

# MARIAN HOGESLAG

## DOUBLEDIVIDEND

### PARTNER

**Geen betere aandeelhouder dan een betrokken aandeelhouder die vanuit oprechte belangstelling en professionaliteit voortdurend vragen stelt. Marian Hogeslag (48) van DoubleDividend kijkt vanuit haar achtergrond in corporate finance en private equity naar de ontwikkeling van vastgoedondernemingen. 'Vastgoed heeft twee dingen nodig: economische groei en mensen.'**

#### STRATEGIE

Het zakelijke hoogtepunt in 2014 was de fusie met DoubleDividend. Een ondernemend en onafhankelijk partnership. Wij hebben actieve beleggingsfondsen met absolute rendementsdoelstellingen en duidelijke risicoprofielen. Daarmee onderscheiden we ons van de "index-trekkers" en de "index-knuffelaars". Wij nemen voor ons vastgoedfonds hooguit twintig tot dertig posities in. Wij geloven dat bij vastgoed kwaliteit het verschil maakt. We maken echt keuzes. Zo geloven wij niet in B-kwaliteit kantoren en winkels in aanloopstraten. Wij beleggen in binnensteden, dominante winkels en woningen. Slechts een klein gedeelte van de portefeuille kan opportunistisch worden belegd. Daar valt nu ook ons aandeel in Vastned onder omdat de vastgoedonderneming nog midden in de transitie zit.

#### VASTNED

Wij staan geheel achter de strategie die Taco de Groot met zijn team voor ogen heeft. Ze zijn een heel eind op weg, maar van mij mag het af en toe wel wat sneller gaan. De schaarste van het product in premium cities blijft voor Vastned een punt van aandacht. Er zijn gelukkig veel rijke families waar het erfgoed verdeeld moet worden onder de kinderen. Dat biedt weer perspectief om winkelunits op de beste winkelstraten te acquireren. In de beleggingswereld vindt men het al snel belachelijk als een vastgoedonderneming een winkelunit voor een laag aanvangsrendement koopt. Het gaat echter om het totaal rendement en welke huurgroei je kunt realiseren met actief management. Daarom onderschrijven wij de focus van Vastned om te beleggen op A-locaties in belangrijke binnensteden.

#### DUURZAAMHEIDSBELEID

Wij streven als organisatie naar financieel en maatschappelijk rendement. Je moet staan voor wat jezelf zegt belangrijk te vinden. Wij verwachten ook van ondernemingen transparantie. Jaarverslagen worden steeds dikker maar wat vertellen bedrijven nou werkelijk over het benoemen van risico's en hoe ze die vervolgens adresseren? Er wordt te vaak mooi weer gespeeld. Brussel stelt terecht de vraag: "Wat is betrokken aandeelhouder-schap?" Daarom zijn wij lid van Eumedion. Deze stichting behartigt de belangen van 70 institutionele beleggers om de governan-

ce, milieu -en sociale prestaties van beursvennootschappen te verbeteren. Volgens ons betekent het dat je een vastgoedonderneming monitort op verbeteringspunten volgens de ESG-criteria (Environmental, Social, Governance). Wij vinden bijvoorbeeld dat Vastned het duurzaamheidsbeleid op papier moet zetten. Op een toplocatie als de P.C. Hooftstraat in Amsterdam, waar Vastned posities heeft, kun je best met een huurder praten over duurzaamheid. Een dergelijke investering scheelt gelijk in je kosten met een like for like reductie van het energieverbruik en een vermindering van CO<sup>2</sup>-uitstoot en waterverbruik. Als ik kijk naar corporate governance staan wij geheel achter de -voorgestelde wijzigingen van de Raad van Commissarissen.

#### FOCUS VOOR 2015

Wij gaan verder groeien. Sinds 1 januari 2015 kunnen we ook selectief posities buiten Europa nemen, maar onze focus blijft Europa. Sinds 2 januari staan we met ons fonds genoteerd op Euro-next in Amsterdam. Wij merken zelf dat DoubleDividend heel goed valt bij ondernemende particulieren en stichtingen, omdat wij gaan voor kwaliteit, lange termijn beleggers zijn en zelf ondernemend en onafhankelijk zijn.

**STANDPLAATS Amsterdam ACHTERGROND** Marian Hogeslag werkte na haar studies Franse Taal- en Letterkunde en Geschiedenis veertien jaar lang bij buitenlandse zakenbanken op het gebied van investeringen, fusies en overnames. Met haar bedrijf ActivInvestor fuseerde ze na tien jaar in 2014 met DoubleDividend, een beheerder van beleggingsinstellingen en aanbieder van verantwoord vermogensbeheer. Hogeslag is co-auteur van het boek 'Goudmijn. Alles wat een vrouw moet weten over geld'. Regelmatig schrijft ze columns over vastgoed voor IEX. **FOCUS** Wij willen als langetermijninvesteerders waarborgen dat een beursgenoteerde vastgoedonderneming er op lange termijn ook nog is. Maar dan moet het bedrijf wel geleid worden door mensen die in een zin kunnen uitleggen wat ze doen. Ik geloof heilig in focus, je kunt niet alles tegelijk doen. Het draait uiteindelijk om de kwaliteit van de stenen, de kwaliteit van het team en een gezonde balans. **BESTE MERK** Colette op de Rue Saint-Honoré in Parijs is voor mij een 'omloopwinkel'. Daar beleef je echt het gevoel als consument hoe een retailer het verschil kan maken. Ze zijn sinds de opening in 1997 een absolute voorloper in mode en durven als conceptstore constant te vernieuwen. **FAVORIETE WINKELSTRAAT** Ik houd niet van winkelcentra. Ik zoek full entertainment. Covent Garden in Londen vind ik heel leuk. Deze buurt is voor mij een totale beleving. Als ik daar ben, blijf ik er het liefst de hele dag. Dan bezoek ik een museum, loop wat winkels binnen, maar ik ga vooral lekker eten en drinken. **FAVORIETE STAD** Parijs is zo vertrouwd voor mij omdat ik er een tijd heb gewoond. De stad heeft absoluut joie de vivre en bezit een innerlijke schoonheid die ik nergens anders vind.

