



GEEN DECHARGE

Het rommelt al maanden bij het Triodos Vastgoedfonds. Op de aandeelhoudersvergadering van 25 mei in Zeist kreeg het bestuur geen decharge voor de vervulling van de taken over het boekjaar 2017 en werd een aantal voor- genomen besluiten geblokkeerd.

Zo werd het voorstel om het maatschappelijk kapitaal te vergroten van 10 naar 25 miljoen euro en het aantal aandelen van 20 naar 50 miljoen stuks weg- gestemd. Een jaar eerder, in juni 2017, verdubbelde het Triodos Vastgoedfonds zijn aandelen- kapitaal al tot 16,6 miljoen tegen een uitgiftekoers van 2,80 euro. Dat was destijds gelijk aan de beurskoers, maar duidelijk lager dan de intrinsieke waarde (*net asset value*) van 3,45 euro. Het idee was dat met de opbrengst van de emissie de onroerendgoed- portefeuille kon worden uitge- breid waardoor de gemiddelde kostenvoet zou dalen. Dat is voor een deel ook gebeurd. Het fonds kocht drie panden voor een totaalbedrag van 33,3 miljoen euro. Daarnaast werden leningen afgelost.

VIER VRAGEN AAN FONDSBEHEERDER GUUS BERKHOUT

1 Hoe kijkt u op de tumultueus verlopen aandeelhoudersvergadering van 25 mei terug? Zijn er zaken veranderd?

"De discussie die ontstond tijdens de laatste aandeelhoudersvergadering vormt een belangrijk signaal. We zullen onder andere de raad van commissarissen anders inrichten dan op basis van de personele unie die voor de gezamenlijke Triodos-fondsen werd voorgesteld en er wordt een BAVA voorbereid."

Triodos zocht na de aandeelhouders- vergadering contact met de investeerders die tegen de voorstellen stemden, om te inventarise- ren wat er volgens die partijen anders moest. Het fonds is relatief klein, wat ervoor zorgt dat de vaste kostenvoet relatief hoog is. Van ten minste één partij weten wij dat geadviseerd is panden met boekwinst te verkopen en de winst uit te keren aan de aandeelhouders. Daarnaast is verzocht eigen aandelen in te kopen zolang die ruim onder de intrinsieke waarde noteren en te fuseren met een ander vastgoedfonds, manieren om de onder- waardering weg te nemen.

Berkhout geeft duidelijk aan dat dit niet de kant is die hij op wil: "De emissie van vorig jaar is juist gedaan om het fonds te kunnen laten groeien. Hiermee verwachten we dynamiek in onze portefeuille te kunnen creëren om deze te transformeren en een sterker en efficiënter platform te bouwen om onze portefeuille te managen. Bij de keuze om te emitteren zijn de belangen van de aandeelhouders het uitgangspunt geweest en is de verwatering afgewogen tegen het strategische belang van de mogelijkheid om met een grotere en meer gefocuste portefeuille meer impact te hebben en een beter rendement te kunnen realiseren."

2 Moeten beleggers in het Triodos Vastgoedfonds zich realiseren dat het verbeteren van de duurzaamheid van het vastgoed in Nederland belangrijker is dan maximaliseren van het (financiële) rendement?

"De missie van Triodos is het bewust gebruiken van geld voor projecten en initiatieven die een meer waarde creëren voor mens, milieu en maatschappij. Dit wordt vaak samengevat onder

de noemer duurzaamheid. Duurzaamheid betekent langetermijndenken. Wij streven naar langetermijn-waardecreatie voor alle belanghebbenden, wat naar onze overtuiging hand in hand gaat met het realiseren van (duurzaam) rendement voor investeerders. Het is dus geen kwestie van het een of het ander, maar versterkend en in samenhang met elkaar."

3 Is er een concrete financiële doelstelling of een benchmark voor het Triodos Vastgoedfonds?

"Het fonds streeft naar de uitkering van een stabiel dividend (van 0,20 euro in de afgelopen jaren). Onze belangrijkste doelstelling is om de portefeuille te laten groeien, en daarmee tegelijkertijd een kwaliteitsslag te maken in de portefeuille. We streven ernaar de gemiddelde objectgrootte te verhogen en zijn selectief in waar we willen investeren. Wij richten ons op stedelijke, goed met openbaar vervoer bereikbare, locaties."

4 Is aan beleggers wel voldoende duidelijk gemaakt dat het fonds ook andere (niet-financiële) doelen kan nastreven?

"Het Triodos Vastgoedfonds benadrukt in al zijn communicatie het sociale en milieubelang van duurzame kantoren. Het fonds streeft ernaar om met een langetermijnagenda duurzaamheids- doelstellingen en financieel rendement hand in hand te laten gaan."

