON Bank, Rabobank Real Estate Finance (rechtsopvolger van FGH Bank) en NIBC Bank en werd een lopende financiering ter hoogte van € 8 miljoen euro verlengd. Schulden tot een bedrag van 34,4 miljoen euro werden afgelost. Naar verwachting zal in 2018 een totaalbedrag van 8,1 miljoen euro worden afgelost.

Voor de financiering van ontwikkelingsprojecten heeft Amvest de beschikking over een kredietfaciliteit van Rabobank Real Estate Finance tot maximaal 100 miljoen euro, die in 2016 voor een periode van vijf jaar, derhalve tot 1 februari 2021 is verlengd. De in oktober 2015 door, toen nog, FGH Bank verstrekte separate financiering voor de positie Amsterdam,

Aambeeldstraat, is in februari 2017 in de kredietfaciliteit ‘ingepast’. De in 2016 afgesloten financieringsfaciliteit bij NIBC Bank is in het verslagjaar ‘volgetrokken’ ten behoeve van de overname van het resterende deel van de positie Amsterdam, Overhoeks.

AANPASSINGEN STRATEGIE

Amvest heeft als uitvloeisel van strategie-besprekingen met haar aandeelhouders, AEGON en PfZW, besloten haar bedrijfsstructuur aan te passen. Kort samengevat zal het huidige Amvest worden gesplitst in een nieuw op te richten ontwikkelfonds onder de naam Amvest Development Fund BV en het bestaande Amvest (Vastgoed). Het nieuwe ontwikkelfonds heeft exact dezelfde aandeelhouders als Amvest. Hiermee transformeert Amvest hoofdzakelijk naar een management-entiteit die zowel ontwikkelprojecten uitvoert als beleggingsfondsen beheert.

Gevolg van deze aanpassing is dat een aantal van de bestaande ontwikkelingslocaties zal overgaan naar het nieuwe ontwikkelfonds. De resterende posities blijven ofwel achter in de huidige structuur of zullen ter verkoop worden aangeboden. Alle Amvest-medewerkers blijven in dienst bij Amvest Management. Vooral nog blijven alle bestaande vennootschappen onder Amvest nog actief.

AEGON en PZW hebben een gelijklopende visie met betrekking tot het aankopen van grondposities die kunnen worden ontwikkeld naar woongebieden waarin een element aan (beleggers)huurwoningen zit, passend binnen de beleggingsstrategie van ARCF. Anders gezegd, beide aandeelhouders willen dat Amvest (versneld) doorgaat met het ontwikkelen van ‘Core’-woningen binnen de door Amvest gedefinieerde ‘Focus Areas’ in Nederland.

Alle ontwikkelposities in de balans die binnen de komende 5-7 jaar rendabel tot (woningbouw)ontwikkeling zullen leiden, de zogenaamde ‘warme grondposities’, worden in het nieuwe ontwikkelfonds (ADF) ondergebracht. Beide aandeelhouders stellen additioneel kapitaal beschikbaar voor verdere groei van ADF. De managementactiviteiten ten behoeve van zowel vastgoedontwikkeling als investment management, plus alle overige balansposities, waaronder de ‘koude grondposities’, zullen bij deze management-entiteit (achter)blijven in Amvest Vastgoed.

Deze herstructureringsoperatie die in het vierde kwartaal van 2017 en begin 2018 is voorbereid zal naar verwachting rond medio juni 2018 feitelijk kunnen worden geëffectueerd naar de stand van 1 januari 2018, dus alsof de herstructurering op die laatste datum reeds was doorgevoerd.

Cijfermatig betekent de herstructurering dat activa en passiva met een netto-vermogenswaarde van per saldo 239,6 miljoen euro door Amvest naar ADF zullen worden afgesplitst. Het eigen vermogen van Amvest in haar huidige gedaante, zal daarmee afnemen van 375,9 miljoen euro ultimo 2017 naar ongeveer 136,3 miljoen euro. Ter voorkoming van ‘dubbelingen’ in dit verslag verwijzen wij op deze plaats naar de toelichting zoals die in de jaarrekening hierna is opgenomen.

RISICOBEBEERSING

De portefeuilledynamiek en de omvang van de ontwikkelingsportefeuille vragen om een stringente risicobeheersing van gebieds- en projectontwikkeling. Dit geldt voor zowel grondexploitatie- en ontwikkelingsrisico's, als voor het afzetrisico van koop- en huurwoningen.

De status en mate van zekerheid van woningbouwbestemming bepalen het risicoprofiel van de grond- en ontwikkelingsportefeuille. De financiële risico's worden onder meer beperkt door de omvang van de investeringsverplichtingen te laten afhangen van de kans op woningbouwbestemming.

Het financiële risico van strategische grondposities is het nadelige verschil tussen marktwaarde en verwervingsprijs, verhoogd met de bestede voorbereidingskosten. De strategische grondposities zijn gewaardeerd tegen kostprijs of lagere netto opbrengstwaarde. Het risicoprofiel van de overige projecten bestaat uit het kostprijsrisico en het verhuur- of verkooprisico. Het kostprijsrisico wordt in de regel afgedekt door een aannemingsovereenkomst met de aannemer.

Nieuwbouwwoningen voor de particuliere verkoop worden in de regel pas in aanbouw genomen als tenminste 70 procent van de woningen van het project is verkocht. Hiermee wordt het verkooprisico in belangrijke mate afgedekt. Voor de afzet van nieuwbouwhuurwoningen heeft Amvest een overeenkomst met ARCF. Dit fonds heeft een eerste afnamerecht op

nieuwe huurwoningen tegen marktconforme condities. Hiermee is het fonds verzekerd van een pijplijn aan goede huurwoningen. Voor Amvest geldt dat in een vroeg stadium van een nieuwbouwproject het afzetrisico van de huurwoningen kan worden afgedekt. Tegen de achtergrond van de geschetste herstructureringsoperatie zijn de in de zgn. ‘RofR-regeling’ vastgelegde afspraken met ARCF recent herzien. Voor de afzet van zorgwoningen zijn vergelijkbare afspraken gemaakt met het eind 2013 opgerichte Amvest Living & Care Fund (hierna: AL&CF).

Amvest loopt voorts rente- en kredietrisico en liquiditeitsrisico. Renterisico's over rentedragende vorderingen en schulden zijn van dien aard en omvang dat geen gebruik wordt gemaakt van afgeleide financiële instrumenten om die risico's af te dekken. Anders dan op transacties met ARCF en AL&CF is geen sprake van concentratie van debiteurenrisico. Voor wat betreft het liquiditeitsrisico geldt dat Amvest per balansdatum over een positieve liquiditeitspositie beschikt, die in combinatie met de verwachte kasstromen en onbenutte kredietfaciliteiten in 2018, naar verwachting voldoende zal zijn om de voorgenomen activiteiten ook te kunnen realiseren. Voor eind 2018 wordt thans uitgegaan van een positieve liquiditeitsstand van 63,6 miljoen euro.

COMPLIANCE EN INTEGRITEIT

Amvest hecht er zeer aan een integere organisatie te zijn. Dat betekent dat Amvest wil dat haar medewerkers zorgvuldig, uitlegbaar en consistent handelen ten aanzien van de rechten en belangen van alle ‘stakeholders’. En dat doen om te zorgen dat die stakeholders blijvend vertrouwen in Amvest kunnen stellen. Het begrip ‘integriteit’ heeft een vaste plaats in het ondernemingsbeleid gekregen en is een onderdeel van de ‘core values’ van Amvest. In de Amvest Gedragscode is vastgelegd hoe Amvest en haar medewerkers zich zouden moeten gedragen naar opdrachtgevers en klanten, relaties, samenwerkings- en zakenpartners, maar gaat het ook over de vraag hoe Amvest zich als werkgever opstelt naar haar medewerkers. Naast de Amvest Gedragscode volgt Amvest als lid van de Vereniging van Institutionele Beleggers in Vastgoed Nederland (IVBN) en de Vereniging van Nederlandse Projectontwikkeling Maatschappijen (NEPROM) de gedragscodes die gelden voor leden van deze brancheverenigingen.

Amvest heeft ook in het verslagjaar weer haar Gedragscode op het gebied van integriteit, transparantie en maatschappelijk verantwoord handelen voorgelegd aan alle medewerkers, met het verzoek de code – die een onlosmakelijk deel van de arbeidsovereenkomst vormt – ondertekend te retourneren. Binnen Amvest is een Compliance officer aangesteld die binnen een zogenaamd ‘Three-lines-of-Defence-model’ verantwoordelijk is voor de naleving van alle relevante (fiscale) regels, wetten en interne procedures. De Compliance officer ziet daarmee ook toe op de naleving van de Amvest Gedragscode, en is het eerste aanspreekpunt en vraagbaak voor integriteitsaangelegenheden. Hij rapporteert in eerste instantie aan de algemeen directeur van Amvest en voorts op regelmatige basis aan het voltallige Amvest-directieteam. Amvest stelt vast dat ook in 2017 – evenals in voorgaande jaren – geen overtredingen van de Gedragscode aan het licht zijn gekomen. Amvest meent dat de maatregelen die zij in het kader van haar integriteitsbeleid heeft getroffen, opnieuw effectief zijn geweest.

In navolging van de NEPROM- en IVBN-richtlijnen is een transactieregister ingericht waarin op transparante wijze vooraf de ‘business-to-business’ vastgoedtransacties van Amvest zijn onderzocht en gedocumenteerd, zodat zij kunnen worden getoetst op correctheid, wettelijkheid en integriteit. Tenslotte is binnen Amvest een interne klachtenregeling van kracht. In het kader daarvan is ook een vertrouwenspersoon benoemd. Van de klachtenregeling is ook in 2017 geen gebruik gemaakt. Ondanks het feit dat de op dit gebied in de afgelopen jaren ontplooid activiteiten naar het oordeel van Amvest effectief zijn geweest, is door het directieteam van Amvest besloten de compliance-functie, die vanaf 2011 werd gecombineerd met een andere functie, met ingang van 2018 te gaan verzelfstandigen en uit te breiden met de risicomangement-functie.

VERWACHTINGEN VOOR 2018

De verwachting is dat met de winstpotentie in de ontwikkelingsportefeuille en de stabiele opbrengsten uit de management-activiteiten in 2018 het resultaat van ‘Amvest Nieuwe Stijl’, dus zowel Amvest Vastgoed als het nieuwe ADF, zeer positief zal zijn, bij een sterke toename van de omzet uit ontwikkelingsactiviteiten. In 2016 is een start gemaakt met de bouw van een eigen kantoor voor Amvest in het Amsterdamse Cruquiusgebied. De verhuizing van de organisatie heeft in mei 2018 haar beslag gekregen. Met de bouw, inrichting en aankleding van de nieuwe behuizing zal een totale investering van circa 11,5 miljoen euro gemoeid zijn. In 2017 is flink geïnvesteerd in de aanschaf, ontwikkeling en implementatie van nieuwe geautomatiseerde systemen voor zowel de (investment)managementactiviteiten als de vastgoedontwikkelingsactiviteiten. De inspanningen voor de optimalisatie van met name de software die de (financiële)

bewaking van de ontwikkelingsprojecten mogelijk moet maken, zullen in 2018 nog doorlopen. De eind 2014 al gestarte beheerste groei van het personeelsbestand, gericht op de voorziene toename van zowel de ontwikkelings- als de fondsmanagementactiviteiten, zal in 2018 worden voortgezet. Het personeelsbestand zal komend jaar dan ook nog weer met een aantal nieuwe medewerkers worden uitgebreid.

Ten aanzien van de financiering geldt dat Amvest per balansdatum beschikt over een liquiditeitspositie, die in combinatie met de verwachte kasstromen en niet benutte kredietfaciliteit voor 2018 en volgende jaren, voldoende is om de voorgenomen activiteiten en investeringen ook daadwerkelijk te realiseren. Ter gedeeltelijke financiering van het nieuwe kantoor zal een hypothecaire geldlening bij ING Bank worden aangegaan. Als uitvloeisel van de nieuwe strategie, zal actief worden gestreefd naar een verkorting van de balans van Amvest Vastgoed door het feitelijk verkopen van een aantal grondposities die pas op langere termijn tot ontwikkeling gebracht kunnen worden. Daarnaast wordt gestreefd naar het verder terugbrengen van de deelnemingen die niet langer tot de kernactiviteiten van Amvest gerekend kunnen worden, een proces waar al in 2017 een start mee is gemaakt.

OVERIGE INFORMATIE

Bij Amvest waren aan het einde van 2017 66 werknemers in dienst (overeenkomend met 63,8 fte's). Een jaar eerder waren de overeenkomstige getallen nog 70 respectievelijk 68,6. Na het vertrek van de heer T.H. Lam eind 2016, heeft de heer W.J. Bodewes tijdelijk als enig statutair directeur gefunctioneerd. In de vacature voor de financieel directeur, die was ontstaan door het vertrek van de heer Lam, is in het verslagjaar voorzien met het aantreden van de heer D.F. van Vugt. De heer Van Vugt is in februari 2018 benoemd tot statutair directeur van Amvest, waarmee de statutaire directie 'weer op sterkte is'. Het complete directieteam van Amvest inclusief de statutaire directeur in de persoon van de heer W.J. Bodewes, bestond in 2017 evenals in de voorgaande jaren uit vijf personen waarvan één vrouw. De in de Wet Bestuur en Toezicht vastgelegde tijdelijke bepaling die voorschrijft dat ten minste 30% van de zetels door vrouwen wordt bezet, wordt daarmee reeds benaderd. In de Raad van Commissarissen hadden in het verslagjaar vier mannen zitting, waarmee niet is voldaan aan vorenstaande verdeling. Dit is overigens geen bewuste keuze, maar een gevolg van het benoemen van de meest geschikte persoon op een beschikbare functie. Leden van de directie en de Raad van Commissarissen zullen ook in de toekomst vooral worden geselecteerd op basis van brede ervaring, achtergronden, vaardigheden, kennis en inzichten waarbij het belang van een evenwichtige verdeling nadrukkelijk zal worden meegewogen.

Per 31 december 2017 heeft de heer L.J. Heddes die gedurende een periode van ruim 8 jaar invulling gaf aan de functie van directeur Projectontwikkeling, Amvest op eigen verzoek verlaten. Amvest is hem erkentelijk voor zijn jarenlange inzet. In zijn plaats is de heer B. van der Ven per 1 januari 2018 benoemd tot Directeur Projectontwikkeling en Acquisitie. Begin maart 2018 heeft de heer W.J. Bodewes laten weten in het najaar van 2018 terug te treden uit de directie van Amvest. Hij zal gedurende het jaar de functie van Algemeen directeur overdragen aan mevrouw H.M.A. Aarts. Mevrouw H.M.A. Aarts is op 15 mei 2018 benoemd tot statutair directeur van Amvest.

Er is in 2018 geen sprake van gebeurtenissen die kwalificeren als 'gebeurtenissen na balansdatum', anders dan de voorgenomen verkoop van een vijftal ontwikkelposities en een drietal WKO-installaties.

In 2017 zijn geen specifieke onderzoeks- en ontwikkelingswerkzaamheden uitgevoerd of noodzakelijk geweest.

De directie van Amvest is zich ervan bewust dat het operationeel goede jaar 2017, maar ook de positieve vooruitzichten voor de komende jaren en de stappen die zijn gezet op het gebied van de vernieuwing van de geautomatiseerde systemen en voorgenomen herstructureringsoperatie in belangrijke mate het resultaat zijn van de grote inzet van alle Amvest-medewerkers. Een woord van dank aan allen die zich met veel energie ook het afgelopen jaar weer hebben ingezet voor de realisatie van de Amvest-doelstellingen, is hier dan ook op zijn plaats.

Amsterdam, 18 mei 2018

H.M.A. Aarts
W.J. Bodewes
D.F. van Vugt

JAAARREKENING 2017

GECONSOLIDEERDE BALANS PER 31 DECEMBER 2017

VOOR RESULTAATBESTEMMING

(X EUR 1.000)

ACTIVA	Toelichting	31-12-2017	31-12-2016
Vaste activa			
Materiële vaste activa	1	14.692	8.156
Vastgoedbeleggingen	2	0	0
Deelnemingen verwerkt volgens equity methode	3	52.882	85.727
Overige beleggingen	4	661	6.895
Leningen aan deelnemingen	5	25.866	71.528
Overige langlopende vorderingen	6	7.474	8.625
Uitgestelde belastingvorderingen	7	0	953
		101.575	181.884
Vlottende activa			
Vorraden	8	384.617	258.767
Vorderingen en overlopende activa	9	41.650	33.840
Liquide middelen	10	23.151	61.700
		449.418	354.307
		550.993	536.191
PASSIVA			
Groepsvermogen			
Geplaatst kapitaal	11	68	68
Agioreserve	12	187.377	187.377
Reserve deelnemingen	13	8.165	14.987
Overige reserves	14	173.696	135.569
Resultaat boekjaar		6.587	31.505
Eigen vermogen toekomend aan aandeelhouders		375.893	369.506
Leningen en overige financieringsverplichtingen	15	86.237	54.888
Personeelsgerelateerde voorzieningen	16	1.153	19.899
Uitgestelde belastingverplichtingen	17	4.257	3.138
Voorziening deelnemingen	18	641	3.669
Langlopende verplichtingen		92.288	81.594
Kortlopende verplichtingen	19	82.812	85.091
		550.993	536.191

De toelichting op pagina 21 tot en met 56 is integraal onderdeel van deze geconsolideerde financiële overzichten.

GECONSOLIDEERDE WINST-EN-VERLIESREKENING OVER HET BOEKJAAR EINDIGEND OP 31 DECEMBER 2017

(X EUR 1.000)

	Toelichting	2017	2016
Netto-omzet ontwikkelingactiviteiten		128.810	155.516
Overige bedrijfsopbrengsten		1.249	2.026
Bedrijfsopbrengsten ontwikkelingactiviteiten	20	130.059	157.542
Kosten van uitbesteed werk en andere externe kosten	21	(115.462)	(116.508)
Ongerealiseerde waardeveranderingen	22	(3.116)	(2.486)
		(118.578)	(118.994)
Resultaat uit ontwikkelingsactiviteiten		11.481	38.548
Netto-omzet managementactiviteiten	23	15.843	14.846
Beheerkosten	24	4.749	(15.372)
Resultaat uit managementactiviteiten		20.592	(526)
Netto-omzet overige activiteiten	25	10.701	7.952
Kosten overige activiteiten	25	(12.811)	(9.838)
Resultaat uit overige activiteiten		(2.110)	(1.886)
Resultaat deelnemingen en overige beleggingen	26	858	6.065
		30.821	42.201
Financiële baten en lasten	27	(185)	(1.293)
Resultaat operationele activiteiten		30.636	40.908
Ongerealiseerde waardeveranderingen ontwikkelingsportefeuille	28	(18.931)	0
Ongerealiseerde waardeveranderingen strategiewijziging		(18.931)	0
Resultaat voor belastingen		11.705	40.908
Belastingen	29	(5.118)	(9.403)
Resultaat na belastingen		6.587	31.505
Gewone winst per aandeel (EUR)		44	209

De toelichting op pagina 21 tot en met 56 is integraal onderdeel van deze geconsolideerde financiële overzichten.

GECONSOLIDEERD OVERZICHT VAN GEREALISEERDE EN NIET-GEREALISEERDE RESULTATEN OVER HET BOEKJAAR EINDIGEND OP 31 DECEMBER 2017

(X EUR 1.000)

	Toelichting	2017	2016
Resultaat na belastingen		6.587	31.505
Niet-gerealiseerde resultaten			
<i>Posten die nooit worden geherclassificeerd naar de winst of het verlies</i>			
Hervwaarderingen van verplichtingen en beleggingen uit hoofde van toegezegd pensioenregelingen		(268)	(11.445)
Gerelateerde belastingen		68	2.861
		(200)	(8.584)
<i>Posten die mogelijk worden geherclassificeerd naar de winst of het verlies</i>			
Overige rechtstreekse mutaties in het eigen vermogen		0	0
Niet-gerealiseerde resultaten na belastingen		(200)	(8.584)
Totaal gerealiseerde en niet-gerealiseerde resultaten		6.387	22.921

De toelichting op pagina 21 tot en met 56 is integraal onderdeel van deze geconsolideerde financiële overzichten.

GECONSOLIDEERD MUTATIEOVERZICHT EIGEN VERMOGEN OVER HET BOEKJAAR EINDIGEND OP 31 DECEMBER 2017

(X EUR 1.000)

	Geplaats kapitaal	Agio- reserve	Reserve deelnemingen	Overige reserves	Resultaat boekjaar	Totaal eigen vermogen
Stand per 1 januari 2016	68	187.377	17.170	131.954	10.016	346.585
Resultaat na belastingen 2016	0	0	0	0	31.505	31.505
Resultaatbestemming vorig boekjaar	0	0	0	10.016	(10.016)	0
Niet-gerealiseerde resultaten na belastingen	0	0	0	(8.584)	0	(8.584)
Totaalresultaat 2016	0	0	0	1.432	21.489	22.921
Storting agioreserve	0	0	0	0	0	0
Transacties met aandeelhouders	0	0	0	0	0	0
Mutatie reserve deelnemingen	0	0	(2.183)	2.183	0	0
Stand per 31 december 2016	68	187.377	14.987	135.569	31.505	369.506
Stand per 1 januari 2017	68	187.377	14.987	135.569	31.505	369.506
Resultaat na belastingen 2017	0	0	0	0	6.587	6.587
Resultaatbestemming vorig boekjaar	0	0	0	31.505	(31.505)	0
Niet-gerealiseerde resultaten na belastingen	0	0	0	(200)	0	(200)
Totaalresultaat 2017	0	0	0	31.305	(24.918)	6.387
Storting agioreserve	0	0	0	0	0	0
Transacties met aandeelhouders	0	0	0	0	0	0
Mutatie reserve deelnemingen	0	0	(6.822)	6.822	0	0
Stand per 31 december 2017	68	187.377	8.165	173.696	6.587	375.893

De toelichting op pagina 21 tot en met 56 is integraal onderdeel van deze geconsolideerde financiële overzichten.

GECONSOLIDEERD KASSTROOMOVERZICHT OVER HET BOEKJAAR EINDIGEND OP 31 DECEMBER 2017

(X EUR 1.000)

	Toelichting	2017	2016
Resultaat voor belastingen		11.705	40.908
Aanpassingen voor:			
- Afschrijvingen materiële vaste activa	1	1.317	939
- Aandeel in resultaat deelnemingen verwerkt volgens equity methode	26	(858)	(6.065)
- Financiële baten en lasten	27	185	1.293
- Afw aaderingen strategische grondposities	22 en 28	22.047	2.486
Mutaties werkkapitaal:			
- Voorraden		(81.685)	10.288
- Vorderingen en overlopende activa		11.014	(21.260)
- Kortlopende verplichtingen		36.896	11.142
Mutaties in voorzieningen		(21.974)	1.934
Kasstroom uit bedrijfsactiviteiten		(21.353)	41.665
Ontvangen (betaalde) winstbelasting		(12.050)	14
Betaalde interest		(1.115)	(1.182)
Netto kasstroom uit bedrijfsactiviteiten		(34.518)	40.497
Investeringsactiviteiten			
Investeringen in materiële vaste activa	1	(6.125)	(4.902)
Investeringen in deelnemingen volgens equity methode		(61.899)	(1.133)
Verstrekingen leningen aan deelnemingen	5	(6.308)	(2.823)
Verstrekingen overige langlopende vorderingen	6	(7.000)	0
Desinvesteringen deelnemingen volgens equity methode		1.802	9.445
Desinvesteringen in vastgoedbeleggingen	2	106.940	0
Desinvesteringen overige beleggingen		6.133	0
Aflossingen leningen aan deelnemingen	5	750	4.055
Ontvangen dividenden		5.798	5.791
Ontvangen rente		1.127	191
Kasstroom uit investeringsactiviteiten		41.218	10.624
Financieringsactiviteiten			
Opname langlopende schulden	15	30.500	0
Aflossing langlopende schulden	15 en 19	(75.749)	(40.056)
Kasstroom uit financieringsactiviteiten		(45.249)	(40.056)
Toename (afname) liquide middelen		(38.549)	11.065
Saldo liquide middelen per 1 januari	10	61.700	50.635
Acquisitie van dochteronderneming		0	0
Saldo liquide middelen per 31 december	10	23.151	61.700
Toename (afname) liquide middelen		(38.549)	11.065

TOELICHTING BEHORENDE TOT DE GECONSOLIDEERDE FINANCIËLE OVERZICHTEN OVER HET BOEKJAAR EINDIGEND OP 31 DECEMBER 2017

ALGEMEEN

Verslaggevende entiteit

De onderneming, Amvest Vastgoed BV (hierna Amvest), gevestigd te Amsterdam, is een besloten vennootschap waarvan de aandelen voor 50 procent in het bezit zijn van AEGON Vastgoed Holding BV (hierna AEGON) te Den Haag en voor 50 procent van Stichting Pensioenfonds Zorg en Welzijn (hierna PfZW) te Zeist. De onderneming houdt zich voornamelijk bezig met ontwikkeling van onroerend goed voor derden en fondsmanagementactiviteiten.

Overeenstemmingsverklaring

De geconsolideerde jaarrekening is opgesteld in overeenstemming met International Financial Reporting Standards zoals aanvaard door de Europese Unie (EU-IFRS) en met artikel 2:362 lid 9 van het Burgerlijk Wetboek (BW).

Deze geconsolideerde jaarrekening is op 18 mei 2018 goedgekeurd voor publicatie door de directie van Amvest. De enkelvoudige winst-en-verliesrekening van Amvest is opgesteld met gebruikmaking van de vrijstelling uit artikel 2:402 BW.

Waarderingsbasis

De geconsolideerde jaarrekening is opgesteld op basis van historische kosten, met uitzondering van de volgende posten die op iedere balansdatum zijn gewaardeerd op een alternatieve basis:

- Overige beleggingen zijn gewaardeerd tegen reële waarde,
- Netto-activa (verplichtingen) uit hoofde van de toegezegd-pensioenregeling zijn gewaardeerd tegen de reële waarde van de fondsbeleggingen verminderd met de contante waarde van de toegezegde pensioenrechten.

Functionele en presentatievaluta

De jaarrekening wordt gepresenteerd in de euro, die fungeert als de functionele valuta van de vennootschap. Tenzij anders aangegeven, is alle financiële informatie in euro's afgerond op het dichtstbijzijnde duizendtal.

Continuïteitsveronderstelling

De jaarrekening is opgesteld op basis van het continuïteitsbeginsel.

Vergelijkende cijfers

In de vergelijkende cijfers is een presentatiewijziging verwerkt. De stortingsverplichtingen in deelnemingen en de deelnemingswaarde zijn gesaldeerd opgenomen in de balans. Ten behoeve van vergelijkbaarheid zijn de vergelijkende cijfers aangepast, als gevolg hiervan is het balanstotaal met EUR 5,9 miljoen afgenomen.

Gebruik van schattingen en oordelen

Bij het opstellen van dit verslag heeft het management oordelen gevormd en schattingen en veronderstellingen gemaakt die van invloed zijn op de toepassing van grondslagen en de gerapporteerde waarde van activa en verplichtingen, en van baten en lasten. De daadwerkelijke uitkomsten kunnen afwijken van deze schattingen.

Informatie over veronderstellingen en schattings-onzekerheden die een aanmerkelijk risico in zich bergen van een materiële aanpassing in het volgend boekjaar, is opgenomen in de volgende onderdelen van de toelichting.

- Noot 16 – waardering van verplichtingen uit hoofde van de toegezegd-pensioenregeling: belangrijke actuariële veronderstellingen,
- Niet in de balans opgenomen rechten en verplichtingen – verwerking en waardering van voorzieningen en voorwaardelijke verplichtingen: belangrijke veronderstellingen over de waarschijnlijkheid en omvang van een uitstroom van middelen.

Voorgenomen herstructurering

Naar aanleiding van recente besprekingen met haar aandeelhouders AEGON en PfZW is Amvest Vastgoed BV voornemens haar bedrijfsstructuur aan te passen. Kort samengevat zal een nieuwe entiteit, genaamd Amvest Development Fund BV ("ADF") met als aandeelhouders AEGON en PfZW worden opgericht, waarin – middels een juridische (af)splitsing – een aantal zogenaamde 'core'-ontwikkelposities, gelegen binnen de door Amvest gedefinieerde 'Focus Areas', zal worden ondergebracht. Niet 'core'-ontwikkelposities zullen achterblijven in Amvest Vastgoed. Amvest Vastgoed zal zich voorts (blijven) bezighouden met (het doen uitvoeren van) management activiteiten, waaronder ontwikkeling en (tijdelijk) beheer, onder meer van de naar ADF af te splitsen projecten.

De hiervoor genoemde aanpassing van de bedrijfsstructuur zal plaatsvinden in de vorm van overdracht van (alle rechten en verplichtingen met betrekking tot) de af te splitsen projecten, waaronder aandelen in beherend vennoten, commanditaire participaties en registergoederen, vanuit de diverse dochtervennootschappen van Amvest Vastgoed aan Amvest Vastgoed BV zelf. Vervolgens zullen (alle rechten en verplichtingen met betrekking tot) de projecten juridisch worden (af)gesplitst (een en ander zoals bedoeld in artikel 2:234a Burgerlijk Wetboek) door Amvest Vastgoed naar de vennootschappen (i) Amvest Development Real Estate BV, (ii) Vestam Development BV en (iii) Amvest Development Participations BV, alle 100% dochtervennootschappen van ADF.

Op dit moment is voorzien dat de juridische (af)splitsing plaats zal vinden aan het eind van het tweede kwartaal van 2018 met economische werking (met terugwerkende kracht) per 1 januari 2018. Onderstaand is een indicatieve balans van Amvest Vastgoed en de verkrijgende vennootschappen opgenomen. Deze cijfers zijn gebaseerd

op de veronderstelling dat alle benodigde instemmingen daadwerkelijk worden verkregen. Dit proces is op moment van opmaken van het jaarverslag nog gaande. De herstructurering heeft geen impact op de continuïteitsveronderstelling van Amvest Vastgoed waar een vermogen van 136,3 miljoen euro achterblijft.

(* € 1.000)

Balans	Amvest Development Participations BV (verkrijgende venn I)	Amvest Development Real Estate BV (verkrijgende venn II)	Vestam Development BV (verkrijgende venn III)	Amvest Vastgoed BV (splitsende venn)
ACTIVA				
Vaste activa				
Materiële vaste activa	-	-	-	14.692
Deelnemingen verwerkt volgens equity methode	506	-	17.292	34.548
Overige beleggingen	-	-	-	661
Leningen aan deelnemingen	-	-	18.978	7.423
Overige langlopende vorderingen	7.474	-	-	-
	7.980	-	36.270	57.324
Vlottende activa				
Voorraden	-	296.310	-	88.307
Vorderingen en overlopende activa	-	11.682	-	34.982
Liquide middelen	1.000	11.151	1.000	10.000
	1.000	319.143	1.000	133.288
	8.980	319.143	37.270	190.612
PASSIVA				
Eigen vermogen	8.850	193.518	37.269	136.254
Langlopende verplichtingen				
Leningen en overige financieringsverplichtingen	-	86.237	-	-
Personeelsgelateerde voorzieningen	-	-	-	1.153
Uitgestelde belastingverplichtingen	-	-	-	9.271
Voorziening deelnemingen	129	-	1	511
	129	86.237	1	10.935
Kortlopende schulden				
Kortlopende schulden aan kredietinstellingen	-	8.170	-	-
Overige kortlopende schulden	-	31.218	-	43.424
	-	39.388	-	43.424
	8.980	319.143	37.270	190.612

BELANGRIJKE GRONDSLAGEN VOOR FINANCIËLE VERSLAGGEVING

De hierna uiteengezette grondslagen voor financiële verslaggeving zijn consistent toegepast voor alle gepresenteerde perioden in deze jaarrekening voor alle tot de Groep behorende entiteiten.

GRONDSLAGEN VOOR DE CONSOLIDATIE

De jaarrekening van Amvest over 2017 omvat de vennootschap (Amvest) en haar dochtermaatschappijen (tezamen te noemen de 'Groep') en de belangen van de Groep in geassocieerde deelnemingen waarover gezamenlijke zeggenschap wordt uitgeoefend.

Dochtermaatschappijen

Dochtermaatschappijen zijn die ondernemingen, waarover Amvest zeggenschap heeft.

Er is sprake van zeggenschap indien de vennootschap direct of indirect zeggenschap uitoefent over het financiële en operationele beleid van de onderneming. Bij het beoordelen van de mate van zeggenschap worden potentiële stemrechten meegenomen die op balansdatum uitoefenbaar zijn.

In de jaarrekening zijn de activa, de passiva en de resultaten opgenomen van Amvest en de dochterondernemingen waarin zij beslissende zeggenschap op het financiële en operationele beleid kan uitoefenen. Deze dochterondernemingen zijn voor 100 procent in de consolidatie betrokken.

De gegevens van dochtermaatschappijen zijn in de jaarrekening opgenomen vanaf de datum waarop voor het eerst sprake is van zeggenschap, tot aan het moment waarop deze eindigt.

Nieuw verworven of opgerichte dochterondernemingen worden in de consolidatie betrokken vanaf het moment waarop beleidsbepalende invloed kan worden uitgeoefend. Afgestoten dochterondernemingen worden in de consolidatie betrokken tot het moment van beëindiging van deze invloed.

De jaarrekening heeft betrekking op Amvest en haar 100 procent-dochtermaatschappijen. Amvest kent geen dochtermaatschappijen waarin een belang kleiner dan 100 procent wordt gehouden, anders dan geassocieerde deelnemingen en entiteiten waar gezamenlijk de zeggenschap wordt uitgeoefend. Een overzicht van alle entiteiten die in de consolidatie zijn betrokken, is als bijlage opgenomen.

Amvest houdt 100 procent van de aandelen en stemrechten in Zorggroep De Laren BV, statutair gevestigd te Wezep, feitelijk gevestigd te Maarssen.

Zorggroep De Laren BV is een particuliere ouderenzorgorganisatie, die de bewoners van haar zorgvilla's geheel ontzorgt door het aanbieden van excellente service en waar nodig professionele zorg. Evenals in voorgaande jaren is het beleid van Amvest om strategische minderheidsbelangen te houden in zorgondernemingen die het vastgoed exploiteren van het Amvest Living & Care Fund. Hiermee beoogt Amvest grip te houden op de strategie van deze ondernemingen en de kwaliteit van hun dienstverlening. In deze beleidsdoelstelling is ook in 2017 geen wijziging opgetreden. Het streven blijft derhalve het belang in Zorggroep De Laren BV zo spoedig mogelijk weer af te bouwen naar een strategisch belang van minder dan 50 procent.

Verwerving van dochtermaatschappij

Op 24 juli 2017 heeft Amvest de belangen in Exploitatie Hartje Eindhoven CV en haar beherend vennoot en in CV Warm Hartje Eindhoven en haar beherend vennoot, die tot dat moment werden gehouden door woningcorporatie Laurentius te Breda, overgenomen. Daarmee zijn deze 4 entiteiten 100 procent Amvest-vennootschappen geworden en vanaf deze datum volledig meegeconsolideerd. Aansluitend is, op 26 juli 2017, het onroerend goed van Exploitatie Hartje Eindhoven overgedragen aan het Amvest Residential Core Fund (hierna ARC Fund). Exploitatie Hartje Eindhoven is daarmee feitelijk inactief geworden. De activiteiten binnen Warm Hartje Eindhoven worden nog voortgezet.

Op 21 december 2017 heeft Amvest het door woningcorporatie Ymere gehouden aandeel in Ontwikkelingscombinatie Overhoeks CV en diens beherend vennoot, Overhoeks Beheer BV overgenomen. Het Amvest-aandeel in deze samenwerking is daarmee gestegen van 68,8 naar 100 procent. Beide entiteiten worden vanaf 21 december volledig in de verslaggeving van Amvest meegeconsolideerd.

Geassocieerde deelnemingen en entiteiten waarover gezamenlijk de zeggenschap wordt uitgeoefend

Geassocieerde deelnemingen zijn die entiteiten waarin de Groep invloed van betekenis heeft op het financiële en operationele beleid, maar waarover zij geen zeggenschap heeft. Invloed van betekenis wordt verondersteld te bestaan als de Groep houder is van tussen de 20 en de 50 procent van de stemrechten van een andere entiteit. Bij entiteiten waarover gezamenlijk de zeggenschap wordt uitgeoefend is die zeggenschap vastgelegd in een contractuele overeenkomst en is unanieme instemming

vereist voor strategische beslissingen over het financiële en operationele beleid.

Geassocieerde deelnemingen en entiteiten waarover gezamenlijk de zeggenschap wordt uitgeoefend, worden verantwoord op basis van de 'equity'-methode en worden bij de eerste opname gewaardeerd tegen geamortiseerde kostprijs. In die kostprijs van de investering zijn de transactiekosten inbegrepen.

De jaarrekening omvat het aandeel van de Groep in het totaalresultaat, in overeenstemming met de grondslagen van de Groep, vanaf de datum waarop de Groep voor het eerst invloed van betekenis heeft, tot aan de datum waarop voor het laatst sprake is van invloed van betekenis.

Wanneer het aandeel van de Groep in de verliezen groter is dan de waarde van het belang in een investering verwerkt volgens de 'equity'-methode, wordt de boekwaarde van dat belang (inclusief eventuele langetermijninvesteringen) in de balans van de Groep afgeboekt tot nihil en worden verdere verliezen niet meer in aanmerking genomen behalve voor zover de Groep een verplichting is aangegaan of het voornemen heeft om verliezen aan te zuiveren.

Eliminatie van onderlinge transacties

Intragroepsaldi en -transacties alsmede eventuele niet-gerealiseerde winsten en verliezen op transacties binnen de Groep of baten en lasten uit dergelijke transacties worden bij de opstelling van het verslag voor consolidatiedoeleinden geëlimineerd. Niet-gerealiseerde winsten uit hoofde van transacties met investeringen verwerkt volgens de 'equity'-methode worden geëlimineerd naar rato van het belang dat de Groep in de investering heeft. Niet-gerealiseerde verliezen worden op dezelfde wijze geëlimineerd als niet-gerealiseerde winsten, maar alleen voor zover er geen aanwijzing is voor een bijzondere waardevermindering.

Onderlinge transacties vinden steeds plaats tegen marktconforme prijzen en voorwaarden.

GRONDSLAGEN VOOR DE WAARDERING VAN ACTIVA EN PASSIVA

Financiële instrumenten

Niet-afgeleide financiële instrumenten

Niet-afgeleide financiële instrumenten omvatten investeringen in handels- en overige vorderingen, liquide middelen, leningen en overige financieringsverplichtingen, handelsschulden en overige te betalen posten. Deze instrumenten worden bij eerste opname verwerkt tegen reële waarde plus, voor instrumenten die niet zijn gewaardeerd tegen reële waarde met verwerking van

waardeveranderingen in de winst- en verliesrekening, eventuele direct toerekenbare transactiekosten. Na de eerste opname worden de huidige niet-afgeleide financiële instrumenten gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs op basis van de effectieve-rentemethode verminderd met bijzondere waardeverminderingverliezen.

Een financieel instrument wordt opgenomen indien de Groep een belanghebbende partij is in de contractuele voorwaarden van het instrument. Financiële activa worden niet langer in de balans opgenomen als de contractuele rechten op de kasstromen uit het actief aflopen of als de Groep de contractuele rechten op de ontvangst van de kasstromen uit het financieel actief overdraagt door middel van een transactie waarbij nagenoeg alle aan het eigendom van dit actief verbonden risico's en voordelen worden overgedragen. Indien de Groep een belang behoudt of creëert in de overgedragen financiële activa, dan wordt dit belang afzonderlijk als actief of verplichting opgenomen.

Financiële activa en verplichtingen worden uitsluitend in de balans gesaldeerd gepresenteerd indien de Groep een wettelijk afdwingbaar recht heeft op deze saldering en indien zij voornemens is om te salderen op netto basis dan wel voornemens is het actief en de verplichting gelijktijdig te realiseren.

De Groep bezit de volgende niet-afgeleide financiële activa: financiële activa welke classificeren als leningen, vorderingen en overlopende activa en liquide middelen. De Groep bezit de volgende niet-afgeleide financiële passiva: rentedragende schulden, schulden aan kredietinstellingen en overige schulden en overlopende passiva. De Groep maakt geen gebruik van afgeleide financiële instrumenten.

Vaste activa

De vaste activa kennen alle een looptijd langer dan 12 maanden, tenzij expliciet anders is vermeld.

Bijzondere waardeverminderingen

Niet-afgeleide financiële activa

Financiële activa die niet zijn aangewezen als gewaardeerd tegen reële waarde met verwerking van waardeveranderingen in het resultaat, met inbegrip van deelnemingen die worden verwerkt volgens de 'equity'-methode, worden op iedere verslagdatum beoordeeld om te bepalen of er objectieve aanwijzingen bestaan dat zij een bijzondere waardevermindering hebben ondergaan. Objectieve aanwijzingen dat financiële activa onderhevig zijn aan een bijzondere waardevermindering zijn onder meer:

- het niet nakomen van betalingsverplichtingen door of achterstallige betalingen bij een debiteur;

- herstructurering van een aan de Groep toekomend bedrag onder voorwaarden die de Groep anders niet zou hebben overwogen;
- aanwijzingen dat een debiteur of emittent failliet zal gaan;
- nadelige veranderingen in de betalingsstatus van debiteuren of emittenten;
- het verdwijnen van een actieve markt voor een bepaald effect;
- waarneembare gegevens die erop duiden dat er sprake is van een meetbare afname van de verwachte kasstromen van een groep financiële activa.

Daarnaast geldt voor een belegging in eigen vermogensinstrumenten dat een significante of langdurige daling van de reële waarde ervan tot onder de kostprijs een objectieve aanwijzing is van een bijzondere waardevermindering. De Groep is van oordeel dat een afname met 20 procent als significant kan worden beschouwd, en dat een periode van negen maanden als langdurig kan worden beschouwd.

Niet-financiële activa

Op iedere verslagdatum wordt de boekwaarde van de niet-financiële activa van de Groep, uitgezonderd vastgoedbeleggingen, voorraden en uitgestelde belastingvorderingen, opnieuw bezien om te bepalen of er aanwijzingen zijn voor bijzondere waardeverminderingen. Indien dergelijke aanwijzingen bestaan, wordt een schatting gemaakt van de realiseerbare waarde van het actief.

Voor de toetsing op bijzondere waardeverminderingen worden activa samengevoegd in de kleinste te onderscheiden groep activa die uit voortgezet gebruik kasstromen genereert die in hoge mate onafhankelijk zijn van de inkomende kasstromen van andere activa of kasstroomgenererende eenheden (KGE). De in een bedrijfscombinatie eventueel verworven goodwill wordt toegerekend aan KGE's of groepen KGE's die naar verwachting zullen profiteren van de synergievoordelen van de combinatie.

De realiseerbare waarde van een actief of een KGE is de hoogste van de bedrijfswaarde en de reële waarde minus verkoopkosten. Bij het bepalen van de bedrijfswaarde wordt de contante waarde van de geschatte toekomstige kasstromen berekend met behulp van een disconteringsvoet vóór belasting die een afspiegeling is van zowel de actuele marktinschattingen van de tijdswaarde van geld als van de specifieke risico's met betrekking tot het actief of de KGE.

Een bijzonder waardeverminderingverlies wordt verwerkt als de boekwaarde van een actief of de KGE waartoe het

actief behoort, hoger is dan de geschatte realiseerbare waarde. Bijzondere waardeverminderingverliezen worden verwerkt in het resultaat. Zij worden eerst in mindering gebracht op de boekwaarde van eventueel aan de KGE toegerekende goodwill en vervolgens naar rato in mindering gebracht op de boekwaardes van de overige activa van de KGE.

Een bijzonder waardeverminderingverlies wordt uitsluitend teruggenomen voor zover de boekwaarde van het actief niet hoger wordt dan de boekwaarde, na aftrek van afschrijvingen of amortisatie, die zou zijn vastgesteld als geen bijzonder waardeverminderingverlies was opgenomen.

Materiële vaste activa

Materiële vaste activa worden gewaardeerd tegen kostprijs verminderd met cumulatieve afschrijvingen en cumulatieve bijzondere waardeverminderingverliezen. In de kostprijs zijn de kosten begrepen die direct toerekenbaar zijn aan de verwerving van het actief.

Voor de afschrijvingen worden onderstaande percentages gehanteerd. In het jaar van aanschaf of ingebruikname wordt naar tijdsevenredigheid afgeschreven. Afschrijvingsmethoden, gebruiksduur en restwaarde worden op het einde van ieder boekjaar opnieuw geëvalueerd en, indien noodzakelijk, aangepast.

warmte/koude-installaties	3,33 en 6,67 procent,
verbouwingen	20 procent,
andere bedrijfsmiddelen	20 procent.

Op de activa in ontwikkeling wordt niet afgeschreven.

Vastgoedbeleggingen

Vastgoedbeleggingen worden bij de eerste opname gewaardeerd op kostprijs en vervolgens tegen de reële waarde. Eventuele wijzigingen daarin worden verwerkt in het resultaat.

Winst of verlies op de afstoting van een vastgoedbelegging (berekend als het verschil tussen de netto-opbrengst van de afstoting en de boekwaarde van het actief) wordt verwerkt in het resultaat. Wanneer een eerder als materieel vast actief geclassificeerde vastgoedbelegging wordt verkocht, wordt het eventuele gerelateerde bedrag uit de herwaarderingsreserve overgeheveld naar de post ingehouden winsten.

Deelnemingen verwerkt volgens de equity methode

Deelnemingen waarin invloed van betekenis op het zakelijke en financiële beleid kan worden uitgeoefend, worden gewaardeerd op nettovermogenswaarde bepaald

op basis van de waarderingsgrondslagen van De Groep. De belangen van de Groep in deelnemingen verwerkt volgens de 'equity'-methode bestaan uit belangen in geassocieerde deelnemingen en joint ventures.

Geassocieerde deelnemingen zijn die entiteiten waarin de Groep invloed van betekenis heeft op het financiële en operationele beleid, maar waarover zij geen zeggenschap heeft. Een joint venture is een overeenkomst waarover de Groep gezamenlijke zeggenschap uitoefent, en waarbij de Groep eerder rechten heeft ten aanzien van de netto activa van de overeenkomst dan rechten ten aanzien van de activa en verplichtingen ten aanzien van de schulden.

Geassocieerde deelnemingen en joint ventures waarover gezamenlijk de zeggenschap wordt uitgeoefend, worden verantwoord op basis van de 'equity'-methode en worden bij de eerste verwerking gewaardeerd tegen kostprijs. In die kostprijs van de deelneming zijn de transactiekosten inbegrepen. Na de eerste verwerking bevat de geconsolideerde jaarrekening het aandeel van de Groep in de gerealiseerde en niet-gerealiseerde resultaten van de deelnemingen verwerkt volgens de 'equity'-methode, tot aan de datum waarop voor het laatst sprake is van invloed van betekenis of gezamenlijke zeggenschap. Een voorziening wordt getroffen voor deelnemingen met een negatieve waarde waarbij de Groep een verplichting heeft en/of de intentie heeft uitgesproken tot aanzuivering van de negatieve waarde. Indien hiervan geen sprake is wordt de deelneming op nihil gewaardeerd.

Bijzondere waardeverminderingverliezen op deelnemingen verwerkt volgens de 'equity'-methode worden bepaald door vergelijking van de realiseerbare waarde van de deelneming met zijn boekwaarde. Een bijzonder waardeverminderingverlies wordt verwerkt in het resultaat, en wordt teruggenomen in geval van een positieve verandering in de schattingen die worden gebruikt ter bepaling van de realiseerbare waarde.

Overige beleggingen

Deelnemingen waarin de Groep geen invloed van betekenis op het zakelijke en financiële beleid heeft, worden gewaardeerd tegen de reële waarde, met verwerking van waardeveranderingen in het eigen vermogen. Dit betrof de belangen in een vijftal Stadsherstelmaatschappijen, waarvan er in het verslagjaar drie zijn verkocht. De reële waarde wordt zoveel mogelijk gebaseerd op recente verkooptransacties. De toetsing van de reële waarde vindt in beginsel eenmaal per jaar plaats tenzij er zich omstandigheden voordoen die tussentijdse toetsing noodzakelijk maken.

Leningen aan deelnemingen

De langlopende vorderingen op niet-geconsolideerde deelnemingen, die in beginsel worden aangehouden tot het einde van de looptijd, worden gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs op basis van de effectieve rentemethode, verminderd met de bijzondere waardeverminderingverliezen.

Overige langlopende vorderingen

De langlopende vorderingen op niet-geconsolideerde deelnemingen, die in beginsel worden aangehouden tot het einde van de looptijd, worden gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs op basis van de effectieve rentemethode, verminderd met de bijzondere waardeverminderingverliezen.

Vlottende activa

De vlottende activa kennen alle een looptijd korter dan 12 maanden, tenzij expliciet anders is vermeld.

Voorraden

Onder dit hoofd zijn opgenomen de voorraden strategische grondposities, projecten in voorbereiding, grondexploitatie en onverkochte woningen in aanbouw (verkocht) en voorraden gereed product.

Voorraden strategische grondposities

De voorraden strategische grondposities worden gewaardeerd tegen kostprijs of netto opbrengstwaarde, indien deze lager is. De netto-opbrengstwaarde is de geschatte verkoopprijs in het kader van de normale bedrijfsvoering, verminderd met de geschatte kosten van voltooiing en de verkoopkosten.

De kostprijs van de voorraden strategische grondposities omvat de uitgaven gedaan bij verwerving van de voorraden en daarop betrekking hebbende inkoopkosten. In beginsel zijn deze posities niet 'in vervaardiging' en worden er om die reden geen ontwikkelingskosten geactiveerd. Rente wordt geactiveerd vanaf het moment dat de grondpositie actief ontwikkeld wordt, met inachtneming van de voorwaarden voor activering van financieringslasten.

Waardeveranderingen worden in de winst-en-verlies-rekening onder de ongerealiseerde waardeveranderingen als onderdeel van het resultaat uit ontwikkelingsactiviteiten verantwoord.

Projecten in voorbereiding

De projecten in voorbereiding worden gewaardeerd tegen kostprijs of lagere netto-opbrengstwaarde. De netto opbrengstwaarde is de geschatte verkoopprijs in het kader van de normale bedrijfsuitoefening verminderd met geschatte kosten van voltooiing en de verkoopkosten.

In de kostprijs zijn onder andere begrepen: direct toerekenbaar uitbesteed werk, overige externe kosten en de direct toerekenbare financieringslasten, rekening houdend met de voorwaarden voor activering van financieringslasten. Ter dekking van de interne kosten is rekening gehouden met een opslag over het geïnvesteerde bedrag.

Grondexploitatie en onverkochte woningen in aanbouw

De grondexploitaties en onverkochte woningen waarbij de koper slechts beperkte invloed heeft op de belangrijkste elementen van het ontwerp van het actief, worden verantwoord onder voorraden. De contracten met de kopers betreffen koop-/aannemingsovereenkomsten die zo zijn vormgegeven dat de grond eerst aan de koper wordt verkocht en dat vervolgens de woning wordt gebouwd. Door natrekking wordt alles dat op de grond wordt bebouwd eigendom van de koper; daarnaast staat de koopprijs vooraf vast, waardoor het economisch risico van waardevermindering en -daling bij de koper ligt. Hierdoor vindt overdracht van risico's en voordelen doorlopend gedurende de voortgang van het project plaats. De omzet en het resultaat van verkochte woningen in aanbouw worden daarom -in overeenstemming met IFRIC 15- naar rato van de voortgang verantwoord. De voortgang wordt bepaald op basis van de voortgang van de facturering aangezien deze gekoppeld is aan vooraf gedefinieerde mijlpalen.

Als het bedrag aan gefactureerde termijnen op een project hoger is dan de gemaakte kosten plus opgenomen winst, wordt het saldo onder de kortlopende schulden in de balans gepresenteerd als verplichtingen jegens kopers. Is het bedrag aan gefactureerde termijnen op een project lager dan de gemaakte kosten plus opgenomen winst, dan wordt het saldo opgenomen onder de vorderingen op kopers.

Indien de winsten niet op een verantwoorde wijze kunnen worden bepaald, worden deze verantwoord in het jaar waarin het project wordt opgeleverd. Verliezen worden, zodra deze voorzienbaar zijn, volledig en direct ten laste van de winst-en-verliesrekening gebracht. Waardeveranderingen worden in de winst-en-verliesrekening onder de ongerealiseerde waardeveranderingen als onderdeel van het resultaat uit ontwikkelingsactiviteiten verantwoord.

Voorraden gereed product

De voorraden gereed product omvatten bouwkundig opgeleverde woningen die per balansdatum niet zijn verkocht aan derden. De voorraad woningen ter verkoop wordt gewaardeerd tegen kostprijs (inclusief rente en toegerekende indirecte kosten), verminderd met eventuele

afwaarderingen in verband met een lagere netto opbrengstwaarde als gevolg van onverkoopbaarheids- en onverhuurbaarheidsrisico's.

Liquide middelen

De liquide middelen bestaan uit kas- en banksaldi. Voor alle banksaldi geldt dat deze ter vrije beschikking staan.

Eigen vermogen

Gewone aandelen en prioriteitsaandelen worden geclassificeerd als eigen vermogen. Dividenden worden als schuld verantwoord in de periode dat het dividend wordt vastgesteld.

Voorzieningen (algemeen)

Een voorziening wordt in de balans opgenomen wanneer De Groep een in rechte afdwingbare of feitelijke verplichting heeft als gevolg van een gebeurtenis in het verleden en waarvan een betrouwbare schatting kan worden gemaakt, en het waarschijnlijk is dat voor de afwikkeling van die verplichting een uitstroom van middelen nodig is. Voorzieningen worden bepaald door de verwachte toekomstige kasstromen contant te maken op basis van een disconteringsvoet vóór belasting die een afspiegeling is van de actuele markttaxaties van de tijdswaarde van geld en van de specifieke risico's met betrekking tot de verplichting. De oprenting van de voorziening wordt verwerkt als financieringslast.

Voorzieningen (personeelsgerelateerd)

Hiervoor wordt verwezen naar de toelichting op de 'personeelsbeloningen', onderdeel van de grondslagen voor de bepaling van het resultaat.

Uitgestelde belastingvorderingen en uitgestelde belastingverplichtingen

Uitgestelde belastingverplichtingen worden opgenomen voor tijdelijke verschillen tussen de boekwaarde van activa en verplichtingen ten behoeve van de financiële verslaggeving en de fiscale boekwaarde van die posten. Uitgestelde belastingverplichtingen worden gewaardeerd met behulp van de belastingtarieven die naar verwachting van toepassing zullen zijn bij terugname van de tijdelijke verschillen, op basis van de wetten die per verslagdatum zijn vastgesteld of materieel zijn vastgesteld. Bij de bepaling van de over het boekjaar verschuldigde en verrekenbare winstbelastingen en uitgestelde winstbelastingen houdt De Groep rekening met het effect van onzekere belastingposities en de vraag of er nog verdere belastingen en rente verschuldigd zijn. Bij die beoordeling is gebruik gemaakt van schattingen en veronderstellingen en zijn mogelijk een aantal aannames over toekomstige gebeurtenissen gedaan.

Uitgestelde belastingvorderingen en -verplichtingen worden gesaldeerd als er een wettelijk afdwingbaar recht

bestaat om de verschuldigde belastingvorderingen en -verplichtingen te salderen en deze vorderingen en verplichtingen samenhangen met door dezelfde belastingautoriteit opgelegde winstbelasting aan dezelfde belastingverschuldigde entiteit, dan wel op verschillende belastingverschuldigde entiteiten die voornemens zijn de verschuldigde belastingvorderingen en -verplichtingen te salderen of waarvan de belastingvorderingen en -verplichtingen gelijktijdig worden gerealiseerd.

Er wordt een uitgestelde belastingvordering voor onbenutte fiscale verliezen, belastingbaten en aftrekbare tijdelijke verschillen opgenomen voor zover het waarschijnlijk is dat er in de toekomst belastbare winsten beschikbaar zullen zijn waartegen deze kunnen worden afgezet. Uitgestelde belastingvorderingen worden per iedere verslagdatum herzien en verlaagd voor zover het niet langer waarschijnlijk is dat het daarmee samenhangende belastingvoordeel zal worden gerealiseerd.

Rentedragende schulden, leningen en overige financieringsverplichtingen

Rentedragende schulden, leningen en overige financieringsverplichtingen worden bij eerste opname tegen reële waarde opgenomen, onder aftrek van toerekenbare transactiekosten. Na de eerste opname worden rentedragende schulden verantwoord tegen de geamortiseerde kostprijs met behulp van de effectieve rentemethode. Het verschil tussen de bepaalde boekwaarde en de uiteindelijke aflossingswaarde wordt samen met de verschuldigde rentevergoeding zodanig bepaald dat de effectieve rente gedurende de looptijd van de schulden in de winst-en-verliesrekening wordt verwerkt.

Het totaal van de schulden bestaat uit zowel vastrentende als variabel rentende leningen. Aflossingen op schulden binnen één jaar worden verantwoord onder de kortlopende schulden.

Overige schulden en overlopende passiva

Overige schulden en overlopende passiva worden bij eerste opname gewaardeerd tegen reële waarde plus eventuele direct toerekenbare transactiekosten. Na eerste opname worden deze financiële verplichtingen gewaardeerd tegen geamortiseerde kostprijs met behulp van de effectieve rentemethode.

GRONDSLAGEN VOOR DE BEPALING VAN HET RESULTAAT

Algemeen

Baten en lasten worden toegerekend aan het verslagjaar waarop zij betrekking hebben.

Netto-omzet ontwikkelingsactiviteiten

Opbrengsten uit de verkoop van onroerende goederen worden verantwoord tegen de reële waarde van de ontvangen of te ontvangen vergoeding op het moment van levering. Deze opbrengsten worden in de winst-en-verliesrekening verantwoord wanneer de belangrijkste risico's en voordelen van eigendom aan de koper zijn overgedragen, de inning van de verschuldigde vergoeding waarschijnlijk is, de hiermee verband houdende kosten van onroerende goederen betrouwbaar kunnen worden ingeschat en er geen sprake is van aanhoudende management betrokkenheid bij de goederen. In het algemeen geldt dat kopers geen mogelijkheden hebben structurele elementen in het ontwerp te specificeren. Zowel omzet als resultaat worden om deze reden verantwoord naar rato van voortgang. In geval van verkoop van gereed product wordt de opbrengst verantwoord bij het notarieel transport.

Overige bedrijfsopbrengsten

De overige bedrijfsopbrengsten betreffen de over het verslagjaar aan huurders in rekening gebrachte huren en worden lineair in de winst-en-verliesrekening opgenomen op basis van de duur van de huurovereenkomst. Vergoedingen ontvangen als stimulering voor het sluiten van huurovereenkomsten worden als integraal deel van de totale huuropbrengsten verwerkt. Exploitatiekosten betreffen de direct aan de huuropbrengsten toerekenbare kosten.

Resultaat uit ontwikkelingsactiviteiten

De resultaatname op voorraden en onderhanden werken geschiedt in overeenstemming met de waarderinggrondslag zoals vermeld onder de voorraden woningen in aanbouw (verkocht). In geval van verkoop van gereed product wordt het resultaat verantwoord bij het notarieel transport.

Het resultaat uit ontwikkelingsactiviteiten wordt in de winst-en-verliesrekening gepresenteerd als het saldo van de netto-omzet ontwikkelingsactiviteiten en de kosten van uitbesteed werk en andere externe kosten.

Voorts zijn onder dit hoofd gepresenteerd de ongerealiseerde waardeveranderingen van de strategische grondposities alsmede in het verslagjaar bestede ontwikkelingskosten voor projecten of grondposities die niet 'in vervaardiging' zijn.

Resultaat uit managementactiviteiten

Hieronder zijn opgenomen de aan derden in rekening gebrachte vergoedingen voor door Amvest uitgevoerde management- en beheeractiviteiten, verminderd met de beheerkosten.

De vergoedingen zijn gebaseerd op met derden gemaakte afspraken en vinden hoofdzakelijk hun basis in de omvang van de beheerde portefeuilles.

Als beheerkosten worden beschouwd de aan het verslagjaar toe te rekenen kosten die betrekking hebben op de operationele activiteiten van de vennootschap. De kosten die verband houden met de verwerving en het toezicht van onroerend goed in ontwikkeling zijn toegerekend aan onroerend goed in ontwikkeling.

Resultaat uit overige activiteiten

Hieronder zijn opgenomen de netto-omzet en de bijbehorende kosten van de dochtermaatschappij Zorggroep De Laren BV. De vergelijkende cijfers hebben betrekking op de periode 14 juli tot en met 31 december 2015. Het belang in Zorggroep De Laren BV werd op 14 juli 2015 uitgebreid van 40 naar 100 procent. Vanwege de sterk van de activiteiten van Amvest afwijkende bedrijfsactiviteiten van Zorggroep De Laren BV wordt het resultaat van deze dochtermaatschappij apart in de winst- en verliesrekening gepresenteerd.

Resultaat deelnemingen en overige beleggingen

Deze post betreft het aandeel van Amvest in het resultaat van de niet-geconsolideerde deelnemingen verwerkt volgens de equity methode en de resultaten uit de overige beleggingen.

Personeelsbeloningen

Amvest kent haar personeel een toegezegdpensioenregeling toe. Toegezegdpensioenregelingen zijn alle andere regelingen inzake vergoedingen na uitdiensttreding dan toegezegdebijdrageregelingen. De nettoverplichting van Amvest uit hoofde van toegezegdpensioenregelingen wordt voor iedere regeling afzonderlijk berekend door een schatting te maken van de pensioenaanspraken die werknemers hebben opgebouwd in ruil voor hun prestaties in de verslagperiode en voorgaande perioden. Deze pensioen-aanspraken worden gedisconteerd om de contante waarde te bepalen. Eventuele niet opgenomen pensioenkosten van verstreken diensttijd en de reële waarde van de fonds-beleggingen worden hierop in mindering gebracht. De disconteringsvoet is het rendement per verslagdatum van obligaties met een waardering van de kredietwaardigheid van AAA waarvan de looptijd de termijn van de verplichtingen van Amvest benadert en die luiden in dezelfde valuta als die waarin de beloningen naar verwachting worden uitgekeerd.

De berekening wordt jaarlijks uitgevoerd door een erkende actuaire volgens de 'projected unit credit'-methode. Wanneer de berekening resulteert in een positief saldo voor Amvest, wordt de opname van het actief beperkt tot

een bedrag dat maximaal gelijk is aan eventuele niet opgenomen pensioenkosten van verstreken diensttijd en de contante waarde van economische voordelen in de vorm van eventuele toekomstige terugstortingen door het fonds of lagere toekomstige pensioenpremies. Bij de berekening van de contante waarde van economische voordelen wordt rekening gehouden met minimale financieringsverplichtingen die van toepassing zijn op de afzonderlijke regelingen van Amvest. Een economisch voordeel is voor Amvest beschikbaar als dit realiseerbaar is tijdens de looptijd van de regeling of bij de afwikkeling van de verplichtingen van de regeling. Wanneer de pensioenaanspraken uit hoofde van een regeling worden verbeterd, wordt het gedeelte van de verbeterde pensioenaanspraken dat betrekking heeft op de verstreken diensttijd van werknemers lineair als last in de winst-en-verliesrekening opgenomen over de gemiddelde periode totdat de pensioenaanspraken onvoorwaardelijk worden. Voor zover de aanspraken onmiddellijk onvoorwaardelijk worden, wordt de last direct in de winst-en-verliesrekening opgenomen.

Amvest neemt alle actuariële winsten en verliezen in verband met toegezegdpensioenregelingen op in niet-gerealiseerde resultaten en alle kosten in de post personeelskosten in de winst-en-verliesrekening.

Amvest verantwoordt winsten of verliezen op de inperking of afwikkeling van een toegezegd-pensioenregeling op het moment dat de inperking of afwikkeling plaatsvindt. De winst of het verlies op inperking omvat eventuele hieruit voortvloeiende wijzigingen in de reële waarde van de fondsbeleggingen, wijzigingen in de contante waarde van de verplichting uit hoofde van toegezegde pensioenrechten en actuariële winsten/verliezen en pensioenkosten van verstreken diensttijd die nog niet eerder waren opgenomen.

Financiële baten en lasten

Hieronder wordt verantwoord de aan het verslagjaar toe te rekenen interest op vorderingen en liquide middelen, en lang- en kortlopende schulden, rekening houdend met de effectieve rentevoet. Rente over onverkocht onroerend goed in aanbouw wordt geactiveerd indien aan de voorwaarden voor renteactivering is voldaan.

Belasting over het resultaat

De belasting over het resultaat wordt berekend over het resultaat voor belastingen in de winst-en-verliesrekening, na aftrek van vrijgestelde dan wel uitgestelde winstbestand-delen, en na bijtelling van niet-aftrekbare kosten. Hieraan worden de belastinglasten en -baten toegevoegd die voortvloeien uit de mutaties, niet zijnde betalingen, in de acute en latente belastingschulden, behoudens voor zover deze betrekking heeft op een

bedrijfscombinatie of posten die rechtstreeks in het eigen vermogen of niet-gerealiseerde resultaten worden opgenomen.

NOG NIET TOEGEPASTE NIEUWE IFRS STANDAARDEN EN -INTERPRETATIES

Een aantal nieuwe of gewijzigde standaarden is van kracht voor boekjaren die beginnen na 1 januari 2017, waarbij eerdere toepassing is toegestaan. Bij de opstelling van haar geconsolideerde jaarrekening heeft de Groep de onderstaande nieuwe of gewijzigde standaarden echter niet vervroegd toegepast.

IFRS 15 Opbrengsten van contracten met klanten

IFRS 15 introduceert een nieuw raamwerk om te bepalen of, hoeveel en wanneer opbrengsten moeten worden verwerkt. De standaard vervangt de bestaande richtlijnen voor de verwerking van opbrengsten, waaronder IAS 18 Opbrengsten en IAS 11 Onderhanden projecten in opdracht van derden. De Groep heeft een initiële beoordeling uitgevoerd van het mogelijke effect van de toepassing van IFRS 15 op haar geconsolideerde jaarrekening:

i. Opbrengsten uit hoofde van managementactiviteiten
De Groep is in Nederland actief als (fonds)manager van woningfondsen en -portefeuilles. Voor deze activiteiten ontvangt de Groep een managementvergoeding. Deze vergoeding wordt onder de huidige richtlijnen toegerekend aan de verslaggevingsperiode waarop zij betrekking heeft. IFRS 15 vereist dat de totale vergoeding uit hoofde van een dienstverleningsovereenkomst wordt toegerekend aan alle individuele diensten op basis van opzichzelfstaande tarieven. De Groep biedt geen individuele diensten aan, maar rekent een totaalvergoeding voor het managen van een woningfonds of -portefeuille. Derhalve is de groep van mening dat de management- vergoeding niet te verdelen is naar opzichzelfstaande tarieven per type dienstverlening. De Groep verwacht geen significante veranderingen in de timing van de opbrengstverantwoording voor de managementactiviteiten.

ii. Onderhanden projecten

Opbrengsten uit hoofde van onderhanden projecten omvatten momenteel het initieel in het contract overeengekomen bedrag vermeerderd met eventuele wijzigingen in de opdracht, claims en incentive-betalingen, voor zover het waarschijnlijk is dat deze tot opbrengsten zullen leiden en betrouwbaar kunnen worden bepaald. Wanneer opbrengsten uit een claim of wijziging worden verantwoord, wordt de verwachte kostprijs en de contractprijs aangepast en wordt de voortgang op balansdatum opnieuw beoordeeld. IFRS 15 schrijft voor

dat claims en wijzigingen in projectwerkzaamheden moeten worden inbegrepen in de verantwoording van het project zodra deze zijn goedgekeurd. De Groep heeft een initiële beoordeling uitgevoerd op eerdere wijzigingen in projectwerkzaamheden en verwacht niet dat er een significant effect op haar geconsolideerde jaarrekening zal zijn.

iii. Overgang

IFRS 15 is van kracht voor boekjaren die beginnen op of na 1 januari 2018. De Groep is van plan om IFRS 15 retrospectief toe te passen in haar geconsolideerde jaarrekening over het boekjaar eindigend op 31 december 2018. Derhalve zal de Groep alle vereisten op grond van IFRS 15 toepassen op alle gepresenteerde vergelijkende perioden en haar geconsolideerde jaarrekening aanpassen. De Groep is, in overeenstemming met de overgangsbepalingen van IFRS 15, niet voornemens aanpassingen door te voeren voor voltooide onderhanden projecten die binnen dezelfde verslagperiode zijn begonnen en geëindigd, alsmede onderhanden projecten die bij aanvang van het boekjaar al voltooid waren.

IFRS 9 Financiële instrumenten

IFRS 9 bevat nieuwe richtlijnen voor de classificatie en waardering van financiële activa en -verplichtingen, introduceert nieuwe regels voor hedge accounting en beschrijft een nieuw model voor bijzondere waardeverminderingen. Het effect van de toepassing van IFRS 9 op de geconsolideerde jaarrekening over 2018 van de Groep is niet bekend en kan niet betrouwbaar worden geschat, omdat dit afhankelijk is van de door de Groep aangehouden financiële instrumenten en de economische omstandigheden op dat moment, toekomstige keuzes van de Groep voor bepaalde grondslagen en oordeelsvormingen door de Groep. De Groep heeft een initiële beoordeling uitgevoerd van het mogelijke effect van de toepassing van IFRS 9 op haar geconsolideerde jaarrekening:

i. Classificatie – financiële activa

IFRS 9 bevat een nieuwe aanpak voor de classificatie en waardering van financiële activa, die een afspiegeling is van het bedrijfsmodel waarbinnen de activa worden beheerd en hun kasstroomkenmerken. IFRS 9 bevat drie hoofdcategorieën voor de classificatie van financiële activa: gewaardeerd tegen geamortiseerde kostprijs, tegen reële waarde via niet-gerealiseerde resultaten en tegen reële waarde via de winst of het verlies. De standaard maakt een einde aan de bestaande categorieën in IAS 39 van aangehouden tot einde van de looptijd, leningen en vorderingen en beschikbaar voor verkoop. Op basis van een eerste beoordeling meent de Groep dat indien de nieuwe classificatievereisten op 31 december 2017 waren

toegepast, dit geen materieel effect zou hebben gehad op de verantwoording van de handelsvorderingen, leningen en beleggingen in eigenvermogensinstrumenten die worden gewaardeerd op basis van hun reële waarde.

ii. Bijzondere waardeverminderingen – financiële activa en contract activa

IFRS 9 vervangt het geleden verlies-model in IAS 39 door het verwachte kredietverlies-model. Het nieuwe model voor bijzondere waardevermindering is van toepassing op financiële activa die worden gewaardeerd tegen geamortiseerde kostprijs, financiële verplichtingen gewaardeerd tegen reële waarde via niet-gerealiseerde resultaten en op contract activa uit hoofde van IFRS 15. Hoewel de groep nog geen gedetailleerde beoordeling heeft uitgevoerd van het effect van het nieuwe model op de huidige omvang van de voorzieningen kan over het algemeen worden gesteld dat het nieuwe model voor bijzondere waardevermindering waarschijnlijk zal leiden het eerder verantwoorden van waardevermindering-verliezen op voornamelijk de leningen aan deelnemingen.

iii. Classificatie – financiële verplichtingen

De Groep heeft geen financiële instrumenten aangemerkt als gewaardeerd tegen reële waarde via de winst of het verlies en is op dit moment ook niet van plan dit te gaan doen. Toepassing van de vereisten in IFRS 9 voor de classificatie van financiële verplichtingen heeft derhalve geen effect op de geconsolideerde jaarrekening van de Groep.

iv. Hedge accounting

Bij de eerste toepassing van IFRS 9 kan de Groep ervoor kiezen om, in plaats van over te gaan op de toepassing van de vereisten in IFRS 9, de hedge accounting vereisten van IAS 39 te blijven toepassen. Op dit moment past de Groep geen hedge accounting toe en heeft deze wijziging geen effect op de geconsolideerde jaarrekening van de Groep. De Groep is niet voornemens om in de toekomst wel hedge accounting toe te gaan passen.

v. Toelichtingsvereisten

IFRS 9 vereist uitgebreide nieuwe toelichtingen, met name over hedge accounting, kredietrisico en verwachte kredietverliezen. De Groep heeft nog geen beoordeling uitgevoerd of het met de huidige processen in staat is aan de nieuwe toelichtingsvereisten te voldoen. Op dit moment wordt een analyse uitgevoerd of aanpassingen in de huidige processen noodzakelijk is om aan de toelichtingsvereisten te voldoen.

vi. Overgang

IFRS 9 is van kracht voor boekjaren die beginnen op of na 1 januari 2018. Eerdere toepassing is toegestaan. De Groep is van plan om IFRS 9 met ingang van 1 januari 2018 toe te passen. De Groep zal de mogelijke stelselwijzigingen als gevolg van de toepassing van IFRS 9 in het algemeen retrospectief toepassen

IFRS 16 Leaseovereenkomsten

IFRS 16 introduceert één verantwoordingsmodel voor alle leaseverplichtingen. In beginsel zullen alle leaseovereenkomsten op de balans moeten worden gezet en vervalt voor de lessee het verschil tussen operationele en financiële leases. De lessee moet een actief opnemen voor zijn gebruiksrecht op het actief, alsmede een leaseverplichting voor de door hem verschuldigde leasebetalingen. Uitzondering hierop zijn kortlopende leaseovereenkomsten en leaseovereenkomsten voor zaken met een geringe waarde zijn vrijstellingen beschikbaar. De richtlijnen voor de lessors blijven grotendeels ongewijzigd.

De nieuwe standaard heeft voornamelijk effect op de verantwoording van de huidige operationele leasecontracten zoals toegelicht in niet in de balans opgenomen activa en verplichtingen. De Groep is begonnen met een initiële beoordeling van de mogelijke impact op haar geconsolideerde jaarrekening en verwacht dat de Groep activa en verplichtingen zal opnemen voor haar leaseauto's en huurverplichtingen. Daarnaast zal de aard van de lasten die worden verantwoord veranderen. In plaats van lineair verantwoorde lasten uit hoofde van operationele leases, vereist IFRS 16 de verwerking van afschrijvingslasten voor het gebruiksrecht op de activa en rentelasten op de leaseverplichtingen. De Groep heeft nog niet een beslissing genomen of zij gebruik zal maken van de beschikbare vrijstellingen.

IFRS 16 is van kracht voor boekjaren die beginnen op of na 1 januari 2019. Eerdere toepassing van IFRS 16 is toegestaan voor entiteiten die IFRS 15 Opbrengsten uit contracten met klanten toepassen op of vóór de datum van eerste toepassing van IFRS 16. De Groep is op dit moment van plan om IFRS 16 voor het eerst toe te passen op 1 januari 2019. De Groep verwacht dat de toepassing van IFRS 16 geen effect zal hebben op haar vermogen om te voldoen aan de herziene maximale leverage-ratio die is vastgelegd in het in noot 15 beschreven schuldconvenant.

TOELICHTING OP DE GECONSOLIDEERDE BALANS PER 31 DECEMBER 2017 (X EUR 1.000)

1 MATERIELE VASTE ACTIVA

	Verbouwingen	Installaties en inventarissen	Hard- en software	WKO-installaties	Activa in ontwikkeling	Totaal
Boekwaarde per 1 januari 2016	0	888	1.749	1.556	0	4.193
Investeringsen	0	446	926	0	3.530	4.902
Afschrijvingen	0	(239)	(621)	(79)	0	(939)
Boekwaarde per 31 december 2016	0	1.095	2.054	1.477	3.530	8.156
Verwerving van dochteronderneming	0	0	0	1.728	0	1.728
Investeringsen	0	684	1.877	0	3.564	6.125
Afschrijvingen	0	(382)	(856)	(79)	0	(1.317)
Aanschafwaarde desinvesteringen	0	0	(2.667)	0	0	(2.667)
Gecumuleerde afschrijvingen desinvesteringen	0	0	2.667	0	0	2.667
Boekwaarde per 31 december 2017	0	1.397	3.075	3.126	7.094	14.692
Cumulatieve investeringen 31 december 2017	2.936	3.413	5.120	3.598	7.094	22.161
Cumulatieve afschrijvingen 31 december 2017	(2.936)	(2.016)	(2.045)	(472)	0	(7.469)
Boekwaarde per 31 december 2017	0	1.397	3.075	3.126	7.094	14.692

De materiële vaste activa hebben voornamelijk betrekking op hard- en software en op installaties en inventarissen. Tevens zijn hieronder opgenomen een drietal WKO-installaties te Breda, Eindhoven en Hoofddorp zoals die door de Groep worden geëxploiteerd. De WKO installatie te Eindhoven is door de overname van de restant aandelen in Warm hartje Eindhoven CV sinds juli 2017 volledig in eigendom van de groep en wordt derhalve vanaf dat moment meegeconsolideerd. De boekwaarde van de WKO installatie bedroeg op moment van de overname van de aandelen 1,7 miljoen euro.

De activa in ontwikkeling betreft de realisatie van het nieuwe kantoorpand in Amsterdam. Het kantoorpand is in mei 2018 opgeleverd en in gebruik genomen.

2 VASTGOEDBELEGGINGEN

31-12-2017

31-12-2016

Stand per 1 januari	0	0
Verwerving van dochteronderneming	106.940	0
Verkopen	(106.940)	0
	0	0
Stand per 31 december	0	0

Op 24 juli 2017 het 50% belang van Laurentius in Exploitatie Hartje Eindhoven CV verkregen en is daarmee het 100% eigendom verkregen. Enkele dagen na deze verkrijging heeft Amvest het vastgoed in deze CV verkocht aan het Amvest Residential Core Fund. Op deze transactie is geen boekwinst of -verlies gerealiseerd.

3 DEELNEMINGEN VERWERKT VOLGENS EQUITY METHODE

31-12-2017

31-12-2016

Stand per 1 januari		85.727		111.127
Investerings	3.612		6.736	
Resultaten deelnemingen	686		5.808	
Winstuitkeringen en dividenden	(5.525)		(5.534)	
Desinvesteringen	(5.814)		(9.445)	
Verwerving van dochterondernemingen	(23.333)		(18.263)	
Omzetting leningen in kapitaal	165		813	
Negatief vermogen gesaldeerd met vorderingen	(907)		(707)	
Herrubricering vanuit de schulden	1.299		(5.928)	
Gepresenteerd onder voorzieningen	(3.028)		1.120	
		(32.845)		(25.400)
Stand per 31 december		52.882		85.727

De belangen in de samenwerkingen Exploitatie Hartje Eindhoven, Warm Hartje Eindhoven en Ontwikkelingscombinatie Overhoeks werden in 2017 uitgebreid tot 100 procent en worden vanaf de verschillende overnamedata volledig meegeconsolideerd. De hierboven genoemde post ‘verwerving van dochterondernemingen’ houdt hiermee verband. In 2016 is het belang in Grondfonds Zuid-Nederland uitgebreid tot 100 procent.

	Per 31 december 2017			2017	
	Activa	Verplichtingen	Eigen vermogen	Opbrengsten	Resultaat
5 grootste deelnemingen	65.181	21.491	43.690	2.847	1.008
Overige deelnemingen	53.386	44.194	9.193	16.378	(322)
Totaal deelnemingen	118.567	65.685	52.882	19.225	686

De 5 grootste deelnemingen zijn per balansdatum GEM Spiegelhout, GEM Lisserbroek, Gebiedsontwikkelingsmaatschappij Zuidplaspolder, Beurs van Berlage CV en Wilgenwende Gebiedsontwikkeling CV.

4 OVERIGE BELEGGINGEN

31-12-2017

31-12-2016

Stand per 1 januari		6.895		6.895
Verkopen		(6.234)		0
		(6.234)		0
Stand per 31 december		661		6.895

De overige beleggingen betreffen belangen in onderstaande stadsherstelmaatschappijen:

- Stadsherstel Historisch Rotterdam nv te Rotterdam te Rotterdam
- NV Stadsherstel Breda te Breda

In 2017 werden de aandelen Stadsherstel Amsterdam NV, NV Bergkwartier, Maatschappij tot Stadsherstel en Stadsherstel Den Haag en Omgeving NV vervreemd. Op deze vervreemding is een boekverlies gerealiseerd van 0,1 miljoen euro.

5 LENINGEN AAN DEELNEMINGEN

31-12-2017

31-12-2016

Stand per 1 januari	71.528	72.749
Verstrekingen	6.308	2.823
Bijgeboekte rente	165	182
Uitgekeerde rente	0	(62)
Verwerving van dochteronderneming	(52.127)	0
Aflossingen	(750)	(4.055)
Omzetting leningen in kapitaal	(165)	(816)
Negatief vermogen gesaldeerd met vorderingen	907	707
	(45.662)	(1.221)
Stand per 31 december	25.866	71.528

De belangrijkste verstrekkingen in 2017 betroffen leningen aan Zalmhaven CV, Wilgenwende en de ontwikkelingscombinatie KJ Plein (samen 5,222 miljoen euro). In de bestaande samenwerkingen Gebiedsontwikkeling Wilgenwende CV en Zalmhaven BV werd in 2016 voor een totaalbedrag van 2,454 miljoen euro geïnvesteerd. Het in de ontwikkelingscombinatie Overhoeks werd in 2017 uitgebreid tot 100 procent, met als gevolg dat de lening aan de ontwikkelcombinatie Overhoeks wordt meegeconsolideerd. De hierboven genoemde post 'verwerving van dochteronderneming' houdt hiermee verband.

Voor de aan de deelnemingen verstrekte leningen is de rente gebaseerd op het 3-maands Euribor-tarief verhoogd met een opslag van gemiddeld 2 procent (2016: idem). De met deze leningen samenhangende rentebaten bedragen 164.557 euro (2016: 181.783 euro). De looptijd van deze leningen wordt in het algemeen bepaald door het moment waarop de feitelijke ontwikkeling binnen de deelneming ter had kan worden genomen en zal gemiddeld tussen de vijf en tien jaar bedragen.

6 OVERIGE LANGLOPENDE VORDERINGEN

31-12-2017

31-12-2016

Stand per 1 januari	8.625	8.375
Verstrekingen	7.000	0
Rente	247	250
Herrubriceringen naar de voorraden	(1.398)	0
Herrubriceringen naar kortlopende vorderingen	(7.000)	0
	(1.151)	250
Stand per 31 december	7.474	8.625

In 2017 heeft de Groep een lening van 7 miljoen euro verstrekt ter financiering van een grondpositie. Als zekerheid heeft de Groep het eerste hypotheekrecht op deze positie verkregen. De Groep verwacht dat deze lening binnen 12 maanden wordt afgelost en is daarom onder de kortlopende vorderingen gepresenteerd.

Ultimo 2017 bestaan de langlopende vorderingen uitsluitend nog uit een lening aan een participant in één van de projectontwikkelingsdeelnemingen. Deze lening draagt 7 procent rente en er is geen aflossingsdatum overeengekomen. Een uit 2011 daterende, niet rentedragende, vordering met een aanvankelijke einddatum van 31 december 2019 is eind december overgeboekt naar de voorraden. Deze post heeft betrekking op de op dat moment verworven ontwikkelingslocatie te Breda.

7 UITGESTELDE BELASTINGVORDERINGEN EN - VERPLICHTINGEN	31-12-2017	31-12-2016
Uitgestelde belastingvorderingen		
- Verwachte looptijd langer dan 1 jaar	5.042	5.935
- Verwachte looptijd korter dan 1 jaar	0	0
	5.042	5.935
Uitgestelde belastingverplichtingen		
- Verwachte looptijd langer dan 1 jaar	9.299	8.120
- Verwachte looptijd korter dan 1 jaar	0	0
	9.299	8.120
Saldo vorderingen en verplichtingen	<u>(4.257)</u>	<u>(2.185)</u>

Het verloop in het saldo van uitgestelde belastingverplichtingen en –vorderingen is als volgt:

Stand per 1 januari	(2.185)	(3.304)
Verantwoord in winst- en verliesrekening	884	(9.839)
Afboeking latente belastingvordering Zorggroep De Laren BV	(953)	0
Verantwoord ten laste van eigen vermogen	68	2.861
Overboeking naar (vanuit) acute belastingvorderingen	(884)	0
Overboeking naar acute belastingschuld	0	7.664
Aanpassing op basis van aangifte Vpb voorgaande jaren	(1.187)	433
Stand per 31 december	<u>(4.257)</u>	<u>(2.185)</u>

Uitgestelde belastingvorderingen worden verantwoord voor zover het waarschijnlijk is dat in de toekomst voldoende belastbare winst beschikbaar is om de beschikbare compensabele verliezen te benutten.

Uitgestelde belastingvorderingen en –verplichtingen worden als zodanig gerubriceerd en voor het deel dat een verwachte looptijd langer dan 1 jaar zal hebben, op de balans weergegeven onder de vaste activa en de langlopende verplichtingen.

De stand per 31 december kan nog als volgt worden onderverdeeld:

	31-12-2017	31-12-2016
Fiscale eenheid Amvest Vastgoed BV	(4.257)	(3.138)
Zorggroep De Laren BV	0	953
	<u>(4.257)</u>	<u>(2.185)</u>

8 VOORRADEN	31-12-2017	31-12-2016
Strategische grondposities	132.209	170.881
Projecten in voorbereiding	193.810	52.026
Grondexploitaties en onverkochte woningen in aanbouw	58.098	34.568
Gereed product	501	1.292
Stand per 31 december	<u>384.617</u>	<u>258.767</u>

VERLOOP STRATEGISCHE GRONDPOSITIES	31-12-2017	31-12-2016
Stand per 1 januari	170.881	145.222
Aankopen	23.628	36.132
Verkopen	(2.542)	(26.870)
Verwerving van dochteronderneming	0	18.883
Afw aardering grondposities	(22.047)	(2.486)
Mutatie naar projecten in voorbereiding	(37.711)	0
	(38.672)	25.659
Stand per 31 december	132.209	170.881

De aankopen betreffen voornamelijk de verwerving van de locatie Speelhuyslaan te Breda. De verkopen hebben betrekking op de locatie Uitenhagestraat te Den Haag en Berkel en Rodenrijs. (verwervingen 2016: Aambeeldstraat/Metaalpark-locatie in het Cruquiusgebied, beide te Amsterdam; verkopen 2016 Waddinxveen, Berkel en Rodenrijs en Lelystad). De ongerealiseerde waardeveranderingen hebben voor ruim 18,9 miljoen euro betrekking op afwaarderingen als gevolg van de strategiewijziging. Voor details verwijzen wij naar pagina 8 van dit verslag. Het restant is het gevolg van vermindering van de realiseerbare opbrengstwaarde als gevolg van wijzigingen in het te realiseren vastgoedprogramma.

Op de strategische grondposities wordt door de Groep geen rente geactiveerd. Voor de positie Aambeeldstraat / Johan van Hasseltweg is in het kader van een door Rabobank verstrekte financiering een bankhypotheek op het voortdurend recht van erfpacht voor deze locatie verstrekt. Ook voor de strategische grondposities in het Cruquius-gebied, met uitzondering van de WIOD-, Metaalpark- en Gratex-locaties, is aan Rabobank een hypotheek op het voortdurend recht van erfpacht verstrekt. Alle andere strategische grondposities zijn niet met hypotheek bezwaard.

VERLOOP PROJECTEN IN VOORBEREIDING	31-12-2017	31-12-2016
Stand per 1 januari	52.026	56.457
Aankopen en geactiveerde kosten	21.603	1.474
Verkopen	(1.198)	(2.803)
Verwerving van dochteronderneming	86.160	0
Mutatie van strategische grondposities	37.711	0
Mutatie naar projecten in aanbouw	(2.492)	(3.102)
	141.784	(4.431)
Stand per 31 december	193.810	52.026

De aankopen en geactiveerde kosten hebben hoofdzakelijk betrekking op de verwerving van nieuwe tranches gronden in Almere, DUIN en investeringen de in locaties Glashaven te Rotterdam, VVV locatie te Eindhoven, Cruquius locatie te Amsterdam en Wilgenrijk. Daarnaast heeft de groep in 2017 het resterende belang in Overhoeks CV verworven. De hierboven genomen post 'verwerving van dochteronderneming' houdt hiermee verband. (2016: Almere, DUIN, de verwerving van enkele kavels te Oosterbeek en de voorbereidingskosten voor enkele zorgcomplexen. De verkopen hadden in zowel 2017 als 2016 betrekking op Almere, DUIN.

VERLOOP GRONDEXPLOITATIES EN ONVERKOCHTE WONINGEN IN AANBOUW	31-12-2017	31-12-2016
Stand per 1 januari	34.568	33.177
Investerings	92.641	67.406
Gefactureerde termijnen	(78.493)	(70.143)
Herrubriceringen naar vorderingen en schulden	8.899	527
Mutatie van projecten in voorbereiding	2.492	3.601
Mutatie naar voorraad gereed product	(2.009)	0
	<u>23.530</u>	<u>1.391</u>
Stand per 31 december	<u>58.098</u>	<u>34.568</u>

De investeringen zowel als de gefactureerde termijnen in 2017 betreffen voornamelijk de investeringen in Deltakwartier te Arnhem, de eerste fase van Cruquius, de tweede en derde fase van Eindhoven, Strijp R, diverse Almere DUIN locaties en Churchillpark fase 2. (2016: eveneens de eerste fase van Cruquius, de tweede en derde fase van Eindhoven, Strijp R en Almere, (Zuider)DUIN).

VERLOOP VOORRAAD GEREED PRODUCT	31-12-2017	31-12-2016
Stand per 1 januari	1.292	17.414
Investerings	51.065	38.332
Verkopen	(55.058)	(55.549)
Herrubriceringen naar vorderingen en schulden	1.193	1.594
Mutatie van in aanbouw	2.009	(499)
	<u>(791)</u>	<u>(16.122)</u>
Stand per 31 december	<u>501</u>	<u>1.292</u>

De investeringen en de verkopen in 2017 hebben betrekking op Park Zestienhoven, De Rotterdam, diverse Almere DUIN locaties, Eindhoven Strijp R fase 3-3 en diverse zorglocaties van het Gastenhuis en Dagelijks Leven. Ultimo 2017 zijn er 2 onverkochte, opgeleverde (prototype-)woningen in Almere ZuiderDUIN. Eind 2016 betrof dit 2 woningen in De Rotterdam en 2 (prototype-)woningen in Almere ZuiderDUIN.

9 VORDERINGEN EN OVERLOPENDE ACTIVA	31-12-2017	31-12-2016
Handelsvorderingen	4.116	16.986
Kortlopende vorderingen aandeelhouders	152	650
Kortlopende vorderingen overige verbonden partijen	17.830	2.571
Kortlopende vorderingen deelnemingen	1.373	320
Vorderingen op kopers	4.951	5.461
Vennootschapsbelasting	1.399	0
Overige vorderingen en overlopende activa	<u>11.829</u>	<u>7.852</u>
Stand per 31 december	<u>41.650</u>	<u>33.840</u>

De samenstelling van de handelsvorderingen is als volgt:

Niet vervallen	2.391	14.629
Vervaldatum verstreken < 3 maanden	899	1.852
Vervaldatum verstreken 3 - 6 maanden	406	202
Vervaldatum verstreken > 6 maanden	420	303
	4.116	16.986

De toename van de overige vorderingen is het gevolg van een lening die in 2017 is verstrekt. Een tweede lening, welke is verstrekt in 2016, is in 2017 verlengt. Naar verwachting worden beide leningen in 2018 afgelost. Als zekerheid voor deze twee leningen heeft Amvest het eerste hypotheekrecht verkregen op de onderliggende activa.

10 LIQUIDE MIDDELEN

31-12-2017

31-12-2016

ABN AMRO Bank	18.134	61.201
ING Bank	5.000	466
Rabobank	0	0
Overige	17	33
Stand per 31 december	23.151	61.700

Alle saldi staan ter vrije beschikking aan de onderneming.

11 GEPLAATST KAPITAAL (X € 1)

De samenstelling en de omvang van het geplaatst kapitaal heeft in de jaren 2016 en 2017 geen wijzigingen ondergaan.

	Maatschappelijk kapitaal (€)	Geplaatste aandelen	Geplaatst kapitaal (€)
Gewone aandelen	337.455	150.804	67.862
Prioriteitsaandelen A	2	5	2
Prioriteitsaandelen B	2	5	2
Aandelen M	41	46	21
Stand per 31 december 2016 en 2017	337.500	150.860	67.887

Het maatschappelijk en het geplaatst kapitaal heeft in de jaren 2016 en 2017 geen wijzigingen ondergaan. De gewone aandelen en de aandelen M zijn in handen van AEGON en PfZW, ieder voor 50 procent. De geplaatste aandelen A worden gehouden door AEGON, de geplaatste aandelen B door PfZW.

De nominale waarde van de verschillende aandelen bedraagt 0,45 euro per aandeel. Alle geplaatste aandelen zijn volgestort. Voor nadere informatie met betrekking tot de prioriteitsaandelen en de aandelen M wordt verwezen naar het hoofdstuk Overige gegevens.

12 AGIORESERVE

De agioreserve kan fiscaal in zijn geheel als gestort worden gezien. In 2016 en 2017 deden zich in deze reserve geen mutaties voor.

13 RESERVE DEELNEMINGEN

31-12-2017

31-12-2016

Stand per 1 januari		14.987		17.170
Toevoeging uit w instverdeling	(6.571)		5.581	
Resultaatuitkeringen deelnemingen	(947)		(4.532)	
Overige mutaties	696		(3.232)	
		(6.822)		(2.183)
Stand per 31 december		8.165		14.987

De wettelijke reserve deelnemingen is gevormd voor resultaten en rechtstreekse vermogensvermeerderingen van de deelnemingen sinds de eerste waardering volgens de vermogensmutatiemethode en waarvan de Groep een besluit tot uitkering daarvan niet kan afdwingen. Deze wettelijke reserve is niet vrij uitkeerbaar aan de aandeelhouders. De overige mutaties hebben voornamelijk betrekking op het ongerealiseerde herwaarderingsresultaat van het vastgoed in de Beurs van Berlage. In 2016 hebben de overige mutaties voor 3,6 miljoen euro negatief betrekking op de verkoop van het belang in Stedenfonds Amsterdam en voor 0,4 miljoen euro positief betrekking op het ongerealiseerde herwaarderingsresultaat van het vastgoed in de Beurs van Berlage.

14 OVERIGE RESERVES

31-12-2017

31-12-2016

Stand per 1 januari		135.569		131.954
Verwerking resultaat voorgaand boekjaar	31.505		10.016	
Mutatie reserve deelnemingen	6.822		2.183	
Overige mutaties	(200)		(8.584)	
		38.127		3.615
Stand per 31 december		173.696		135.569

De overige mutaties hebben betrekking op de niet gerealiseerde resultaten uit hoofde van de pensioenvoorziening. De jaarrekening 2016 is middels een besluit door aandeelhouders vastgesteld. Aan de Algemene Vergadering van Aandeelhouders zal in 2018 worden voorgesteld het resultaat over 2017 te verdelen zoals in de enkelvoudige jaarrekening is opgenomen.

15 LENINGEN EN OVERIGE FINANCIERINGSVERPLICHTINGEN

31-12-2017

31-12-2016

	AEGON Bank	Rabobank Real Estate	Deutsche Hypo	NIBC	Totaal	AEGON Bank	FGH	Totaal
Kredietinstellingen								
Stand per 1 januari	39.888	15.000	0	0	54.888	49.498	8.000	57.498
Herrubricering van kortlopende verplichtingen	0	8.000	0	0	8.000	20.000	18.056	38.056
	39.888	23.000	0	0	62.888	69.498	26.056	95.554
Opnamen	8.500	5.000	0	17.000	30.500	0	0	0
Bijgeboekte rente en kosten	949	0	0	0	949	1.390	0	1.390
Verwerving van dochteronderneming			41.232		41.232			
Aflossingen	0	0	(41.232)	0	(41.232)	(31.000)	(3.056)	(34.056)
	49.337	28.000	0	17.000	94.337	39.888	23.000	62.888
Herrubricering naar kortlopende verplichtingen	0	(8.100)	0	0	(8.100)	0	(8.000)	(8.000)
Stand per 31 december	49.337	19.900	0	17.000	86.237	39.888	15.000	54.888

In december 2014 is met AEGON Bank NV een kredietfaciliteit voor een bedrag van 50 miljoen euro overeengekomen. Deze heeft een looptijd tot 15 december 2019 met een optie voor verlenging met nog een jaar tot medio december 2020. In 2016 werd hierop een totaalbedrag van 11 miljoen euro afgelost. In het verslagjaar werd een bedrag van 8,5 miljoen euro opgenomen, waarmee de faciliteit per balansdatum nagenoeg volledig was benut. De overeengekomen rentevergoeding is gelijk aan het driemaands Euribor-tarief plus een vaste opslag van 2,50 procent. Per balansdatum bedraagt de rente derhalve 2,169 procent (ultimo 2016 2,187 procent). De gemiddelde rente over 2017 bedroeg 2,173 procent (2016 2,262 procent). Over het niet-opgenomen deel van deze faciliteit is een bereidstellingsprovisie van 0,6 procent verschuldigd. Voor deze kredietfaciliteit is (waren) geen zekerheden gesteld. AEGON Bank NV kwalificeert als een verbonden partij.

FGH Bank NV en Amvest Development hebben in 2016 de raamovereenkomst uit 2011 voor een 'un-committed' financieringsfaciliteit met een totaalbedrag van 100 miljoen euro verlengd. Deze overeenkomst heeft een doorlooptijd tot 1 februari 2021. In het kader van het integratieproces binnen de Rabobank-organisatie, zijn alle door FGH Bank verstrekte financieringen in februari 2017 onder de bestaande condities en afspraken overgegaan naar het nieuwe bedrijfsonderdeel Rabo Real Estate Finance (hierna Rabobank).

Onder de eerdere raamovereenkomst was al in 2012 een financiering aangegaan voor het project Amsterdam, Cruquiusgebied. Deze financiering, is in september 2016 voor een periode van vijf jaar, derhalve tot 1 september 2021, verlengd. De hoogte van de financiering is daarbij gelijk gebleven. Deze bedraagt aldus 15 miljoen euro. Voor deze financiering is de rente gelijk aan het driemaands Euribor-tarief plus een vaste opslag van 2,45 procent. Per balansdatum bedraagt de rente aldus 2,121 procent (eind 2016 2,136 procent), terwijl de gemiddelde rente over 2017 2,125 procent (2016 2,119 procent) heeft bedragen. Naar verwachting zal op deze faciliteit in 2018 een totaalbedrag van 5,6 miljoen euro worden afgelost wanneer de volgende deelprojecten in het Cruquiusgebied in productie zullen worden genomen.

Buiten de raamovereenkomst van 2010 was in oktober 2015 door FGH Bank NV een separate projectfinanciering verstrekt ter grootte van 8 miljoen euro ter financiering van de verwerving van de locatie Aambeeldstraat / Johan van Hasseltweg te Amsterdam. Deze financiering is in februari 2017 verlengd en in de bovengenoemde raamovereenkomst 'ingepast'. Deze financiering loopt tot 1 februari 2021. De rente is in februari 2017 vastgezet op 2,21 procent (voorheen 6,76 procent).

In april 2017 is een nieuwe projectfinanciering met Rabobank overeengekomen voor het deelproject Noorderduin te Almere. Deze financiering kent twee tranches, waarvan de eerste tranche ter grootte van 5 miljoen euro eind december 2017 is opgenomen. De tweede tranche van 2,5 miljoen euro zal medio 2018 worden opgenomen. Ook deze projectfinanciering heeft een looptijd tot 1 februari 2021. De rente is gelijk aan het driemaands Euribor-tarief plus een opslag, ultimo 2017 overeenkomend met 2,25 procent. Naar verwachting zal circa de helft van de eerste tranche in 2018 kunnen worden afgelost wanneer ter plaatse de volgende bouwphase zal starten.

Als zekerheden voor de door Rabobank verstrekte projectfinancieringen zijn eerste bankhypotheken (op het voortdurend recht van erfpacht) voor deze locaties verstrekt en zijn de rechten uit de aan de locaties gerelateerde overeenkomsten aan de bank gecedeerd. Voorts is als aanvullende zekerheid voor de financieringsfaciliteit door Amvest Development een borgstelling ter grootte van maximaal 100 miljoen euro verstrekt. Met de bank zijn minimumwaarden voor de solvabiliteit op het niveau van Amvest Development overeengekomen. Per de beide balansdata werd aan deze voorwaarden ruimschoots voldaan.

In 2018 zal als reeds vermeld naar verwachting een totaalbedrag van 8,1 miljoen euro op de financieringen voor het Cruquius-gebied en Noorderduin (resp. 5,6 miljoen en 2,5 miljoen euro) worden afgelost. Dit totaalbedrag is opgenomen onder de kortlopende schulden.

In juli 2016 is door Amvest Vastgoed een kredietovereenkomst aangegaan met NIBC Bank NV voor een totaalbedrag van 20 miljoen euro. Amvest Management en – Development en haar dochtermaatschappijen treden mede op als kredietnemers. Deze faciliteit is in augustus 2017 verlengd tot 30 juni 2022, waarbij anders dan een verlenging van de looptijd geen wijzigingen in de overeenkomst zijn aangebracht. De faciliteit kan worden aangewend voor het financieren van gebruikelijke bedrijfsactiviteiten van kredietnemers waaronder het aankopen van vastgoed en grondposities in Nederland. Voorts kan deze worden gebruikt voor het stellen van bankgaranties. Door NIBC Bank NV zijn per balansdatum twee bankgaranties tot een totaalbedrag van 2,825 miljoen euro afgegeven (2016: drie garanties voor een totaal van 4,050 miljoen euro).

In december 2017 is een bedrag ter grootte van 17 miljoen euro ten laste van de faciliteit opgenomen, die daarmee nagenoeg geheel gebruikt is. De overeengekomen rente over het getrokken deel van de faciliteit is gelijk aan het eenmaands Euribor-tarief (met een minimum van nul procent) en een opslag van 3,25 procent per jaar. Over het niet-opgenomen bedrag is een bereidstellingsvergoeding van 0,75 procent verschuldigd. Voor het krediet geldt een minimale geconsolideerde solvabiliteitsratio van 55 procent en een minimaal aanwezig eigen vermogen van 200 miljoen euro. Aan beide ratio's wordt per balansdatum ruimschoots voldaan. Voor dit krediet zijn geen zekerheden gesteld.

Zowel per balansdatum als ultimo 2016 wijkt de reële waarde van de leningen en overige financieringsverplichtingen niet significant af van de nominale waarde.

16 PERSONEELSGERELATEERDE VOORZIENINGEN	31-12-2017	31-12-2016
Contante waarde van de pensioenverplichtingen	39.299	57.149
Reële waarde van de fondsbeleggingen	(38.419)	(37.486)
Saldo pensioenverplichtingen	880	19.663
Overige personeelsvoorzieningen	273	236
Stand per 31 december	1.153	19.899
Mutatie in de contante waarde van de pensioenverplichtingen		
Toegezegde pensioenrechten per 1 januari	57.149	37.429
Betaalde vergoedingen	(597)	(480)
Aan dienstjaar toegerekende pensioenkosten	2.958	1.966
Rentelasten	1.017	971
Niet-gerealiseerde resultaten uit hoofde van veranderingen in economische uitgangspunten	(22.708)	17.137
Niet-gerealiseerde resultaten uit hoofde van veranderingen in demografische uitgangspunten	954	126
Niet-gerealiseerde resultaten uit hoofde van veranderingen in ervarings uitgangspunten	526	0
Verplichting uit hoofde van toegezegde pensioenrechten per 31 december	39.299	57.149
Mutatie in de reële waarde van de fondsbeleggingen		
Reële waarde van de fondsbeleggingen per 1 januari	37.486	29.996
Betaalde bijdragen	2.244	1.373
Betaalde vergoedingen	(597)	(480)
Betaalde kosten	(31)	(23)
Rentebaten	683	802
Rendement op fondsbeleggingen exclusief rentebaten	(1.366)	5.818
	38.419	37.486
Belangrijkste uitgangspunten		
Rekenrente	2,09%	1,79%
Collectieve loonsverhogingen	1,37%	1,22%
Inflatie	0,00%	1,22%
Duration (in jaren)	21,57	24,9

De in de niet-gerealiseerde resultaten voor 2017 opgenomen actuariële winsten en verliezen zijn voornamelijk een gevolg van het aanpassen van de rekenrente van 1,79 naar 2,09 procent (in 2016 van 2,61 naar 1,79 procent en het stop zetten van de jaarlijkse indexatie. De pensioenverplichtingen namen hierdoor af met een bedrag van 22,708 miljoen euro (2016 toename van 17,263 miljoen euro). Het rendement op de reële waarde van de fondsbeleggingen bedroeg in 2017 1,366

miljoen euro negatief (2016: 5,818 miljoen euro positief). Per saldo is een bedrag van 0,3 miljoen euro (voor belasting) ten gunste van de overige reserves gebracht (in 2016 kwam 11,445 miljoen euro ten laste van de overige reserves).

Daarnaast is een bedrag van 20,1 miljoen euro in 2017 ten gunste van het resultaat gebracht als gevolg van een aanpassing van de bestaande regeling per 1 januari 2017. Deze aanpassing kwalificeert als een “plan amendment” onder IAS 19, waardoor het effect hiervan verwerkt is in de resultatenrekening van 2017. Omdat Amvest vanaf dat moment haar pensioenverplichtingen heeft verzekerd wordt niet langer automatisch overgegaan tot indexatie van de pensioenen, indien sprake is van overrente. Deze overrente komt namelijk voortaan de verzekeraar toe. Een vrijval via de resultatenrekening is onder IAS 19 verplicht indien sprake is van een wijziging in de pensioenregeling.

De gevoeligheid van de contante waarde van de pensioenverplichtingen en de jaarlijkse pensioenkosten kan als volgt worden weergegeven (alle bedragen x EUR 1.000):

	Verplichtingen	Pensioenkosten
Basisscenario	39.299	1.715
Rekenrente + 0,25 procent	37.262	1.598
Rekenrente - 0,25 procent	41.498	1.843
Collectieve loonsverhogingen + 0,25 procent	39.333	1.724
Collectieve loonsverhogingen - 0,25 procent	39.263	1.706
Inflatie + 0,25 procent	39.358	1.726
Inflatie - 0,25 procent	39.240	1.704
Indexatie actieve deelnemers + 0,25 procent	39.459	1.751
Indexatie actieve deelnemers - 0,25 procent	39.299	1.715
Indexatie inactieve deelnemers + 0,25 procent	40.780	1.806
Indexatie inactieve deelnemers - 0,25 procent	39.299	1.715
Indexatie alle deelnemers + 0,25 procent	40.974	1.842
Indexatie alle deelnemers - 0,25 procent	39.299	1.715
Sterfte + 10 procent	38.528	1.686
Sterfte - 10 procent	40.147	1.748

De pensioenregeling van de Groep is uitbesteed aan AEGON Levensverzekering NV. De regeling is in 2017 gewijzigd in die zin dat alle tot 1 januari 2017 opgebouwde rechten premievrij zijn gemaakt (hierna ‘de oude regeling’). Vanaf deze datum geldt een nieuwe regeling voor alle medewerkers die deelnamen aan de oude regeling. Voor medewerkers die in dienst zijn getreden na 1 januari 2017 is een nieuwe regeling met een ‘defined contribution’-karakter in het leven geroepen. Op grond van het premievrij maken van de oude regeling worden de voor deze regeling ingelegde gelden niet langer belegd in AEGON Funds. De eerder verworven participaties in een tweetal funds zijn in dit verband verkocht.

De Groep verwacht dat de werkgeversbijdrage in 2018 1,714 miljoen euro zal bedragen. Dit is exclusief een eventuele bijdrage voor koopkrachtindexatie

17 UITGESTELDE BELASTINGVERPLICHTINGEN	31-12-2017	31-12-2016
Stand per 1 januari	3.138	3.574
Overboeking vanuit latente belastingvorderingen	(68)	(260)
Aanpassingen op basis van aangiften Vpb voorgaande jaren	1.187	(176)
Stand per 31 december	4.257	3.138

De verplichting heeft betrekking op tijdelijke verschillen tussen de bedrijfseconomische en de fiscale waardering van het onroerend goed, met name van de strategische grondposities, de voorziening voor pensioenverplichtingen en de financiële vaste activa.

18 VOORZIENING DEELNEMINGEN	31-12-2017	31-12-2016
Stand per 1 januari	3.669	2.549
Herrubricering vanuit financiële vaste activa	(3.028)	1.120
Stand per 31 december	641	3.669

De voorziening deelnemingen wordt gevormd voor deelnemingen met een negatief vermogen waarvoor Amvest de verplichting of het stellige voornemen heeft dit aan te zuiveren.

19 KORTLOPENDE VERPLICHTINGEN	31-12-2017	31-12-2016
Kortlopende schulden verbonden partijen	0	34.366
Handelscrediteuren	6.178	7.358
Kortlopende schulden kredietinstellingen	8.160	8.073
Verplichtingen jegens kopers	23.762	14.180
Belastingen en premies sociale verzekeringen	10.876	14.287
Te betalen kosten gereede projecten	287	407
Overige schulden	5.225	5.157
Overlopende passiva	28.324	1.263
Stand per 31 december	82.812	85.091

De eind 2015 leningen aangetrokken bij AEGON Dynamic Fund Participations BV en PfZW Dynamic Fund Participations BV zijn in juli 2017 volledig afgelost. In de overlopende passiva is een vooruitbetaling op erfpachtrechten van 21,5 miljoen euro opgenomen. De leveringen zullen naar verwachting de komende 12 maanden plaats vinden.

De kortlopende schulden aan kredietinstellingen kunnen als volgt worden gespecificeerd:

Projectfinanciering Rabobank Real Estate inzake Aambeeldstraat	0	8.000
Projectfinanciering Rabobank Real Estate inzake Cruquiusgebied	5.600	0
Projectfinanciering Rabobank Real Estate inzake Noorderduin	2.500	0
Lopende rente	60	73
	8.160	8.073

De verplichtingen aan Rabobank betreffen de naar verwachting in 2017 af te lossen bedragen op de projectfinancieringen van het Cruquius-gebied en Noorderduin. Voor een nadere toelichting op deze verplichtingen wordt verwezen naar de toelichting op de leningen en overige financieringsverplichtingen.

FINANCIEEL RISICOBEEHER

De Groep is uit hoofde van het gebruik van financiële instrumenten blootgesteld aan de volgende risico's: kredietrisico, liquiditeitsrisico en marktrisico (inclusief renterisico).

De directie van de Groep is verantwoordelijk voor de inrichting en bewaking van het risicobeheer. Zij heeft als beleid de risico's waarvoor de Groep zich geconfronteerd ziet in kaart te brengen, passende risicolimieten en –controles te bepalen en de risico's en de naleving van de limieten te bewaken. Beleid en systemen voor risicobeheer worden regelmatig geëvalueerd en waar nodig aangepast aan veranderingen in de marktomstandigheden en de activiteiten van de Groep. Zij streeft ernaar om door middel van haar standaarden en procedures met betrekking tot training en management een gedisciplineerde en constructieve beheersingsomgeving te ontwikkelen waarin alle werknemers hun rol en verplichtingen begrijpen.

Kredietrisico

Kredietrisico is het risico van financieel verlies voor de Groep indien een afnemer of tegenpartij van een financieel instrument de aangegane contractuele verplichtingen niet nakomt. Krediet-risico's vloeien met name voort uit vorderingen op klanten.

De blootstelling aan kredietrisico van de Groep wordt hoofdzakelijk bepaald door de individuele kenmerken van de afzonderlijke afnemers. De Groep heeft uitsluitend significante concentraties van kredietrisico op transacties met Amvest Residential Core Fund (hierna ARC Fund), Amvest Residential Dynamic Fund (hierna ARD Fund) en Amvest Living & Care Fund (hierna AL&C Fund).

De Groep heeft per balansdatum en per ultimo 2017 een voorziening voor bijzondere waardeverminderingen ter grootte van verwachte verliezen uit hoofde van handels- en overige vorderingen getroffen van 247.861 euro (2016: 151.530 euro). Voor de ouderdomsopbouw van de handelsvorderingen die geen bijzondere waardevermindering hadden ondergaan, wordt verwezen naar de toelichting op de vorderingen en overlopende activa (noot 9).

De liquide middelen van de Groep bedroegen per balansdatum 23,1 miljoen euro (2016: 61,7 miljoen euro). Deze worden aangehouden bij banken met een long term kredietwaardigheidsbeoordeling van A, AA, A+ of A2 volgens de beoordelingen van ratingbureau's S&P, Moody's, Fitch en DBRS.

Liquiditeitsrisico

Liquiditeitsrisico is het risico dat de Groep problemen krijgt om te voldoen aan haar verplichtingen uit hoofde van in contanten of andere financiële verplichtingen. Het uitgangspunt van het liquiditeitsrisicobeheer van De Groep is dat er, voor zover mogelijk, voldoende liquiditeiten worden aangehouden om blijvend te kunnen voldoen aan haar financiële verplichtingen wanneer deze vervallen, in normale en moeilijke omstandigheden, en zonder dat onaanvaardbare verliezen worden geleden of de reputatie van de Groep in gevaar komt. De Groep streeft ernaar de liquide middelen op een hoger niveau aan te houden dan de verwachte kasuitstroom op financiële verplichtingen voor de komende 60 dagen.

De Groep is –evenals vorig jaar- grotendeels gefinancierd met eigen vermogen, ter beschikking gesteld door de beide aandeelhouders. De financieringsbehoefte van de Groep wordt voor een belangrijk deel bepaald door het saldo van investeringen en desinvesteringen.

De financiering van de Groep vindt voor een belangrijk deel plaats middels (termijn-)facturering van de levering van nieuw onroerend goed aan het ARC, ARD of AL&C Fund. Daarbij geldt dat de investeringsverplichtingen door deze fondsen eerst worden aangegaan wanneer de 'funding' daarvoor geregeld is.

De Groep beschikt per balansdatum over een liquiditeitspositie, die in combinatie met de verwachte kasstromen voor 2018, voldoende is om de voorgenomen activiteiten ook te realiseren.

	Boek- waarde (EUR 1.000)	Contractuele kasstromen					
		Totaal (EUR 1.000)	2 maanden of minder (EUR 1.000)	2 - 12 maanden (EUR 1.000)	1 - 2 jaar (EUR 1.000)	2 - 5 jaar (EUR 1.000)	Meer dan 5 jaar (EUR 1.000)
Niet-afgeleide financiële verplichtingen per 31 december 2017							
Leningen en financieringsverplichtingen	86.237	86.237	0	0	49.337	36.900	0
Handelscrediteuren	6.178	6.178	6.178	0	0	0	0
Kortlopende schulden kredietinstellingen	8.160	8.160	60	8.100	0	0	0
Verplichtingen jegens kopers	23.762	23.762	0	23.762	0	0	0
Belastingen	10.876	10.876	10.876	0	0	0	0
Te betalen kosten gerede projecten	287	287	0	287	0	0	0
Overige schulden	5.225	5.225	0	5.225	0	0	0
Overlopende passiva	28.324	28.324	262	17.312	10.750	0	0
	169.049	169.049	17.376	54.686	60.087	36.900	0

Niet-afgeleide financiële verplichtingen per 31 december 2016

Leningen en financieringsverplichtingen	54.888	54.888	0	0	0	54.888	0
Kortlopende schulden aandeelhouders	34.366	34.366	34.366	0	0	0	0
Handelscrediteuren	7.358	7.358	7.358	0	0	0	0
Kortlopende schulden kredietinstellingen	8.073	8.073	8.073	0	0	0	0
Verplichtingen jegens kopers	14.180	14.180	0	14.180	0	0	0
Belastingen	14.287	14.287	6.668	7.619	0	0	0
Te betalen kosten gerede projecten	407	407	0	407	0	0	0
Overige schulden	5.157	5.157	0	5.157	0	0	0
Overlopende passiva	1.263	1.263	0	1.263	0	0	0
	139.979	139.979	56.465	28.626	0	54.888	0

In noot 15 is toegelicht dat met Rabobank (voorheen FGH Bank) resp. NIBC Bank minimumwaarden voor de solvabiliteit op niveau van Amvest Development resp. Amvest Vastgoed zijn overeengekomen. Per balansdatum werd aan deze voorwaarden ruimschoots voldaan.

Marktrisico

Marktrisico is het risico dat veranderingen in marktprijzen waaronder rentetarieven invloed hebben op de inkomsten van de Groep of de waarde van zijn beleggingen in financiële instrumenten. De Groep loopt daarnaast risico in de door haar ondernomen ontwikkelingsprojecten. Omdat de Groep uitsluitend in Nederland actief is, is zij niet blootgesteld aan valutarisico's.

De Groep is in relatief beperkte mate gefinancierd met rentedragende schulden zodat de gevoeligheid voor wijzigingen in rentetarieven relatief beperkt is. Het renterisico hangt samen met rentedragende vorderingen en liquide middelen enerzijds en rentedragende schulden anderzijds. In geval van variabele rente betekent dit voor De Groep een kasstroom-renterisico. De Groep heeft als beleid om geen afgeleide financiële instrumenten te gebruiken om (tussentijdse) rentefluctuaties te beheersen.

Het renteprofiel van de rentedragende financiële instrumenten van de Groep kan per de beide balansdata als volgt worden samengevat.

	31-12-2017	31-12-2016
Instrumenten met een vaste rente		
Financiële activa	7.474	7.226
Financiële verplichtingen	(8.000)	(42.366)
Per saldo	(526)	(35.140)
Instrumenten met een variabele rente		
Financiële activa	23.407	69.070
Financiële verplichtingen	(86.397)	(54.961)
Per saldo	(62.990)	14.109

Een benadering van de kasstroomgevoeligheid voor instrumenten met een variabele rente is hieronder weergegeven uitgaande van een redelijkerwijs mogelijke wijziging van de (Euribor) rentetarieven op de verslagdatum met 50 basispunten. Dit zou resulteren in een toename (afname) van het resultaat en het eigen vermogen (beide na belastingen) met de vermelde bedragen.

	Resultaat (na belastingen)		Eigen vermogen (na belastingen)	
	Toename	Afname	Toename	Afname
	rente 50 bp	rente 50 bp	rente 50 bp	rente 50 bp
	(EUR 1.000)	(EUR 1.000)	(EUR 1.000)	(EUR 1.000)
Per 31 december 2017				
Instrumenten met een variabele rente				
Gevoeligheid kasstromen (netto)	(236)	236	0	0
Per 31 december 2016				
Instrumenten met een variabele rente				
Gevoeligheid kasstromen (netto)	53	(53)	0	0

Financieel risico ontwikkelingsprojecten

Ten aanzien van het financiële risico verbonden aan ontwikkelingsprojecten kan onderscheid worden gemaakt in risico's verbonden aan het aanhouden van strategische grondposities en risico's verbonden aan projecten in uitvoering. Het risico met betrekking tot strategische grondposities betreft het verschil tussen de marktwaarde en de verwervingsprijs. Het risico vloeit voort uit onzekerheid omtrent het daadwerkelijk tot ontwikkeling komen van de betrokken posities. Daarnaast is er het risico dat deze later tot ontwikkeling zullen komen dan eerder is verondersteld. De Groep tracht deze risico's te mitigeren door de verschillende posities actief te volgen en te bespreken met de betrokken overheden. Ook de regel op deze grondposities geen rente te activeren past in het risicomanagement voor de strategische grondposities.

Het risicoprofiel van de projecten in uitvoering bestaat uit het kostprijsrisico en het verkooprisico. Het kostprijsrisico wordt in de regel afgedekt door aannemingsovereenkomsten met aannemers, dan wel met ontwikkelaars in geval van turnkey-afnames. Nieuwbouwwoningen worden in de regel pas in aanbouw genomen als tenminste 70 procent van de woningen van het project is verkocht. Hiermee wordt het verkooprisico in belangrijke mate ingeperkt. Voor de afzet van nieuwbouwhuurwoningen heeft De Groep een overeenkomst met ARC Fund. Deze heeft een eerste afnamerecht op nieuwe huurwoningen tegen marktconforme condities. Hiermee is het ARC Fund verzekerd van een pijplijn aan goede huurwoningen. Het voordeel voor De Groep is dat al in een vroeg stadium van een nieuwbouwproject het afzetrisico van de huurwoningen kan worden afgedekt. Voor de thans in uitvoering zijnde projecten zijn nog geen huurwoningen verkocht aan ARC of ARD Fund. Met het AL&C Fund is een soortgelijke overeenkomst afgesloten. De zorgvastgoedprojecten in uitvoering zijn verkocht aan het AL&C Fund.

Tenslotte participeert de Groep in een aanzienlijk aantal ontwikkelingsdeelnemingen, waarbij de keuze om projecten te ontwikkelen en tot uitvoering te brengen juist is ingegeven vanuit de gedachte de risico's te spreiden. Voor deze deelnemingen gelden in beginsel dezelfde risico's als voor de 'eigen' projecten en worden die risico's op een vergelijkbare wijze gevolgd en beperkt. Bij de keuze van de samenwerkingspartners is de Groep zich steeds bewust van de noodzaak te kiezen voor sterke, kredietwaardige partners.

TOELICHTING OP DE GECONSOLIDEERDE WINST-EN-VERLIESREKENING OVER HET BOEKJAAR EINDIGEND OP 31 DECEMBER 2017 (X EUR 1.000)

20 BEDRIJFSOPBRENGSTEN ONTWIKKELINGSACTIVITEITEN

2017

2016

Netto-omzet ontwikkelingsactiviteiten

Verkoop onroerend goed aan Amvest Residential Core Fund	47.646	30.392
Verkoop onroerend goed aan Amvest Residential Dynamic Fund	0	7.880
Verkoop onroerend goed aan Amvest Living & Care Fund	19.196	24.143
Verkoop onroerend goed aan derden	58.224	65.359
Verkoop strategische grondposities en overige	3.744	27.742
	128.810	155.516

Overige bedrijfsopbrengsten

Huuropbrengsten ontwikkeling vastgoed	3.391	3.744
Exploitatiekosten ontwikkeling vastgoed en gerelateerde kosten	(2.142)	(1.718)
	1.249	2.026

130.059**157.542**

21 KOSTEN VAN UITBESTEED WERK EN ANDERE EXTERNE KOSTEN

2017

2016

Kostprijs van de omzet	(114.772)	(119.429)
Afboekingen voorbereidingskosten en overige kosten	(690)	2.921
Stand per 31 december	(115.462)	(116.508)

In 2016 is een nagekomen en eenmalige BTW-bate inzake leveringen van onroerend goed in 2010 verantwoord ter hoogte van 2,676 miljoen euro. Hierover is in 2016 met de Belastingdienst overeenstemming bereikt. Deze bate is credit verantwoord in de post afboeking voorbereidingskosten

22 ONGEREALISEERDE WAARDERVERANDERINGEN

2017

2016

Afw aardering strategische grondposities	(3.116)	(2.486)
Stand per 31 december	(3.116)	(2.486)

Jaarlijks herijkt Amvest haar strategische grondposities. Als gevolg van deze herijking zijn de grondposities met ruim 3,1 miljoen euro afgewaardeerd. Dit betreffen afwaardering op posities als gevolg vermindering van de realiseerbare opbrengstwaarde als gevolg van wijzigingen in het te realiseren vastgoedprogramma.

23 NETTO-OMZET MANAGEMENTACTIVITEITEN	2017	2016
Vergoedingen fondsmanagement		
Amvest Residential Core Fund	7.310	6.259
Amvest Residential Dynamic Fund	1.985	2.191
Amvest Living & Care Fund	685	415
AEGON-woningportefeuilles	3.739	3.740
Overige vergoedingen fondsmanagement	649	747
	<u>14.368</u>	<u>13.352</u>
Overige vergoedingen	<u>1.475</u>	<u>1.494</u>
	<u>15.843</u>	<u>14.846</u>
24 BEHEERKOSTEN	2017	2016
Personeelskosten	4.559	(13.370)
Huisvestingskosten	(1.137)	(850)
Advieskosten	(1.274)	(936)
Afschrijvingen materiële vaste activa	(856)	(622)
Overige	(2.403)	(3.332)
	<u>(1.111)</u>	<u>(19.110)</u>
Dekking beheerkosten in onderhanden projecten	<u>5.860</u>	<u>3.738</u>
	<u>4.749</u>	<u>(15.372)</u>

Het totaalbedrag aan salariskosten bedroeg over het verslagjaar 8,353 miljoen euro (2016: 7,999 miljoen euro). De sociale lasten bedroegen in 2017 0,7 miljoen euro (2016 0,6 miljoen euro). De pensioenlasten bedroegen in 2017 16,770 miljoen euro positief (2016: 2,167 miljoen euro negatief). Deze pensioenbaten worden veroorzaakt door een wijziging in de pensioenregeling per 1 januari 2017. IAS 19 schrijft voor dat het effect van deze wijziging in de resultatenrekening moet worden verwerkt. Het totale effect van de wijziging in de pensioenregeling bedraagt 20,1 miljoen euro positief.

Amvest is met AEGON Levensverzekering een overrente-deling voor het pensioencontract overeengekomen. Afrekening van de overrente geschiedt volgens een vooraf vastgesteld patroon waarbij jaarlijks 1/7e deel van het saldo per 1 januari ten gunste van de verschuldigde pensioenpremie wordt gebracht. De jaarlijkse vrijval bedroeg in 2016 160.579 euro en in het verslagjaar 0,8 miljoen euro. Deze bedragen zijn ten gunste van de pensioenlasten gebracht. Als gevolg van de wijziging in de pensioenregeling per 1 januari 2017 komt de overrente in de toekomst de verzekeraar toe.

Het aantal vaste medewerkers van Amvest bedroeg per 31 december 2017 66 (een jaar eerder 70); uitgedrukt in fulltime-equivalenten 63,8 (2016: 68,6).

De bezoldiging bestuurders wordt op grond van artikel 2:383 lid 1 BW niet toegelicht, omdat deze herleidbaar zou zijn tot 1 natuurlijk persoon. De leden van de Raad van Commissarissen hebben over 2017 –evenals over 2016– geen bezoldiging ontvangen.

25 RESULTAAT OVERIGE ACTIVITEITEN	2017	2016
Netto-omzet overige activiteiten	10.701	7.952
Kosten overige activiteiten		
Personeelskosten	(6.522)	(4.859)
Huisvestingskosten	(3.903)	(3.215)
Afschrijvingen materiële vaste activa	(315)	(238)
Overige kosten	(2.071)	(1.526)
	<u>(12.811)</u>	<u>(9.838)</u>
	<u>(2.110)</u>	<u>(1.886)</u>

Bij Zorggroep De Laren BV waren per balansdatum 256 medewerkers in dienst (uitgedrukt in fulltime-equivalenten 123,8). Per eind 2016 waren dit 197 medewerkers en 98 fte's.

26 RESULTAAT DEELNEMINGEN EN OVERIGE BELEGGINGEN	2017	2016
Resultaat deelnemingen verwerkt volgens de equity methode	686	5.808
Dividenden overige beleggingen	273	257
Boekverlies verkoop overige beleggingen	(101)	0
	<u>858</u>	<u>6.065</u>

In het resultaat deelnemingen is ruim 9,3 miljoen euro aan ongerealiseerde waardeveranderingen opgenomen. Deze ongerealiseerde waardeveranderingen hebben voor ruim 8 miljoen euro betrekking op afwaarderingen als gevolg van de strategiewijziging. Voor details verwijzen wij naar pagina 8 van dit verslag. Het restant is het gevolg van vermindering van de realiseerbare opbrengstwaarde als gevolg van wijzigingen in het te realiseren vastgoedprogramma.

27 FINANCIËLE BATEN EN LASTEN	2017	2016
Betaalde interest en provisie aan kredietinstellingen	(1.040)	(1.170)
Betaalde interest en provisie aan AEGON Bank	(949)	(1.390)
Overige betaalde interest	(324)	(302)
	<u>(2.313)</u>	<u>(2.862)</u>
Aan projecten toegerekende interest	625	1.008
Ontvangen interest deelnemingen	509	182
Overige ontvangen interest	994	379
	<u>(185)</u>	<u>(1.293)</u>

In 2017 is een rente bate van ruim 0,6 miljoen euro ontvangen van de belastingdienst. Deze rente bate houdt verband met de eenmalige BTW-bate inzake leveringen van onroerend goed in 2010 en is verantwoord onder de post overige ontvangen interest. Deze BTW bate bedraagt 2,676 miljoen euro en is in 2016 verantwoord.

28 ONGEREALISEERDE WAARDEVERANDERINGEN STRATEGIEWIJZIGING	2017	2016
Afw aardering strategische grondposities	(18.931)	0
Stand per 31 december	(18.931)	0

In 2017 is er een bijzondere waarde vermindering van 18,9 miljoen euro verantwoord op eigen gronden. Deze afwaardering is het gevolg van de voorgenomen strategiewijziging. Voor nadere details verwijzen wij naar pagina 8 van dit verslag.

29 BELASTINGEN	2017	2016
Fiscale eenheid Amvest Vastgoed		
Resultaat voor belastingen	10.752	41.593
Resultaten onder deelnemingsvrijstelling	(76)	(754)
Resultaten vennootschappen buiten fiscale eenheid	3.115	1.246
	<u>13.791</u>	<u>42.085</u>
Basis voor berekening vennootschapsbelasting	13.791	42.085
Af: ongerealiseerde waardeveranderingen	0	0
niet-aftrekbare boetes	0	0
overige verschillen	0	0
	<u>0</u>	<u>0</u>
Fiscaal resultaat	<u>13.791</u>	<u>42.085</u>
Latent (verschuldigde) of te vorderen vennootschapsbelasting	(3.448)	(10.522)
Mutatie voorziening latente vennootschapsbelasting	0	0
Vennootschapsbelasting voorgaande jaren (incl.latente belasting)	(717)	434
	<u>(4.165)</u>	<u>(10.088)</u>
Totaal fiscale eenheid Amvest Vastgoed	(4.165)	(10.088)
Vennootschappen buiten fiscale eenheid		
Resultaat voor belastingen = fiscaal resultaat	<u>(3.115)</u>	<u>(1.246)</u>
Latent (verschuldigde) of te vorderen vennootschapsbelasting	0	342
Vpb over te compenseren verliezen voorgaande jaren	(953)	343
	<u>(953)</u>	<u>685</u>
Totaal vennootschappen buiten fiscale eenheid	(953)	685
Totaal	(5.117)	(9.403)

Aansluiting van het effectieve belastingtarief	%	2017	%	2016
Winst vóór belastingen uit voortgezette bedrijfsactiviteiten		11.705		40.908
Winstbelasting	43,72%	5.117	22,99%	9.403
Nominale belastingdruk	25,00%	2.927	25,00%	10.227
Effect van aandeel in resultaten van deelnemingen verwerkt volgens de 'equity'-methode	-0,15%	(18)	-0,46%	(187)
Verliezen huidig boekjaar waarvoor geen latente belastingvordering is gevormd	4,60%	538	0,34%	140
Op-/afname van eerder niet opgenomen compensabele verliezen	8,14%	953	-0,84%	(343)
Correcties VPB aangifte voorgaande jaren	6,13%	717	-1,06%	(434)
Effective belastingdruk	43,70%	5.117	22,99%	9.403

TRANSACTIES MET VERBONDEN PARTIJEN

De volgende partijen kwalificeren, op grond van de zeggenschapsverhouding en samenwerkingsovereenkomsten, als verbonden partijen van Amvest:

- AEGON NV en al haar dochtermaatschappijen,
- Stichting Pensioenfonds Zorg en Welzijn (PFZW),
- Amvest Residential Core Fund, Amvest Residential Dynamic Fund en Amvest Living & Care Fund,
- De vastgoedportefeuilles waarvoor Amvest het fondsmanagement verricht.
- Gelieerde vennootschappen waarvoor Amvest optreedt als penvoerder,
- De deelnemingen van Amvest,
- Medewerkers van Amvest,
- Directieleden en leden van de Raad van Commissarissen van Amvest, hun directe familieleden en eventuele entiteiten waarin zij zelf of hun familieleden participeren.

In 2017 heeft een transactie plaats gevonden tussen vennootschappen behorend tot de Amvest-groep en de leden van de directie van Amvest, de leden van de Raad van Commissarissen van Amvest, hun directe familieleden of vennootschappen waarin zij of leden van hun directe familie participeren. Het betreft de verkoop van een woning voor een bedrag van 0,6 miljoen euro. Hiervan is in 2017 0,3 miljoen euro aan (grond)termijnen gefactureerd. Deze termijnen zijn per balansdatum voldaan door de koper. In 2016 hebben geen transacties plaats gevonden tussen vennootschappen behorend tot de Amvest-groep en de leden van de directie van Amvest, de leden van de Raad van Commissarissen van Amvest, hun directe familieleden of vennootschappen waarin zij of leden van hun directe familie participeren.

Door AEGON Levensverzekering NV werd in 2017 voor een totaalbedrag van 2,204 miljoen euro aan pensioenpremies aan Amvest Management in rekening gebracht (2016: 1,357 miljoen euro). Door Amvest Management is aan AEGON Levensverzekering NV over 2017 130 euro rente over de rekeningcourant-verhouding voortvloeiend uit de pensioenverzekeringsovereenkomst vergoed (2016: 1,380 euro).

Over de door AEGON Bank NV aan Amvest Vastgoed verstrekte kredietfaciliteiten is over 2017 een totaalbedrag van 949.484 euro aan rente en bereidstellingsprovisie in rekening gebracht (2016: 1,390 miljoen euro).

De in 2017 door Amvest aan AEGON Woningen BV, Amvest Home Free BV resp. AEGON Levensverzekering NV berekende vergoedingen ter zake van het management van hun onroerend goed-portefeuilles hebben 3,739 miljoen euro bedragen (2016: 3,740 miljoen euro). De managementvergoeding bedraagt 5 procent van de brutohuuropbrengsten.

Amvest Management verzorgt de penvoering voor de vennootschappen die participeren in ARC en ARD Fund. In dit verband werd over zowel 2016 als 2017 een totaalbedrag van 100.000 euro in rekening gebracht, overeenkomend met 25.000 euro per vennootschap. Met AEGON en PfZW is een vergoeding voor het beheer van de aan deze vennootschappen verstrekte leningen te hoogte van 14.000 euro (AEGON) resp. 7.000 euro (PfZW) overeengekomen (voor 2016 gelden dezelfde bedragen).

Voor de vennootschap die namens AEGON participeert in het AL&C Fund treedt Amvest Management met ingang van 2014 op als penvoerder. De overeengekomen vergoeding bedraagt voor zowel 2016 als 2017 12.500 euro.

Amvest REIM berekende in 2017 7,310 miljoen euro aan ARC Fund als vergoeding voor fondsmanagement (2016: 6,259 miljoen euro). Amvest REIM berekende in 2017 1,985 miljoen euro aan ARD Fund als vergoeding voor fondsmanagement (2016: 2,191 miljoen euro). De vergoeding bedraagt steeds 8,5 procent over de brutohuuropbrengsten van de fondsen.

Amvest LCF Management trad tot en met 22 januari 2017 op manager van het AL&C Fund, vanaf 23 januari heeft Amvest REIM deze functie overgenomen. Deze mutatie houdt verband met het feit dat het AL&C Fund vanaf deze laatste datum ook kwalificeert als een 'gereguleerde beleggingsinstelling'. Amvest LCF Management berekende in 2017 een bedrag van 34.800 euro als vergoeding voor fondsmanagement aan het AL&C Fund (2016: 415.330 euro). De overeenkomstige vergoeding van Amvest REIM bedroeg over 2017 650.412 euro. De vergoeding voor fondsmanagement heeft voor beide managers 8,5 procent over de brutohuuropbrengsten bedragen. Daarnaast is door Amvest LCF Management eenmalig in

2016 een vergoeding van 100.000 euro aan het AL&C Fund berekend inzake de kosten voor het onder toezicht stellen door de AFM (2017: nihil).

Werkmaatschappijen van Amvest Development leverden in 2017 211 woningen op aan ARC Fund. Het betroffen 18 woningen in Almere, Zuiderduin, 26 woningen in Almere Kop Zuid, 58 woningen in Amsterdam, Cruquius Blok 1.1, 70 woningen in Rotterdam, Park Zestienhoven, 24 woningen in Eindhoven Strijp-R en 15 woningen in Arnhem, Deltakwartier (fase 1). Rekening houdend met de in 2015 en 2016 reeds berekende bedragen, werd in 2017 nog 16,362 miljoen euro (exclusief btw) aan het fonds in rekening gebracht. Eind 2017 waren 513 woningen in aanbouw ten behoeve van ARC Fund: 61 woningen in Amsterdam, Cruquius Blok 1.1, 46 woningen in Amsterdam Cruquius Blok 1.2, 99 woningen in Leiden, Churchillpark Fase 2, 44 woningen in Almere, Noorderduin, 107 woningen in Almere, Kop Zuid (gebouw L), 136 woningen in Arnhem, Deltakwartier (fase 2 + 3) en 20 woningen in Eindhoven, Strijp R veld 3. Voor deze projecten werd in het verslagjaar voor 41,340 miljoen euro (exclusief btw) aan termijnen in rekening gebracht.

In 2017 werd geen onroerend goed opgeleverd aan ARD Fund. Eind 2017 noch eind 2016 was sprake van in aanbouw zijnde onroerend goedprojecten ten behoeve van ARD Fund.

In 2017 leverden de aan ARC Fund verkochte woningen een resultaat op van 2,937 miljoen euro. Alle transacties in zowel 2017 als 2016 hebben plaatsgevonden tegen marktconforme prijzen.

Werkmaatschappijen van Amvest Development leverden in 2017 zorgvastgoed op aan het L&C Fund voor een totaalbedrag van 13,703 miljoen euro (exclusief btw) (2016: 15,227 miljoen euro (exclusief btw)). Daarnaast werd aan bouwtermijnen voor lopende projecten in 2017 voor een bedrag van 7,488 miljoen euro (exclusief btw) aan het L&C Fund in rekening gebracht (2016: 6,759 miljoen euro (exclusief btw)). Alle leveringen vonden plaats tegen marktconforme prijzen. Amvest heeft in het verslagjaar op de leveringen en bouwtermijnen een positief resultaat genomen ter hoogte van 0,140 miljoen euro (2016: een positief resultaat van 1,569 miljoen euro).

Voor de verstrekte leningen aan de deelnemingen wordt verwezen naar de toelichting op de Leningen aan deelnemingen.

Voor de beloningen van bestuurders en bezoldiging van de leden van de Raad van Commissarissen wordt verwezen naar de toelichting op de beheerkosten (24).

NIET IN DE BALANS OPGENOMEN ACTIVA EN VERPLICHTINGEN

Overrente-overeenkomst met AEGON

De met AEGON Levensverzekering overeengekomen overrente-deling voor de bestaande pensioenovereenkomst, waarbij het saldo van de nog niet afgerekende overrente werd aangewend ter financiering van de indexatie van de opgebouwde pensioenrechten, is met aangaan van een nieuwe overeenkomst per 1 januari 2017, komen te vervallen. Het ultimo 2016 resterende saldo van de nog niet afgerekende overrente, is grotendeels aangewend ter financiering van de indexatie van de opgebouwde pensioenrechten per 1 januari 2017. De hieruit voortvloeiende vrijval per saldo is als onderdeel van de pensioenlasten in het resultaat over 2017 verantwoord. Dit saldo, dat voorheen als een voorwaardelijke vordering werd aangemerkt, die niet in de cijfers tot uitdrukking werd gebracht is daarmee tot nihil teruggelopen (2016: 0,967 miljoen euro). De vrijval bedroeg in 2016 160.579 euro en in het verslagjaar 829.917 euro. Deze bedragen zijn ten gunste van de pensioenlasten in beide jaren gebracht.

Claims

Tegen groepsmaatschappijen van Amvest zijn diverse claims ingediend die door hen worden betwist. Hoewel de afloop van deze geschillen niet met zekerheid kan worden voorspeld, wordt -mede op grond van ingewonnen juridisch advies- aangenomen dat deze geen materiële invloed zullen hebben op de geconsolideerde financiële positie.

Investeringsen

Eind 2017 is sprake van onvoorwaardelijke verplichtingen en voorgenomen investeringen van totaal 1.249,2 miljoen euro (2016: 799,0 miljoen euro). Hiervan kan een bedrag van 190,5 miljoen euro als onvoorwaardelijke verplichtingen worden aangemerkt (2016: 132,6 miljoen euro) en bedragen de voorgenomen investeringen in totaal 1.058,7 miljoen euro (2016: 666,4 miljoen euro). Daarnaast bestaan nog voorwaardelijke nabetalingsverplichtingen ter zake van de verwerving van grondposities van totaal 16,4 miljoen euro (2016: 15,9 miljoen euro). Het moment van feitelijke uitstroom van middelen is nog onzeker. Dit is met name afhankelijk van de status van de realisatie van de verschillende projecten.

Huur- en leasecontracten

Het totaalbedrag van met derden aangegane huur- en operational leaseverplichtingen met betrekking tot huisvesting en bedrijfsmiddelen bedraagt 1,488 miljoen euro (2016: 2,193 miljoen euro). De huurverplichting van de kantoorruimte te Amsterdam eindigde formeel op 31 december 2017. Doordat het nieuwe kantoor voor Amvest per balansdatum nog niet gereed en opgeleverd is, worden

één of twee verdiepingen in de maanden januari en februari 2018 nog doorgehuurd. Van de totale verplichtingen heeft 684.423 euro betrekking op het eerstvolgende jaar. Aldus heeft een bedrag van 803.618 euro betrekking op de jaren 2019 en volgende. De laatste leaseverplichtingen eindigen in 2022.

Zorggroep De Laren BV heeft verplichtingen uit hoofde van huur- en leaseverplichtingen. De huurverplichtingen hebben voornamelijk betrekking op de zorgcomplexen in eigendom van het Amvest Living & Care Fund. De jaarlijkse verplichtingen bedragen gemiddeld 3,635 miljoen euro. De gemiddelde resterende looptijd is 11 jaar (2016: 3,380 miljoen euro en eveneens 11 jaar). De langste huurovereenkomst loopt nog 15 jaar. De overige huur- en leaseverplichtingen bedragen per balansdatum nog 6.049 euro (2016: 21.704 euro) en hebben alle betrekking op 2018.

Afgegeven garanties

Per 31 december 2017 zijn er uit hoofde van afgegeven concerngaranties en verstrekte borgtochten, voorwaardelijke verplichtingen voor een totaalbedrag van 153,827 miljoen euro (2016: 155,956 miljoen euro). Deze verplichtingen hebben betrekking op de nakoming van verplichtingen uit hoofde van financieringsarrangementen binnen de samenwerkingsverbanden tot een totaalbedrag van 19,739 miljoen euro (2016 21,670 miljoen euro) en op de nakoming van verplichtingen voortvloeiend uit turnkey-ontwikkelingsovereenkomsten tot een totaalbedrag van 130,635 miljoen euro (2016 130,625 miljoen euro). Voor overige verplichtingen geldt een totaalbedrag van 3,462 miljoen euro (2016 3,662 miljoen euro).

Door NIBC Bank NV zijn ten behoeve van Amvest en haar dochterondernemingen twee bankgaranties afgegeven (2016: drie) voor een totaalbedrag van 2,825 miljoen euro (2016: 4,05 miljoen euro). Door ABN AMRO Bank is ten behoeve van Amvest Management een bankgarantie afgegeven voor een bedrag van 176.706 euro (2016 eveneens 176.706 euro). Deze laatste garantie zal in het eerste kwartaal van 2018 komen te vervallen zodra de bestaande kantoorruimte te Amsterdam aan de verhuurder zal zijn opgeleverd.

Ontvangen garanties

Per balansdatum waren bankgaranties voor de nakoming van verplichtingen uit hoofde van aannemingsovereenkomsten voor lopende projecten en overige projectgerelateerde overeenkomsten ontvangen tot een totaalbedrag van 9,071 miljoen euro. Het vergelijkbare bedrag ultimo 2016 bedroeg 10,38 miljoen euro. Ultimo

2016 en 2017 was sprake van ontvangen concerngaranties tot een totaalbedrag van 224.508 euro.

Overige

Groepsmaatschappijen van Amvest Development BV zijn als participant hoofdelijk aansprakelijk voor het geheel van de schulden van de volgende vennootschappen onder firma:

- Hofmakerij vof te Amsterdam (Amvest-aandeel 50 procent)
- Ontwikkelingscombinatie Schalkwijkerpoort V.O.F. te Cruquius (Amvest-aandeel 49,9 procent)

Het totaal van de externe schulden van deze beide vennootschappen bedraagt ultimo 2017 171.541 euro (2016: 53.820 euro).

Amvest verschilde van mening met de Belastingdienst over de vraag of voor de in de periode november 2010 tot en met december 2011 door Amvest voor ARC – en ARD Fund uitgevoerde activiteiten gebruik kon worden gemaakt van de vrijstelling voor ‘het beheer van ter collectieve belegging bijeengebracht vermogen’. Amvest, daarin gesteund door PricewaterhouseCoopers Belastingadviseurs (PwC), stelde zich op het standpunt dat deze vrijstelling van toepassing was en heeft over de aan ARC – en ARD Fund in rekening gebrachte vergoedingen voor fondsmanagement dan ook geen BTW in rekening gebracht, en derhalve ook niet aan de Belastingdienst afgedragen.

De Belastingdienst nam het standpunt in dat geen beroep op deze vrijstelling kon worden gedaan en heeft voor de jaren 2010 en 2011 naheffingsaanslagen BTW aan de fiscale eenheid Amvest Vastgoed cs opgelegd. Over deze kwestie is uitvoerig met de Belastingdienst overlegd. PwC heeft namens Amvest uiteindelijk een voorstel voor afronding gedaan, waarbij de aanslag over 2010 zou worden voldaan en de aanslag over 2011 zou worden vernietigd. De Belastingdienst heeft dit voorstel in maart 2018 geaccepteerd. Als uitvloeisel daarvan is in april 2018 een bedrag van 345.125 euro aan BTW en heffingsrente over 2010 afgedragen. Dit bedrag zal Amvest Vastgoed in rekening brengen bij de rechtsopvolgers van WAP Woningen BV, die in 2010 namens AEGON en PfZW in ARC – en ARD Fund participeerden.

Amvest Vastgoed heeft geen verklaring van hoofdelijke aansprakelijkheid als bedoeld in artikel 2:403 lid 1 Burgerlijk Wetboek afgegeven voor Amvest Development BV en haar groepsmaatschappijen, voor Amvest Beheer BV en haar groepsmaatschappijen en voor Amvest Management II BV, Amvest REIM BV en Amvest Investment Management BV. Voor alle andere groepsmaatschappijen zijn dergelijke verklaringen wel afgegeven.

Een werkmaatschappij van Amvest Development heeft een aantal zorgcomplexen ontwikkeld voor het AL&C Fund. Deels zijn deze reeds aan het fonds opgeleverd, voor een ander deel zijn deze per balansdatum nog in ontwikkeling. Het fonds heeft op grond van artikel 21 van de betreffende turnkey-overeenkomsten het recht de betreffende registergoederen aan de betrokken Amvest-werkmaatschappij te verkopen. Op haar rust de verplichting deze terug te kopen, mits voldaan is aan de in deze overeenkomsten gestelde voorwaarden. Per balansdatum bedraagt de waarde van de voorwaardelijke terugnameverplichting 22,018 miljoen euro (2016 15,109 miljoen euro).

Gebeurtenissen na balansdatum

In het eerste kwartaal van 2018 heeft Amvest besloten om over te gaan tot de verkoop van een aantal niet-strategische posities. Het betreft twee separate trajecten: ten eerste een vijftal ontwikkelposities die beperkt passen binnen de strategie van Amvest, bijvoorbeeld doordat hier naar verwachting relatief weinig (of zelfs geen) huurwoningen worden ontwikkeld op korte termijn. Daarnaast een drietal WKO-installaties waarvoor geldt dat Amvest deze wil overdragen aan een gespecialiseerde exploitant, om zo ook op lange termijn de duurzame energievoorziening voor haar huurders te borgen.

Voor beide trajecten geldt dat inmiddels meerdere partijen interesse hebben getoond in de aankoop van deze posities respectievelijk installaties, en tevens dat er geen reden is om aan te nemen dat de transacties zullen plaatsvinden op waardes die substantieel lager liggen dan de huidige boekwaardes. Amvest streeft er naar om uiterlijk eind augustus 2018 beide trajecten af te ronden.

ENKELVOUDIGE BALANS PER 31 DECEMBER 2017

VOOR RESULTAATBESTEMMING

(X EUR 1.000)

ACTIVA	Toelichting	31-12-2017	31-12-2016
Vaste activa			
Deelnemingen in groepsmaatschappijen	30	347.558	339.141
Uitgestelde belastingvorderingen		3.749	4.940
		351.307	344.081
Vlottende activa			
Vorderingen	31	139.534	166.958
Liquide middelen		0	475
		139.534	167.433
		490.841	511.514
PASSIVA		31-12-2017	31-12-2016
Eigen vermogen			
Geplaatst kapitaal	32	68	68
Agioreserve	32	187.377	187.377
Reserve deelnemingen	32	8.165	14.987
Overige reserves	32	173.696	135.569
Resultaat boekjaar	32	6.587	31.505
		375.893	369.506
Leningen en overige financieringsverplichtingen	33	66.337	39.888
Uitgestelde belastingverplichtingen			0
Langlopende verplichtingen		66.337	39.888
Kortlopende verplichtingen	34	48.611	102.120
		490.841	511.514

ENKELVOUDIGE WINST-EN-VERLIESREKENING OVER HET BOEKJAAR EINDIGEND OP 31 DECEMBER 2017

(X EUR 1.000)

	Toelichting	2017	2016
Aandeel in resultaat van ondernemingen waarin wordt deelgenomen (na belastingen)		8.417	29.786
Overig resultaat na belastingen	35	(1.830)	1.719
Resultaat na belastingen		6.587	31.505

TOELICHTING OP DE ENKELVOUDIGE FINANCIËLE OVERZICHTEN OVER HET BOEKJAAR EINDIGEND OP 31 DECEMBER 2017 (X EUR 1.000)

Algemeen

Aangezien de winst-en-verliesrekening over 2017 van Amvest Vastgoed BV (de vennootschap) in de geconsolideerde jaarrekening is verwerkt, is in de enkelvoudige jaarrekening volstaan met weergave van een beknopte winst-en-verliesrekening in overeenstemming met artikel 2:402 BW.

Basis voor presentatie

De enkelvoudige jaarrekening is opgesteld volgens de wettelijke bepalingen van Titel 9 Boek 2 van het Burgerlijk Wetboek. De vennootschap maakt voor de bepaling van de grondslagen voor de waardering van activa en passiva en resultaatbepaling van haar enkelvoudige jaarrekening gebruik van de optie die wordt geboden in artikel 2:362 lid 8 BW. Dit houdt in dat de grondslagen voor de waardering van activa en passiva en resultaatbepaling (hierna 'waarderingsgrondslagen') van de enkelvoudige jaarrekening van de vennootschap gelijk zijn aan de grondslagen die voor de geconsolideerde EU-IFRS jaarrekening zijn toegepast. Deze geconsolideerde EU-IFRS jaarrekening is opgesteld volgens de door de International Accounting Standards Board vastgestelde en door de Europese Unie aanvaarde standaarden (hierna 'EU-IFRS'). Verwezen wordt naar pagina 21 tot en met 31 voor een beschrijving van deze grondslagen.

Deelnemingen in groepsmaatschappijen

In de enkelvoudige balans worden deelnemingen in groepsmaatschappijen gewaardeerd volgens de 'equity'-methode. Zie voor een uitwerking hiervan de grondslagen voor consolidatie in de geconsolideerde jaarrekening.

Resultaat deelnemingen

Het aandeel in het resultaat van ondernemingen waarin wordt deelgenomen omvat het aandeel van de vennootschap in de resultaten van deze deelnemingen. Resultaten op transacties waarbij overdracht van activa en passiva tussen de vennootschap en haar deelnemingen en tussen deelnemingen onderling heeft plaatsgevonden, zijn geëlimineerd voor zover deze als niet gerealiseerd kunnen worden beschouwd.

30 DEELNEMINGEN IN GROEPSMAATSCHAPPIJEN

De deelnemingen in groepsmaatschappijen worden gewaardeerd tegen de nettovermogenswaarde, rekeninghoudend met de in deze jaarrekening omschreven waarderingsgrondslagen. Per balansdatum zijn de voornaamste deelnemingen en hun (statutaire) vestigingsplaatsen:

- Amvest Development BV te Amsterdam
- Amvest Management BV te Zeist (feitelijk gevestigd te Amsterdam)
- Amvest Management II BV te Amsterdam
- Amvest Investment Management BV te Amsterdam
- Amvest REIM BV te Amsterdam
- Amvest Beheer BV te Amsterdam
- Amvest Energie Holding BV te Amsterdam
- Amvest Participaties (Holding) BV te Amsterdam
- Amvest Real Estate BV te Amsterdam

In alle gevallen is sprake van een 100 procent-belang.

VERLOOPOVERZICHT DEELNEMINGEN IN GROEPSMAATSCHAPPIJEN	31-12-2017	31-12-2018
Stand per 1 januari	339.141	317.939
Rechtstreekse vermogensmutatie Amvest Management	(200)	(8.584)
Uitbreiding vermogen bestaande vennootschappen	200	0
Aandeel in resultaten boekjaar	8.417	29.786
	<u>8.417</u>	<u>21.202</u>
Stand per 31 december	<u>347.558</u>	<u>339.141</u>

In 2017 heeft er een agio storting van 0,2 miljoen euro plaats gevonden in Amvest REIM BV. De rechtstreekse vermogensmutatie in Amvest Management houdt verband met de verwerking van de niet-gerealiseerde resultaten in de pensioenvoorziening.

31 VORDERINGEN	31-12-2017	31-12-2016
Belastingen	6.762	3.251
Overige vorderingen en overlopende activa	13.746	88
Amvest Development BV	64.382	115.844
Amvest Participaties BV	40.146	40.147
Amvest Beheer BV	7.627	7.627
Amvest Woningen-Nova Projectontwikkeling BV	6.870	0
Amvest Management II BV	1	1
	<u>139.534</u>	<u>166.958</u>

Over het gemiddeld saldo van de rekening-courantverhoudingen met groepsmaatschappijen wordt geen rente berekend (2016: eveneens). Omtrent aflossing en zekerheden is niets overeengekomen.

32 EIGEN VERMOGEN	Geplaatst kapitaal	Agio- reserve	Reserve deelnemingen	Overige reserves	Resultaat boekjaar	Totaal eigen vermogen
Stand per 1 januari 2017	68	187.377	14.987	135.569	31.505	369.506
Resultaat na belastingen 2017	0	0	0	0	6.587	6.587
Resultaatbestemming vorig boekjaar	0	0	0	31.505	(31.505)	0
Mutatie reserve deelnemingen	0	0	(6.822)	6.822	0	0
Niet-gerealiseerde resultaten na belastingen	0	0	0	(200)	0	(200)
Totaalresultaat 2017	0	0	(6.822)	38.127	(24.918)	6.387
Stand per 31 december 2017	68	187.377	8.165	173.696	6.587	375.893

De directie stelt voor, onder goedkeuring van de Raad van Commissarissen, het resultaat over 2017 als volgt te verdelen:

VOORSTEL TOT VERDELING VAN HET RESULTAAT (X EUR 1.000)

Resultaat na belastingen	6.587
Uitgekeerd (interim-)dividend op prioriteitsaandelen	0
Uitgekeerd (interim-)dividend op overige aandelen	0
Per saldo in 2018 toe te voegen aan de overige reserves	<u>6.587</u>

33 LANGLOPENDE VERPLICHTINGEN

31-12-2017

31-12-2016

	AEGON Bank NV	NIBC	Totaal	AEGON Bank NV	Totaal
Stand per 1 januari	39.888	0	39.888	49.498	49.498
Opnamen	8.500	17.000	25.500	0	0
Bijgeboekte rente en kosten	949	0	949	1.390	1.390
Aflossingen	0	0	0	(11.000)	(11.000)
	<u>49.337</u>	<u>17.000</u>	<u>66.337</u>	<u>39.888</u>	<u>39.888</u>
Herrubricering naar kortlopende verplichtingen	0	0	0	0	0
Stand per 31 december	<u>49.337</u>	<u>17.000</u>	<u>66.337</u>	<u>39.888</u>	<u>39.888</u>

In december 2014 is met AEGON Bank NV een kredietfaciliteit voor een bedrag van 50 miljoen euro overeengekomen. Deze heeft een looptijd tot 15 december 2019 met een optie voor verlenging met nog een jaar tot medio december 2020. In 2016 werd hierop een totaalbedrag van 11 miljoen euro afgelost. In het verslagjaar werd een bedrag van 8,5 miljoen euro opgenomen, waarmee de faciliteit per balansdatum nagenoeg volledig is benut. De overeengekomen rentevergoeding is gelijk aan het driemaands Euribor-tarief plus een vaste opslag van 2,50 procent. Per balansdatum bedraagt de rente derhalve 2,169 procent (ultimo 2016 2,187 procent). De gemiddelde rente over 2017 bedroeg 2,173 procent (2016 2,262 procent). Over het niet-opgenomen deel van deze faciliteit is een bereidstellingsprovisie van 0,6 procent verschuldigd. Voor deze kredietfaciliteit is (waren) geen zekerheden gesteld. AEGON Bank NV kwalificeert als een verbonden partij.

In juli 2016 is door Amvest Vastgoed een kredietovereenkomst aangegaan met NIBC Bank NV voor een totaalbedrag van 20 miljoen euro. Amvest Management en – Development en haar dochtermaatschappijen treden mede op als kredietnemers. Deze faciliteit is in augustus 2017 verlengd tot 30 juni 2022, waarbij anders dan een verlenging van de looptijd geen wijzigingen in de overeenkomst zijn aangebracht. De faciliteit kan worden aangewend voor het financieren van gebruikelijke bedrijfsactiviteiten van kredietnemers waaronder het aankopen van vastgoed en grondposities in Nederland. Voorts kan deze worden gebruikt voor het stellen van bankgaranties. Door NIBC Bank NV zijn per balansdatum twee bankgaranties tot een totaalbedrag van 2,825 miljoen euro afgegeven (2016: 4,050 miljoen euro). In december 2017 is een bedrag ter grootte van 17 miljoen euro opgenomen. De faciliteit is daarmee nagenoeg geheel gebruikt. De overeengekomen rente over het getrokken deel van de faciliteit is gelijk aan het eenmaands Euribor-tarief (met een minimum van nul procent) en een opslag van 3,25 procent per jaar. Over het niet-opgenomen bedrag is een bereidstellingsvergoeding van 0,75 procent verschuldigd. Voor het krediet geldt een minimale geconsolideerde solvabiliteitsratio van 55 procent en een minimaal aanwezig eigen vermogen van 200 miljoen euro. Aan beide ratio's wordt per balansdatum ruimschoots voldaan. Voor dit krediet zijn geen zekerheden gesteld.

34 KORTLOPENDE VERPLICHTINGEN

31-12-2017

31-12-2016

Kortlopende schulden aandeelhouders en aan aandeelhouders gerelateerde entiteiten	0	34.357
Kortlopende schulden kredietinstellingen	19.494	37.057
Amvest Management	26.063	20.053
Amvest Energie Holding	2.396	2.396
Amvest Investment Management	250	250
Amvest REIM BV	1	0
Belastingen	37	7.664
Overige schulden en overlopende passiva	370	343
Stand per 31 december	48.611	102.120

De eind 2015 aangetrokken leningen bij AEGON Dynamic Fund Participations BV en PfZW Dynamic Fund Participations BV zijn in juli 2017 volledig afgelost. De kortlopende schulden aan kredietinstellingen betreft ultimo 2017 een schuld in rekening courant aan ABN AMRO Bank NV. Deze rekening maakt deel uit van een stelsel van saldo- en rentecompensatie op niveau van Amvest Vastgoed BV. Alle rekeningen in het stelsel bij ABN AMRO Bank tezamen leiden tot een tegoed.

Over het gemiddeld saldo van de rekening-courantverhoudingen met groepsmaatschappijen wordt geen rente berekend (2016: eveneens). Omtrent aflossing en zekerheden is niets overeengekomen.

35 OVERIG RESULTAAT NA BELASTINGEN

2017

2016

Betaalde interest aan kredietinstellingen	(2.448)	(1.767)
Betaalde interest en provisie aan aandeelhouders	(175)	(300)
Betaalde bereidstellings- en afsluitprovisies	(160)	(71)
Ontvangen interest van kredietinstellingen	1.598	470
Overige ontvangen interest	634	3
	(551)	(1.665)
Overige	(933)	3.380
	(1.484)	1.715
Te vorderen (betalen) vennootschapsbelasting 25 procent	371	(430)
Vennootschapsbelasting voorgaande jaren	(717)	434
	(346)	4
	(1.830)	1.719

In de post 'overige' was in 2016 een nagekomen en eenmalige BTW-bate inzake leveringen van onroerend goed in 2010 verantwoord ter hoogte van 2,676 miljoen euro opgenomen.

HONORARIA VAN DE ACCOUNTANT

De volgende honoraria van KPMG Accountants NV zijn ten laste van de vennootschap en haar dochtermaatschappijen gekomen.
Een en ander zoals bedoeld in artikel 2:382a lid1 en 2 BW.

	2017		
	KPMG Accountants NV	Overige KPMG Netw erk	Totaal KPMG
Onderzoek van de jaarrekening	(153)	0	(153)
Andere controleopdrachten	(131)	0	(131)
Adviesdiensten op fiscaal terrein	0	0	0
Andere niet-controlediensten	0	28	28
	(284)	28	(256)

	2016		
	KPMG Accountants NV	Overige KPMG Netw erk	Totaal KPMG
Onderzoek van de jaarrekening	(212)	0	(212)
Andere controleopdrachten	(117)	0	(117)
Adviesdiensten op fiscaal terrein	0	0	0
Andere niet-controlediensten	0	(122)	(122)
	(329)	(122)	(451)

TRANSACTIES MET VERBONDEN PARTIJEN

De volgende partijen kwalificeren, op grond van de zeggenschapsverhouding en samenwerkingsovereenkomsten, als verbonden partijen van Amvest Vastgoed:

- AEGON NV en al haar dochtermaatschappijen,
- Stichting Pensioenfonds Zorg en Welzijn (PFZW),
- Amvest Residential Core Fund, Amvest Residential Dynamic Fund en Amvest Living & Care Fund,
- De vastgoedportefeuilles waarvoor Amvest het fondsmanagement verricht,
- Gelieerde vennootschappen waarvoor Amvest optreedt als penvoerder.
- De deelnemingen van Amvest,
- De directieleden en leden van de Raad van Commissarissen van Amvest, hun directe familieleden en eventuele entiteiten waarin zij zelf of hun familieleden participeren.

Er was in 2017 geen sprake van transacties van significante omvang tussen vennootschappen behorend tot de Amvest-groep en de leden van de directie van Amvest, de leden van de Raad van Commissarissen van Amvest, hun directe familieleden of vennootschappen waarin zij of leden van hun directe familie participeren.

NIET IN DE BALANS OPGENOMEN ACTIVA EN VERPLICHTINGEN

Aansprakelijkheidsstellingen

De financiële gegevens van de groepsmaatschappijen van Amvest Vastgoed BV zijn in de geconsolideerde jaarrekening van Amvest Vastgoed BV verwerkt. Zij heeft ten behoeve van haar groepsmaatschappijen verklaringen van hoofdelijke aansprakelijkheid als bedoeld in artikel 2:403 lid 1 BW afgegeven, met uitzondering van Amvest Development BV en haar groepsmaatschappijen, Amvest Beheer BV en haar groepsmaatschappijen alsmede Amvest Management II BV, Amvest Investment Management BV en Amvest REIM BV.

Amvest Vastgoed BV en haar groepsmaatschappijen vormen een fiscale eenheid voor toepassing van de vennootschapsbelasting. Uitzonderingen hierop vormen Amvest RCF Management BV, Amvest RDF Management BV, Amvest RCF Custodian BV en Amvest RDF Custodian BV, alle 100 procent deelnemingen van Amvest Beheer BV. Alle vennootschappen die deel uitmaken van de fiscale eenheid zijn aldus hoofdelijk aansprakelijk voor de vennootschapsbelastingsschulden van de gehele fiscale eenheid.

Amsterdam, 18 mei 2018

Raad van Commissarissen

E.W. Koning

A.H. Maatman

E.W. Lindeijer

G.J.C. Verhoef

Directie

H.M.A. Aarts

W.J. Bodewes

D.F. van Vugt

OVERIGE GEGEVENS

OVERIGE GEGEVENS

STATUTAIRE BEPALINGEN INZAKE RESULTAATBESTEMMING

De winstbestemming is geregeld in artikel 32 van de statuten. De directie is, onder goedkeuring van de Raad van Commissarissen, bevoegd om van de winst een bedrag te reserveren. Uit de winst na reservering wordt op de prioriteits aandelen als dividend een percentage gelijk aan de wettelijke rente op de laatste dag van het laatst verstreken boekjaar over het nominaal op deze aandelen gestorte bedrag uitgekeerd. Het restant wordt als dividend op de gewone respectievelijk aandelen M uitgekeerd.

BIJZONDERE STATUTAIRE RECHTEN INZAKE ZEGGENSCHAP

De prioriteits aandelen A worden gehouden door AEGON en de prioriteits aandelen B worden gehouden door PfZW. Amvest heeft een Raad van Commissarissen, bestaande uit twee commissarissen A, twee commissarissen B en een commissaris C. De commissarissen A worden voorgedragen door de houders van prioriteits aandelen A en de commissarissen B worden voorgedragen door de houders van de prioriteits aandelen B. Commissaris C wordt benoemd door de commissarissen A en B.

De aandelen M worden gehouden door AEGON en door PfZW. Bij aanbidding van gewone aandelen door mede-aandeelhouders hebben houders van aandelen M voorrang boven de houders van aandelen van de andere soorten.

CONTROLEVERKLARING VAN DE ONAFHANKELIJKE ACCOUNTANT

Aan: de Algemene Vergadering van Amvest Vastgoed B.V.

Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen jaarrekening

Ons oordeel

Wij hebben de jaarrekening 2017 van Amvest Vastgoed B.V. (hierna ‘de vennootschap’) te Amsterdam (hierna ‘de jaarrekening’) gecontroleerd. De jaarrekening omvat de geconsolideerde en de enkelvoudige jaarrekening.

Naar ons oordeel:

- geeft de betreffende geconsolideerde jaarrekening een getrouw beeld van de grootte en samenstelling van het vermogen van Amvest Vastgoed B.V. per 31 december 2017 en van het resultaat en de kasstromen over het boekjaar eindigend op 31 december 2017, in overeenstemming met International Financial Reporting Standards zoals aanvaard binnen de Europese Unie en Titel 9 Boek 2 BW;
- geeft de betreffende enkelvoudige jaarrekening een getrouw beeld van de grootte en samenstelling van het vermogen van Amvest Vastgoed B.V. per 31 december 2017 en van het resultaat over het boekjaar eindigend op 31 december 2017, in overeenstemming met Titel 9 Boek 2 van het in Nederland geldende Burgerlijk Wetboek (BW).

De geconsolideerde jaarrekening bestaat uit:

1. de geconsolideerde balans per 31 december 2017;
2. de volgende geconsolideerde overzichten over het boekjaar eindigend op 31 december 2017: de winst-en-verliesrekening, het overzicht van gerealiseerde en niet-gerealiseerde resultaten, het mutatieoverzicht eigen vermogen en het kasstroomoverzicht; en
3. de toelichting met een overzicht van de belangrijke grondslagen voor financiële verslaggeving en overige toelichtingen.

De enkelvoudige jaarrekening bestaat uit:

1. de enkelvoudige balans per 31 december 2017;
2. de enkelvoudige winst-en-verliesrekening over het boekjaar eindigend op 31 december 2017; en
3. de toelichting met een overzicht van de gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving en overige 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 Amvest Vastgoed 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.

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 verslag van de directie;
- de overige gegevens;
- bijlagen met daarin een overzicht van de entiteiten die in de consolidatie zijn betrokken en een overzicht van de niet geconsolideerde deelnemingen.

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 is vereist.

Wij hebben de andere informatie gelezen en hebben op basis van onze kennis en ons begrip, verkregen vanuit de controle van de jaarrekening 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 andere informatie, waaronder het verslag van de directie en de overige gegevens in overeenstemming met Titel 9 Boek 2 BW.

Beschrijving van verantwoordelijkheden met betrekking tot de jaarrekening

Verantwoordelijkheden van de directie voor de jaarrekening

De directie is verantwoordelijk voor het opmaken en het getrouw weergeven van de jaarrekening in overeenstemming met International Financial Reporting Standards zoals aanvaard binnen de Europese Unie en Titel 9 Boek 2 BW. In dit kader is de directie verantwoordelijk voor een zodanige interne beheersing als 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 bedrijfsactiviteiten 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.

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 de 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 vennootschap;
- 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 vennootschap haar bedrijfsactiviteiten in continuïteit kan voortzetten. Als wij concluderen dat er een onzekerheid van materieel belang bestaat, zijn wij verplicht om in onze controleverklaring de aandacht 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 de vennootschap 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 met governance belaste personen 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.

Amstelveen, 18 mei 2018

KPMG Accountants N.V.

H.D. Grönloh RA

BIJLAGEN

BIJLAGE 1: ENTITEITEN DIE IN DE CONSOLIDATIE ZIJN BETROKKEN

Vermeld zijn de naam van de vennootschap en de statutaire vestigingsplaats. In alle gevallen is sprake van een 100 procent-belang.

Amvest Vastgoed BV, Utrecht

Amvest Management BV, Zeist

Amvest Management II BV, Amsterdam

Amvest Investment Management BV, Amsterdam

Amvest REIM BV, Amsterdam

Amvest Real Estate BV, Amsterdam

Amvest Development BV, Amsterdam,

Amvest Projectontwikkeling Eigen Beheer BV, Amsterdam

Amvest Projectontwikkeling Samenwerking met Derden BV, Amsterdam

Amvest Hofmakerij BV, Amsterdam

Amvest Woningen-Nova Projectontwikkeling BV, Amsterdam

Nievrei BV, Amsterdam

Terra Woningen Projectontwikkeling BV, Amsterdam

Terra Landelijke Eigendommen Projectontwikkeling BV, Amsterdam

Vestam Participaties BV, Amsterdam

Vestam Amsterdam I BV, Amsterdam

Vestam Den Haag I BV, Amsterdam

Vestam Utrecht I BV, Amsterdam

Vestam Vleuterweide BV, Amsterdam

Grondfonds Zuid Nederland Beheer BV, Eindhoven

Grondfonds Zuid Nederland CV, Eindhoven

Exploitatie Hartje Eindhoven CV, Amsterdam (sinds 24 juli 2017)

Exploitatie Hartje Eindhoven Beheer BV, Amsterdam (idem)

Ontwikkelingscombinatie Overhoeks CV, Amsterdam (sinds 21 december 2017)

Overhoeks Beheer BV, Amsterdam (idem)

Amvest Energie Holding BV, Amsterdam

Amvest Energie BV, Amsterdam

Amvest Energie Samenwerking met Derden BV, Amsterdam

Vestam Energie BV, Amsterdam

CV Warm Hartje Eindhoven, Amsterdam (sinds 24 juli 2017)

Warm Hartje Eindhoven Beheer BV, Amsterdam (idem)

Amvest Participaties (Holding) BV, Amsterdam

Vestam Exploitatie BV, Amsterdam

Amvest Participaties II BV, Amsterdam

Amvest Zorg Participaties BV, Amsterdam

Amvest Beheer BV, Amsterdam

Amvest LCF Custodian BV, Amsterdam

Amvest RCF Custodian BV, Amsterdam

Amvest RDF Custodian BV, Amsterdam

Amvest LCF Management BV, Amsterdam

Amvest RCF Management BV, Amsterdam

Amvest RDF Management BV, Amsterdam

Zorggroep De Laren BV, Wezep

Deze bijlage maakt onderdeel uit van het verslag.

BIJLAGE 2: OVERZICHT VAN DE NIET-GECONSOLIDEERDE DEELNEMINGEN

Vermeld zijn de naam van de vennootschap, de statutaire vestigingsplaats en het Amvest-belang (in procenten)

Deelnemingen Projectontwikkeling

Combinatie Zoeterwoude CV, 's Gravenhage (49)
 VGM Meerdreef BV, 's Gravenhage (50)
 CV Cruquiusweg 102-104 Amsterdam (49,5)
 Cruquiusweg 102-104 Amsterdam Beheer BV (50)
 Flierbosdreef CV, Amsterdam (49,5)
 Flierbosdreef Beherend Vennoot BV, Amsterdam (50)
 Gebiedsontwikkelingsmaatschappij. Zuidplaspolder II CV, Nieuwerkerk aan den IJssel (19,6)
 Gebiedsontwikkelingsmaatschappij. Zuidplaspolder II Beheer BV, Nieuwerkerk aan den IJssel (20)
 GEM Lisserbroek CV, Amsterdam (32)
 GEM Lisserbroek Beheer BV, Amsterdam (33,33)
 GEM Rosmalen CV, Amsterdam (47,5)
 GEM Rosmalen Beheer BV, Amsterdam (50)
 GEM Spiegelhout CV, Amsterdam (24)
 GEM Spiegelhout Beheer BV, Amsterdam (25)
 GEM Vleuterweide CV, Utrecht (13,44)
 GEM Vleuterweide Beheer BV, Utrecht (14)
 Gouden Griffel CV, Berkel en Rodenrijs (50)
 Gouden Griffel Beheer BV, Berkel en Rodenrijs (50)
 Gouden Hart CV, Berkel en Rodenrijs (50)
 Gouden Hartbuurt Beheer BV, Berkel en Rodenrijs (50)
 Gouden Uil CV, Berkel en Rodenrijs (50)
 Gouden Uil Beheer BV (50)
 Hofmakerij VOF, Amsterdam (50)
 Johannahuis Vastgoed CV, Amsterdam (49,5)
 Johannahuis Beherend Vennoot BV, Amsterdam (50)
 Kop Grasweg CV, Amsterdam (49,5)
 Kop Grasweg Beheer BV, Amsterdam (50)
 Ontwikkelingscombinatie Batavia Haven CV, Utrecht (33,33)
 Batavia Haven Beheer BV, Utrecht (33,33)
 Ontwikkelingscombinatie Bergse Haven CV, Eindhoven (48)
 Ontwikkelingscombinatie Bergse Haven Beheer BV, Eindhoven (50)
 Ontwikkelingscombinatie De Bincker CV, Amsterdam (49,5)
 De Bincker Beheer BV, Amsterdam (50)
 Ontwikkelcombinatie Gortercomplex CV, Amsterdam (49,5)
 Ontwikkelcombinatie Gortercomplex Beherend Vennoot BV, Amsterdam (50)
 Ontwikkelingscombinatie De Bouten CV, Beverwijk (49)
 Ontwikkelingscombinatie De Bouten Beheer BV, Beverwijk (50)
 Ontwikkelingscombinatie KJ Plein (OCKJ) CV, Amsterdam (49,5)
 OCKJ Beherend Vennoot BV, Amsterdam (50)
 Ontwikkelingscombinatie Schalkwijkerpoort VOF, Cruquius (49,9)
 Ontwikkelingscombinatie Schoutvest CV, Amsterdam (48)
 Ontwikkelingscombinatie Schoutvest Beheer BV, Amsterdam (50)
 Ontwikkelingscombinatie Westpolder/Bolwerk CV, Berkel en Rodenrijs (50)
 Roberkel Beheer BV, Berkel en Rodenrijs (50)
 Ontwikkelingsmaatschappij. Laur-Am I CV, Breda (49,5)
 Ontwikkelingsmaatschappij Laur-Am I Beheer BV, Breda (50)
 Vastgoedontwikkeling Wilgenwende CV, Rotterdam (48)
 Vastgoedontwikkeling Wilgenwende Beheer BV, Rotterdam (50)
 Waterstad 2 CV, Amsterdam (25)
 Waterstad 2 Beheer BV, Amsterdam (25)
 Westpolder/Bolwerk Deelplan 5 CV, Berkel en Rodenrijs (50)
 Westpolder Bolwerk Deelplan 5 Beheer BV, Berkel en Rodenrijs (50)

Wilgenwende Gebiedsontwikkeling CV, Utrecht (48)
Wilgenwende Gebiedsontwikkeling Beheer BV, Dordrecht (50)
Zalmhaven CV, Rotterdam (32)
Zalmhaven Beheer BV, Rotterdam (33,33)

Overige Deelnemingen

Beleggingsfonds Route 26 Beheer BV, Amsterdam (50)
Beurs van Berlage CV, Amsterdam (24,5)
Beurs van Berlage Exploitatie BV, Amsterdam (25)
Beurs van Berlage Vastgoed BV, Amsterdam (25)
Domuncula BV, Amsterdam (10)
Futura Zorg BV, Alphen aan den Rijn (49)
NV Stadsherstel Breda, Breda (7,25)
Stadsherstel Historisch Rotterdam NV, Rotterdam (4,46)

Deze bijlage maakt onderdeel uit van het verslag.