

# De balans van 15 jaar duurzaam vastgoedbeleggen bij Triodos



In tijden waarin de kranten volstaan over duurzaam beleggen heft Triodos Investment Management, een 100% dochter van Triodos Bank, het eigen vastgoedfonds op. Hoe heeft het zo ver kunnen komen? Waar is het misgegaan?

**T**riodos Vastgoedfonds (TVG) is, in eigen woorden, een actief beheerd impactfonds, dat streeft naar verduurzaming van vastgoed. TVG heeft op 29 oktober 2019 een bijzondere aandeelhoudersvergadering uitgeschreven waar gestemd wordt over het ontbinden van het fonds. Op 17 december 2018 hebben de aandeelhouders ingestemd met het beëindigen van de activiteiten van het fonds. Tijdens deze vergadering liet TVG weten: *“het bestuur [zal] zeer zorgvuldig en in het belang van de aandeelhouders handelen, en proberen om een zo hoog mogelijke prijs te krijgen”*.

TVG heeft op 3 september 2019 een overeenkomst gesloten tot verkoop van het pand aan de Herengracht aan HighBrook Investors, een private equity partij. De overige panden in de portefeuille worden verkocht aan een niet bij naam genoemde stichting die doorgaat met het duurzaam exploiteren van de portefeuille.

Opbrengst in totaal: 117 miljoen euro, volgens TVG “boven boekwaarde”.

Op 7 oktober 2019 ontvingen de aandeelhouders een eerste uitkering van 2,60 euro per aandeel. In het voorjaar van 2020 volgt, zo is het plan, nog een slotbetaling tussen de 58 en 62 cent per aandeel.

## TEGENVALLER

De uitkering is een flinke tegenvaller voor veel aandeelhouders. Die hadden op basis van de gegevens in de jaarrekening 2018 en het halfjaarverslag over 2019 gerekend op een hoger bedrag. Ook de markt anticipeerde op een hogere opbrengst, de beurskoers liep op tot 3,38 euro (24 september 2019).

TVG heeft nooit inzage gegeven in de wijze van berekening van de kosten die samen vielen met de verkoop. Achteraf blijken die kosten veel hoger dan beleggers hadden kunnen voorzien. Uiteindelijk heeft de liquidatie van het vastgoedfonds op dit moment al bijna 6 miljoen euro gekost.

**AUTEUR  
GEERT KOSTER**

heeft aandelen  
in Triodos  
Vastgoedfonds.

**DE VERKOOP-  
KOSTEN WAREN  
FORS HOGER  
DAN VOORZIEN,  
ONDER ANDERE  
DOOR EEN  
ZOGENAAMDE  
BREAK FEE**

Triodos geeft overigens aan dat de slotbetaling ook “een raming betreft” en dat “de uitkering door nieuwe ontwikkelingen hoger of lager kan uitvallen”.

In een reactie laat TVG weten dat *“in het persbericht van 8 april 2019 [werden] de kosten initieel geraamd op EUR 3,8 miljoen. Daarvan uitgaande zouden aandeelhouders gerekend kunnen hebben op een uitkering van ongeveer EUR 3,30 per aandeel.”*

## GERAPPORTEERDE KOSTEN

TVG rapporteerde in haar halfjaarverslag over 2019 dat de fair value van vastgoedportefeuille, inclusief (!) de geschatte kosten voor de verkoop, 111,4 miljoen euro bedroeg. Het halfjaarverslag is per ultimo juni 2019, maar is ondertekend op 30 augustus 2019. Tevens is de mededeling toegevoegd dat er geen gebeurtenissen na balansdatum zijn geweest die van invloed zijn op het inzicht dat het halfjaarverslag biedt.

Met 117 miljoen euro ligt de verkoopopbrengst boven de