

**Notulen van de Algemene Vergadering van Aandeelhouders N.V. Bever Holding d.d.
30 juni 2017 om 16.30 uur in The Hague Marriott Hotel, Johan de Wittlaan 30 te 's-Gravenhage**

1. Opening

De voorzitter, de heer Simon, opent de vergadering en verwelkomt de aanwezigen. De voorzitter stelt vast dat volgens de presentielijst, alsmede de ontvangen toegangsbewijzen, 9 aandeelhouders aanwezig zijn, die samen 2.136.979 aandelen vertegenwoordigen, oftewel 12,53% 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 Financieele Dagblad. De advertentie is geplaatst in de editie van 17 mei 2017.

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 2016

De directie heeft ervoor gekozen om de jaarrekening over het boekjaar 2016 opnieuw door Deloitte Accountants B.V. te laten onderzoeken.

Voorgesteld wordt om Deloitte Accountants B.V. de jaarrekening over het boekjaar 2016 te laten onderzoeken.

De heer Rienks veronderstelt dat Deloitte de controlewerkzaamheden van de Jaarrekening 2016 al heeft uitgevoerd.

De voorzitter antwoordt bevestigend. In de Algemene Vergadering van Aandeelhouders van 2016 is de accountant nog niet officieel aangesteld.

De heer Rienks constateert dat de vergadering feitelijk niets anders kan doen dan voor stemmen. De voorzitter legt uit dat de directie de beslissing heeft genomen om de accountant aan te stellen na overleg binnen de directie.

De heer Hendrikse had eerder begrepen dat een Buitengewone Vergadering van Aandeelhouders zou worden uitgeroepen om de accountant aan te stellen.

De voorzitter antwoordt dat dit aan de orde is geweest. De directie heeft besloten om met Deloitte verder te gaan.

3. Verslag van de directie over het boekjaar 2016

De voorzitter licht de volgende zaken uit het boekjaar 2016 toe.

Algemene gang van zaken:

Bever Holding is ervan 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. Deze gesprekken werden in 2016 voortgezet.

Vooruitzichten

Alle juridische geschillen met de gemeente Noordwijk zijn in het eerste kwartaal van 2017 beëindigd. Bever Holding streeft ernaar in 2017 verder invulling te geven aan de nieuwe fase in haar bestaan. Een fase die gericht is op uitvoering van projecten.

Allereerst zal in nauw overleg met KondorWessels Projecten gestreefd worden naar een spoedige vastlegging van de samenwerkingsafspraken met de gemeente Noordwijk. Vervolgens zullen de ontwerpen worden uitgewerkt voor één of meerdere ontwikkelprojecten, teneinde op korte termijn daadwerkelijk een aanvang te kunnen nemen met de bouwwerkzaamheden.

Ter verdere verbetering van haar liquiditeitspositie zal Bever Holding in 2017 een gedegen analyse uitvoeren ten aanzien van haar totale vastgoedportefeuille.

Niet-strategische objecten zullen worden verkocht. Andere objecten zullen 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 mogelijk per project of voor een cluster van projecten, samenwerkingspartners zoeken en selecteren.

Financiële gang van zaken

Bever Holding heeft het verslagjaar afgesloten met een resultaat na belastingen van circa 9,6 miljoen euro. In vergelijking met 2015: toen bedroeg het resultaat 29.000 euro.

Op basis van een externe taxatie van de gehele vastgoedportefeuille heeft een herwaardering plaatsgevonden van circa 13,8 miljoen euro op de vastgoedbeleggingen, een bijzondere waardevermindering van 12.000 euro en een terugneming van een waardevermindering als gevolg van hogere taxatie van 1,2 miljoen euro op de voorraad vastgoed.

In het verslagjaar werd geen vastgoed aangekocht of verkocht.

Het resultaat voor belastingen bedroeg in het verslagjaar circa 13,1 miljoen euro positief. De totale lasten bedroegen in 2016 circa 1 miljoen euro (2015: 1,1 miljoen euro). De netto financieringskosten bedroegen in 2016 795.000 euro.

De mutaties in de waardering van de vastgoedportefeuille zijn gebaseerd op de beoordeling van de realiseerbare waarde per object, waarbij de directe opbrengstwaarde en de gebruikswaarde van alle objecten door de taxateur zijn bepaald. Hiervoor heeft een herbeoordeling plaatsgevonden van de diverse vastgoedontwikkelingsprojecten en de stadia waarin deze projecten zich bevinden.

Vastgoedontwikkeling is een doorlopend proces, waarbij eerder geformuleerde uitgangspunten, zoals de factor tijd tot realisatie, marktprijzen en de te realiseren metrages binnen de planvorming kunnen wijzigen.

Vreemd vermogen

In 2015 heeft Bever een herfinanciering afgerond. Alle bestaande hypothecaire geldleningen zijn afgelost en vervangen door een nieuwe hypothecaire geldlening. Op 31 december 2016 bedroeg het saldo van deze hypothecaire geldlening circa 31 miljoen euro.

Eigen vermogen

Na verwerking van het resultaat over het verslagjaar bedraagt het eigen vermogen per ultimo 2016 94,5 miljoen euro bij een balanstotaal van 155,1 miljoen euro.

De intrinsieke waarde per aandeel N.V. Bever Holding op basis van het aantal uitstaande aandelen per 31 december 2016 bedroeg 5,54 euro. In 2015 was die waarde 4,98 euro.

De solvabiliteit blijft onverminderd sterk met 61%.

4. Vaststellen van de Jaarrekening 2016

De voorzitter deelt mee dat de door de directie opgemaakte Jaarrekening over 2016 op 30 april 2017 is goedgekeurd door de Raad van Commissarissen. De jaarrekening is gecontroleerd door Deloitte Accountants B.V. die daarop een goedkeurende verklaring heeft afgegeven.

Vanuit de aandeelhouders wordt opgemerkt dat zij geen jaarverslag hebben ontvangen en dit derhalve niet hebben kunnen inzien.

De voorzitter verwijst naar de website van Bever Holding. Het jaarverslag is per 30 april 2017 beschikbaar gesteld. Aandeelhouders kunnen een jaarverslag op het kantoor van Bever Holding afhalen. Tevens ligt er een jaarverslag ter inzage bij de bank.

Het is niet de gewoonte om jaarverslagen uit te delen tijdens de Algemene Vergadering van Aandeelhouders. De voorzitter zegt toe dat er volgend jaar exemplaren beschikbaar zullen zijn tijdens de vergadering.

Vanuit de aandeelhouders wordt verzocht het jaarverslag in de toekomst tijdig toe te zenden aan de aandeelhouders die daarom verzoeken.

De voorzitter neemt nota van dit verzoek.

De heer Stevense (Stichting Rechtsbescherming Beleggers) heeft enkele vragen over het jaarverslag. Hij is benieuwd naar de reden van het vertrek van de heer Van der Ploeg op 27 juni. De voorzitter legt uit dat de heer Van der Ploeg was aangesteld in het kader van een bepaalde ontwikkeling. Na paar maanden constateerde hij dat hij niet goed paste in de organisatie en in de beoogde manier van samenwerken met VolkerWessels. In goed overleg heeft de heer Van der Ploeg ontslag genomen.

De heer Stevense (Stichting Rechtsbescherming Beleggers) constateert dat er nu alleen een commissaris is aangesteld en geen directeur. Hij heeft daar moeite mee.

De voorzitter legt uit dat hij als commissaris en als directeur optreedt. In het kader van de samenwerking met VolkerWessels zal een nieuw team worden opgebouwd. Het heeft geen zin om mensen aan te trekken als er nog zicht is op projecten die ontwikkeld kunnen worden en de mensen die daarvoor nodig zijn. De onderhandelingen met de gemeente duren langer dan verwacht. Zodra de plannen concreet zijn, kunnen mensen worden aangetrokken.

De heer Vandenberghe (projecten Bever Holding België) vertelt dat in 2016 de gesprekken zijn gestart met de gemeente Noordwijk en KondorWessels, een dochteronderneming van VolkerWessels, die Bever Holding begeleidt in deze projectontwikkeling.

Ontwikkelprocedures op voorname locaties die Bever Holding bezit in Noordwijk lopen langzaam. Het ambtelijke proces is moeizaam en vergt veel geduld. De ontwikkelende partij heeft met een college en gemeenteraad te maken. Deze procedure vraagt veel tijd. Inmiddels loopt het een proces een jaar. Bever Holding staat op goede voet met de gemeente en KondorWessels. Een eerste beeldvorming zal worden omgezet in een principeaanvraag en plannen. Plannen worden vervolgens uitgezet en getoetst. Dat vraagt de nodige tijd. Daarbij komt nog dat gemeente Noordwijk een fusietraject doorloopt.

De voorzitter vult aan dat de Raad van Commissarissen zal worden uitgebreid zodra er meer duidelijkheid is. Zolang niet bekend is wanneer van start kan worden gegaan, staat die uitbreiding op een laag pitje.

De heer Vandenberghe (projecten Bever Holding België) meldt dat de administratie op één goede medewerker rust, die al jaren voor de vennootschap werkzaam is. De projectontwikkeling zelf wordt gecoördineerd vanuit de VolkerWessels Groep, via haar dochter KondorWessels. De kostenstructuur zit niet bij Bever Holding. Bever Holding is grondeigenaar en werkt samen met een goede solvabele partij, die de gronden van Bever Holding gaat ontwikkelen. Daarover zijn afspraken gemaakt. Die staan sinds 2016 duidelijk in het jaarverslag. In de vorige Algemene Vergadering van Aandeelhouders zijn die afspraken uitgebreid aan de orde gesteld. Het is nu afwachten in het kader van de te doorlopen procedures. Die periode moet Bever Holding doorstaan.

De heer Stevense (Stichting Rechtsbescherming Beleggers) vraagt om uitleg van de gehanteerde bandbreedte van 20% bij de herwaardering van de portefeuille.

De voorzitter legt uit dat tot het moment van verkoop en realisatie van vastgoed nooit exact bekend is wat de juiste prijs zal zijn. De vastgoedportefeuille is geherwaardeerd en goedgekeurd door Deloitte.

De heer Vandenberghe (projecten Bever Holding België) licht toe dat dit jaar een nieuwe taxateur de opdracht heeft gekregen om de gehele vastgoedportefeuille te taxeren. Er is altijd een bandbreedte gehanteerd. Bepaalde kosten zijn te voorzien, maar over de opbrengsten is vooraf nooit zekerheid.

De heer Stevense (Stichting Rechtsbescherming Beleggers) verzoekt om meer concrete informatie over de verkoop van niet-strategische objecten.

De heer Vandenberghe (projecten Bever Holding België) vertelt dat ook dergelijke trajecten de nodige tijd vragen. Wil Bever Holding vastgoed bijvoorbeeld gaan renoveren dan moet eerst de uitkomst van benodigde onderzoeken worden afgewacht. Zodra vergunningen zijn afgegeven, kan worden overgegaan tot renovatie, verhuur of verkoop. Soms is de markt nog niet rijp om tot verkoop van vastgoed over te gaan. Constant is er de afweging van het creëren van meerwaarde.

De focus ligt vooral op de samenwerking met VolkerWessels en de projectontwikkeling in Noordwijk.

De heer Stevense (Stichting Rechtsbescherming Beleggers) had eerder begrepen dat een Buitengewone Algemene Vergadering van Aandeelhouders (BAVA) zou worden uitgeroepen, maar heeft daar niets meer van vernomen.

De voorzitter bevestigt dat het voornemen er was om in het kader van de uitbreiding van de directie en Raad van Commissarissen een BAVA uit te roepen. Zoals gezegd staat de uitbreiding op een laag pitje. Daarnaast zou tijdens de BAVA de goedkeuring worden gevraagd van de aandeelhouders voor de benoeming van Deloitte tot accountant. De directie besloot voorafgaand aan die goedkeuring in zee te gaan met Deloitte.

De heer Stevense (Stichting Rechtsbescherming Beleggers) heeft er moeite mee dat halverwege 2017 aan de aandeelhouders om goedkeuring wordt gevraagd voor de benoeming van een accountant voor de controle van de jaarstukken 2016.

De heer Van Riet vraagt nog om nadere uitleg van vergunningaanvragen voor ontwikkelingen in Noordwijk.

De heer Vandenberghe (projecten Bever Holding België) zegt dat ontwikkeling van gronden van Bever Holding in Noordwijk een belangrijk deel uitmaakt van de ontwikkelstrategie van de gemeente Noordwijk tot 2030. De ontwikkelstrategie 2030 wordt beschikbaar gesteld via de website van de gemeente Noordwijk. Daarin zijn de strategische ontwikkellocaties van Bever Holding meegenomen.

De heer Schonbach is benieuwd of er in 2017 voortgang zit in de ontwikkelingen.

De voorzitter verwijst naar de onderhandelingsgesprekken met de gemeente Noordwijk. Bever Holding zou niets liever willen dan beginnen. De samenwerkingspartner is gevonden. De financiering is rond. Nu moeten de plannen nog passen binnen de ontwikkelstrategie van Noordwijk.

De heer Van Riet informeert naar de deal met KondorWessels.

De heer Vandenberghe (projecten Bever Holding België) verwijst voor alle afspraken naar het Jaarverslag 2016 en de notulen van de Algemene Vergadering van Aandeelhouders van 2016. De financier Reggeborgh (een verbonden vennootschap van VolkerWessels) neemt 10% van de winst voor zich. Dan resteert 33% ontwikkelingswinst voor VolkerWessels, die via dochter KondorWessels ontwikkelt. Per saldo heeft Bever Holding 57% van de ontwikkelwinst voor eigen portefeuille. Over de grondprijs zijn duidelijke afspraken gemaakt. De rente die nu loopt, wordt doorberekend aan het project.

De heren Van Riet en Rienks spreken uit dat VolkerWessels bekend staat als een partij die zelf graag de meeste winst maakt. Zij vrezen dat VolkerWessels net wat handiger is dan Bever Holding. De voorzitter wijst erop dat er duidelijke afspraken zijn vastgelegd, waaraan partijen zich dienen te houden. De voorzitter veronderstelt met VolkerWessels een prachtige overeenkomst te hebben gesloten. Er kunnen altijd geschillen optreden, maar alle zaken zijn doorgesproken en afspraken zijn vastgelegd.

Voorgesteld wordt om de jaarrekening van N.V. Bever Holding over het boekjaar 2016 vast te stellen.

Het voorstel wordt met algemene stemmen aangenomen, met dien verstande dat de heer en mevrouw Van Riet zich hebben onthouden van stemming.

5. Decharge van de directie

Op de vraag vanuit de aandeelhouders hoelang de eenkoppige bezetting van de functie van directeur en commissaris voortduurt, verwijst de voorzitter naar de eerdere toelichting. Zodra er concrete plannen zijn, zal duidelijk zijn hoeveel bezetting nodig is. Op dat moment zal tot werving worden overgegaan. Tot dat moment worden personeelskosten vermeden.

De heer Rienks is van mening dat nu al en zo snel mogelijk moet worden zorggedragen voor de juiste zwaargewichten voor de Raad van Commissarissen. Zodra projecten concreet zijn, kunnen zij worden aangesteld.

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 de Raad van Commissarissen

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

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 30 december 2018.

De prijs van het aandeel hangt af van het moment dat de beslissing genomen wordt. Op dat moment wordt overlegd met de financieel adviseur. Het hangt af van de verwachtingen en van de vooruitgang die wordt gemaakt met de projecten.

Het voorstel wordt met algemene stemmen aangenomen.

8. Aanwijzing van de directie als het orgaan dat bevoegd is om, onder goedkeuring van de Raad van Commissarissen, aandelen N.V. Bever Holding in te kopen

De heer Hendrikse constateert dat de Raad van Commissarissen en directie, in één persoon verenigd, de aankoop goedkeurt en daarover een besluit neemt. Er is sprake van heel rare situatie. De heer Hendrikse pleit voor een toezegging over het moment waarop er minimaal een tweede persoon bij komt, in het kader van toezicht.

De voorzitter licht toe dat de beurskoers beneden de intrinsieke waarde ligt. De directie wil de mogelijkheid hebben om in te kopen, maar zal dat niet onmiddellijk doen. Het gaat om de bevoegdheid om, in de komende achttien maanden, als de situatie zich voordoet, aandelen in te kunnen kopen.

Voorgesteld wordt om krachtens artikel 9 van de statuten de directie aan te wijzen als bevoegd orgaan om, onder goedkeuring van de Raad van Commissarissen, eigen aandelen in te kopen. De aanwijzing geldt tot 30 december 2018.

Het voorstel wordt aangenomen, met dien verstande dat de heer Hendrikse geacht wordt tegen het voorstel te hebben gestemd.

9. Optie-/aandelenprogramma voor directie en personeel

De directie licht de overwegingen om het beloningsbeleid voor directie en personeel mogelijk aan te passen toe. Mogelijk zal een deel van de beloning door middel van opties, aandelen of aan aandelen gerelateerde beloningen worden toegekend. In overleg met de accountant zal in de nabije toekomst een optie- en aandelenplan worden uitgewerkt. Het framework zal worden voorgelegd aan de Algemene Vergadering van Aandeelhouders.

De voorzitter benadrukt dat dit slechts een mededeling is en dat nog geen besluitvorming plaatsvindt.

Het onderwerp wordt vanaf heden een vast agendapunt op de agenda van de Algemene Vergadering van Aandeelhouders.

10. Benoeming accountant controle Jaarrekening 2017

De controle van de jaarrekening wordt geëvalueerd, conform de regels van Corporate Governance. Ingevolge artikel 28.5 van de statuten dient de Algemene Vergadering van Aandeelhouders aan een registeraccountant opdracht te verlenen tot onderzoek van de jaarrekening. Voorgesteld wordt om, na het doorlopen van het evaluatieproces, de Raad van Commissarissen te machtigen om het proces af te wikkelen en Deloitte Accountants B.V. te herbenoemen voor de controle van de Jaarrekening 2017.

Het voorstel wordt met algemene stemmen aangenomen.

11. Stand van zaken samenwerking VolkerWessels

In nauw overleg met KondorWessels Projecten wordt gestreefd naar een spoedige vastlegging van de samenwerkingsafspraken met de gemeente Noordwijk. De samenwerking is gericht op de concrete invulling van alle strategisch gelegen locaties van Bever Holding in Noordwijk aan Zee. Vervolgens zullen de ontwerpen worden uitgewerkt voor een of meerdere ontwikkelprojecten teneinde op korte termijn daadwerkelijk een aanvang te kunnen nemen met de bouwwerkzaamheden.

12. Rondvraag

De heer Hendrikse is benieuwd met welke partijen in zee wordt gegaan voor projectontwikkeling in België.

De voorzitter vertelt dat voor projecten in België niet met andere partijen wordt samengewerkt.

De Belgische vastgoedmarkt loopt wat achter op de Nederlandse markt.

Het is altijd mogelijk om te onderhandelen, maar het gaat om het verkrijgen van de juiste prijzen.

De heer Hendrikse informeert naar de te volgen strategie. Wanneer de markt wordt afgewacht, kan dat betekenen dat de staat van onderhoud van panden achteruitgaat, of dat de verstandhouding met de betreffende gemeente verslechtert.

De voorzitter legt uit dat op dit moment geen panden worden verhuurd. Het gaat vooral over bouwgrond.

De heer Ketelaar vraagt of N.V. Bever Holding het komende jaar financiering nodig heeft.

De voorzitter antwoordt dat er geen financiering nodig is. Dat is een van de voordelen geweest van de samenwerkingsovereenkomst met VolkerWessels. Alle financiële lasten worden gedragen door de projecten.

De heer Hendrikse is benieuwd of met VolkerWessels ook wordt gesproken over een overname van N.V. Bever Holding.

De voorzitter vertelt dat winstdeling wordt verkozen. De verwachting is dat de projecten op termijn meer gaan opbrengen dan de concrete waarde datum.

De heer Ketelaar vraagt of in het kader van investeren nog gronden worden aangeschaft.

De voorzitter stelt vast dat N.V. Bever Holding zoveel gronden in bezit heeft dat het niet de intentie is om nieuwe gronden aan te kopen. Echter als zich goede mogelijkheden voordoen dan zal daarnaar worden gekeken. Er wordt altijd gezocht naar een meerwaarde voor de aandeelhouders.

De heer Rienks wijst in het kader van Noordwijk nog op 'politieke risico's. Hoe is de huidige verstandhouding tussen de heer Van de Putte en de burgemeester van Noordwijk?

De voorzitter antwoordt dat er sprake is van een goede verstandhouding met de gemeente Noordwijk.

13. Sluiting

De voorzitter nodigt eenieder uit voor een drankje na afloop van deze vergadering. Hij bedankt eenieder voor zijn of haar komst en inbreng en sluit de vergadering om 17.25 uur.