



**NOTULEN Algemene Vergadering van Aandeelhouders
N.V. Bever Holding d.d. 30 september 2020 te Den Haag**

(Totaal stemgerechtigde aandelen totaal : 17.057.549 stuks)

1. Opening

De voorzitter opent de vergadering om 16.30 uur. De vorm van de vergadering is anders dan normaal, vanwege veranderende omstandigheden. De voorzitter heet alle aanwezigen welkom. Aan tafel zitten vandaag de heer Jef Holland, partner van Deloitte en Mike Vandenberghe, vaste vertegenwoordiger van de Belgische vennootschappen.

De voorzitter stelt vast dat volgens de presentielijst, alsmede de ontvangen toegangsbewijzen, zeven aandeelhouders aanwezig zijn die in totaal 7.236 aandelen vertegenwoordigen oftewel 0,04%.

Tevens zijn er via de Voting Instructions acht aandeelhouders geregistreerd die in totaal 15.981.547 aandelen vertegenwoordigen oftewel 93,69% van het aandelenkapitaal. Totaal zijn er 15.988.783 oftewel 93,73% van het aandelenkapitaal vertegenwoordigd. 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 19 augustus 2020.

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 2019

De voorzitter neemt het woord.

Algemene gang van zaken

Bever Holding heeft het verslagjaar afgesloten met een negatief resultaat na belastingen van ca. EUR 2 miljoen (2018: EUR 5,1 miljoen negatief).

De externe taxatie per 31 december 2018 is als basis en uitgangspunt gebruikt voor de berekeningen.

Op die basis heeft een herwaardering plaatsgevonden van ca. EUR 340 duizend (2018: EUR 1,14 miljoen) op de vastgoedbeleggingen,

Het resultaat voor belastingen bedroeg in het verslagjaar ca. EUR 1,8 miljoen negatief. De totale lasten bedroegen in 2019 ca. EUR 1,2 miljoen (2018: EUR 1,3 miljoen).

De netto financieringskosten bedroegen in 2019 EUR 873 duizend (2018: EUR 836 duizend).

2019 in het kort

Het doel van Bever Holding en zijn strategische partner, het bouwconcern VolkerWessels, is sedert 2015 om tot ontwikkeling te komen in de gemeente Noordwijk.

Tot op heden heeft deze samenwerking nog niet geleid tot succesvolle ontwikkeling van de objecten.

Met betrekking tot de grondpositie te Aalsmeer heeft 2019 vooral in het teken gestaan van de ontwikkeling van het bouwplan en het indienen van de bouwaanvraag, welke ondertussen onherroepelijk is geworden.



Update en verdere vooruitzichten 2020

Los van de mogelijke effecten van COVID-19, verwacht Bever Holding gedurende 2020 een verdere oriëntatie uit te voeren om te bekijken op welke manier er afspraken met de gemeente Noordwijk mogelijk zijn.

Betreffende de grondpositie te Aalsmeer werd de Omgevingsvergunning verleend op 1 april 2020. Er is verder overleg met de samenwerkingspartner om de grond te leveren.

Op 31 december 2019 beliep het saldo van de geldlening ca. EUR 31,9 miljoen. 2020 zal verder in het teken staan van de mogelijke herfinanciering of aflossing. Dit zal mede gebeuren in het licht van de samenwerking in Noordwijk. Daarnaast kan Bever Holding te allen tijde haar andere vastgoedobjecten verkopen.

Bever Holding streeft ernaar in 2020 verder invulling te geven aan haar projecten.

3. Vaststellen van de niet gecontroleerde jaarrekening 2019

Vanwege het ontbreken van een OOB Accountantskantoor, zal daarom de **niet gecontroleerde jaarrekening 2019** ter goedkeuring aan de aandeelhouders worden voorgelegd. Vaststelling van de niet gecontroleerde jaarrekening 2019 – stempunt: Voorgesteld wordt om de **niet gecontroleerde jaarrekening** van N.V. Bever Holding over het boekjaar 2019 vast te stellen.

<i>Aantal stemmen voor aanwezig:</i>	<i>1</i>
<i>Aantal stemmen voor ontvangen via Voting instructions:</i>	<i>15.981.547 (93,70%)</i>
<i>Aantal stemmen tegen:</i>	<i>GEEN</i>
<i>Aantal stemmen tegen ontvangen via Voting instructions:</i>	<i>GEEN</i>
<i>Aantal stemmen onthouding:</i>	<i>2</i>

Het voorstel is aangenomen.



4. Décharge van de Directie

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

<i>Aantal stemmen voor aanwezig:</i>	1
<i>Aantal stemmen voor ontvangen via Voting instructions:</i>	15.981.547 (93,70%)
<i>Aantal stemmen tegen:</i>	1
<i>Aantal stemmen tegen ontvangen via Voting instructions:</i>	GEEN
<i>Aantal stemmen onthouding:</i>	2

Het voorstel is aangenomen.

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.

<i>Aantal stemmen voor aanwezig:</i>	1
<i>Aantal stemmen voor ontvangen via Voting instructions:</i>	15.981.547 (93,70%)
<i>Aantal stemmen tegen:</i>	GEEN
<i>Aantal stemmen tegen ontvangen via Voting instructions:</i>	GEEN
<i>Aantal stemmen onthouding:</i>	3

Het voorstel is aangenomen.

6. Aanwijzing inzake inkoop aandelen N.V. Bever Holding – stempunt:

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 28 februari 2022 (achttien maanden na de Algemene Vergadering van Aandeelhouders).

Voorgesteld wordt om de machtiging tot het verkrijgen van volgestorte gewone aandelen in het kapitaal van de Vennootschap tot maximaal 10% van de geplaatste



aandelen van de Vennootschap te verstrekken onder voorwaarde dat de Vennootschap niet meer dan 50% van de geplaatste aandelen van de Vennootschap zal bezitten, hetzij door aankoop op een effectenbeurs hetzij op andere wijze, waarbij de aankoop plaatsvindt tegen een koers, exclusief kosten, die niet lager ligt dan de nominale waarde van de aandelen en niet hoger ligt dan de openingskoers op Euronext Amsterdam N.V. op de datum van inkoop, plus 10%.

<i>Aantal stemmen voor aanwezig:</i>	1
<i>Aantal stemmen voor ontvangen via Voting instructions:</i>	15.981.343 (93,69%)
<i>Aantal stemmen tegen:</i>	1
<i>Aantal stemmen tegen ontvangen via Voting instructions:</i>	200
<i>Aantal stemmen onthouding:</i>	4

Het voorstel is aangenomen.

7. Herbenoeming commissaris - stempunt

Stempunt: Conform het rooster van aftreden wordt het vertrek van de heer W.J. Simon uit de Raad van Commissarissen voorzien per oktober 2020. Conform de statuten onder artikel 20 lid 3 stelt de heer W.J. Simon zich opnieuw beschikbaar voor een periode van 2 jaar.

<i>Aantal stemmen voor aanwezig:</i>	2
<i>Aantal stemmen voor ontvangen via Voting instructions:</i>	15.981.547 (93,69%)
<i>Aantal stemmen tegen:</i>	GEEN
<i>Aantal stemmen tegen ontvangen via Voting instructions:</i>	GEEN
<i>Aantal stemmen onthouding:</i>	3

Het voorstel is aangenomen.



8. Rondvraag

De voorzitter vraagt of er nog vragen zijn.

Een aandeelhouder vindt de toestand in Wassenaar erg vervelend. De N.V. Bever Holding komt hiermee negatief in de media.

De heer Vandenberghe antwoordt dat er reeds vijf jaar een oplossing op tafel ligt. Het plan van N.V. Bever Holding is voor de laatste keer op 13 juli 2020 voorgelegd aan gemeente Wassenaar. Tot op de dag van vandaag kwam daarop geen antwoord. Zoals aangegeven in het jaarrapport 2019 zijn twee dochtermaatschappijen opgericht in het kader van een reorganisatie en een voorgenomen herontwikkeling c.q. renovatie van het monument. Inmiddels werd door de gemeente Wassenaar, -naar onze mening zeer onterecht en zonder enige aanleiding-, een conservatoir beslag gelegd. Bever heeft in juli 2020 het laatste Plan van Aanpak, zijnde een volledige herontwikkeling, aan de gemeente Wassenaar gepresenteerd in het bijzijn van de wethouder Ruimtelijke Ordening en de burgmeester. Als reactie op de opgelegde bestuursdwang van 19 november 2019 is Bever nog steeds in afwachting van het antwoord op bezwaar van de gemeente Wassenaar. In september 2020 is gestart met de uitvoering van de werkzaamheden die opgelegd zijn in deze bestuursdwang. Dat zijn er in totaal 24, waarvan Bever er 3 heeft laten uitvoeren in de maand januari 2020 en waarvan Bever er nu 21 laat uitvoeren door een door Bever Holding aangewezen aannemer. De gemeente heeft naar aanleiding van die werkzaamheden het werk stilgelegd, door een formele bouwstop op te leggen. Bever heeft hiertegen een bezwaar ingediend bij de Voorzieningenrechter en een Voorlopige Voorziening gevraagd. De datum van behandeling van deze Voorlopige Voorziening was vandaag nog niet bekend.

Op de vraag wat Bever vindt van de vragen die hierover worden gesteld in de Tweede Kamer en wat de pers daarover schrijft antwoordt de heer Vandenberghe dat de directie dit niet onder controle heeft. In september 2020 zijn diverse krantenartikelen verschenen rondom het project Ivicke en de activiteiten van de onderneming. De directie van Bever nam kennis van deze artikelen en monitort het publieke debat, dat daaruit is ontstaan. De directie betreurt het dat vertegenwoordigers van onder andere de gemeente, die blijkbaar weinig kennis hebben van het dossier, hierop reageren en dat hieruit artikelen voortkomen, die gebaseerd zijn op onwaarheden. Onder impuls van de lokale fractievoorzitter van de VVD, de heer Van Doeveren, werden enkele vragen



gesteld aan de Tweede Kamer. Bever heeft kennis genomen van die vragen en zal ook dit politieke debat daarop volgen. De heer Vandenberghe denkt dat hiermee over Ivicke genoeg gezegd is. De aanwezigen zijn uitgenodigd om dadelijk de plannen en impressies te bekijken.

Een aandeelhouder wijst erop dat de betreffende plannen er al jaren liggen. Hij wil dat er nu eindelijk iets gebeurt. Om die reden heeft hij zich onthouden van stemming en tegen de directie gestemd. In 2019 zou de financiering rond zijn. Er zou worden gestart met Aalsmeer, maar ook dat plan loopt vertraging op, zegt de aandeelhouder.

De heer Vandenberghe merkt op dat Aalsmeer geen vertraging oploopt. Hij komt daar dadelijk op terug. Voor de beantwoording van de vraag over de financiering wordt het woord gegeven aan de heer Holland.

De heer Holland verteld dat hij gevraagd is om vandaag aanwezig te zijn. De heer Holland adviseert de onderneming namens Deloitte over vraagstukken die te maken hebben met verslaggeving. De financiering vormt een combinatie met de samenwerking in Noordwijk met het concern VolkerWessels. Die twee kunnen niet los gezien worden van elkaar. Zolang die twee partijen nog in gesprek zijn om in Noordwijk tot ontwikkeling te gaan komen, valt daar op dit moment niet veel meer over te zeggen.

De heer Vandenberghe vertelt over Aalsmeer dat op 1 april 2020 de bouwvergunning is afgegeven. Om tot die bouwvergunning te komen is gedurende 2019 intensief samengewerkt met de samenwerkingspartner. Op 7 februari 2019 is een joint venture opgericht met de samenwerkingspartner. Het doel van die samenwerking is om grond te leveren en daarmee het rendement van N.V. Bever Holding te maximaliseren. Daarnaast zal Bever nog 50% delen in de ontwikkelingswinst, via de opgerichte joint venture.

Vanuit de zaal wordt over Noordwijk gevraagd of voor alle locaties in Noordwijk één integraal plan wordt ontwikkeld.

De heer Vandenberghe vertelt dat van Noordwijk alle informatie openbaar is, zoals het Ambitiedocument van gemeente Noordwijk, dat 17 april 2017 gepresenteerd is in de openbare ruimtes van de gemeente Noordwijk. Alle informatie staat online. Voor het Gat van Palace werd een principe-aanvraag ingediend.



Eind 2018 waren er gemeentelijke verkiezingen en na de gemeentelijke fusie heeft Bever een afwachtende houding aangenomen over de standpunten van het gemeentebestuur. In april 2020 heeft de wethouder Ruimtelijke Ordening zijn taken neergelegd. In juli 2020 werd een nieuwe wethouder Ruimtelijke Ordening benoemd.

Een aandeelhouder las in het jaarverslag dat de financiering in oktober 2019 afliep.

De heer Vandenberghe zegt in navolging van de heer Holland dat de financiering niet los gezien kan worden van de samenwerkingsovereenkomst met VolkerWessels.

Vanuit de zaal zijn er nog de volgende vragen. Als alsnog een accountant wordt gevonden voor 2020, moet die accountant dan ook nog de cijfers van 2019 bekijken, of is het definitief van de baan dat de cijfers van 2019 ooit nog door een accountant worden bekeken?

De heer Holland antwoordt dat er op dit moment geen accountant is. De jaarrekening 2019 is zojuist goedgekeurd door de Algemene Vergadering van Aandeelhouders. Als er een account komt voor het boekjaar 2020, -waarover de onderneming heeft geschreven dat die kans redelijk klein is-, dan zal die technisch gezien eerst de openingsbalans moeten controleren. De verklaring van een accountant ziet toe op het boekjaar. De accountant zal vanuit zijn werkzaamheden voldoende zekerheid moeten krijgen dat de openingsbalans voldoende is. Die is bij Bever relatief te overzien. Er zijn een aantal projecten, die gewaardeerd zijn. Aan de andere kant zijn er de belastingverplichting en financiering. De accountant zal er in principe wel extra werkzaamheden voor moeten verrichten, maar de winst- en verliesrekening van het voorgaande jaar en de openingsbalans zal de accountant niet controleren. In zijn verklaring zal komen te staan dat dat stuk niet gecontroleerd is.

Het is treurig dat er geen accountantsfirma is gevonden of bereid is om dit te doen. De minister gaat daarvoor mogelijk wetgeving initiëren. De heer Holland hoopt dat het voor Bever zo snel mogelijk plaatsvindt.

NBA en AFM kunnen op dit moment geen rol spelen. Zij toetsen de accountants, dus zij kunnen geen accountant aanwijzen. Dat is op dit moment niet geregeld. Dit is voor meer beursfondsen van toepassing en ook voor bepaalde financieringsondernemingen



die onderdeel zijn van een groter geheel. Mogelijk komen ze in de toekomst zonder accountant te zitten.

Het aantal accountantsfirma's is teruggebracht naar een heel beperkt aantal. Sommige doen advieswerk. Dat maakt het ingewikkeld. In een bepaald stuk van de beurs, maar ook voor financieringsondernemingen zijn er op dit moment geen accountants bereidwillig, omdat ze het te druk hebben of omdat er andere zaken zijn. Volgende week is er een debat hierover. Er ligt sowieso een modernisering voor van het accountantsvak. Daar worden kwartiermakers voor aangesteld.

Het zal zeker nog twee of drie jaar duren voordat de nieuwe rol van de AFM en de kwaliteit van de accountant zijn ingevuld. Als de nieuwe wetgeving niet snel komt dan verwacht de heer Holland dat het voor bepaalde bedrijven best ingewikkeld zal zijn om een accountant te vinden. Gelukkig voorziet de wet erin dat als er geen accountant kan worden gevonden, toch kan worden overgegaan tot goedkeuring van de jaarrekening door de aandeelhouders, wanneer een onderneming daar aan door overmacht niets kan doen.

Een aandeelhouder vraagt of het voor Bever interessant kan zijn om de notering op te geven en naar de NPEX te gaan. Hij meent dat een onderneming dan niet afhankelijk is van één van de vijf accountantskantoren.

De heer Holland denkt dat dit een vraag voor de vennootschap is. Hij vermoedt dat de vennootschap daarover nog niet heeft nagedacht.

Vanuit de zaal wordt geopperd dat er drie mogelijkheden zijn voor de projecten. De projecten aanhouden en wachten op betere tijd, in de hoop dat ze in waarde stijgen. Een tweede optie is om de projecten te verkopen aan een partij die er meer mee kan dan deze onderneming. Ten derde kan Bever met een partner zelf tot ontwikkeling overgaan.

De aandeelhouder begrijpt dat nog steeds wordt gekozen voor zelf ontwikkeling samen met een partner. Dat lijkt deze aandeelhouder ook de beste oplossing.

De heer Vandenberghe zegt dat Aalsmeer daar een mooi voorbeeld van is.



Een aandeelhouder verduidelijkt dat jaarlijks EUR 700.000 aan kosten worden uitgegeven. De Algemene kosten zijn het afgelopen jaar EUR 100.000 gestegen.

De heer Vandenberghe veronderstelt dat het voornamelijk advieskosten betreft.

Een van de aandeelhouders vraagt over de lening of de rentecondities zijn veranderd. Zijn deze flexibel, of blijven ze hetzelfde? Is dat voor de komende jaren vastgelegd of is er onderhandelingsruimte, zeker vanuit de tegenpartij?

De heer Vandenberghe antwoordt dat dit geen onderdeel is van het overleg met de samenwerkingspartner. De tarieven zijn niet ter sprake gekomen. De focus ligt op de ontwikkeling van Noordwijk met de samenwerkingspartner.

9. Sluiting

De voorzitter dankt de aandeelhouders en andere personen voor hun aanwezigheid en inbreng. Graag sluit hij de vergadering af. Vanwege de Covid-19 situatie is het helaas niet mogelijk om de aanwezigen een drankje aan te bieden in de lobby. Eenieder wordt een veilig thuiskomen gewenst.

De vergadering wordt gesloten om 17.10 uur.