

TOEKOMST MEI-FONDSEN

De vraag die de huidige participanten in de MEI-fondsen vooral bezighoudt, is wanneer er weer kan worden gehandeld en zij weer vrijelijk over hun geld kunnen beschikken. Tijdens de vier verschillende aandeelhoudersvergaderingen presenteerde de directie de afzonderlijke plannen die in bijzondere vergaderingen op 7 juli ter goedkeuring zullen worden voorgelegd.

Voor MEI-Real Estate zijn er drie mogelijke opties. De eerste twee betreffen het opheffen van het fonds, waarbij de bezittingen direct of over een periode van ongeveer vijf jaar worden verkocht. De derde optie is het omzetten in een closed-endfonds. Dit betreft een aanpassing van de voorwaarden van het fonds, die nadelig is voor de aandeelhouder. In dat geval bepaalt wetgeving dat het fonds eerst drie maanden open moet onder de oude voorwaarden. Aangezien dit onder de huidige marktomstandigheden niet mogelijk is, heeft de directie een alternatief bedacht.

De directie heeft twee, volgens eigen zeggen kapitaalkrachtige investeerders bereid gevonden om gedurende drie maanden alle stukken die worden aangeboden op te kopen. Beide partijen zijn op dit moment nog geen participant in MEI-Real Estate, maar beleggen al wel in andere fondsen van MEI. De aankoopkoers zal echter niet de intrinsieke waarde zijn, zoals gebruikelijk bij een open-endfonds, maar de zogenaamde directe opbrengstwaarde (dow).

Het vastgoed zal om te beginnen worden gewaardeerd door een externe taxateur, DTZ. Op deze waarde plus overige bezittingen zal een afslag plaatsvinden van 30 procent omdat wordt uitgegaan van een liquidatiescenario. Ook houdt de afslag rekening met verkoopkosten, afboeking van belastinglatenties en goodwill, boetes voor het vervroegd aflossen van leningen en executiekosten. Ten slotte worden de schulden in mindering gebracht. Het restant is de dow en die wordt gedeeld

door het aantal uitstaande aandelen. Op basis van een door de directie gemaakte inschatting zal de dow per aandeel op 6 à 7 euro uitkomen. Vergeleken met een huidige intrinsieke waarde van 25,48 euro per aandeel betekent dat een zeer fors verlies voor beleggers die willen verkopen gedurende de drie maanden.

Na de driemaandsperiode zal het fonds verdergaan als een closed-endfonds. Zo'n fonds zal op de beurs worden verhandeld met een premie of een discount ten opzichte van de intrinsieke waarde. Gezien het illiquide karakter van de portefeuille en het te verwachten aanbod van aandelen zal er sprake zijn van discount. Hoe groot deze wordt is onzeker. Volgens directielid Peter Mars noteert een closed-endfonds gewoonlijk 25 tot 30 procent onder de intrinsieke waarde, maar dat lijkt nog een rooskleurige inschatting te zijn voor MEI-Real Estate.

Het MEI-Tsjechië en Slowakije Fonds zal worden opgeheven. Aandeelhouders krijgen de keus tussen geforceerd liquideren, waarbij de aandelen zo spoedig mogelijk en waarschijnlijk tegen een fors verlies ten opzichte van de huidige koers worden verkocht, of geleidelijke verkoop. In dat laatste geval worden de aandelen verkocht over een periode van ongeveer drie jaar, waarbij tussentijds de opbrengsten worden uitgekeerd aan de aandeelhouders.

Het MEI-Roemenië en Bulgarije Fonds wordt op nog onbekende termijn opengesteld onder beperkende voorwaarden. Daarbij krijgen participanten gedurende een aantal weken de mogelijkheid een beperkt aantal stukken per week aan te bieden, voordat het fonds volledig opengaat.

Ook het MEI-Rusland Midcap Fonds wordt op nog onbekende termijn opengesteld onder beperkende voorwaarden. Daarbij krijgen participanten gedurende een aantal weken de mogelijkheid een beperkt aantal stukken per week aan te bieden, voordat het fonds volledig opengaat.

STILLE CURATOR AANGESTELD

De beurswaakhond reageert door per 5 oktober 2010 een stille curator aan te stellen. Deze moet erop toezien dat de belangen van de deelnemers in de fondsen op een adequate wijze zijn gewaarborgd. Het bestuur van MEI Fondsenbeheer mag zijn bevoegdheden slechts uitoefenen na goedkeuring van de stille curator en met inachtneming van zijn opdrachten. In eerste instantie probeert de curator ook nog tot een compromis te komen tussen de twee directieleden, maar die lijmpoging mislukt.

De twee bestuurders treffen elkaar uiteindelijk voor de Ondernemingskamer. Die besluit in het belang van de aandeelhouders van de fondsen om de beide bestuurders te schorsen en een bewindvoerder, Harman Kloos, te benoemen. Tevens gelast de OK een onderzoek naar het beleid en de gang van zaken vanaf 2006, met vooral aandacht voor dubbelfuncties binnen de organisatie, het verstrekken van leningen tussen diverse entiteiten, waaronder MEI-

Real Estate en de vastgoed-cv, en de mate waarin binnen de mandaten van de fondsen is gehandeld.

Het onderzoek is specifiek gericht op de schimmige situatie rond het vastgoedfonds MEI-Real Estate. De panden zijn in bezit van het fonds dat onder beheer staat van MEI Fondsenbeheer. Het operationele beheer vindt echter plaats op lokaal niveau door MEI Property Services, een onderneming die tot 2006 eigendom was van Middle Europe Investments NV. Sindsdien is het operationele beheer in handen van een onderneming die eigendom is van een Cypriotische trust. Welke partij daarachter zit is onduidelijk. Nader onderzoek moet uitwijzen of hier sprake is van een belangenverstrengeling. De geldstromen tussen deze organisaties worden dan ook tegen het licht gehouden. Verder zijn bij MEI Fondsenbeheer en MEI Property Services dezelfde mensen werkzaam. Ook deze structuur met dubbelfuncties zal worden onderzocht.

De raad van commissarissen zag de belan-

genverstrengeling en matige functiescheiding jarenlang over het hoofd of vond een en ander niet bezwaarlijk.

VREEMDE SITUATIE

Zo is de vreemde situatie ontstaan waarin een fondsaanbieder wordt bestuurd door een bewindvoerder die is aangesteld door de Ondernemingskamer en onder toezicht staat van een stille curator die op zijn beurt is benoemd door de AFM. En tegelijkertijd schuifelt een onderzoeker door het pand die met een stofkam door alle documenten gaat en alle betrokkenen ondervraagt.

Interim-directeur Kloos is op dit moment vooral bezig "zaken aantoonbaar goed te regelen. En daarbij transparant en open te zijn. Zodat ook de buitenwereld ziet dat alles goed is geregeld." De verwevenheid zal zorgvuldig uit elkaar worden gehaald.

Maar ondertussen kunnen beleggers nog altijd niet over hun geld beschikken. Bijzondere vergaderingen op 7 juli moeten daarover meer duidelijkheid brengen. ■