

Notulen Algemene Vergadering van Aandeelhouders
N.V. Bever Holding d.d. 29 juni 2018 te Den Haag

(Totaal stemgerechtigde aandelen: 17.055.549 stuks)

1. Opening

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

Voor de vergadering hebben zich 5.558.118 aandelen aangemeld, dat is 32,58% van het geplaatst aandelenkapitaal, blijkens de presentielijst zijn er op de vergadering een 13-tal aandeelhouders aanwezig of vertegenwoordigd, die tezamen bevoegd zijn tot het uitbrengen van 5.556.934 stemmen, zijnde 32,58 % van de totaal stemgerechtigde aandelen.

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 2018.

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

Namens de externe accountant Deloitte Accountants B.V. is de heer P. Kuijpers afwezig en deze laat zich vertegenwoordigen door de heer J. Holland.

2. Verslag van de directie over het boekjaar 2017

De voorzitter neemt het woord.

Algemene gang van zaken

Bever Holding heeft het verslagjaar afgesloten met een resultaat na belastingen van ca. EUR 1,8 miljoen (2016: EUR 9,6 miljoen). Op basis van een externe taxatie van de gehele vastgoedportefeuille heeft een herwaardering plaatsgevonden van ca. EUR 3,6 miljoen (2016: EUR 13,8 miljoen) op de vastgoedbeleggingen, een terugneming van waardevermindering als gevolg van hogere taxatie van EUR 418 duizend op de voorraad vastgoed.

Het resultaat voor belastingen bedroeg in het verslagjaar ca. EUR 2,5 miljoen.

De totale lasten bedroegen in 2017 ca. EUR 643 duizend (2016: EUR 1,0 miljoen).

De netto financieringskosten bedroegen in 2017 EUR 854 duizend (2016: EUR 795 duizend).

2017 IN HET KORT

Zoals bekend heeft de gemeente Noordwijk toenadering gezocht tot Bever Holding om de mogelijkheden voor een (hernieuwde) 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.

Er wordt verder gestreefd naar een definitieve invulling van de strategische locaties van Bever Holding te Noordwijk. Dit heeft geleid tot het indienen van een principeaanvraag, die momenteel nog in behandeling is bij de gemeente Noordwijk.

VOORUITZICHT 2018

Bever Holding streeft ernaar in 2018 verder invulling te geven aan haar projecten.

In overleg met KondorWessels Projecten zal gestreefd worden naar vastlegging van de samenwerkingsafspraken met de gemeente Noordwijk.

Ter verdere verbetering van haar liquiditeitspositie zal Bever Holding in 2018 een analyse uitvoeren ten aanzien van haar totale vastgoedportefeuille. Niet-strategische objecten zullen worden verkocht.

3. Vaststellen van de jaarrekening 2017

De voorzitter deelt mee dat de door de directie opgemaakte jaarrekening over 2017 op 30 april 2018 is goedgekeurd door de Raad van Commissarissen. De jaarrekening is gecontroleerd door Deloitte Accountants B.V. die daarop een goedkeurende verklaring heeft afgegeven.

Een aandeelhouder heeft enkele vragen naar aanleiding van de jaarrekening. Hoe is de samenwerking met VolkerWessels? Na een jaar is men kennelijk nog niets opgeschoten in Noordwijk.

Van onenigheid is geen sprake, benadrukt de voorzitter. Het vraagt echter meer tijd dan verwacht. Er wordt gewerkt binnen de Omgevingsvisie 2030 van de gemeente. Inderdaad ligt er sinds juni 2017 een officiële aanvraag op bepaalde locaties.

De concrete beantwoording van die aanvraag wordt vertraagd door o.a. de fusie tussen Noordwijk en Noordwijkerhout.

Dit zijn externe ontwikkelingen waarop Bever Holding geen invloed heeft.

Een aandeelhouder vraagt naar de juridische verschillen met de gemeente Noordwijk. Die zijn al geruime tijd van de baan, aldus de heer Vandenberghe.

Een aandeelhouder vraagt naar de analyse van de liquiditeitspositie. Hij ziet weinig verschil met vorig jaar en ook weinig ontwikkelingen. Dit geldt ook voor België.

De heer Vandenberghe verwijst naar de verkoop van Zeereep 11, die plaatsvond in maart 2018. Deze locatie had geen strategische ligging en was slechts bestemd voor villabouw. De verkoopprijs lag rond de boekwaarde.

Een aandeelhouder vraagt naar het resultaat, dat vorig jaar rond de 9,6 miljoen euro lag en dit jaar rond de 1,8 miljoen euro.

De heer Vandenberghe licht toe dat het resultaat van 2016 was gebaseerd op de herwaardering voor een bedrag van circa 13 miljoen euro. Dit jaar was de herwaardering 3,6 miljoen euro. Na kostenaftrek resteert 1,8 miljoen euro.

De kosten zijn de structurele kosten om Bever Holding leefbaar te houden. Die zullen, zo geeft de voorzitter aan, eerder stijgen dan dalen. Er is een beperkt aantal mensen actief betrokken bij de bedrijfsvoering.

Een aandeelhouder vraagt naar het uiteindelijk definitief opstappen van een grootaandeelhouder. Nadat die in 2007 was ingestapt, had hij zich in 2014 al gedeeltelijk teruggetrokken en in 2017 helemaal. Met een aandelenbezit van 3,85 procent was hij een serieuze partij. Zijn vertrek moet gepaard zijn gegaan met een flink verlies. Het bestuur heeft ook kennis kunnen nemen van deze gebeurtenis en weet ook niet welke beweegredenen aan het vertrek ten grondslag hebben gelegen.

Een aandeelhouder vraagt naar het boekverlies in het eerste halfjaar van 2017 dat slecht te rijmen lijkt met het eerdere beeld van rozengeur en maneschijn.

De heer Vandenberghe licht toe dat in de eerste drie kwartalen enkel geld wordt uitgegeven. Omdat er geen inkomsten zijn, is er geen resultaat.

Na de herwaardering van de vastgoedportefeuille op 31-12 is het beeld realistisch.

De laatste jaren was een stijgende lijn te zien.

Er wordt nader toegelicht dat het resultaat nog altijd positief is. De onderneming is feitelijk een groundbank die een aantal strategische posities in Noordwijk heeft en een diverse portefeuille van vastgoedlocaties. De mogelijkheden om tot resultaat te komen, variëren. Het zelfstandig ontwikkelen met een strategische partner, zoals in Noordwijk, gebeurt nadat de strategische posities met de gemeente zijn 'afgekaart'. De waarderingsgrondslag is redelijk divers. De vastgoedbeleggingen en de vastgoedbeleggingen in ontwikkeling worden eens per jaar op marktwaarde gewaardeerd. De voorraadpositie staat daarnaast tegen kostprijs of lager dan marktwaarde.

Grootaandeelhouder de heer Van de Putte bracht zijn vastgoedportefeuille in 2006 in, net voor de crisis. Daarna heeft de vastgoedontwikkelingsmarkt enige tijd stilgestaan. De posities worden jaarlijks gewaardeerd door een extern taxateur. Nu de markt aantrekt, is een stijgende lijn te zien. Conform de best practices is enkele jaren geleden gewisseld van taxateur. Vorig jaar leidde dat tot een sprong van

circa 13 miljoen euro. Dit jaar is vastgesteld dat in plaats van de 13 miljoen euro uit 2016 de herwaardering over 2017 3,6 miljoen euro was.

Met de strategische partner zijn afspraken gemaakt over de winstdeling.

Er worden bij Bever enkel kosten gemaakt om het huis in stand te houden.

Een aandeelhouder vraagt naar de ontwikkelingen in België, waar op basis van het verslag niets gebeurd lijkt.

De voorzitter geeft aan er mogelijkheden worden onderzocht, maar dat die tot nu toe op niets uitliepen.

Een aandeelhouder heeft tijdens de aandeelhoudersvergadering van VolkerWessels begrepen dat het risico dat men de samenwerking met Bever beëindigt, niet onwaarschijnlijk is.

De heer Vandenberghe antwoordt dat de verstandhouding met zowel de gemeente als met VolkerWessels goed is. De belemmering zit o.a. in de uitwerking van de omgevingsvisie 2030, waarop Bever noch VolkerWessels invloed heeft.

Een aandeelhouder vraagt naar de aard van de overeenkomst met KondorWessels. Die behelst heel Noordwijk, antwoordt de voorzitter.

Op de vraag over de financiële kant van de afwikkeling van een project, en de afspraken daarover tussen KondorWessels en Bever Holding verwijst de heer Vandenberghe naar het jaarverslag. Dit is voldoende toegelicht in het jaarverslag.

Een aandeelhouder vraagt naar de ontwikkeling van stukken terrein in Hillegom.

De heer Vandenberghe geeft aan dat daar een mogelijkheid ligt tot samenwerking met de gemeente om recreatiewoningen te ontwikkelen. In Hillegom wordt al tien jaar gediscussieerd over een tracéverbinding met Bennebroek.

Op een vraag van een aandeelhouder of er schot zit in de Belgische objecten antwoordt de heer Vandenberghe dat de focus de laatste twee jaar op Noordwijk heeft gelegen. In België wordt gezocht naar partners en kopers.

Een aandeelhouder vraagt naar de krappe bezetting binnen het bestuur. De heer Simon is zowel directie als enig lid van de Raad van Commissarissen. Vanuit oogmerk van functiescheiding is dit niet optimaal. Hoe ziet de heer Simon de komende twee jaar?

De heer Simon geeft aan dat als de projecten in ontwikkeling komen, de directie wordt versterkt en commissarissen worden geworven. Het is nu moeilijk invulling te geven aan een niet duidelijk te omschrijven functie.

Een aandeelhouder kan zich niet voorstellen dat aan de aandeelhouders niet meer kan worden verteld dan het verhaal over de trage ambtelijke molens en de politiek?

Toch is dat wat men vanachter de bestuurstafel moet blijven herhalen, geeft de heer Vandenberghe aan. Bever zou het liefst zo snel mogelijk beginnen.

De heer Simon vult aan en verwijst naar de toekomstige fusie tussen Noordwijk en Noordwijkerhout en geeft aan dat eigen aan fusieprocessen is, dat niemand zich eigenaar van een probleem hoeft te voelen, en het dus geruime tijd kan duren voor een beslissing wordt genomen.

Stempunt: voorgesteld wordt om de jaarrekening van N.V. Bever Holding over het boekjaar 2017 vast te stellen.

Aantal stemmen voor: 5.556.934

Aantal stemmen tegen: 0

Dit voorstel wordt unaniem aangenomen.

4. Décharge van de Directie

Stempunt: voorgesteld wordt om de directie décharge te verlenen voor het in het afgelopen boekjaar gevoerde bestuur.

Aantal stemmen voor: 5.556.434

Aantal stemmen tegen: 0

Aantal onthoudingen: 500

5. Décharge van de Raad van Commissarissen

Stempunt: voorgesteld wordt om het lid van de Raad van Commissarissen décharge te verlenen voor het door hem in het afgelopen boekjaar gehouden toezicht.

Aantal stemmen voor: 5.556.434

Aantal stemmen tegen: 0

Aantal onthoudingen: 500

6. Herbenoeming commissaris

Conform het rooster van aftreden wordt het vertrek van de heer W.J. Simon uit de Raad van Commissarissen voorzien per oktober 2018. Conform de statuten onder artikel 20 lid 3 stelt de heer W.J. Simon zich opnieuw beschikbaar voor een periode van 2 jaar.

De heer Simon geeft desgevraagd aan op dit moment tevreden te zijn met zijn beloning. Als de tijd daar is, kan die worden aangepast.

Een aandeelhouder vraagt naar de anciënniteit van de directeur/commissaris. Hij zit nu twaalf jaar op deze stoel, een termijn die in Nederland geldt als een maximale. De heer Simon reageert dat er geen verplichting is na een dergelijke periode te stoppen.

Stempunt: voorgesteld wordt om de heer W.J. Simon opnieuw te benoemen als voorzitter van de Raad van Commissarissen.

Aantal stemmen voor: 5.556.434

Aantal stemmen tegen: 0

Aantal onthoudingen: 500

7. 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 tot 10% van het aantal reeds uitgegeven aandelen.

De aanwijzing geldt tot 30 december 2019 (achttien maanden na de Algemene Vergadering van Aandeelhouders).

Een aandeelhouder wijst erop dat bij deze vennootschap de meerderheid van de aandelen in één hand is. Na een financieel wat moeilijker periode zou de financieringsbehoefte kunnen oplopen. Hij gaat uit van een prudent beleid en een goede toetsing. Bij een grote plaatsing zou een vergadering op haar plaats zijn.

De voorzitter geeft aan dat de directie een bevoegdheid tot 10% heeft.

Aantal stemmen voor: 5.556.934

Aantal stemmen tegen: 0

Dit voorstel wordt unaniem 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

Stempunt: 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 2019 (achttien maanden na de Algemene Vergadering van Aandeelhouders).

Een aandeelhouder verwacht van de directeur/commissaris een visie op aankopen, zoals de 2.000 aandelen die hij voor 8.000 euro kocht.

Het ging hier om aankopen beneden de boekwaarde, waar geen diepere filosofie of strategie achter zat, aldus de heer Simon.

Aantal stemmen voor: 5.556.934

Aantal stemmen tegen: 0

Dit voorstel wordt unaniem aangenomen

9. Optie/aandelen programma voor directie en personeel

Tijdens de aandeelhoudersvergadering van 30 juni 2017, werd bepaald dat dit onderwerp jaarlijks op de agenda geplaatst zal worden, derhalve is dit als agendapunt opgenomen.

Thans zijn er geen mededelingen te doen omtrent dit onderwerp en zal dit onderwerp volgend jaar wederom op de agenda worden gezet. Mocht dit onderwerp in de tussentijd actueel worden, zal dit uiteraard worden voorgelegd aan de Algemene Vergadering van Aandeelhouders.

10. Benoeming accountant voor de controle jaarrekening 2018

De controle van de jaarrekening wordt geëvalueerd, conform de regels van de 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.

Een aandeelhouder vraagt waarom de accountant niet voor twee jaar wordt benoemd. Nu wordt gesproken over een benoeming voor het jaar 2018, dat al half voorbij is. De heer Holland geeft aan dat beide partijen moeten evalueren en dat dat elk jaar formeel gebeurt. Bovendien zal er een moment komen dat partijen uit elkaar gaan omdat de maximale termijn is bereikt. De suggestie is sowieso het bespreken waard in de evaluatie.

Stempunt:

Voorgesteld wordt om, na het doorlopen van het evaluatieproces, de Raad van Commissarissen te machtigen om het proces af te wikkelen en Deloitte Accountants te herbenoemen voor de controle van de jaarrekening 2018.

Aantal stemmen voor: 5.556.934

Aantal stemmen tegen: 0

Dit voorstel wordt unaniem aangenomen

11. Rondvraag

Een aandeelhouder brengt de verhuur van panden ter sprake.

De commissaris was daar nooit zo voor, schetst hij, omdat eenmaal verhuurde panden niet eenvoudig vrij kunnen worden gemaakt voor ontwikkeling.

Toch zijn een aantal jaren geleden twee winkels in Noordwijk verhuurd volgens de aandeelhouder. Ook in België zou volgens de aandeelhouder een hoeve weer verhuurbaar gemaakt kunnen worden. Dit levert inkomsten op en het risico op brand neemt af.

De heer Vandenberghe geeft aan dat een commerciële huurovereenkomst voor een lange periode dient te worden gerespecteerd, hetgeen Bever niet verkiest.

Betreffende de winkels in Noordwijk wordt medegedeeld dat er 2 winkels, op verzoek van de Gemeente Noordwijk, om niet in gebruik zijn gegeven welke op ieder moment beëindigd kunnen worden.

Met de 2 verhuurde winkels is met de huurders overeengekomen dat zij eruit gaan als Bever op deze plek tot ontwikkeling wil overgaan.

Een aandeelhouder is verbaasd dat de grond in Noordwijk is verkocht, terwijl Bever bezig is een alomvattend plan voor de gemeente te ontwikkelen.

De heer Vandenberghe antwoordt dat de positie van de Zeereep 11 niet in de strategische lijn zat en bijgevolg heeft dit doen besluiten de grond te verkopen.

12. Sluiting

De voorzitter dankt de aandeelhouders en andere personen voor hun aanwezigheid en inbreng en sluit om 17.40 uur de vergadering.