

Mooi en Meedogenloos, maar dan met bakstenen

23/05/2015

De algemene aandeelhoudersvergadering die de vastgoedgroep Accentis dinsdag houdt, wordt het hoogtepunt in een maandenlange soap met de Nederlandse beleggersactivist Frans Faas in de hoofdrol.

PIETER SUY

'Neem uw slaapzak maar mee, als u dinsdag naar onze algemene aandeelhoudersvergadering komt. Het kan uren duren.' Bruno Holthof, de gedelegeerd bestuurder van de beursgenoteerde specialist in industrieel vastgoed Accentis, kan er nog om lachen. 'Nochtans heeft hij al meer dan 300 vragen, die we stuk voor stuk moeten beantwoorden.'

'Hij', dat is de Nederlandse beleggersactivist Frans Faas. Die is met zijn organisatie Recalcico al maanden de luis in de pels van Accentis. De vastgoedgroep leidt een wat vergeten bestaan als centjesaandeel op de Brusselse beurs en is het enige actief van Iep Invest, het voormalige Punch International. Iep controleert zowat de helft van Accentis. Faas en Iep zijn geen onbekenden voor elkaar. Vorig jaar verweet Faas Iep dat het zijn positie als meerderheidsaandeelhouder misbruikte toen het zijn belang in de grafische groep Xeikon van de hand deed.

Wat zit Faas nu dwars? Heel kort: Accentis onderneemt volgens de Amsterdamse vijftiger veel te weinig om de waarde van het aandeel op te krikken. Het bedrijf zou ook geen eigen koers kunnen varen omdat iedere bestuurder gelinkt is aan Gerard Cok. Die Zeeuwse zakenman, die tot zijn ongenoegen steevast als 'pornokoning' wordt omschreven omdat hij fortuin maakte in de seksindustrie, stootte in 2009 serieondernemer Guido Dumarey van de troon als hoofdaandeelhouder van Iep. Daardoor controleert hij dus ook Accentis.

De huidige raad van bestuur van Accentis dient volgens Faas vooral Coks belangen, en niet die van alle aandeelhouders. Daarom wil de activist dat de aandeelhouders zich dinsdag uitspreken over het ontslag van Cok en voorzitter Jacques de Blik als bestuurder bij Accentis. Veel kans op slagen heeft Faas niet. Iep Invest kocht onlangs nog gretig

aandelen Accentis bij, waardoor het nu al meer dan 50 procent van de groep controleert.

Om zijn eisen kracht bij te zetten heeft Faas zijn huiswerk gemaakt. Hij ontdekte dat De Blik sinds december 2012 is uitgeschreven als advocaat bij de Nederlandse balie. In de jaarverslagen van Accentis is daarvan niets terug te vinden: daar wordt de man nog altijd omschreven als advocaat. 'We hadden dat curriculum moeten aanpassen', geeft CEO Holthof toe. 'Maar we wisten wel degelijk dat De Blik niet langer actief was als advocaat. De man is 70 jaar en is al een tijd met pensioen. Hij is al sinds 2010 bestuurder en voorzitter en we hebben hem altijd gekend als een ervaren en nauwgezet iemand.'

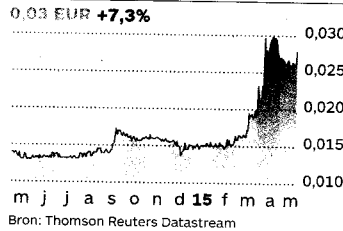
CEO Holthof heeft het stilaan gehad met Faas' acties. 'Dit begint op stalking te lijken', zucht hij. 'We krijgen al twee maanden mails binnenvan, brieven met de nodige insinuaties en intriges. Is het de bedoeling ons bedrijf schade te berokkenen? Of denkt hij net dat er meer te rapen valt, nu Accentis net weer aan de beurt is?'

Vanuit het Noord-Brabantse plaatsje Boekel treedt Faas met zijn beleggingsvehikel Recalcico op als belangenverdediger van kleine aandeelhouders. 'Met Recalcico vertegenwoordig ik een zevental aandeelhouders, die samen een belang van 5,1 procent hebben in Accentis. Zelf heb ik er geen aandelen in.'

Volgens geruchten is ook Guido Dumarey betrokken bij de actie van Faas. De voormalige topman van Accentis-hoofdaandeelhouder Iep stapte naar de rechter omdat hij van mening was dat een zwaar verwaterende kapitaalverhoging van 2010 niet nodig was. 'Ach, om de aandacht af te leiden van mijn inhoudelijke kritiek wordt veel onzin over mij verteld', zegt Faas over die vermeende band met Dumarey. 'Dit is een schoolvoorbeeld en bovendien extra merkwaardig omdat ik nog altijd met Dumarey in proces lig over het dossier Xeikon.'

Rest de vraag hoeveel Accentis vandaag eigenlijk waard is. Na een zeer moeilijke periode, is het eindelijk in wat rustiger vaarwater terechtgekomen. De groep boog vorig jaar een verlies van ruim

ACCENTIS



700.000 euro om in een winst van 374.000 euro. Accentis' vastgoedportefeuille is 150 miljoen euro waard, voornamelijk verdeeld tussen sites in België en Slovaakse. 'Ook onze schuldpositie is aanzienlijk verbeterd', zegt topman Holthof. 'Momenteel hebben we nog zo'n 60 miljoen euro schuld bij de banken uitstaan. We zitten in de laatste rechte lijn om daar een derde van te kunnen herzien, waardoor we in principe voldoende cash hebben tot 2019. Daarnaast is er nog een lening van ongeveer 30 miljoen euro van hoofdaandeelhouder Iep.'

Die goede gang van zaken vertaalde zich ook in de beurskoers: sinds begin vorig jaar is de beurswaarde van Accentis verdubbeld. Al is dat allemaal relatief: Accentis noteert aan een kleine 0,03 euro. En dat is te weinig volgens Faas. De activist schat de intrinsieke waarde van het aandeel - het bedrag dat Accentis in principe ontvangt als het in één klap al zijn activa verkoopt - nu op ongeveer 4 cent per aandeel. 'Dat is toch een dikke 30 procent boven de huidige aandelenkoers. Maar als je rekening houdt met het hogere rendement dat Accentis uit zijn eigen vermogen puurt, ligt die economische waarde eigenlijk nog veel hoger. Het valt me op dat het management zelf nooit verwijst naar dat grote verschil tussen de beurskoers en het eigen vermogen. Het is kennelijk niet in het belang van de aandeelhouders om anderen te wijzen op de verborgen schoonheden die hier in de boeken zitten. En dat terwijl Iep zelf stilletjes zijn belang uitbreidt.'

De Nederlander stuurt er daarom op aan dat Accentis eigen aandelen gaat inkopen en een omgekeerde aandelensplitsing doorvoert, zodat de beurskoers er op zijn minst optisch al wat hoger uitziet. 'Eigen aandelen inkopen is een optie', geeft Holthof toe. 'Maar dan moet Accentis wel over voldoende middelen beschikken. Vennootschaprechtelijk is het nu ook niet mogelijk.' Een omgekeerde aandelensplitsing ziet de CEO minder zitten, omdat dat de handel in het aandeel wellicht nog minder liquide maakt. Lees: wie Accentis aandelen wil verkopen zal dan minder snel een koper vinden.



Neem maar uw slaapzak en sloten koffie mee naar de jaarvergadering van Accentis. Actievoerder Frans Faas heeft ruim 300 vragen voorbereid.

TOPMAN ACCENTIS
BRUNO HOLTHOF