



**Notulen Algemene Vergadering van Aandeelhouders  
N.V. Bever Holding d.d. 30 september 2022 te Den Haag**

(Totaal stemgerechtigde aandelen totaal: 17.057.549 stuks)

**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 van 4 aandeelhouders aanwezig zijn, die in totaal 1.443 aandelen vertegenwoordigen oftewel 0,008%.

Tevens zijn er via de Voting Instructions 8 aandeelhouders geregistreerd die in totaal 13.767.993 aandelen vertegenwoordigen oftewel 80,71% van het aandelenkapitaal.

Totaal zijn er 13.769.436 oftewel 80,72% 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 16 augustus 2022.

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 2021**

Algemene gang van zaken

Bever Holding heeft het verslagjaar afgesloten met een positief resultaat na belastingen van 39,38 miljoen euro (2020: 3,09 miljoen euro negatief).

De externe taxatie per 31 december 2021 is als basis en uitgangspunt gebruikt voor de berekeningen, waarbij de externe taxateur rekening heeft gehouden met het bouwvolume zoals vernoemd in de samenwerkingsovereenkomst tussen Van Erk en de gemeente Noordwijk als ook met de positieve marktontwikkeling.

Op die basis heeft een herwaardering plaatsgevonden van circa 53,98 miljoen euro (2020: 3,28 miljoen euro) op de vastgoedbeleggingen.

Het positief resultaat voor belastingen bedroeg in het verslagjaar ca. 54,16 miljoen euro.

De totale lasten bedroegen in 2021 ca. 1,16 miljoen euro (2019: 1,14 miljoen euro).

De netto financieringsbaten bedroegen in 2021 88.000 euro (2020: 2,7 miljoen euro financieringskosten).



## **2021 in het kort**

Zoals reeds eerder gemeld bestaat er al langer een accountantsprobleem. Bever Holding is in afwachting van de aanwijzingsbevoegdheid die de Minister van Financiën voornemens is de OOB-accountantskantoren op te leggen met betrekking tot de verplichte controle van de jaarrekening van beursgenoteerde ondernemingen. Desondanks zal Bever zich uitermate inspannen om voor het boekjaar 2022 een accountant te vinden die de opdracht wil uitvoeren. Daarvoor zal Bever op korte termijn accountantsfirma's opnieuw aanschrijven met het verzoek tot het uitbrengen van een nieuwe offerte.

Wegens het feit dat Bever Holding geen gecontroleerde jaarrekening (2019/2020/2021) heeft, is door Euronext reeds per 30 juli 2020 besloten, conform de Euronext Rule Book I (Regel 61003/2) deze maatregel toe te passen. Dit betekent dat N.V. Bever Holding als handhavingsmaatregel naar de Penalty Bench werd verplaatst (handelsgroep JG). Deze maatregel heeft geen gevolg voor de verhandelbaarheid van het aandeel. Per 13 april 2021 heeft Euronext een nieuw beleid ingevoerd conform Rule Book artikel 6903/3, wat betekent dat N.V. Bever Holding niet langer dan 24 maanden (13 april 2023) op de Penalty Bench mag verblijven. De primaire oplossing is het verkrijgen van een accountant, terwijl Bever op korte termijn zal overwegen om juridische stappen te zetten in het belang van de aandelenhouders en de vennootschap.

Voor de operationele gang van zaken betreffende de projecten zal de heer Vandenberghe het woord nemen.

## **Boekjaar 2022**

Noordwijk en de grondposities van Bever.

Gedurende 2021 heeft N.V. Bever Holding gewerkt aan de verdere invulling van de transactie ten aanzien van de verkoop van de grondposities te Noordwijk. Hierbij zijn zowel schriftelijke als mondelinge afspraken met de koper gemaakt. De schriftelijke afspraken betreffen de verkoop en levering van de grondposities te Noordwijk voor 60 miljoen euro.

Hieronder volgt een opgave van de mondelinge afspraken. Ook noemt hij de reden waarom de mondelinge afspraken niet zijn opgenomen in de leveringsakten. Het belangrijkste van deze mondelinge afspraken was een bouwvolumeafhankelijke winstdeling. Afgesproken is:

- Winsttaandeel van 30% bij een bouwvolume vanaf 30.000 m<sup>2</sup>. Indien het bouwvolume 50.000 m<sup>2</sup> of meer betreft, dan is er een wintaandeel van 50% van toepassing op het geheel.



- Een rentecomponent van 2,5% te betalen over de onbetaalde koopsommen tot aan de dag van volledige betaling en na de levering van de grondposities.
- Een vergoeding door Van Erk aan Bever c.s. van de gemaakte advocaat- en adviseurskosten.
- Een vergoeding door Van Erk aan Bever c.s. van de onroerendezaakbelasting en andere zakelijke lasten.

Met Adriaan van Erk Onroerend Goed B.V. is er een geschil ontstaan over het niet respecteren van de mondelinge afspraken betreffende de verkoop en levering van de grondposities te Noordwijk.

Het was van essentieel belang dat de mondelinge afspraken niet openbaar werden gemaakt, zo lang de onderhandelingen met de gemeente Noordwijk over de bouwvolumes, zoals opgenomen in de samenwerkingsovereenkomst, tussen Adriaan van Erk Groep en de gemeente Noordwijk nog niet gefinaliseerd werden. Openbaarmaking zou de onderhandelingen tussen Adriaan van Erk Groep en de gemeente Noordwijk ernstig frustreren, gezien de vertroebelde relatie tussen N.V. Bever Holding en de gemeente Noordwijk.

In de koopovereenkomsten met Adriaan van Erk Onroerend Goed B.V. zijn zowel voorwaarden en condities met betrekking tot de verkoop en levering opgenomen. Ook is vastgelegd dat de partijen de notaris geen opdracht geven tot inschrijving van de koopovereenkomsten in de daartoe bestemde openbare registers van de Dienst voor het Kadaster. Deze afgesproken vertrouwelijkheid is geschonden door Adriaan van Erk Groep alsook door de notaris door de inschrijving van de koopovereenkomsten op 13 april 2021.

Op 9 november 2021 is een samenwerkingsovereenkomst getekend tussen de Gemeente Noordwijk en Adriaan van Erk Groep met daarin afspraken over een te realiseren bouwvolume van 52.095 m<sup>2</sup>. Onderdeel van de samenwerkingsovereenkomst was de eenmalige ontheffing van het gevestigde voorkeursrecht door Gemeente Noordwijk. Dat is opgenomen in de samenwerkingsovereenkomst met Van Erk om aan van Erk te kunnen leveren.

Na de onderhandelingen door de Adriaan van Erk Groep met de Gemeente Noordwijk kon de formalisatie van de transactie, met daadwerkelijke levering, verder vormgegeven worden.

Op 13 november 2021 heeft Adriaan van Erk Onroerend Goed B.V. de concept-leveringsaktes voor de levering van de grondposities te Noordwijk aangeleverd. In deze concept-leveringsaktes ontbrak de schriftelijke vastlegging van de mondelinge afspraken over het bouwvolume en de kosten.

Op 23 november 2021 in de voormiddag heeft N.V. Bever Holding bezwaar gemaakt tegen de concept-leveringsaktes in verband met het ontbreken van de mondelinge afspraken.

Op dat moment is er een geschil ontstaan over de uitvoering van de koopovereenkomsten en de levering van de grondposities te Noordwijk. N.V. Bever Holding wenste geen medewerking te verlenen



aan deze levering van de gronden, indien en zo lang Adriaan van Erk Onroerend Goed B.V. de mondelinge afspraken, die in het kader van deze verkoop bij monde van wijlen A. van Erk namens Adriaan van Erk Onroerend Goed B.V. zijn gemaakt, niet erkent en respecteert. De heer Van Erk is op 23 november in de late avond overleden.

In het eerste kwartaal van 2022 is Bever Holding niet tot overeenstemming gekomen met Adriaan van Erk Onroerend Goed B.V. over het niet respecteren van de gemaakte mondelinge afspraken inzake de levering van de grondposities in Noordwijk.

Door Adriaan van Erk Onroerend Goed B.V. werd Bever Holding c.s. in kort geding gedagvaard. Zij vorderde nakoming van de levering van de grondposities door Bever Holding, zonder rekening te houden met de mondelinge afspraken. Hiertegen werd door Bever Holding c.s. verweer gevoerd.

Op 19 april 2022 heeft de voorzieningenrechter Bever Holding in het gelijk gesteld en heeft alle vorderingen van Adriaan van Erk Onroerend Goed B.V afgewezen.

Adriaan van Erk Onroerend Goed B.V. heeft tegen dit vonnis hoger beroep aangetekend.

In het door Adriaan van Erk Onroerend Goed B.V ingestelde hoger beroep heeft het Hof arrest gewezen, waarbij het eerdere vonnis van 19 april 2022 werd vernietigd. Bever werd veroordeeld om de grondposities met hoge dwangsommen vanaf 1 juli te leveren voor een bedrag van 60 miljoen euro, zoals opgenomen in de schriftelijke koopovereenkomsten, zonder rekening te houden met de mondelinge afspraken.

Een deel van dit bedrag is aangewend voor de aflossing van de door Adriaan van Erk Groep verstrekte financiering.

Bever heeft inmiddels uitvoering gegeven aan het arrest, wat inhoudt dat de grondposities in Noordwijk zijn geleverd.

Dat betekent overigens niet dat Bever zich bij het vonnis neerlegt. Bever is voornemens om verdere juridische stappen te zetten.

We kunnen ons voorstellen dat er vanuit de aanwezige aandeelhouders hierover veel vragen zijn. Bever zal zo transparant mogelijk communiceren over deze kwestie, maar in het belang van de toekomstige procesvoering kan op dit moment niet meer informatie worden gedeeld over de strategie en de aanpak van deze procesvoering.

De gevolgen van de verplichte levering van de grondposities te Noordwijk in de maand juli 2022 houden in dat de realisatie van grondposities te Noordwijk in 2022 niet tegen de marktwaarde zoals opgenomen in het jaarverslag van 31 december 2021 en bepaald door een externe taxateur van 137,66 miljoen euro zullen plaatsvinden, maar tegen een waarde van de verplichte levering ter waarde



van 60 miljoen euro. De IFRS-boekhoudregels maken het niet mogelijk een eventuele claim in de jaarrekening op te nemen. Dat betekent niet dat die claim niet bestaat. Derhalve heeft Bever Holding in 2022 zoals aangegeven in zijn halfjaarbericht een boekverlies gerealiseerd van 77,66 miljoen euro op deze verplichte transactie. Rekening houdend met de fiscale gevolgen van de lagere opbrengsten heeft deze transactie een nettoverlies opgeleverd van 57,60 miljoen euro. Daarom daalt het eigen vermogen naar 79,850 miljoen en daalt de intrinsieke waarde naar 4,51 per aandeel.

### **Procedure Staal Beheer N.V.**

Zoals aangegeven in het persbericht van juli 2020 werd Bever gedagvaard door Staal Beheer. Eind 2020 werd Bever in het gelijk gesteld door de rechtbank. Er werd door Staal hoger beroep ingesteld. In hoger beroep werd er uitspraak gedaan, Bever Holding werd wederom in het gelijk gesteld.

### **Wassenaar**

Zoals gemeld in het halfjaarbericht is per 1 september 2022 het pand ontruimd, nadat de gemeente Wassenaar op basis van het bestemmingsplan hiertoe werd veroordeeld door de rechtbank. De krakers zijn vervolgens vertrokken. Hierdoor zijn de meeste procedures van de baan.

De belangrijkste procedure is de bestuursrechtelijke bodemprocedure over het uitvoeren van de opgelegde last onder bestuursdwang, tegen de gemeente Wassenaar inzake het landgoed Ivicke. Op 27 januari 2022 heeft Bever hoger beroep aangetekend tegen het vonnis van 20 december 2021 waarin de rechtbank de gemeente Wassenaar in het gelijk heeft gesteld en ze de last onder bestuursdwang mocht opleggen. Bever werd in het ongelijk gesteld.

Bever heeft de kostenverhaalbeschikking gekregen op 20 juli 2022. Daarbij zijn de kosten van het uitvoeren van de last vastgesteld door de gemeente Wassenaar op +/- 1 miljoen euro. Bever betwist dit bedrag. Daarom is dit bedrag nog niet opgenomen in de schuld. De uitspraak van de Raad van State moet worden afgewacht.

### **Aalsmeer**

Ten aanzien van de status van het project te Aalsmeer kan worden gemeld dat de procedure verder wordt gevoerd door onze samenwerkingspartner over de omgevingsvergunning. Doel is uitvoering te geven aan de verleende omgevingsvergunning in 2020 en gevolg te geven aan de gesloten overeenkomst tussen de partijen.



## **België**

De restanten van het voormalig afgebrande hotelgebouw te Spa zijn op eigen initiatief van de gemeente in 2021 verwijderd.

In januari 2022 heeft Bever de restanten van het voormalige hotelgebouw aan de Laguna Beach te Knokke-Heist verwijderd.

De gesloopte gebouwen hebben geen gevolg voor de ontwikkeling van de locaties of voor de marktwaarde.

## **Vooruitzichten vanaf 2022**

Gezien de ontstane situatie met Van Erk en het feit dat Bever geen directe betrokkenheid heeft bij de verdere ontwikkeling in Noordwijk, zal Bever in de komende periode de strategische doelstellingen verder bepalen. De situatie met Van Erk zal ook de komende tijd veel werk en inspanning vergen van de organisatie.

De ontvangen geldmiddelen uit de transactie met Van Erk zullen tot een nader moment worden aangehouden, gezien de mogelijke terug levering van de grondposities te Noordwijk na de uitkomst van de procedures tegen Van Erk Groep.



### **3. Vaststellen van de niet gecontroleerde jaarrekening 2021**

Wegens het ontbreken van een OOB Accountantskantoor, zal daarom de niet gecontroleerde jaarrekening 2021 ter goedkeuring aan de aandeelhouders worden voorgelegd.

Vaststelling van de niet gecontroleerde jaarrekening 2020:

Voorgesteld wordt om de niet gecontroleerde jaarrekening van N.V. Bever Holding over het boekjaar 2021 vast te stellen.

Een aandeelhouder stelt dat er veel rechtszaken worden gevoerd. Dat houdt een juridisch risico in. Hij begrijpt niet dat er geen interim-dividend kan worden uitgekeerd. Als Bever zoveel vrije liquiditeiten heeft, dan kan een interim-dividend worden uitgekeerd. Hij neemt aan dat Bever tot een vergelijk met Van Erk gaat komen.

Aantal stemmen voor aanwezig: 1 stem

Aantal stemmen voor ontvangen via Voting Instructions: 13.767.993

Aantal stemmen tegen: 2 stemmen

Aantal stemmen tegen ontvangen via Voting Instructions: 0

Aantal stemmen onthouding: 1

Aantal stemmen onthouding via Voting Instructions 0

Dit stempunt is hiermee met meerderheid van de stemmen aangenomen.





#### **4. Decharge van de Directie**

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

Aantal stemmen voor aanwezig: 0

Aantal stemmen voor ontvangen via Voting Instructions: 13.767.993

Aantal stemmen tegen: 2

Aantal stemmen tegen ontvangen via Voting Instructions: 0

Aantal stemmen onthouding: 2

Aantal stemmen onthouding via Voting Instructions 0

Dit stempunt is hiermee met meerderheid van de stemmen aangenomen.



## 5. Decharge van de 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.

Aantal stemmen voor aanwezig: 0

Aantal stemmen voor ontvangen via Voting Instructions: 13.767.933

Aantal stemmen tegen: 2

Aantal stemmen tegen ontvangen via Voting Instructions: 0

Aantal stemmen onthouding 2

Aantal stemmen onthouding via Voting Instructions 0



## **6. Aanwijzing inzake inkoop aandelen N.V. Bever Holding**

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 maart 2025 (achttien maanden na de Algemene Vergadering van Aandeelhouders).

Aantal stemmen voor aanwezig: 1

Aantal stemmen voor ontvangen via Voting Instructions: 13.767.933

Aantal stemmen tegen: 3

Aantal stemmen tegen ontvangen via Voting Instructions: 0

Aantal stemmen onthouding: 0

Aantal stemmen onthouding via Voting Instructions: 0

Dit stempunt is hiermee met meerderheid van de stemmen aangenomen.



## **7. Herbenoeming van een commissaris**

Conform het rooster van aftreden wordt het vertrek van de heer W.J. Simon uit de raad van commissarissen voorzien per oktober 2022.

Ondanks de langdurige betrokkenheid van de heer Simon wordt wederom verzocht hem te herbenoemen voor een zesde periode van twee jaar gezien zijn kennis en ervaring met de onderneming en de beperkte activiteiten van de onderneming op dit moment.

Conform de statuten onder artikel 20, lid 3 stelt de heer W.J. Simon zich opnieuw beschikbaar voor een periode van twee jaar.

Gezien de geringe omvang van de activiteiten van de onderneming bestaat de raad van commissarissen maar uit één persoon. Zodra de activiteiten van de onderneming zullen toenemen, zal worden gestreefd naar uitbreiding van de raad met één of meer leden.

Aantal stemmen voor aanwezig: 2

Aantal stemmen voor ontvangen via Voting Instructions: 13.767.933

Aantal stemmen tegen: 0

Aantal stemmen tegen ontvangen via Voting Instructions: 0

Aantal stemmen onthouding: 2

Aantal stemmen onthouding via Voting Instructions: 0

Dit stempunt is hiermee met meerderheid van de stemmen aangenomen.



## 8. Rondvraag

De heer Vandenberghe zegt dat het van essentieel belang was dat de mondelinge afspraak niet in de koopovereenkomst werd opgenomen op verzoek van Van Erk.

Een aandeelhouder vindt dat je nooit in een dergelijke situatie moet terechtkomen. Getracht moet worden om die te voorkomen.

Een aandeelhouder stelt dat de krakers uit Ivicke zijn gegaan. Wat gebeurt er nu met het pand? Wordt het verkocht of wordt het opgeknapt? Er moet toch iets mee worden gedaan, want het staat leeg.

De heer Vandenberghe zegt dat de toekomst van Ivicke de komende maanden wordt bepaald.

Een aandeelhouder stelt het aantal procedures aan de orde. Hoe staat het met Aalsmeer?

De heer Vandenberghe licht het één en ander toe.

In Aalsmeer loopt een bezwaarprocedure omtrent de intrekking van de omgevingsvergunning waarbij de gemeente Aalsmeer een ander standpunt heeft ingenomen omtrent het aantal verblijven van arbeidsmigranten ter plaatse.

Een aandeelhouder zegt dat ICTP wel een OOB-accountant heeft. Waarom kan Bever geen OOB-accountant vinden? Waarom willen de OOB-accountants de jaarrekening niet controleren? Als Bever een accountant krijgt toegewezen, hoe staat het dan met de controle van de jaarrekeningen.

De heer Vandenberghe antwoordt dat de accountants wederom zullen aangeschreven worden om een offerte willen uitte brengen. Helaas zijn er voor Bever maar vijf accountants over welke in aanmerking komen, namelijk Mazar, BDO, KPMG, Ernst&Young en PWC.

Een aandeelhouder vraagt of de posities in Spa en Knokke gehandhaafd blijven. Gaat Bever daar nieuwe hotels bouwen?

De heer Vandenberghe antwoordt dat diverse mogelijkheden kunnen worden bekeken.

Een aandeelhouder vraagt naar de bodemprocedure met Erk. In Nederland duren die procedures vrij lang. Waarschijnlijk maken de aanwezige aandeelhouders de uitspraak niet meer mee.

De heer Vandenberghe gaat niet verder in op de procesvoering met Van Erk.



## 9. Sluiting

De voorzitter bedankt de aandeelhouders en andere personen voor hun aanwezigheid en inbreng en sluit om 16.20 uur de vergadering.