

**Notulen van de Algemene Vergadering van Aandeelhouders N.V. Bever Holding d.d. 24 juni 2016 om 16.30 in The Hague Marriott Hotel, Johan de Wittlaan 30 te 's-Gravenhage**

**1. Opening**

De voorzitter opent de vergadering om 16.30 uur en heet alle aanwezigen welkom.

De voorzitter stelt vast dat volgens de presentielijst, alsmede de ontvangen toegangsbewijzen, vijf aandeelhouders aanwezig zijn die 3.560.317 aandelen vertegenwoordigen, oftewel 20,8% van het aandelenkapitaal. Alle aandelen hebben recht op één stem.

De voorzitter constateert dat de vergadering door de directie en de raad van commissarissen bijeengeroepen is overeenkomstig de statuten van de vennootschap door middel van het plaatsen van een advertentie in de Officiële Prijscourant en Het Financieel Dagblad. De advertentie is geplaatst in de editie van 11 mei 2016.

Vervolgens constateert de voorzitter dat de vergadering derhalve rechtsgeldig bijeen is geroepen en dat besluiten bij gewone meerderheid kunnen worden genomen.

**2. Aanstelling accountant voor de controle jaarrekening 2015**

Op grond van eerdere berichten over gewijzigde regelgeving leek het een vereiste te zijn om reeds voor het boekjaar 2015 van accountant te wisselen. Nader onderzoek heeft uitgewezen dat zulks uiteindelijk toch niet noodzakelijk is, waarop de directie ervoor heeft gekozen om ook de jaarrekening over het boekjaar 2015 opnieuw door Deloitte Accountants B.V. te laten onderzoeken.

Voorgesteld wordt om Deloitte Accountants B.V. de jaarrekening over het boekjaar 2015 te laten onderzoeken. Het voorstel wordt met algemene stemmen aangenomen.

**3. Verslag van de directie over het boekjaar 2015**

De voorzitter neemt het woord.

**Algemene gang van zaken**

Bever Holding heeft in het verslagjaar een strategische partner gevonden met wie zij haar projecten in Noordwijk wil ontwikkelen en tot uitvoering zal brengen. Deze partner is bouwconcern VolkerWessels. VolkerWessels heeft een omzet van bijna 5 miljard euro, meer dan 15.000 werknemers en een solide balans. Bever Holding is er dan ook van overtuigd dat zij met VolkerWessels de juiste partner heeft geselecteerd voor de verdere invulling van haar strategie en doelstellingen ten aanzien van de voor Bever Holding belangrijke vastgoedprojecten in Noordwijk.

In 2015 heeft de gemeente Noordwijk toenadering gezocht tot Bever Holding om de mogelijkheden voor een samenwerking te onderzoeken. Bever Holding heeft hier samen met KondorWessels Projecten (een dochteronderneming van VolkerWessels) gevolg aan gegeven. Doel is om als ontwikkelcombinatie een samenwerkingsovereenkomst te sluiten met de gemeente Noordwijk, waarin afspraken worden vastgelegd over de ontwikkeling en realisatie van alle projecten van Bever Holding in Noordwijk, aangevuld met eventuele nieuwe projecten.

Ondanks deze toenadering zijn de juridische geschillen met de gemeente Noordwijk in het verslagjaar 2015 nog niet volledig beëindigd. Hangende de nog lopende administratiefrechtelijke procedures zijn wel reeds de door de gemeente Noordwijk gelegde beslagen opgeheven.

Gedurende het jaar 2015 heeft Bever Holding de volledige kredietfaciliteit van Staalbankiers N.V. integraal afgelost. Alle juridische geschillen met Staalbankiers N.V. zijn tevens beëindigd en de door Staalbankiers gelegde conservatoire beslagen op objecten uit de portefeuille van Bever Holding zijn opgeheven. Bever Holding heeft daarnaast in het verslagjaar de overige geldleningen afgelost. Bever Holding heeft daarvoor in het verslagjaar een nieuwe geldlening afgesloten bij de Reggeborgh Groep. Met Reggeborgh beschikt Bever Holding nu over een financier die zeer nauw verbonden is

met alle facetten van vastgoed, investeren, financieren, ontwikkelen en bouwen. Hierdoor ontstaat stabiliteit, zowel voor Bever Holding als voor haar projecten. Door de samenwerking met Reggeborgh en VolkerWessels zijn de randvoorwaarden voor een succesvolle ontwikkeling van de projecten in Noordwijk aanwezig, waardoor Bever Holding nu over kan gaan tot een nieuwe fase in deze ontwikkeling.

#### Vooruitzichten

Bever Holding streeft ernaar in 2016 verder invulling te geven aan een nieuwe fase, die gericht is op uitvoering van projecten. Met VolkerWessels en de gemeente Noordwijk zal verder worden gewerkt aan de projecten in Noordwijk teneinde op korte termijn daadwerkelijk een aanvang te kunnen nemen met de bouwwerkzaamheden.

Ter verdere verbetering van haar liquiditeitspositie zal Bever Holding in 2016 een gedegen analyse uitvoeren ten aanzien van haar totale vastgoedportefeuille. Niet-strategische objecten zullen kunnen worden verkocht. Strategische objecten worden verder ontwikkeld of kunnen worden verhuurd of gereed worden gemaakt voor toekomstige verhuur. Voor de andere projecten in portefeuille, met name de projecten aan de Belgische kust, zal Bever Holding de mogelijkheid onderzoeken om per project of per cluster van projecten samenwerkingspartners te selecteren.

#### Financiële gang van zaken

Bever Holding heeft het verslagjaar afgesloten met een resultaat na belastingen van circa 29.000 euro. In 2014 was dat 2,7 miljoen euro. Op basis van een externe taxatie van de gehele vastgoedportefeuille heeft een herwaardering plaatsgevonden van circa 2,9 miljoen euro op de vastgoedbeleggingen. In 2014 was de herwaardering 6,3 miljoen euro. Er is sprake van een waardevermindering van 162.000 euro en een terugneming van een waardevermindering van 65.000 euro op de voorraad vastgoed. In het verslagjaar werd geen vastgoed aangekocht of verkocht. Het resultaat voor belastingen bedroeg in het verslagjaar circa 185.000 euro negatief. De totale lasten bedroegen in 2015 circa 1,1 miljoen euro. In 2014 bedroegen ze 1,0 miljoen euro. De netto financieringskosten bedroegen in 2015 1,8 miljoen euro, ten opzichte van 1,3 miljoen euro in 2014.

#### Vreemd vermogen

In 2015 heeft Bever een herfinanciering afgerond. Alle bestaande hypothecaire en andere geldleningen zijn afgelost en vervangen door een nieuwe hypothecaire geldlening. Op 31 december 2015 beliep het saldo van deze hypothecaire geldlening circa 30,2 miljoen euro.

#### Eigen vermogen

Na verwerking van het resultaat over het verslagjaar bedraagt het eigen vermogen per ultimo 2015 84,9 miljoen euro bij een balanstotaal van 140,1 miljoen euro. De intrinsieke waarde per aandeel N.V. Bever Holding op basis van het aantal uitstaande aandelen per 31 december 2015 bedroeg 4,98 euro, ten opzichte van 4,97 euro in 2014. De solvabiliteit blijft met 61% onverminderd sterk.

### **4. Vaststellen van de jaarrekening 2015**

De voorzitter deelt mee dat de door de directie opgemaakte jaarrekening over 2015 op 30 april 2016 is goedgekeurd door de raad van commissarissen. De jaarrekening is gecontroleerd door Deloitte Accountants B.V. die daarbij een goedkeurende verklaring heeft afgegeven.

Voorgesteld wordt om de jaarrekening van N.V. Bever Holding over het boekjaar 2015 vast te stellen. Het voorstel wordt met algemene stemmen aangenomen.

### **5. Decharge van de directie**

Voorgesteld wordt om de directie decharge te verlenen voor het in het afgelopen boekjaar gevoerde bestuur.

Het voorstel wordt met algemene stemmen aangenomen

## **6. Decharge van raad van commissarissen**

Voorgesteld wordt om het lid van de raad van commissarissen decharge te verlenen voor het door hem in het afgelopen boekjaar gehouden toezicht.

Het voorstel wordt met algemene stemmen aangenomen.

## **7. Aanwijzing van de directie als het orgaan dat bevoegd is om, onder goedkeuring van de raad van commissarissen, aandelen uit te geven**

Voorgesteld wordt om krachtens artikel 4 van de statuten de directie aan te wijzen als bevoegd orgaan om, onder goedkeuring van de raad van commissarissen, aandelen uit te geven en/of rechten tot het nemen van deze aandelen te verlenen tot 10% van het aantal reeds uitgegeven aandelen. De aanwijzing geldt tot 24 december 2017 (achttien maanden na de algemene vergadering van aandeelhouders).

Het voorstel wordt met algemene stemmen aangenomen.

## **8. Toelichting wisseling accountant voor de controle jaarrekening 2016**

De voorzitter deelt mee dat voor de controle van de jaarrekening 2016 door de directie een selectie zal worden gemaakt van drie gerenommeerde accountantskantoren en zal bij deze kantoren een offerte worden opgevraagd. Conform artikel 28.5 van de statuten zal de directie de uiteindelijke keuze voor een accountantskantoor voorleggen aan de algemene vergadering van aandeelhouders voor daadwerkelijke opdrachtverlening.

## **9. Stand van zaken samenwerking VolkerWessels**

De voorzitter vertelt dat Bever Holding en de gemeente Noordwijk op 29 april 2016 kenbaar hebben gemaakt dat op korte termijn een intentieovereenkomst zal worden gesloten tussen enerzijds de gemeente Noordwijk en anderzijds de ontwikkelcombinatie Bever-VolkerWessels. Dit is het resultaat van de verkennende gesprekken die partijen vanaf januari 2016 met elkaar hebben gevoerd over de inhoud en structuur van een duurzame samenwerking gericht op de concrete invulling van alle strategisch gelegen locaties van Bever Holding in Noordwijk aan Zee. Na ondertekening van de intentieovereenkomst zal door de ontwikkelcombinatie Bever-VolkerWessels een ambitiedocument worden vervaardigd waarin opgenomen een integrale aanpak voor alle locaties van Bever Holding in Noordwijk.

Tegelijkertijd zal de samenwerkingsovereenkomst worden opgesteld. Na vaststelling van het ambitiedocument en na ondertekening van de samenwerkingsovereenkomst met de gemeente Noordwijk zullen de bouwplannen voor de diverse locaties verder worden uitgewerkt en worden ingediend voor verkrijgen van de voor de bouw van deze projecten benodigde omgevingsvergunningen.

## **10. Toelichting proces businessplan en portfoliostrategie**

De voorzitter deelt mee dat in het verslagjaar 2016 een businessplan zal worden opgesteld voor de vennootschap. Hierin zullen de strategie en doelstellingen van de onderneming worden beschreven. Onderdeel van dit businessplan zal ook de portfoliostrategie zijn. Elk object in de portefeuille zal de classificatie 'strategisch' of 'niet-strategisch' krijgen. De niet-strategische objecten zullen worden verkocht. De strategische objecten zullen onderdeel van de portefeuille blijven uitmaken en zullen worden ontwikkeld of verhuurd.

Voor de Belgische projecten zal Bever Holding mogelijk per project of per cluster van projecten samenwerkingspartners selecteren, vergelijkbaar met de structuur in samenwerking met VolkerWessels voor de projecten in Noordwijk.

## **11. Rondvraag**

De heer Rienks denkt dat uitbreiding van de directie en de raad van commissarissen verstandig is nu door Bever Holding meer activiteiten zullen worden ontplooid. De voorzitter zegt dat uitbreiding van de directie en de raad van commissarissen inderdaad een voornemen is naar aanleiding van de plannen die samen met de gemeente Noordwijk nader worden uitgewerkt. Een besluit daarover wordt voorgelegd in een buitengewone algemene vergadering van aandeelhouders. Daarin wordt ook een voorstel voorgelegd over het aanstellen van de nieuwe accountant.

De heer Rienks vat samen dat er voor Bever Holding in feite drie mogelijkheden zijn. De eerste is niets doen en wachten op betere tijden. Dat wachten heeft nu echter al lang geduurd. Ten tweede kan gekozen worden voor ontwikkeling, wat de mogelijkheid geeft om meer aandeelhouderswaarde te creëren. Hiervoor is een goed projectplan een voorwaarde. Ten derde is er de mogelijkheid om Bever Holding te verkopen aan de hoogste bidder. De voorzitter zegt dat het plan is om nu tot ontwikkeling over te gaan, op grond van de samenwerkingsovereenkomst die met VolkerWessels gesloten is.

De heer Rienks ziet als gevaar van de samenwerkingsovereenkomst dat Bever Holding met een grote partij in zee gaat, waarbij de winst niet eerlijk wordt verdeeld. De voorzitter zegt dat lang onderhandeld is over de samenwerking, de financiering, uitvoering en winstdeling. Daarbij zijn goede afspraken gemaakt.

De heer Rienks stelt vast dat per gebouw bekeken zal moeten worden of het wordt gesloopt of gerenoveerd. Op dit moment brengen de gebouwen niets op. De voorzitter zegt dat in de komende zes tot achttien maanden een plan voor verdere ontwikkeling wordt gemaakt. Langzaam kan dan verder worden gekeken naar de rest van de portefeuille, waarbij beoordeeld wordt of het verstandig is onderdelen daarvan te ontwikkelen of juist af te stoten.

De heer Rienks merkt op dat investeringen nodig zijn om te kunnen ontwikkelen. Bever Holding zou echter moeten lenen om te kunnen investeren. De voorzitter zegt dat onderdeel van de afspraken in de overeenkomst is dat VolkerWessels de investeringen financiert. Dat staat ook in het jaarverslag te lezen. Van het projectresultaat gaat 10% naar financier Reggeborgh, 33% naar ontwikkelaar VolkerWessels en 57% naar Bever Holding. Dit staat ook vermeld op pagina 36 van het jaarverslag.

De heer Rienks merkt op dat de schuld eind 2015 30 miljoen euro bedroeg en daarmee met 5 miljoen euro is opgelopen ten opzichte van 2014. Dat komt zijns inziens door rente en overige kosten van maar liefst 4 miljoen euro. Het eigen vermogen is niet verder gedaald, maar dat komt slechts door herwaardering van de projecten van Bever Holding. De huidige situatie is niet onbeperkt houdbaar. Hij vraagt een verdere toelichting. De accountant vertelt dat in 2014 een bedrag van bijna 27 miljoen euro aan de passiefkant van de balans was opgenomen. In 2015 is de lening geherfinancierd. De rentelasten zijn de grootste kostenpost voor de onderneming. Met de herfinanciering via Reggeborgh is in dit punt voorzien doordat de rentelasten worden bijgeschreven bij de lening en doorberekend kunnen worden aan de projecten. Het bijbehorende plan is om de posities in Noordwijk nu tot ontwikkeling te brengen. Dat is ook een langgekoesterde wens van de gemeente Noordwijk. De gemeente is dan ook erg blij met de samenwerking. Ook VolkerWessels is bij de overeenkomst gebaat, want het krijgt bouwvolume. Een groot deel van de ontwikkeling is gericht op appartementen. De samenwerking met de gemeente ziet op diverse locaties die Bever Holding op dit moment in bezit heeft. Zodra de gemeente goedkeuring heeft gegeven aan de totaalvisie voor deze locaties, wordt ook duidelijk welke volumes op welke locaties gebouwd kunnen worden. Dan kunnen met VolkerWessels concrete afspraken gemaakt worden over uitvoering en bouwkosten, dat laatste met in acht name van de reeds gemaakte afspraken. De start van de bouw is uiteraard mede afhankelijk van interesse in aankoop van appartementen vanuit de markt.

De heer Rienks vraagt of nog met VolkerWessels onderhandeld kan worden over de bouw prijs. De accountant vertelt dat over al dit soort facetten op hoofdlijnen afspraken gemaakt zijn in de samenwerkingsovereenkomst. Beide partijen hebben zeggenschap in de projecten en kunnen daaraan hun goedkeuring geven. VolkerWessels wil de posities graag ontwikkelen om bouwvolume te creëren. Volgens het contract met Reggeborgh hoeft vier jaar geen rente te worden afgedragen. De rente wordt ongeplust op de projecten.

De heer Rienks vreest dat VolkerWessels misbruik kan maken van zijn machtige positie. De voorzitter voegt toe dat vooraf duidelijke afspraken zijn gemaakt om dat te voorkomen. De heer Rienks is daar niet volledig gerust op.

De heer Van Woerden noemt de heer Wessels een 'visionair'. Hij vraagt of te verwachten valt dat VolkerWessels uiteindelijk Bever Holding overneemt en of dit wellicht een randvoorwaarde is geweest bij de onderhandelingen. De voorzitter zegt dat dit aspect geen onderdeel is geweest van de onderhandelingen. Hoofddoel is geweest om tot ontwikkeling van de projecten te komen. Voor VolkerWessels bieden de projecten een mooie kans. Wat de toekomst brengen zal, is echter ongewis. VolkerWessels zal in ieder geval niet meer dan 3% van de aandelen in N.V. Bever Holding in bezit kunnen hebben. Ieder percentage daarboven moet immers gemeld worden. Uit het jaarverslag blijkt welk deel van de aandelen wordt gehouden door partijen met meer dan 3%. Er blijft dan niet veel ruimte over voor een controlling interest.

De heer Van Woerden merkt op dat de financieringskosten stijgen, terwijl de marktrente alleen maar daalt. Dat komt vreemd over. De voorzitter licht toe dat de financieringskosten in de oude constructie inderdaad stegen. Daarbij was de financiering grotendeels bij Staalbankiers N.V. ondergebracht. Door de nieuwe herfinanciering bedragen de rentekosten nu 2,9% en hoeft Bever Holding vier jaar lang effectief geen rente te betalen.

De heer Schönbach vraagt of het mogelijk is om een afschrift te krijgen van het betoog van de voorzitter in deze vergadering. De voorzitter zegt dat van de vergadering een uitgebreid verslag wordt gemaakt, waarin zijn betoog wordt opgenomen. Het verslag wordt ook op de website gepubliceerd.

De heer Schönbach feliciteert de directie met de samenwerking met VolkerWessels. In de vorige jaarvergadering was nog niet duidelijk met welke partner Bever Holding in zee zou gaan. De heer Schönbach had echter gedacht dat al verdere stappen in de samenwerking zouden zijn gezet. De voorzitter licht toe dat de gesprekken met VolkerWessels pas in november 2015 zijn afgerond. De besprekingen hebben uiteindelijk acht à negen maanden in beslag genomen.

De heer Schönbach merkt op dat de herwaardering van het vastgoed voor Bever Holding positief heeft uitgepakt. De accountant vertelt dat DTZ Zadelhoff de volledige portefeuille heeft getaxeerd, als onderdeel van het proces dat de onderneming hiervoor heeft ingericht. Elk project wordt daarbij door de taxateur bezocht en beoordeeld. Het waarderingsproces is complex, omdat het niet simpelweg gaat om het exploiteren van woon- of bedrijfsruimte, maar om ontwikkeling. De plannen hiervoor zijn getoetst en door DTZ Zadelhoff gewaardeerd. Specialisten van Deloitte hebben in de controle veel aandacht aan dit aspect besteed, onder meer door te toetsen of aannames van DTZ Zadelhoff correct waren. Onderdelen van de portefeuille zijn als grondpositie, of juist als ontwikkelproject voor koopappartementen gewaardeerd. De markt voor koopappartementen gaat omhoog. Dat verklaart deels de positieve herwaardering. Ook is gekeken naar de volumes die gerealiseerd zullen worden. Ze zijn afgestemd op de plannen van de gemeentes. Alle projecten zijn individueel beoordeeld en bekeken. De taxateur heeft de marktwaarde van de vastgoedobjecten vastgesteld de directie en vervolgens de raad van commissarissen hebben deze marktwaarde overgenomen. Overigens is een deel van de vastgoedobjecten gewaardeerd op kostprijs of lagere marktwaarde. Dit deel zit in het onderhanden werk. Het waarden van vastgoed blijft deels onzeker en beleggers moeten daarbij rekening houden met een bandbreedte van circa 20%. Elk jaar wordt onderzoek gedaan naar de waardering van vastgoed. Hierbij moet worden opgemerkt dat woningen eenvoudiger te taxeren zijn dan kantoren. De vastgoedmarkt is onzekerder dan de aandelenmarkt. Vraag is immers altijd of de koper bereid is het geschatte bedrag te betalen. De vastgoedmarkt is relatief intransparant en illiquide.

De heer Schönbach vraagt of de ontwikkeling koop- of huurappartementen betreft. De accountant zegt dat met name koopappartementen zullen ontwikkeld. Dat is ook te lezen in de uitgebreide beschrijving van de projecten van de vastgoedportefeuille in het laatste deel van de jaarrekening. In de portefeuille is bijvoorbeeld ook een hotel in Spa opgenomen en de mogelijke ontwikkeling van een hotel in Nederland. De waardering van de portefeuille is overigens steeds gebaseerd op de best mogelijke aanwendbaarheid van alle locaties (highest of best use).

## **12. Sluiting**

De voorzitter dankt de aanwezigen voor hun komst en inbreng en sluit om 17.00 uur de vergadering.