

BIJ TRIODOS IS duurzaamheid MINSTENS ZO BELANGRIJK ALS RENDEMENT

Beleggers in het Triodos Vastgoedfonds kregen deze zomer een brief waarin hun werd medegedeeld dat zij hun fonds vanaf 1 augustus niet meer via Triodos Bank Nederland kunnen aan- of verkopen, maar wel via concurrerende banken als ABN Amro, ING en Binck. **Het is niet de enige oorzaak van ontevredenheid bij beleggers.**

Het Triodos Vastgoedfonds heeft beleggers niet het rendement gebracht van 6 procent per jaar waar de fondsbeheerder bij de introductie nog van uitging. Het fonds ging in 2004 van start met een (voor splitsingen gecorrigeerde) koers van 6,25 euro. Daar is medio september nog maar 2,30 euro van over. Sinds 2006 is wel ieder jaar dividend uitgekeerd, maar ondanks dat is het totaalrendement teleurstellend te noemen.

Dit jaar heeft de fondsbeheerder, Triodos Investment Management, besloten dat het fonds vanaf 1 augustus continu verhandeld gaat worden op Euronext Amsterdam. Dit zou als voordeel hebben

HET ROMMELT
AL MAANDEN
BIJ HET
TRIODOS
VASTGOED-
FONDS

dat het fonds beter verhandelbaar wordt, en dat de prijs tot stand komt op basis van vraag en aanbod. Deze manier van continu handelen blijkt echter niet in het systeem van Triodos Bank Nederland te passen, waar beleggers slechts één keer per dag in of uit kunnen stappen.

Beleggers die via Triodos Bank Nederland in het Triodos Vastgoedfonds hadden belegd, kregen begin juli een brief waarin hun werd aangeraden een rekening bij een concurrent te openen zodat zij de aandelen daar nog konden aanhouden. Wie niets doet, houdt de aandelen, maar kan deze via Triodos Bank Nederland dus niet meer verkopen. De brief sluit af met de mededeling dat het Triodos Vastgoedfonds blijft bestaan en dat Triodos Bank verduurzaming van het Nederlandse vastgoed blijft stimuleren.

TWEELEDIGE DOELSTELLING

Dat laatste sluit ook aan bij het prospectus, waarin staat dat het beleggingsdoel (*investment objective*) van het fonds tweeledig is: een positieve impact op de samenleving en een solide rendement voor de aandeelhouders. In het 'Essentiële

informatiedocument' wordt dit als volgt vertaald:

"Triodos Vastgoedfonds is een CO₂-neutraal vastgoedfonds dat streeft naar beleggingen in innovatieve nieuwe en bestaande duurzame bedrijfsruimte, vooral in kantoorgebouwen in centraal gelegen en stedelijke gebieden in Nederland. Het fonds wil een bijdrage leveren aan de ontwikkeling van een duurzame vastgoedsector en streeft naar het uitkeren van een stabiel dividend aan beleggers."

Wie deze doelstelling goed tot zich laat doordringen, ziet dat het verduurzamen van de Nederlandse vastgoedmarkt voor Triodos minstens zo belangrijk is als het behalen van een goed of optimaal rendement. Een concrete doelstelling of benchmark voor het rendement wordt ook niet genoemd. De woorden benchmark en index komen in het hele document zelfs niet voor.

Een stabiel dividend heeft het fonds wel: sinds 2006 is ieder jaar dividend uitgekeerd, de laatste jaren 0,20 euro per aandeel. Daarmee heeft het fonds bij de huidige koers een dividendrendement van circa 8,5 procent.