

**Notulen van de Algemene Vergadering van Aandeelhouders N.V. Bever Holding d.d.
26 juni 2015 om 16.30 uur in Worldhotel Bel Air, Johan de Wittlaan 30 te 's-
Gravenhage**

1. **Opening**

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

De voorzitter stelt vast dat volgens de presentielijst, alsmede de ontvangen toegangsbewijzen 10 aandeelhouders aanwezig zijn die zes miljoen tweehonderddertigduizend vierhonderddrieënvijftig (6.230.453) aandelen vertegenwoordigen, oftewel zesendertig tweeënvijftig/honderdste procent (36,52%) van het aandelenkapitaal. Alle aandelen hebben recht op één stem.

De voorzitter constateert dat de vergadering door de directie en 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 Financiële Dagblad. De advertentie is geplaatst in de editie van 13 mei 2015.

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

2. **Verslag van de directie over het boekjaar 2014**

De voorzitter neemt het woord.

Algemene gang van zaken

Bever Holding is er in het jaarverslag niet in geslaagd haar activiteiten op te starten door het vinden van een geschikte partner met wie zij haar projecten tot uitvoering wil brengen. Wel zijn op dit vlak in 2014 verkennende gesprekken gevoerd met enkele kandidaat partijen, doch deze hebben in het verslagjaar niet een zodanige status gekregen dat de directie en haar adviseurs, mede omwille van afgesproken geheimhouding, heeft besloten om deze gesprekken niet publiekelijk te maken.

Daarnaast zijn de gewenste verkopen van meerdere projecten uit haar portefeuille

uitgebleven met uitzondering van één mutatie, zijnde de verkoop van een project in St. Martens-Latem aan de Maenhoutstraat.

Vanwege het uitblijven van bovengenoemde samenwerking en substantiële verkopen uit de portefeuille en voorts mede vanwege strengere regelgeving voor banken met vastgoedfinanciering heeft Staalbankiers N.V. in het verslagjaar de kredietfaciliteiten (twintig miljoen zeshonderdduizend euro (€ 20.600.000,00)) opgezegd, waarna door laatstgenoemde conservatoir beslag is gelegd op divers Nederlands vastgoed. N.V. Bever Holding heeft zich gesteld in deze procedure maar blijft zich inspannen dit geschil in de minne te regelen.

Vooruitzichten

Bever Holding streeft er naar in 2015 een aantal zaken te regelen om haar toekomst zeker te stellen.

Op de eerste plaats zijn de inspanningen om te komen tot een strategische samenwerking met een vastgoedontwikkelaar/bouwer voortgezet. Bever Holding heeft na een zorgvuldige selectieprocedure inmiddels deze strategische partner geselecteerd en is thans de contractfase ingegaan met deze partij.

Hierdoor zal Bever Holding in de loop van 2016 in staat zijn om een aanvang te maken met de bouw en verkoop van de beoogde vastgoedprojecten op haar grondposities in Noordwijk.

Voorts heeft Bever Holding inmiddels de toezegging over een financiering waardoor Bever Holding op korte termijn alle externe financieringen (waaronder alle financieringen van Staalbankiers N.V.) integraal zal aflossen.

Bever Holding streeft er verder naar om in het lopende verslagjaar een einde te maken aan de juridische procedures met de Gemeente Noordwijk. In een met de Gemeente Noordwijk te sluiten samenwerkingsovereenkomst zullen afspraken worden vastgelegd over de wijze van samenwerking en bijbehorende planning. De eerste gesprekken tussen Bever Holding en de Gemeente Noordwijk zijn inmiddels gevoerd.

Tot slot richt Bever Holding zich ten behoeve van een verdere verbetering van haar liquiditeitspositie op een aantal verkopen van met name niet strategische projecten uit haar vastgoedportefeuille.

Momenteel worden gesprekken gevoerd met geïnteresseerde partijen voor de panden in De Haan en voor de grondpositie in De Haan.

Financiële gang van zaken

Bever Holding heeft het verslagjaar afgesloten met een positief resultaat na belastingen van ca. twee miljoen zeventienhonderdduizend euro (€ 2.700.000,00) (2013: twee miljoen vijfhonderdduizend euro (€ 2.500.000,00) negatief). Op basis van een externe taxatie van de gehele vastgoedportefeuille heeft een positieve herwaardering plaatsgevonden van ca. zes miljoen driehonderdduizend euro (€ 6.300.000,00) op de vastgoedbeleggingen, een bijzondere waardevermindering van een honderdachtentachtigduizend euro (€ 188.000,00) en een terugnemering van bijzondere waardevermindering van zeshonderdvijfentachtigduizend euro (€ 685.000,00) op de voorraad vastgoed.

Het resultaat voor belastingen bedroeg in het verslagjaar ca. drie miljoen achthonderdduizend euro (€ 3.800.000,00). De totale lasten bedroegen in 2014 ca. een miljoen euro (€ 1.000.000,00) (2013: een miljoen driehonderdduizend euro (€ 1.300.000,00)). De netto financieringskosten bedroeg in 2014 een miljoen tweehonderdzeventigduizend euro (€ 1.270.000,00) (2013: negenhonderdzevenenvijftigduizend euro (€ 957.000,00)).

Het eigen vermogen ultimo 2014 bedraagt vierentachtig miljoen achthonderdduizend euro (€ 84.800.000,00) tegen tweeëntachtig miljoen een honderdduizend euro (€ 82.100.000,00) ultimo 2013.

De intrinsieke waarde per aandeel bedraagt vier euro zevenennegentig cent (€ 4,97) op 31 december 2014.

3. Vaststellen van de jaarrekening 2014

De voorzitter deelt mee dat de door de directie opgemaakte jaarrekening over 2014 op

30 april 2015 is goedgekeurd door de Raad van Commissarissen. De jaarrekening is gecontroleerd door Deloitte Accountants B.V. die daarop een goedkeurende verklaring heeft afgegeven.

De accountant wordt bedankt voor de prettige samenwerking in de afgelopen jaren. Met name de toewijding en constructieve bijdragen, ook in de voor de

vennootschap lastige perioden, worden bijzonder op prijs gesteld.

De voorzitter biedt vervolgens de vergadering deze jaarrekening aan ter vaststelling.

Stempunt: De voorzitter constateert dat de vergadering met algemene stemmen de jaarrekening van N.V. Bever Holding over het jaar 2014 conform hetgeen is gepubliceerd, vaststelt.

4. Decharge van de Directie

De voorzitter stelt decharge voor de directie over het gevoerde beleid gedurende het boekjaar 2014.

Stempunt: De voorzitter constateert dat de vergadering met algemene stemmen besluit decharge te verlenen aan de directie over het in 2014 gevoerde beleid.

5. Decharge van de Raad van Commissarissen

De voorzitter stelt decharge voor de Raad van Commissarissen over het gehouden toezicht gedurende het boekjaar 2014.

Stempunt: De voorzitter constateert dat de vergadering met algemene stemmen besluit decharge te verlenen aan de Raad van Commissarissen voor het in het afgelopen boekjaar gehouden toezicht.

6. Aanwijzing van de directie als het orgaan dat bevoegd is om, onder goedkeuring van de Raad van Commissarissen, aandelen uit te geven

Stempunt: 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. De aanwijzing geldt tot 26 december 2016 (18 maanden na de Algemene Vergadering van Aandeelhouders).

De heer Hilders vraagt of het gaat om een onbeperkt recht tot het geven en/of nemen van aandelen, in het verleden was de bevoegdheid beperkt tot 10% van het aantal reeds uitgegeven aandelen. De voorzitter stelt dat het nu ook een beperkt recht van 10% betreft.

De voorzitter constateert dat de vergadering met algemene stemmen besluit dit voorstel goed te keuren met in acht name van de opmerking van de heer Hilders.

7. Toelichting selectie accountant voor de controle jaarrekening 2015

De directie heeft een selectie gemaakt van een drietal gerenommeerde accountantskantoren en zal bij deze kantoren een offerte opvragen voor onderzoek van de jaarrekening 2015. Conform artikel 28.5 van de statuten zal de directie de keuze voor het accountantskantoor voorleggen aan de Algemene Vergadering van Aandeelhouders voor daadwerkelijke opdrachtverlening.

8. Stand van zaken samenwerking/verkoop vastgoedobjecten

De stand van zaken is reeds toegelicht bij agendapunt 2. Verder kan de voorzitter mededelen dat momenteel gesprekken worden gevoerd met twee kandidaat kopers voor het project in Spa alsmede met een internationale hotelgroep voor het project in Aalsmeer.

9. Rondvraag

De voorzitter deelt de Vergadering mede dat mede gezien de status van het proces van strategische samenwerking de heer ir. G.J. van Zoelen inmiddels is teruggetreden als interim bestuurder van de vennootschap en dat als opvolger per 23 juni 2015 de heer mr. H.C. van der Ploeg is aangesteld door de Raad van Commissarissen als ontstentenis bestuurder. De benoeming van de heer mr. H.C. Van der Ploeg als bestuurder zal worden geagendeerd voor de te houden buitengewone aandeelhoudersvergadering. Tevens zullen dan de benoeming van andere nieuwe bestuurders en commissarissen op de agenda staan.

De heer Rienks vraagt waarom Staalbankiers N.V. de kredietfaciliteiten heeft opgezegd. De onderpanden zijn immers veel meer waard dan het gegeven krediet. Daarnaast vraagt de heer Rienks zich af waarom niet bij een andere bank om krediet wordt gevraagd. De heer Simon geeft als reactie dat zowel de situatie bij Staalbankiers NV als ook bij andere banken in het algemeen is veranderd. Financiering van vastgoed staat steeds meer onder druk.

De heer Rienks stelt dat als genoeg projecten verkocht worden het dan geen enkel

probleem is om Staalbankiers N.V. af te lossen uit de verkoopopbrengsten. Maar dat zulks enkel mogelijk is als Staalbankiers N.V. geen druk uitoefent op de onderneming om deze verkopen versneld te realiseren aangezien de verkoopopbrengst dan lager zal zijn.

De heer Simon geeft aan dat dit uiteraard veelvuldig in overweging is genomen. Het kost echter tijd om een juiste prijs voor de aandeelhouders te realiseren. Zoals gemeld heeft Bever Holding N.V. inmiddels de toezegging over een nieuwe financiering.

De heer Rienks vraagt of de onderneming gedacht heeft aan de mogelijkheid om alle projecten aan één koper te verkopen?

De heer Simon stelt dat deze mogelijkheid thans niet langer aan de orde is. Momenteel wordt er wel gewerkt aan een samenwerking met een vastgoedontwikkelaar/bouwer om vastgoedprojecten in Noordwijk in goede samenwerking te ontwikkelen.

De heer Rienks stelt de vraag of door de onderneming zal worden deelgenomen in het risico in projecten die met de nieuwe partner worden ontwikkeld.

De heer Simon geeft aan dat er niet wordt deelgenomen in het risico daarvan. De onderneming zal haar opbrengsten uit de projecten realiseren uit grondverkoop en uit realisatie.

De heer Rienks stelt dat Staalbankiers N.V. kennelijk ook zelf taxaties heeft laten uitvoeren, op kosten van de onderneming?

De heer Simon geeft aan dat dit correct is en dat de bank vanuit eigen waarderingsgrondslagen en uitgangspunten ook tot een waardering komt. Het is duidelijk dat deze grondslagen en uitgangspunten afwijken ten opzichte van de door de taxateur van Bever Holding NV gehanteerde grondslagen en uitgangspunten.

De heer Rienks stelt dat een aantal panden leeg staan en vraagt waarom deze panden niet worden verhuurd.

De heer Simon geeft aan dat in verband met de onderhandelingen met de diverse partijen gedurende de afgelopen periode de onderneming vrij moest kunnen beschikken over de panden met het oog op voorgenomen herontwikkeling. De heer M. Vandenberghe, vaste vertegenwoordiger van de directie van de Belgische vennootschappen, geeft als nadere toelichting dat de Handelswet in België bepaalt dat een verhuurder voor 36 jaar gebonden is aan de huur. Deze positie wil de

onderneming uiteraard niet innemen.

De heer Haaijer stelt dat ten opzichte van voorgaande jaren het nu de goede kant op gaat met de realisering van de vastgoedprojecten. Hij vraagt of dit aan de markt te wijten is of dat de inspanningen van de onderneming zijn gewijzigd.

De heer Simon stelt dat het tweeledig is. In de eerste plaats is de markt verbeterd ten opzichte van twee tot drie jaar geleden. Ten tweede is dankzij een goede samenwerking met en inspanning van de adviseur/groootaandeelhouder dit resultaat tot stand gekomen.

De heer Hilders vraagt of aan de nieuwe financiering bijzondere voorwaarden zijn verbonden.

De heer Simon antwoordt dat dit niet het geval is. De financier is overigens geen financiële instelling.

De heer Hilders vraagt of de heer Simon terugtreedt als bestuurder.

De heer Simon antwoordt dat hij voorzitter is van de Raad van Commissarissen en als bestuurder is teruggetreden. Een andere bestuurder is aangewezen en benoemd als ontstentenis bestuurder. De definitieve benoeming moet nog goedgekeurd worden door de buitengewone vergadering van aandeelhouders. Zowel de directie als de Raad van Commissarissen zullen worden versterkt.

De heer Hilders vraagt of de samenwerkende partijen aandelen zullen nemen in Bever Holding NV.

De heer Simon stelt dat dat nu nog niet het geval is. Het is geen onderdeel van de onderhandelingen geweest vanwege de actuele lage beurskoers.

De heer Schönbach vraagt of de financier zekerheid wil hebben tegenover het te verstrekken krediet.

De heer Simon stelt dat zekerheid zal worden gesteld door de onderneming middels het vestigen van een hypotheek, een en ander zoals dat ook bij Staalbankiers het geval is.

De heer Schönbach vraagt wat de reden is dat de gesprekken met de Gemeente Noordwijk nu beter verlopen.

De heer Simon antwoordt dat de gemeente op de hoogte is van het feit dat Bever Holding N.V. gesprekken voert met een nieuwe partij die als bouwer/ontwikkelaar de projecten zal gaan realiseren. Ook de gemeente ziet de noodzaak en het belang

daarvan in. Het is overigens een relatie die misschien meer negatief overkwam in de pers dan dat zij daadwerkelijk was en thans nog is.

De heer Rienks vraagt of de lening van de grootaandeelhouder ook zal worden afgelost.

De heer Simon antwoordt dat inderdaad alle schulden worden afgelost.

De heer Rienks vraagt waarom de samenwerking met de heer G.J. van Zoelen is beëindigd.

De heer Simon stelt dat de onderneming nu een nieuwe fase ingaat waarop het team moet worden afgestemd.

De heer Rienks vraagt of de onderneming zometeen over voldoende middelen kan beschikken om lopende kosten te betalen.

De heer Simon antwoordt dat door de herfinanciering en samenwerking met de nieuwe partner de liquiditeitspositie van de onderneming anders zal zijn en dat de onderneming voldoende middelen zal hebben om deze kosten te voldoen.

De heer Rienks stelt dat het project in St. Martens-Latem tegen een lagere boekwaarde is verkocht.

De heer drs. J. Holland RA, partner van Deloitte die de jaarrekening heeft gecontroleerd, antwoordt dat de marktwaarde door de taxateur wordt geschat. Daar zit een bepaalde schattingsonzekerheid in. De verhouding tussen de prijs die betaald is en de laatste waardering zit een standaarddeviatie waarbij in ongeveer 60% van de transacties schommelingen bestaan in een bandbreedte van 10 tot 15 procent naar boven en 10 tot 15 procent naar beneden. Dus de schattingsonzekerheid die in de taxatie zit is in de praktijk behoorlijk groot. Conform de verslaggevingsregels valt de gerealiseerde afwijking ruim binnen de gebruikelijke bandbreedte.

De heer Hilders vraagt of Deloitte ook naar de externe taxaties gekeken heeft.

De heer Holland verwijst naar het uitgebreide accountantsverslag van het boekjaar. Het is evident dat de waardering van het vastgoed de belangrijkste post is en Deloitte daar zorgvuldig naar heeft gekeken. De experts van de vastgoedpraktijk hebben gekeken naar de gehanteerde waarderingsgrondslagen en uitgangspunten van de externe taxaties van DTZ Zadelhoff zowel op portefeuilleniveau als naar een aantal deelprojecten in het bijzonder.

De heer Haaijer vraagt, nu De Haan wordt verkocht en in Noordwijk een ontwikkeling met een partner plaats gaat vinden of deze verkoopopbrengst zal worden uitgekeerd aan de aandeelhouders.

De heer Simon antwoordt dat het op dit moment de bedoeling is dat met de opbrengst naar investeringsmogelijkheden in vastgoedprojecten wordt gekeken.

De heer Schönbach vraagt wanneer de buitengewone vergadering van aandeelhouders zal plaatsvinden.

De heer Simon antwoordt dat deze vergadering na de zomer in het derde of vierde kwartaal zal worden gehouden.

10. Sluiting

De voorzitter dankt de aandeelhouders en andere personen voor hun aanwezigheid en inbreng en sluit om 17.00 uur de vergadering.