



**Notulen Algemene Vergadering van Aandeelhouders
N.V. Bever Holding d.d. 27 juni 2025 te Den Haag**

(Totaal stemgerechtigde aandelen: 17.057.549 stuks)

1. Opening

De heer Simon (hierna te noemen: voorzitter) opent als voorzitter de vergadering om 15.00 uur en heet alle aanwezigen welkom.

De voorzitter stelt vast dat volgens de presentielijst, alsmede de ontvangen toegangsbewijzen, 3 aandeelhouders aanwezig zijn, die in totaal 63.975 aandelen vertegenwoordigen oftewel 0,34 %.

Tevens zijn er via de Voting Instructions 7 Aandeelhouders geregistreerd die in totaal 8.518.993 aandelen vertegenwoordigen, oftewel 49,94% van het aandelenkapitaal.

Totaal zijn er 8.582.968 oftewel 50,28% van het aandelenkapitaal vertegenwoordigd of aanwezig. 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 15 mei 2025.

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 2024

Algemene gang van zaken:

Bever Holding heeft het verslagjaar afgesloten met een resultaat na belastingen van ca. EUR 5,15 miljoen negatief (2023: EUR 2,19 miljoen negatief).

Op basis van een externe taxatie van de gehele vastgoedportefeuille heeft een herwaardering plaatsgevonden van ca. EUR 4,8 miljoen negatief op de vastgoedportefeuille met een huidige marktwaardering van EUR 55 miljoen.

Het negatief resultaat na belasting is toe te schrijven aan het resultaat van de bedrijfskosten, financiële opbrengsten, herwaardering en belastingbaten.

Het totaalresultaat voor belastingen bedroeg in het verslagjaar ca. EUR 6,69 miljoen negatief. De totale lasten bedroegen in 2024 ca. EUR 2,36 miljoen (2023: EUR 1,38 miljoen).



IN 2024 waren er geen financieringskosten. De netto financieringsbaten bedroegen in 2024 EUR 561 duizend (2023: EUR 406 duizend).

2024 in het kort

Op 8 januari 2024 heeft Bever medegedeeld dat zij een accountant heeft gevonden voor de controle van de jaarrekening 2024. Hierdoor werd het delisting-proces door Euronext Amsterdam beëindigd. Op de Algemene Vergadering van Aandeelhouders van 27 juni 2024 heeft de benoeming van de OOB-accountant, GCP-auditors Ltd., plaatsgevonden.

Noordwijk

Zoals in de voorgaande jaarverslagen vermeld en daarin beschreven, is er een geschil met de Adriaan van Erk Groep over de uitvoering en levering van de grondposities te Noordwijk.

Bever werd veroordeeld om de grondposities gedwongen te leveren voor een bedrag van 60 miljoen euro, zonder dat daarbij rekening werd gehouden met de volgende door Van Erk betwiste aanvullende afspraken:

- Winstdelingsafpraak van 30% bij een bouwvolume vanaf 30.000m², indien het bouwvolume 50.000 m² of meer betreft dan is er een winstdelingsafpraak van 50% van toepassing op het geheel.
- Betalen van een rentecomponent ad 2,5% te berekenen over de onbetaalde koopsommen tot aan de dag van volledige betaling.
- Vergoeding door Van Erk aan Bever c.s. van de gemaakte advocaat- en adviseurskosten.
- Vergoeding door Van Erk aan Bever c.s. van de onroerendezaakbelasting en andere zakelijke lasten.

In 2024 is het dossier ten aanzien van de rechtsverhouding met Adriaan van Erk Groep en betrokkenen verder uitgebreid en is nader voorbereidend werk gedaan met het oog op juridische stappen jegens Adriaan Van Erk Groep en betrokkenen.

AFM

In 2023 heeft de Autoriteit Financiële Markten (AFM) een boete opgelegd aan Bever Holding voor te late openbaarmaking van informatie over het aangaan van voorwaardelijke verkoopovereenkomsten met betrekking tot grondposities in Noordwijk in november 2020 en misleidende elementen in de daarmee verband houdende persberichten. De AFM acht een boete van € 5 mln. passend. Bever Holding is in beroep gegaan tegen het boetebesluit. Bever Holding is het oneens met de conclusies van de AFM alsmede de hoogte van de boete.

Wassenaar

In de 2024 nog steeds lopende bestuursrechtelijke bodemprocedure tegen de gemeente Wassenaar met betrekking tot het uitvoeren van de opgelegde last onder bestuursdwang heeft Bever Holding beroep aangetekend tegen het vonnis van 20 december 2021. Na het nemen van de kostenverhaalbeschikking heeft Bever Holding onder protest het bedrag van ongeveer EUR 1 miljoen betaald. Bever Holding is in hoger beroep gegaan tegen de last onder bestuursdwang. Zie voor de uitspraak in hoger beroep hieronder.



Aalsmeer

De lopende beroepsprocedures zijn in handen van onze ontwikkelpartner waarvan op vandaag nog geen uitsluitsel gegeven kan worden.

2025

Euronext

Op 9 mei 2025 heeft Bever door middel van een persbericht de markt geïnformeerd over de notering status aan Euronext Amsterdam. Euronext heeft vastgesteld dat N.V. Bever Holding heeft voldaan aan haar publicatieverplichting om haar jaarverslag over het jaar 2024 te publiceren, conform de Euronext-regels. Als gevolg hiervan heeft Euronext besloten de aandelen N.V. Bever Holding te ontheffen uit de Penalty Bench van de geregleerde markt van Euronext.

AFM

Er is verder een lopende beroepsprocedure tegen de hiervoor beschreven AFM-boete voor te late openbaarmaking van informatie over de Noordwijkse percelen en misleidende elementen in de daarmee verband houdende persberichten. Bever Holding is het oneens met de conclusies van de AFM alsmede de hoogte van de boete.

Noordwijk

Het jaar 2025 zal verder in het teken staan van het geschil met Adriaan van Erk Groep over de uitvoering en levering van de grondposities te Noordwijk. Bever heeft voorbereidend werk gedaan om nadere juridische stappen te zetten jegens Adriaan van Erk Groep en een aantal betrokkenen. Het doel daarvan is te bewerkstelligen dat recht wordt gedaan aan de afspraken, inclusief de aanvullende afspraken.

Wassenaar

Op 2 april 2025 heeft de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State uitspraak gedaan (ECLI:NL:RVS:2025:1475) op het hoger beroep van de Muntendamsche Investeringsmaatschappij B.V. (MIM) en Monumentenrestauratie WH B.V. (MRWH) tegen de besluiten van het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Wassenaar om bestuursdwang toe te passen met betrekking tot Huize Ivicke en de daarmee gemoeide kosten van ongeveer EURO 1 miljoen, op 24 oktober 2022 onder protest betaald door MIM en MRWH, te verhalen.

De Afdeling oordeelt onder meer dat terecht door MIM en MRWH is aangevoerd dat de instandhoudingsplicht in artikel 11 Monumentenwet 1988 nooit in werking is getreden en dus niet geldt. Echter, de Afdeling oordeelt tegelijkertijd dat een oudere wettelijke bepaling (artikel 2.1, lid 1, onder f, Wabo) zo moet worden gelezen dat daar feitelijk eenzelfde instandhoudingsplicht in wordt gelezen.

Daarom concludeert de Afdeling toch dat het college terecht heeft ingegrepen en handhavend heeft opgetreden in verband met de staat van Huize Ivicke.

Ook concludeert de Afdeling dat de kosten die de gemeente Wassenaar heeft gemaakt terecht zijn verhaald op de MIM en MRWH.

Daarbij heeft de gemeente Wassenaar weliswaar subsidie ontvangen van de Provincie Zuid-Holland om Huize Ivicke te restaureren, maar die subsidie hoeft niet ten bate van MIM of de MRWH te komen nu het een tekortsubsidie is aan de gemeente en geen restauratiesubsidie aan de eigenaar.



Door een aandeelhouder wordt naar de toelichting verwezen waarin staat *“Aansluitend zal de AvA worden uitgenodigd om het directieverslag over het boekjaar 2024 te bespreken.”* Zijn vraag is dan ook *“of de boete van EUR 5 miljoen is betaald door Bever Holding N.V.”*? Tevens vraagt hij: *“Als het tegenzit, moet er dan EUR 5 miljoen worden afgewaardeerd van het eigen vermogen?”*

De voorzitter licht toe dat dit een lopende beroepsprocedure betreft tegen de hiervoor beschreven AFM-boete. Bever Holding is het oneens met de conclusies van de AFM alsmede de hoogte van de boete.

3. Bezoldigingsverslag over het boekjaar 2024 (adviserende stemming)

Bezoldigingsverslag over het boekjaar 2024

Het remuneratierapport van de Vennootschap voor het boekjaar 2024 bestaat slechts uit de vaste beloning van de leden van de Raad van Commissarissen.

In het betrokken verslagjaar waren er geen leden van de Directie en tot op heden is er door de Algemene Vergadering van Aandeelhouders ook geen remuneratiebeleid vastgesteld. Zodra de Vennootschap nieuwe leden van de Directie heeft voorgesteld, zal ook ter gelegenheid daarvan een remuneratiebeleid ter vaststelling worden voorgelegd.

Het remuneratierapport is te vinden op bladzijde 17 van het jaarverslag 2024 en wordt ter adviserende stemming voorgelegd aan de Algemene Vergadering van Aandeelhouders.

Aantal stemmen vòòr aanwezig: 2

Aantal stemmen onthouding: 1

Aantal stemmen vòòr ontvangen via Voting Instructions: 8.518.583

Aantal stemmen tegen: 0

Aantal stemmen tegen ontvangen via Voting Instructions: 410

Aantal stemmen onthouding: 1.184

Aantal stemmen onthouding via Voting Instructions: 0

Dit stempunt is hiermee met meerderheid van de stemmen aangenomen.



4. Vaststellen van de gecontroleerde jaarrekening 2024

De voorzitter deelt mee dat de door de directie opgemaakte jaarrekening over 2024 op 30 april 2025 is goedgekeurd door de Raad van Commissarissen.

De jaarrekening is gecontroleerd door GCP Auditors Ltd. die daarop een controle verklaring heeft afgegeven. De heer drs. A. Hasko van GCP Auditors Ltd. is vandaag aanwezig om eventuele vragen te beantwoorden.

Stempunt: Voorgesteld wordt om de jaarrekening van N.V. Bever Holding over het boekjaar 2024 vast te stellen.

Een aandeelhouder vindt het zorgelijk dat er al zeven jaren sprake is van slechts één lid van de raad van commissarissen, tevens lid van de directie. In feite controleert de ene hand de andere. Dat maakt in juridische zin een functiescheiding zo ongeveer onmogelijk. Hij vindt dat de aandeelhouders weinig gunstige ontwikkelingen hebben mogen constateren. Het opvullen van de gelederen, wat al jaren wordt toegezegd, als er meer activiteiten zouden komen- dat alles komt maar niet van de grond. Het feit dat de directie en het lid van de raad van commissarissen al ruim 72 jaar is, zou een reden zijn om zo langzamerhand aan verbreding en verjonging te werken.

De voorzitter merkt op dat altijd is gezegd dat de directie wordt uitgebreid zodra er meer activiteiten zijn.

Aantal stemmen vòòr aanwezig: 0

Aantal stemmen vòòr ontvangen via Voting Instructions: 8.518.593

Aantal stemmen tegen: 1

Aantal stemmen tegen ontvangen via Voting Instructions: 400

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 Directie

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

Een aandeelhouder onthoudt zich van stemming. Hij vindt dat de directie onvoldoende bereikt.

Als aandeelhouder wil hij een keer een succesvol project zien.

Aantal stemmen vòòr aanwezig: 0

Aantal stemmen vòòr ontvangen via Voting Instructions: 8.518.593

Aantal stemmen tegen: 1

Aantal stemmen tegen ontvangen via Voting Instructions: 400

Aantal stemmen onthouding: 2

Aantal stemmen onthouding via Voting Instructions: 0

Dit stempunt is hiermee met meerderheid van de stemmen aangenomen.

6. 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.

Een aandeelhouder merkt op dat de raad van commissarissen dezelfde persoon is als degene die de directie voert.

Een aandeelhouder verwijst naar zijn eerdere opmerking. Hij stemt tegen het voorstel vanwege het gebrek aan functiescheiding en ontwikkeling.

Aantal stemmen vòòr aanwezig: 0

Aantal stemmen vòòr ontvangen via Voting Instructions: 8.518.593

Aantal stemmen tegen: 1

Aantal stemmen tegen ontvangen via Voting Instructions: 400

Aantal stemmen onthouding: 2

Aantal stemmen onthouding via Voting Instructions: 0

Dit stempunt is hiermee met meerderheid van de stemmen aangenomen.



7. Rondvraag

Een aandeelhouder haalt uit de stukken dat er sprake is van nogal wat kasgeld en spreekt voor zichzelf. Hij wil graag dividend of kapitaal ontvangen. De aandelen zijn EUR 1,15.

De heer Vandenberghe zegt op deze opmerking, dat dit de nominale waarde betreft van het gestort kapitaal.

De aandeelhouder veronderstelt dat deze nominale waarde aan de aandeelhouders kan worden teruggegeven. Dat is toch een aardige suggestie? Hij vertelt dat in Nederland het poldermodel wordt gehanteerd, waarbij aan iedereen een beetje wordt gedacht.

De aandeelhouder neemt aan dat Bever Holding in haar recht staat voor wat betreft het geschil met Adriaan van Erk en de grondposities te Noordwijk.

De heer Vandenberghe herhaalt dat over deze lopende discussie met de Van Erk Groep geen uitspraak zal worden gedaan. Er is verder voorbereidend werk gedaan om nadere juridische stappen te zetten.

8. Sluiting

De voorzitter bedankt de aanwezigen voor hun aanwezigheid en inbreng en sluit de vergadering om 15.26 uur.