

Notulen van de Algemene Vergadering van Aandeelhouders N.V. Bever Holding d.d. 29 juni 2012 om 16.00 in Hotel Bel Air, Johan de Wittlaan 30 te 's-Gravenhage

1. Opening:

De voorzitter opent de vergadering om 16.00 uur en bericht dat het lid van de directie en de leden van de Raad van Commissarissen, ter vergadering aanwezig zijn. De Voorzitter heet de aandeelhouders alsmede de accountant de heer J. Holland welkom.

De voorzitter stelt vast dat volgens de presentielijst, alsmede de ontvangen toegangsbewijzen, 3 aandeelhouders aanwezig zijn die 3.395.580 aandelen vertegenwoordigen, oftewel 19,9% van het aandelenkapitaal.

Alle aandelen hebben recht op één stem.

De voorzitter constateert dat de vergadering door de directie en de 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 Financiële Dagblad. De advertentie is geplaatst in de editie van 18 mei 2012. De oproeping voor de vergadering is eveneens gepubliceerd op de website van de onderneming. Vervolgens constateert de Voorzitter dat de vergadering derhalve rechtsgeldig bijeen is geroepen en dat besluiten bij gewone meerderheid kunnen worden genomen.

2. Gang van zaken 2011

Door een gebrek aan duidelijk toekomstperspectief op tal van terreinen stagneert de vastgoedmarkt al geruime tijd. Met name op het terrein van financieringsmogelijkheden worden de gevolgen van beperkingen van de leencapaciteit van zowel consumenten als ondernemers in toenemende mate waarneembaar in de verkoopcijfers van zowel bestaande als nieuwbouwwoningen. Alleen in het overwegend lagere segment, een markt waar Bever zich echter niet in bevindt, komen nog projecten van de grond wanneer op voorhand de verkoop grotendeels afgedekt is.

Met de actualisatie van bestemmingsplannen in de voor Bever belangrijke gemeente Noordwijk is in 2011 een aanvang gemaakt, waarbij vanwege de beperkte beschikbare tijd tot aan juli 2013 de gemeente ervoor gekozen heeft om geen nieuwe ontwikkelingen mee te nemen maar bestaande bestemmingsplannen te conserveren en samen te voegen. Voor Bever impliceert dit dat haar projecten deels in bestemmingsplannen zijn voorzien en deels middels bijvoorbeeld zgn. projectbesluiten tot stand komen.

De gemeente Hillegom en de provincies Noord- en Zuid-Holland hebben een voorkeurstracé vastgesteld voor een nieuwe provinciale weg door de Oosteinderpolder waarin een aanzienlijke grondpositie van Bever is gesitueerd. In de komende jaren zal een definitief tracé worden vastgesteld en kunnen op basis daarvan definitieve plannen gemaakt worden over de inrichting en het gebruik van de polder.

Er hebben in 2011 geen mutaties plaatsgevonden in de samenstelling van de vastgoedportefeuille. Beoogde verkoop van enige kleinere objecten uit de portefeuille heeft in 2011 niet tot het gewenste resultaat geleid. Een eventuele transactie zal plaatsvinden als aan de gestelde doelen wordt voldaan.

Bever Holding heeft 2011 afgesloten met een positief resultaat na belastingen van € 1,53 miljoen. Op basis van de jaarlijkse taxatie van de vastgoedportefeuille heeft een herwaardering plaatsgevonden van ca. € 25.000 negatief op de vastgoedbeleggingen en een bijzondere waardevermindering van € 231.000 op de voorraad vastgoed.

De totale lasten zijn in 2011 verder afgenomen naar ca. € 1 miljoen.

Bever voert onderhandelingen met haar financiers om te komen tot een verlenging van de huidige kredietfaciliteiten en vertrouwt daarop op basis van haar gezonde balansverhoudingen.

De vastgoedportefeuille heeft per ultimo 2011 een boekwaarde van ca. € 130 miljoen en is deels bancair gefinancierd tot een bedrag van € 22,5 miljoen.

Vooruitzichten

Op het gebied van woningbouwontwikkeling wordt de komende jaren vooral perspectief verwacht voor binnenstedelijke locaties in economisch sterkere gebieden. De belangrijkste locaties van Bever Holding voldoen aan deze kwalificatie en zullen daarmee ook op langere termijn hun potentie behouden. Ondertussen zullen de mogelijkheden benut worden om vooruitgang in planologische zin te realiseren, zodat realisatie van beoogde projecten mogelijk wordt zodra de woningmarkt weer tekenen van herstel vertoont.

Ter uitvoering van deze doelstelling worden inmiddels al geruime tijd initiatieven ontwikkeld om tot strategische samenwerking te komen met of tot overname te komen van een projectontwikkelaar of ontwikkelend bouwbedrijf.

3. Goedkeuring van de jaarrekening.

De voorzitter deelt mee dat de door de directie opgemaakte jaarrekening over 2011 op 30 april 2012 is goedgekeurd door de Raad van Commissarissen. De jaarrekening is gecontroleerd door Deloitte die daarop een goedkeurende verklaring heeft afgegeven.

Naar aanleiding van de jaarrekening heeft de heer van Woerden, in zijn hoedanigheid van aandeelhouder van de vennootschap, een aantal opmerkingen/vragen. Op de eerste plaats stelt hij een vraag ter zake de totstandkoming van de waarderingen. De heer van den Ingh geeft aan dat er voor het verslagjaar 2011 is gekozen om de belangrijkste projecten uit de portefeuille van N.V. Bever Holding, een percentage vertegenwoordigend van circa 60%, extern te laten taxeren. De waardering van de overige projecten is op basis van interne taxaties tot stand gekomen. De heer van Woerden vraagt vervolgens of de interne taxaties door derden beoordeeld zijn. De heer J. Holland van Deloitte accountants geeft aan dat in het kader van de controle werkzaamheden Deloitte Real Estate haar bevindingen ter zake de interne en externe taxaties aan hem heeft gerapporteerd.

De heer van Woerden vraagt of er ten behoeve van de directie een pensioen regeling is overeengekomen. De heer van den Ingh geeft aan dat dit heel plezierig zou zijn maar niet het geval is.

De heer van Woerden geeft mee als suggestie om de post algemene kosten meer gespecificeerd te presenteren.

De heer van Woerden vraagt, daar waar staat vermeld dat leningen zijn afgesloten op basis van euribor, nader aan te geven welke looptijd van de euribor tarieven het betreft. De voorzitter geeft aan dat de looptijden variëren tussen 1 maands tot een jaar.

Hij biedt vervolgens de vergadering deze jaarrekening aan ter vaststelling.

De voorzitter constateert dat de vergadering met algemene stemmen de jaarrekening van N.V. Bever Holding over 2011 conform hetgeen is gepubliceerd, vaststelt.

De heer van Woerden vraagt in het kader van de voorgestelde winstbestemming hoe het dividend beleid van N.V. Bever Holding er in de toekomst uit zal zien. De voorzitter geeft aan dat N.V. Bever Holding zich ten aanzien van het rendement op het standpunt stelt dat deze primair zal moeten komen uit de waardeontwikkeling van het aandeel en verwijst hiertoe naar hetgeen daarover staat vermeld in het directieverslag.

De voorzitter constateert dat de vergadering met algemene stemmen instemt om het positieve resultaat over 2011 ten gunste van de reserve te brengen.

4. Dècharge van Directie.

De voorzitter stelt dècharge voor de directie voor het gevoerde beleid gedurende het boekjaar 2011.

De voorzitter constateert dat de vergadering met algemene stemmen besluit dècharge te verlenen aan de directie voor het over 2011 gevoerde beleid.

5. Dècharge van Raad van Commissarissen.

De heer van Woerden geeft in overweging aan de voorzitter om een tweede commissaris te benoemen. De voorzitter geeft aan dat dit volgens hem op dit moment niet opportuun geacht wordt met het oog op de kosten en de huidige omvang van activiteiten.

De voorzitter stelt voor om de Raad van Commissarissen decharge te verlenen voor het door de Raad in het afgelopen boekjaar gehouden toezicht.

6. Aanwijzing van de directie als het orgaan dat bevoegd is om, onder goedkeuring van de Raad van Commissarissen, aandelen uit te geven

De Voorzitter vraagt goedkeuring aan de vergadering om de directie aan te wijzen als orgaan dat bevoegd is te besluiten tot uitgifte van maximaal 1.705.700 aandelen en het verlenen van rechten tot het nemen van aandelen, zoals geregeld in artikel 4 van de statuten, voor een periode van 18 maanden te rekenen vanaf deze vergadering, derhalve tot 29 december 2013.

7. Benoeming accountant

De heer van Woerden vraagt aan de heer J.Holland van Deloitte Accountants, hoe lang deze reeds de controlewerkzaamheden bij N.V. Bever Holding uitvoert. De heer Holland geeft aan dat hij dit thans 2 jaar doet in zijn hoedanigheid van aftekenend accountant. Daarvoor werden deze werkzaamheden verricht door een andere partner van Deloitte Accountants. Het is het beleid van Deloitte om elke 7 jaar als aftekenend partner te rouleren per cliënt.

Voorgesteld wordt om voor het onderzoek van de jaarrekening over het boekjaar 2012 deze opdracht opnieuw aan Deloitte Accountants B.V. te verlenen.

De voorzitter constateert dat de vergadering met algemene stemmen besluit dit voorstel goed te keuren.

8. Rondvraag

Tot slot verzoekt de heer van Woerden aan te geven hoe de directie de toekomstige ontwikkelingen binnen N.V. Bever Holding ziet. De voorzitter geeft aan dat gezien de diversiteit van de projecten in de portefeuille van N.V. Bever Holding, er voldoende mogelijkheden moeten zijn om haar doelstellingen te verwezenlijken.

9. Sluiting

De Voorzitter dankt de aanwezigen voor hun aandacht en inbreng en sluit om 17.10 uur de vergadering.