

Triodos Vastgoedfonds

Agenda Buitengewone Algemene Vergadering van Aandeelhouders
Triodos Vastgoedfonds N.V.

Maandag 17 december 2018, 16.00 uur

Plaats: Triodos, Nieuweroordweg 1, Zeist

15.30 uur Registratie aandeelhouders Triodos Vastgoedfonds N.V.

16.00 uur Buitengewone Algemene Vergadering van Aandeelhouders Triodos Vastgoedfonds N.V.

Agenda:

1. Opening
2. Prestaties Triodos Vastgoedfonds N.V. (agendapunt verzocht door aandeelhouders die ten minste 10% van het geplaatste kapitaal houden).
3. Voorstel tot beëindiging Triodos Vastgoedfonds N.V.
4. Wijziging statuten Triodos Vastgoedfonds N.V.; aanpassing maatschappelijk kapitaal, inclusief machtiging voor passeren van de akte (agendapunt wordt uitsluitend voorgelegd aan de algemene vergadering wanneer agendapunt 3 niet wordt aangenomen)
5. Rondvraag
6. Sluiting

Agendapunten 3 en 4 zijn stempunten.

Zeist, 5 november 2018

TRIODOS VASTGOEDFONDS N.V.

Toelichting op de Agenda Buitengewone Algemene Vergadering van Aandeelhouders Triodos Vastgoedfonds N.V.

1. Opening

Opening van de vergadering door de heer Gerard Groener, voorzitter van de Raad van Commissarissen.

2. Prestaties Triodos Vastgoedfonds N.V.

Dit agendapunt is verzocht door aandeelhouders die ten minste 10% van het geplaatste kapitaal houden. Een toelichting is niet beschikbaar.

3. Voorstel tot beëindiging Triodos Vastgoedfonds N.V.

Triodos Vastgoedfonds heeft in 2017 als onderdeel van haar groeistrategie nieuwe gewone aandelen uitgegeven. Het fonds heeft toen bijna EUR 23 miljoen aan nieuw kapitaal verworven. Sinds die tijd heeft het fonds onder andere de volgende (zichzelf) gestelde doelen gerealiseerd: het nieuw verworven kapitaal is volledig geïnvesteerd of gecommiteerd; twee panden zijn verkocht; de verhandelbaarheid van het aandeel is verhoogd als gevolg van een doorlopende notering op Euronext Amsterdam; de acquisitie fee is per 1 augustus 2018 verlaagd van 1,2% naar 1,0% en de rentelasten zijn verlaagd van 4,7% per ultimo augustus 2017 naar 2,6% per ultimo september 2018.

Om enerzijds een aantrekkelijke beleggingspropositie te blijven voor investeerders en anderzijds voldoende schaalgrootte te hebben om kosten te kunnen verlagen, dient het fonds verder te groeien. Daarnaast is groei ook van belang in de context van een aanhoudend consoliderende vastgoedmarkt en de uitdaging om daarbinnen als een concurrerende partij te kunnen blijven opereren. Toekomstige groei van het fonds is alleen mogelijk door verdere uitbereiding van het aandelenkapitaal. Voor een uitgifte van nieuwe aandelen is een statutenwijziging nodig, waarbij het maatschappelijk kapitaal wordt verhoogd. Tijdens de Algemene Vergadering van Aandeelhouders op 25 mei 2018 is door de meerderheid van de aanwezige en vertegenwoordigde aandeelhouders, vertegenwoordigende 16% van het geplaatste kapitaal, tegen het voorstel voor het verhogen van het maatschappelijk kapitaal gestemd.

Ingegeven door het besluit van de algemene vergadering om het maatschappelijk kapitaal niet te verhogen heeft het bestuur van het fonds, tevens in relatie tot de geschetste ontwikkelingen in de vastgoedmarkt, de bestaande groeistrategie opnieuw getoetst en alternatieve manieren voor groei onderzocht. Het bestuur heeft daarbij enerzijds gekeken naar het aanwezige draagvlak voor het fonds in het algemeen en de voorgenomen groeistrategie in het bijzonder, anderzijds naar het belang van alle zittende aandeelhouders. Het bestuur heeft op basis van dit onderzoek geconcludeerd dat het de komende drie jaar niet mogelijk zal zijn voor het fonds om significant te groeien. De haalbaarheid van de groeistrategie wordt op dit moment als laag beschouwd. Om die reden heeft het bestuur van het fonds een strategisch alternatief onderzocht: het beëindigen van het fonds.

Het bestuur is van mening dat Triodos Vastgoedfonds ofwel moet groeien ofwel moet stoppen. De mogelijkheid van groei is door het tegenstemmen op het voorstel voor verhogen

van het maatschappelijk kapitaal tijdens de Algemene Vergadering van Aandeelhouders weggenomen. Continueren in de huidige vorm acht het bestuur niet in het belang van de aandeelhouders en het bestuur stelt voor het fonds te beëindigen. Beëindiging kan onder meer inhouden het meewerken aan een openbaar bod op de aandelen in het fonds, verkoop van de portefeuille van het fonds en/of ontbinding en vereffening van het fonds.

De aandeelhouders in het fonds zullen na het te gelde maken van de activa van het fonds een waarde ontvangen die, afhankelijk van marktontwikkelingen, naar verwachting significant hoger zal zijn dan de huidige beurskoers (aandelenkoers per 2 november EUR 2,43 (25,0% onder NAV).

Indien de algemene vergadering voor dit voorstel stemt, zal het bestuur het proces in gang zetten voor de beëindiging van het fonds. Mocht het zo zijn dat de algemene vergadering niet voor het voorstel stemt, dan zal het bestuur een verhoging van het maatschappelijk kapitaal aan de algemene vergadering voorleggen om daarmee alsnog een verdere groei-strategie na te kunnen streven.

4. Wijziging statuten Triodos Vastgoedfonds N.V.; aanpassing maatschappelijk kapitaal, inclusief machtiging voor passeren van de akte.

Dit agendapunt zal uitsluitend ter stemming worden gebracht indien de algemene vergadering niet stemt voor agendapunt 3.

Na goedkeuring van de Raad van Commissarissen en de prioriteitsaandeelhouder, stelt het Bestuur van Triodos Vastgoedfonds voor om artikel 4.1 van de statuten van het fonds aan te passen.

In artikel 4.1 is het maatschappelijk kapitaal geregeld. Dat wordt met deze statutenwijziging verhoogd tot 50 miljoen aandelen. Daarmee wordt het fonds in staat gesteld te groeien en zijn impact te vergroten.

Uitbreiding van het aandelenkapitaal zonder goedkeuring van de algemene vergadering is eenmalig mogelijk tot een maximum van 20% van het geplaatste aandelenkapitaal en vervolgens tot maximaal 10% van het geplaatste aandelenkapitaal. Wanneer het bestuur van het fonds een grotere uitbreiding van het geplaatste aandelenkapitaal wenselijk acht, zal zij hiertoe alleen overgaan na goedkeuring door de algemene vergadering.

Huidige statuten	Voorgestelde statuten	Toelichting
4.1 Het maatschappelijk kapitaal van de Vennootschap bedraagt 10 miljoen vijf euro (EUR 10.000.005,00), verdeeld in tien (10) prioriteitsaandelen en twintig miljoen (20.000.000) gewone aandelen, elk met een nominale waarde van vijftig eurocent (EUR 0,50).	4.1 Het maatschappelijk kapitaal van de Vennootschap bedraagt 25 miljoen vijf euro (EUR 25.000.005,00), verdeeld in tien (10) prioriteitsaandelen en vijftig miljoen (50.000.000) gewone aandelen, elk met een nominale waarde van vijftig eurocent (EUR 0,50).	Door het maatschappelijk kapitaal te verhogen, wordt het fonds in staat gesteld te groeien en zijn impact te vergroten.

5. Rondvraag

Aan de aandeelhouders en hun gemachtigden wordt de gelegenheid geboden vragen te stellen.

6. Sluiting

Sluiting van de vergadering door de heer Gerard Groener.