Triodos Vastgoedfonds

Halfjaarverslag juni 2017

Triodos Investment Management

Duurzaam vastgoed

Duurzaam vastgoed houdt rekening met het efficiënt gebruik van middelen en de impact op het individu en het milieu gedurende de hele levenscyclus van een gebouw, van ontwikkeling en financiering tot beheer en hergebruik.

Triodos Vastgoedfonds NV
Halfjaarverslag
juni 2017

Kerncijfers

(bedragen in duizenden euro's)	1e halfjaar 2017	1e halfjaar 2016	2016	2015	2014
Intrinsieke waarde ultimo	44.614	28.477	30.341	28.981	29.941
Solvabiliteit	*56%*	*42%*	*46%*	*42%*	*43%*
Loan to Value	*54%*	*53%*	*51%*	*54%*	*54%*
Costs of Debt	*4,7%*	*4,7%*	*4,7%*	*5,0%*	*5,0%*
Rentedekkingsfactor	*2,1*	*2,3*	*2,8*	*2,5*	*2,7*
Gemiddelde looptijd leningen (in jaren)	*2,9*	*4,2*	*3,4*	*4,7*	*5,7*
*Aantal uitstaande aandelen ultimo (in duizenden)**	*13.756*	*8.399*	*8.399*	*8.399*	*8.399*
Beleggingen ultimo	*62.625*	*67.345*	*66.150*	*67.310*	*69.310*
Aantal panden in portefeuille ultimo	*15*	*17*	*16*	*17*	*17*
Bezettingsgraad ultimo	*91%*	*95%*	*92%*	*93%*	*97%*
Gemiddelde looptijd huurcontracten (in jaren)	*4,4*	*3,9*	*4,1*	*4,3*	*5,0*
Baten	3.093	3.165	6.458	6.650	5.873
Gerealiseerde waardeveranderingen van beleggingen	-6.365	–	-1.951	–	–
Lasten	-1.783	-1.995	-3.303	-3.872	-2.630
Bedrijfsresultaat	**-5.055**	**1.170**	**1.204**	**2.770**	**3.223**
Ongerealiseerde waardeveranderingen van beleggingen	6.007	6	1.837	-2.051	-1.771
Waardeveranderingen van vorderingen	–	–	–	-8	-20
Resultaat	**952**	**1.176**	**3.041**	**719**	**1.452**
Lopende kosten ratio	*4,82%*	*7,24%*	*5,50%*	*6,77%*	*5,67%*
Fondskosten expense ratio	*1,31%*	*1,36%*	*2,49%*	*2,99%*	*3,06%*
Ratio illiquide beleggingen ultimo	*140%*	*236%*	*219%*	*232%*	*231%*

Per aandeel

(bedragen in euro's)	1e halfjaar 2017	1e halfjaar 2016	2016	2015	2014
Intrinsieke waarde ultimo	3,24	3,39	3,61	3,45	3,56
Beurskoers ultimo	2,86	2,77	3,00	3,12	2,63
Direct resultaat	0,15	0,14	0,37	0,33	0,38
Indirect resultaat	-0.04	0,00	-0,01	-0,24	-0,21
Totaal resultaat	0,11	0,14	0,36	0,09	0,17
Uitkering aan aandeelhouders	–	–	0,20	0,20	0,20

Rendement Triodos Vastgoedfonds

	2016	2015	2014	2013
Dividendrendement**	6,7%	6,4%	7,6%	7,0%

* Per 11 juli 2017 is het aantal uitstaande aandelen 16.515.754.

** Het dividendrendement is het dividend gedeeld door de beurskoers ultimo 31 december van het jaar waarin het dividend is uitgekeerd.

Algemene gegevens

Triodos Vastgoedfonds NV (Triodos Vastgoedfonds) is een closed-end beleggingsmaatschappij met veranderlijk kapitaal. Aandelen Triodos Vastgoedfonds worden verhandeld via Euronext Amsterdam. Triodos Vastgoedfonds is een beleggingsinstelling in de zin van de Wet op het financieel toezicht (Wft) en staat onder toezicht van de Autoriteit Financiële Markten (AFM).

Triodos Vastgoedfonds is in 2004 opgericht door Triodos Bank NV (Triodos Bank) en is het eerste duurzame vastgoedfonds van Nederland. Triodos Bank wil menselijke waardigheid, zorg voor de aarde en de kwaliteit van leven in het algemeen bevorderen. Door te investeren in gebouwen die voldoen aan haar duurzaamheidscriteria, geeft Triodos Vastgoedfonds in de vastgoedmarkt vorm aan deze missie. Volgens Triodos Vastgoedfonds is een gebouw duurzaam als de gebruikers er prettig en gezond in kunnen werken, het milieu zo min mogelijk wordt belast, het een goed rendement oplevert en het voldoet aan de eisen op ruimtelijk niveau. Het fonds streeft naar een stabiel uitkeringsbeleid gebaseerd op het operationele resultaat. Triodos Vastgoedfonds is statutair gevestigd in Zeist.

Bestuur

Triodos Investment Management BV (Triodos Investment Management), 100% dochter van Triodos Bank NV, is bestuurder en beheerder van Triodos Vastgoedfonds. Triodos Investment Management beschikt over een vergunning om beleggingsinstellingen in de zin van artikel 2:65 Wft te beheren. De AFM is de vergunningverlenende toezichthouder en voert het gedragstoezicht uit. De Nederlandsche Bank (DNB) oefent het prudentiële toezicht uit. Triodos Investment Management is aangesloten bij de Dutch Fund and Asset Management Association (DUFAS). DUFAS heeft de Code Vermogensbeheerders opgesteld waarin een aantal principes is opgenomen. Als lid van DUFAS heeft Triodos Investment Management afgesproken om in overeenstemming met deze principes te handelen. De Principes van Fondsbestuur van Triodos Investment Management zijn te vinden op www.triodos.nl.

Het bestuur van Triodos Investment Management bestaat uit:
Marilou van Golstein Brouwers (voorzitter)
Jacco Minnaar (directeur sinds 1 juni 2017)
Dick van Ommeren (directeur)
Laura Pool (directeur Risk & Finance)

Fondsmanager

Triodos Investment Management heeft een fondsmanager aangesteld. Guus Berkhout is sinds 2010 fondsmanager van Triodos Vastgoedfonds.

Investeringscommissie

De acquisitie en dispositie van panden geschiedt mede op basis van het advies van een investeringscommissie die momenteel bestaat uit Liesbeth Soer (voorzitter), Jan Doets en John Mak.

Bewaarder

Met de inwerkingtreding van de Alternative Investment Fund Managers Directive (AIFMD) op 22 juli 2014 geldt de verplichting voor het fonds om een onafhankelijke bewaarder te hebben. BNP Paribas Securities Services S.C.A. is aangesteld als onafhankelijke AIFMD-bewaarder voor de Nederlandse beleggingsfondsen die Triodos Investment Management onder beheer heeft. De taak van de AIFMD-bewaarder is het bewaren van de activa en het houden van een zeker toezicht op het fonds. Zo houdt de AIFMD-bewaarder toezicht op de beleggingen, de wijze waarop zij worden verkregen en vervreemd, de boeking van de mutaties in het vermogen van het fonds en de kasstromen.

Raad van Commissarissen

Tijdens de jaarlijkse aandeelhoudersvergadering op 12 mei 2017 is de heer Geskes afgetreden als commissaris en is de heer van der Velden benoemd tot commissaris. De samenstelling van de Raad van Commissarissen is daarmee als volgt:
Gerard Groener (voorzitter)
Anke van Hal
Jan Willem van der Velden
Carel de Vos tot Nederveen Cappel

Halfjaarverslag

De cijfers opgenomen in dit halfjaarverslag zijn niet gecontroleerd door een externe accountant.

Verslag van het bestuur

- Succesvolle emissie van aandelen
- Directe resultaat stijgt met 6,3% naar EUR 0,15 per aandeel door lagere kosten
- Bezettingsgraad gedaald door mutatie in portefeuille
- Positief marktsentiment Nederlandse vastgoedmarkt zet door

Triodos Vastgoedfonds heeft in het eerste halfjaar van 2017 een succesvolle emissie van nieuwe aandelen gedaan. De emissie heeft plaats gevonden via een zogenoemde private placement onder gekwalificeerde beleggers. Daarbij heeft het fonds 5.357.143 nieuwe aandelen uitgegeven. In juli, dus in de tweede helft van 2017, heeft het fonds nog 2.759.620 nieuwe aandelen uitgegeven via een zogenoemde public placement onder zittende en nieuwe beleggers. In totaal heeft het fonds 8.116.763 nieuwe aandelen uitgegeven, wat overeenkomt met een totaal van EUR 22.726.936 aan nieuw kapitaal. De prijs voor beide placements was EUR 2,80 per aandeel.

De emissie heeft de balans van het fonds aanzienlijk versterkt en geeft het fonds de gelegenheid om gebruik te maken van het huidige positieve marktmomentum en verder te groeien naar EUR 100 miljoen belegd vermogen. Daarmee kan het fonds de duurzame impact vergroten en efficiënter opereren. Als gevolg van de emissie is tevens de aandeelhoudersbasis verbreed, wat een eerste stap is om de liquiditeit van het aandeel te verbeteren. Tot slot heeft de emissie geleid tot een verbeterde financieringsstructuur.

Ook operationeel heeft het fonds in het 1e halfjaar goed gepresteerd. Het directe resultaat per aandeel nam met 6,3% toe ten opzichte van het 1e halfjaar van 2016. Het verbeterde directe resultaat kwam met name door lagere exploitatiekosten en lagere financieringslasten.

Het indirecte resultaat was EUR -0,04 per aandeel, wat voornamelijk veroorzaakt is door een boekverlies op de verkoop van het pand in Nieuwegein.

Marktontwikkelingen

Het herstel van de Nederlandse economie is verder doorgezet in het eerste halfjaar van 2017. Het sentiment op de kantorenmarkt in Nederland heeft zich in de eerste zes maanden van 2017 verder positief ontwikkeld, met een toenemende vraag naar kantoren door zowel gebruikers als beleggers. Hoewel de vijf grootste steden in Nederland populair blijven, is nu ook zichtbaar dat de opname van kantoorruimte in een aantal andere gemeenten is aangetrokken.

Gebruikersmarkt

De kantooropname in Nederland is in de eerste zes maanden van 2017 uitgekomen op 581.000 m^2, ten opzichte van de eerste zes maanden van 2016 is dit een groei van 13%. Dit is de hoogste opname in een eerste halfjaar sinds het topjaar 2008. In totaal vond 43% van de landelijke opname plaats in de vijf grootste steden, in dezelfde periode vorig jaar was dat nog 47%. De groei in kantooropname buiten de vijf grootste steden was groter dan de groei in kantooropname in de vijf grootste steden in Nederland. Huurprijzen op toplocaties in met name Amsterdam en Utrecht namen licht toe.

Beleggingsmarkt

De beleggersvraag in het eerste halfjaar van 2017 bleef hoog, hoewel het aanbod van moderne, langjarig verhuurde kantoren op toplocaties beperkt is. De focus van beleggers verschuift daardoor steeds meer naar kantoorpanden in andere grote steden. Door de blijvende vraag naar kwalitatief goede kantoorpanden zijn de aanvangsrendementen in het eerste halfjaar van 2017 verder aangescherpt, vooral rondom Amsterdam Centraal en de Zuidas.

Beleggingen

Triodos Vastgoedfonds streeft in haar beleggingsbeleid naar investeringen in de stedelijke gebieden, met name in goed bereikbare panden in de Randstad of steden met intercitystations buiten de

AMERSFOORT, UTRECHTSEWEG

Fondsenbeheer Nederland verzorgt de organisatie en bedrijfsvoering van verschillende maatschappelijke fondsen die zich intensief inzetten voor een betere kwaliteit in onze leefomgeving. De organisatie zocht naar een karakteristieke werkplek dicht bij het treinstation van Amersfoort en heeft in december 2016 intrek genomen in het voormalige Levob-gebouw aan de Utrechtseweg. Fondsenbeheer Nederland en Triodos Vastgoedfonds willen het gebouw kenmerken als erfgoedhuis. Een passende functie bij de stad, waar onder andere de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed, Staatsbosbeheer en het toekomstige Collectie Centrum Nederland gevestigd zijn.

Randstad. De beoogde gemiddelde grootte van de panden is EUR 10 miljoen. Triodos Vastgoedfonds investeert in panden die bij de bouw reeds als duurzaam aangemerkt werden, maar ook in bestaande bouw én monumenten die in het beheer verregaand verduurzaamd kunnen worden. Het fonds concentreert zich op het verbeteren van het energiemanagement van de panden en het creëren van een duurzame mix van huurders in de panden. Daarom investeert het fonds bij voorkeur in multi-tenant panden, waardoor tevens het concentratie-risico per pand afneemt.

Mutaties in de portefeuille

Op 2 juni 2017 heeft Triodos Vastgoedfonds het Huis van de Sport aan de Wattbaan 31 in Nieuwegein verkocht, omdat het fonds zich meer wil richten op duurzame panden in binnenstedelijke gebieden. Het huurcontract voor het Huis van de Sport loopt per 1 december 2017 af. Daarna zal het pand worden getransformeerd tot loftwoningen. De boekwaarde van het pand was EUR 3,4 miljoen. De verkoop-opbrengst was EUR 3,2 miljoen. Het boekverlies wordt verklaard doordat de verkoop later plaatsvond dan gepland, waarbij het verschil tussen verkoop-waarde en boekwaarde als huurinkomsten zijn ontvangen. Door de verkoop is het totaal van het belegd vermogen van het fonds gedaald tot EUR 62,6 miljoen per 30 juni 2017 (31 december 2016: EUR 66,2 miljoen).

Bezettingsgraad en looptijd huurcontracten

De bezettingsgraad van de panden bleef gelijk. De daling van de bezettingsgraad naar 91,4% wordt grotendeels verklaard door de verkoop van het pand in Nieuwegein dat op moment van verkoop volledig was verhuurd. Daar staat tegenover dat de looptijd van het huurcontract van het pand in Nieuwegein met enkele maanden zou aflopen, waardoor mede door de verkoop van het pand de gemiddelde looptijd van de huurcontracten is toegenomen van 4,1 jaar per 31 december 2016 naar 4,4 jaar per 30 juni 2017.

91%

bezettingsgraad
per 30 juni 2017

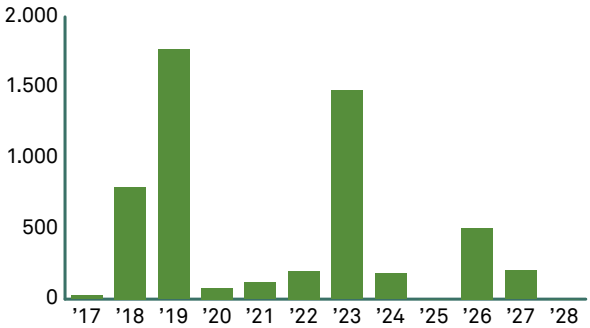
Huuropbrengsten

De theoretische geannualiseerde huurinkomsten (ERV) zijn per 30 juni 2017 gedaald naar EUR 5,8 miljoen (31 december 2016: EUR 6,4 miljoen). De actuele geannualiseerde huurinkomsten zijn per 30 juni 2017 gedaald naar EUR 5,3 miljoen (31 december 2016: EUR 5,9 miljoen). De daling

Looptijd huurcontracten in huuropbrengsten

	30.06.2017	30.06.2016
<1 jaar	3,4%	3,7%
1-3 jaar	44,7%	35,4%
3-5 jaar	4,8%	30,3%
5-10 jaar	43,3%	27,5%
>10 jaar	3,8%	3,1%
Totaal	100,0%	100,0%

Vervalkalender huurcontracten in huuropbrengsten (in duizenden euro's)



wordt veroorzaakt door de verkoop van het pand in Nieuwegein.

In de eerste helft van 2017 zijn meerdere huurcontracten verlengd, waaronder huurcontracten in Apeldoorn en Emmeloord. In Boxtel is een huurcontract verlengd en is een nieuwe huurder gecontracteerd, beiden binnen het flexibele verhuurconcept dat samen met de hoofdhuurder is opgezet.

In de perifere gebieden ziet het fonds alleen kans om groei in huurinkomsten te realiseren door verbetering van de bezettingsgraad. In de vier grootste steden zijn er het afgelopen jaar geen huurcontracten verlengd, noch zijn er huurcontracten op korte termijn te verlengen. De verhoging van de huurinkomsten zal gerealiseerd worden door nieuwe acquisities en het verhogen van de bezettingsgraad.

	30.06.2017	31.12.2016
Aantal panden	15	16
Bezettingsgraad	91%	92%
Contractuele huur	5.253.462	5.949.465
ERV (Estimated Rental Value)	5.763.214	6.436.651
Gemiddelde looptijd huurcontracten	4,4 jaar	4,1 jaar

Duurzaamheid van de portefeuille

Het fonds heeft als doel de panden in de portefeuille nog verder te verduurzamen. Daarbij is het vasthouden van de in 2014 behaalde CO_2-neutraliteit een belangrijke factor. Momenteel hebben zes panden een warmte-koudeopslag en liggen er zonnepanelen op vijf panden. Voor een tweetal panden in de portefeuille wordt het aanbrengen van zonnepanelen onderzocht. Tevens worden mogelijkheden onderzocht om een energie-neutrale portefeuille tot stand te brengen. In de eerste helft van 2017 heeft het fonds weer deelgenomen aan de GRESB (Global Real Estate Sustainability Benchmark) survey, waarvan de resultaten medio september 2017 bekend worden gemaakt. Door middel van deze survey kan het fonds de resultaten op het gebied van duurzaamheid vergelijken met andere vastgoedbedrijven in de markt.

Liquiditeitenbeheer

Door de verkoop van het pand in Nieuwegein en het succesvol afronden van het eerste deel van de uitgifte van nieuwe aandelen (private placement) zijn de liquide middelen gestegen van EUR 8.550 per 31 december 2016 naar EUR 17,1 miljoen per 30 juni 2017.

In het kader van liquiditeitsmanagement zijn in juli 2017 de leningen bij de Rabobank afgelost en is 10% van de leningen bij Triodos Bank en Triodos Groenfonds afgelost. Het fonds stelt zich als doel om in het tweede halfjaar de portefeuille te herfinancieren en de gemiddelde rentevoet te verlagen. Momenteel is het fonds met verschillende partijen in gesprek om de toekomstige portefeuille adequaat te financieren.

Voorzieningen dubieuze debiteuren

Triodos Vastgoedfonds heeft per 30 juni 2017 geen dubieuze debiteuren.

0%

eerste
'zero emission'
Vastgoedfonds

Resultaat

Financieel resultaat

Het resultaat van Triodos Vastgoedfonds is opgebouwd uit het directe resultaat en de waardeveranderingen van de panden (het indirecte resultaat). Het directe resultaat bestaat uit huurinkomsten en overige inkomsten minus de totale kosten. Over het eerste halfjaar van 2017 bedraagt het directe resultaat per aandeel EUR 0,15 (eerste halfjaar 2016: EUR 0,14). Het indirecte of herwaarderingsresultaat per aandeel bedraagt EUR -0.04 (eerste halfjaar 2016: 0,00). Het totale resultaat over de eerste helft van 2017 bedraagt daarmee EUR 0,11 per aandeel (eerste halfjaar 2016: EUR 0,14).

De intrinsieke waarde per aandeel bedraagt per 30 juni 2017 EUR 3,24 (per 31 december 2016: 3,61). Deze daling is het gevolg van de uitkering aan aandeelhouders van EUR 0,20 per aandeel op 19 mei 2017 en de plaatsing van de aandelen via de private placement op 15 juni 2017 (EUR -0,28). Daartegenover staat een positief operationeel resultaat van EUR 0,11 per aandeel.

Kosten

Triodos Vastgoedfonds betaalt jaarlijks een beheervergoeding van 1,0% aan Triodos Investment Management. Deze beheervergoeding wordt vooral gebruikt voor personele kosten, reiskosten, huisvesting en ICT-lasten. Het grootste deel hiervan betreft de vergoeding voor het uitbestede asset- en property management. Uit de beheervergoeding worden ook alle inspanningen bekostigd die samenhangen met de administratie en het voldoen aan rapportageverplichtingen. De totale kosten in het eerste halfjaar van 2017 bedroegen EUR 1.782.556 (eerste halfjaar 2016: EUR 1.994.932). Over de periode van 1 juli 2016 tot en met 30 juni 2017 was de lopende kosten ratio van Triodos Vastgoedfonds 4,82%. Over 2016 was dit 5,50%. De lopende kosten ratio geeft de verhouding aan tussen het fondsvermogen en de kosten die het fonds maakt. Deze lopende kosten ratio is overigens niet vergelijkbaar met die van bijvoorbeeld aandelen- en obligatiefondsen, omdat in deze lopende kosten ratio de exploitatiekosten van het vastgoed is opgenomen, zoals het onderhoud van de panden in de portefeuille. Als de exploitatiekosten buiten beschouwing worden gelaten, resteert een fondskostenfonds expense ratio van 2,44% over de periode van 1 juli 2016 tot en met 30 juni 2017 (2016: 2,49%).

De emissiekosten zijn niet meegenomen in het kostenoverzicht, omdat de emissie per 30 juni 2017 nog niet volledig was afgerond. De emissie is per 11 juli 2017 afgerond. De kosten die in verband met de emissie gemaakt zijn bedroegen EUR 520.000, hetgeen overeenkomst met 2,3% van het nieuwe kapitaal.

Rendement

Het rendement van Triodos Vastgoedfonds wordt berekend op basis van de beurskoers van het fonds, inclusief de herbelegging van de uitkering aan aandeelhouders. De beurskoers wordt bepaald

Resultaat per aandeel

(bedragen in euro's)	1e halfjaar 2017	1e halfjaar 2016	2016	2015	2014
Direct resultaat	0,15	0,14	0,37	0,33	0,38
Indirect resultaat	-0,04	0,00	-0,01	-0,24	-0,21
Totaal resultaat	**0,11**	**0,14**	**0,36**	**0,09**	**0,17**

door vraag en aanbod op de beurs. Op 30 juni 2017 was de beurskoers van een aandeel Triodos Vastgoedfonds EUR 2,86 (31 december 2016: EUR 3,00).

Het rendement voor de beleggers in Triodos Vastgoedfonds over het eerste halfjaar van 2017 bedraagt 1,7% op basis van de beurskoers (eerste halfjaar 2016: -5,3%). Dit is inclusief de herbelegging van de uitkering aan aandeelhouders op 19 mei 2017 van EUR 0,20 per aandeel.

Vooruitzichten

De vooruitzichten voor de vastgoedmarkt zijn positief. De verwachting is dat het vertrouwen van huurders en beleggers in vastgoed verder zal toenemen. Dalende werkeloosheidscijfers, specifiek in sectoren gerelateerd aan kantoren-vastgoed, hebben positief bijgedragen aan het verlagen van de leegstand. De verwachting is dat de groei in opname van kantoorruimte verder verspreidt over Nederland. Door de lage rentestanden zal kapitaal waarschijnlijk ruim beschikbaar blijven op de beleggingsmarkt. Wel wordt in de loop van het jaar een lichte stijging van de rente verwacht. Dit kan mogelijk de interesse van beleggers beïnvloeden.

De prioriteit van het fonds ligt in de tweede helft van 2017 bij de uitbreiding van de portefeuille door het verwerven van panden in de Randstad en/of op OV-knooppunten buiten de Randstad en het verhogen van de huurinkomsten.

Daarnaast heeft het fonds als doel om in de tweede helft van 2017 de rentelast te verlagen door het verlagen van de rente op de bestaande leningen.

Het dividendbeleid van het fonds is het bieden van een stabiel dividend. Het jaar 2017 is gezien de mutaties in het kapitaal en de portefeuille een overgangsjaar. De samenstelling van het dividend zal in dit overgangsjaar anders kunnen zijn dan vorige jaren.

Tot slot onderzoekt het fonds mogelijkheden voor het aanbrengen van verbeteringen in een aantal operationele zaken, met name de informatie-voorziening naar aandeelhouders met gebruik-making van EPRA best practices.

Zeist, 31 augustus 2017

Fondsmanager Triodos Vastgoedfonds
Guus Berkhout

Bestuur Triodos Investment Management
Marilou van Golstein Brouwers (voorzitter)
Dick van Ommeren
Jacco Minnaar
Laura Pool

Geconsolideerde balans per 30 juni 2017

voor resultaatverdeling (bedragen in euro's)	30.06.2017	31.12.2016	30.06.2016
Activa			
Vaste activa			
Onroerende zaken	62.625.000	66.150.000	67.345.000
Overige langlopende activa	404.179	347.519	257.467
Totaal vaste activa	**63.029.179**	**66.497.519**	**67.602.467**
Vlottende activa			
Vorderingen en overlopende activa	156.969	54.001	142.581
Liquide middelen	17.104.612	8.550	287
Totaal vlottende activa	**17.261.581**	**62.551**	**142.868**
Totaal activa	**80.290.760**	**66.560.070**	**67.745.335**
Passiva			
Eigen vermogen			
Geplaatst kapitaal	6.878.067	4.199.496	4.199.496
Agio	63.287.420	50.965.991	50.965.991
Herwaarderingsreserves	104.448	104.448	22.451
Overige reserves	-26.608.364	-27.969.078	-27.887.081
Onverdeeld resultaat	951.964	3.040.512	1.175.746
Totaal eigen vermogen	**44.613.535**	**30.341.369**	**28.476.603**
Schulden			
Langlopende schulden			
Externe financiering	22.066.429	26.338.505	28.673.936
Kortlopende schulden			
Externe financiering	11.463.800	7.323.053	8.143.532
Crediteuren en overige verplichtingen	2.146.996	2.557.143	2.451.264
Totaal schulden	**35.677.225**	**36.218.701**	**39.268.732**
Totaal passiva	**80.290.760**	**66.560.070**	**67.745.335**

De cijfers opgenomen in het halfjaarverslag zijn niet gecontroleerd door de externe accountant.

Geconsolideerde winst- en verliesrekening

(bedragen in euro's)	1e halfjaar 2017	2e halfjaar 2016	1e halfjaar 2016
Brutohuuropbrengsten	2.914.961	3.291.178	3.154.173
Overige opbrengsten uit beleggingen	172.993	1.208	10.806
Totaal opbrengsten uit beleggingen	**3.087.954**	**3.292.386**	**3.164.979**
Doorberekende servicekosten	419.332	503.595	405.595
Betaalde servicekosten	-531.281	-530.362	-446.770
Saldo servicekosten	-111.949	-26.767	-41.175
Exploitatiekosten	-453.820	-97.679	-681.129
Totaal exploitatiekosten	**-565.769**	**-124.446**	**-722.304**
Nettohuuropbrengsten	**2.522.185**	**3.167.940**	**2.442.675**
Gerealiseerde waardeveranderingen van beleggingen in onroerende zaken	**-6.365.038**	**-1.950.749**	**–**
Ongerealiseerde waardeveranderingen van beleggingen in onroerende zaken	**6.006.598**	**1.831.449**	**5.657**
Beheerskosten	**-379.239**	**-325.198**	**-368.857**
Netto overige bedrijfsresultaten	**-40.132**	**-2.290**	**-33.999**
Netto operationeel resultaat	**1.744.374**	**2.721.152**	**2.045.476**
Financieringslasten	-797.416	-856.386	-869.772
Rentebaten	5.006	–	42
Netto financieringsresultaten	**-792.410**	**-856.386**	**-869.730**
Netto resultaat	**951.964**	**1.864.766**	**1.175.746**
Resultaat per aandeel	0,11	0,22	0,14

De cijfers opgenomen in het halfjaarverslag zijn niet gecontroleerd door de externe accountant.

Geconsolideerd kasstroomoverzicht

(bedragen in euro's)	1e halfjaar 2017	2e halfjaar 2016	1e halfjaar 2016
Kasstroom uit operationele activiteiten			
Ontvangen huuropbrengsten	2.787.655	3.619.785	2.559.699
Betaalde exploitatiekosten	-654.412	-262.623	-599.607
Betaalde beheerkosten en overige bedrijfslasten	-597.617	-389.314	-350.264
Betaalde rente	-813.524	-844.333	-890.194
Ontvangen rente	5.006	–	42
Toe-/afname overige vorderingen en overlopende activa	-41.088	-22.977	-136.640
	686.020	2.100.538	583.036
Kasstroom uit investeringsactiviteiten			
Investering onroerende zaken inclusief aankoopkosten	-1.720	-28.842	-29.342
Desinvestering onroerende zaken inclusief verkoopkosten	3.222.889	1.092.476	–
	3.221.169	1.063.634	-29.342
Kasstroom uit financieringsactiviteiten			
Uitgifte van aandelen	15.000.000	–	–
Betaald dividend	-1.679.798	1	-1.679.797
Aflossing langlopende financieringen	-8.276	-2.729.031	-19.458
Toename kortlopende financieringen	–	–	549.932
Afname kortlopende financieringen	-123.053	-426.879	–
	13.188.873	-3.155.909	-1.149.323
Mutatie liquide middelen	17.096.062	8.263	-595.629

Liquide middelen begin verslagperiode	8.550	287	595.916
Mutatie liquide middelen	17.096.062	8.263	-595.629
Liquide middelen einde verslagperiode	17.104.612	8.550	287

De cijfers opgenomen in het halfjaarverslag zijn niet gecontroleerd door de externe accountant.

Geconsolideerd overzicht van mutaties in het eigen vermogen

Het verloop van de post eigen vermogen in het 1e halfjaar 2017 was als volgt:

(bedragen in euro's)	Geplaatst kapitaal	Agio	Herwaar-derings-reserves	Overige reserves	Onverdeeld resultaat boekjaar	Totaal
Stand per 01.01.2017	4.199.496	50.965.991	104.448	-27.969.078	3.040.512	30.341.369
Uitgifte aandelen	2.678.571	12.321.429	–	–	–	15.000.000
Betaalbaar gesteld dividend 2016	–	–	–	–	-1.679.798	-1.679.798
Resultaatbestemming 2016	–	–	–	1.360.714	-1.360.714	–
Resultaat 1e halfjaar 2017	–	–	–	–	951.964	951.964
Stand per 30.06.2017	**6.878.067**	**63.287.420**	**104.448**	**-26.608.364**	**951.964**	**44.613.535**

De cijfers opgenomen in het halfjaarverslag zijn niet gecontroleerd door de externe accountant.

Toelichting op de balans en winst- en verliesrekening

(bedragen in euro's)

Algemeen

Triodos Vastgoedfonds is een beleggingsmaatschappij met veranderlijk kapitaal met een closed-end structuur.

Grondslagen

De waarderingsgrondslagen en grondslagen voor de resultaatbepaling zijn niet gewijzigd ten opzichte van het voorgaande jaarverslag en zijn in overeenstemming met International Financial Reporting Standards.

Toelichting op de balans per 30 juni 2017

Onroerende zaken

	1e halfjaar 2017	2e halfjaar 2016	1e halfjaar 2016
Boekwaarde begin periode	66.150.000	67.345.000	67.310.000
Investeringen inclusief aankoopkosten	1.720	24.557	29.343
Desinvesteringen inclusief aankoopkosten	-9.533.318	-3.051.006	–
Afboeking herwaardering desinvesteringen	6.093.318	1.801.006	–
Herwaardering in de verslagperiode	-86.720	30.443	5.657
Boekwaarde einde periode	**62.625.000**	**66.150.000**	**67.345.000**

Overige langlopende activa

	30.06.2017	31.12.2016	30.06.2016
Geactiveerde makelaarsprovisie	228.260	225.713	130.925
Geactiveerde huurkorting	166.102	110.182	116.506
Geactiveerde afsluitprovisies financieringen	5.533	7.340	10.036
Overige immateriële posten	4.284	4.284	–
Boekwaarde einde periode	**404.179**	**347.519**	**257.467**

Vorderingen en overlopende activa

	30.06.2017	31.12.2016	30.06.2016
Huurdebiteuren	1.058	–	28.010
Omzetbelasting	67.912	44.568	71.010
Vennootschapsbelasting	–	–	1.865
Door te belasten kosten	–	1.477	145
Overige overlopende activa	87.999	7.956	41.551
Boekwaarde einde periode	**156.969**	**54.001**	**142.581**

De looptijd van overige vorderingen en overlopende activa is korter dan 1 jaar.

Liquide middelen

De post liquide middelen omvat de saldi op rekeningen-courant en spaarrekeningen aangehouden bij Triodos Bank en KAS BANK. Van de liquide middelen staat per 30 juni 2017 EUR 3.225.058 geblokkeerd op een bankrekening bij Triodos Bank. Dit betreft de verkoopopbrengst van het in juni 2017 verkochte pand te Nieuwegein waarmee leningen bij Triodos Bank en Triodos Groenfonds afgelost moeten worden.

Langlopende schulden

	30.06.2017	31.12.2016	30.06.2016
Leningen Triodos Groenfonds	6.673.900	6.673.900	7.043.574
Leningen Triodos Bank	9.876.098	14.145.865	16.109.337
Leningen Rabobank	5.400.000	5.400.000	5.400.000
Lening Stichting Nationaal Restauratiefonds	116.431	118.740	121.025
Stand einde periode	**22.066.429**	**26.338.505**	**28.673.936**
Het verloop kan als volgt worden weergegeven:			
Stand begin periode	26.338.505	28.673.936	35.893.394
Aflossing leningen	-8.276	-2.335.431	-19.458
Leningen naar kortlopende schulden	-4.263.800	–	-7.200.000
Stand einde periode	**22.066.429**	**26.338.505**	**28.673.936**

Kortlopende externe financiering

	30.06.2017	31.12.2016	30.06.2016
Leningen Rabobank	7.200.000	7.200.000	7.200.000
Lening Triodos Bank	4.263.800	–	–
Krediet in rekening-courant Triodos Bank	–	123.053	943.532
Stand einde periode	**11.463.800**	**7.323.053**	**8.143.532**

Crediteuren en overige verplichtingen

	30.06.2017	31.12.2016	30.06.2016
Vooruitontvangen huur	989.334	1.537.984	1.086.077
Vooruitgefactureerde huur	149.197	772	–
Crediteuren	193.454	62.162	424.237
Te betalen rente	233.554	251.466	243.474
Te betalen onderhoudskosten	76.874	121.785	223.010
Waarborgsommen huurders	165.883	165.883	168.593
Te verrekenen servicekosten	20.945	47.668	88.107
Te betalen managementfee	160.684	166.794	–
Te betalen verkoopkosten	46.828	175	–
Kosten vergroening energie	–	20.000	–
Te betalen verhuurcourtage	–	87.336	
Overige kortlopende schulden	110.243	95.118	217.766
Boekwaarde einde periode	**2.146.996**	**2.557.143**	**2.451.264**

Het rentepercentage op een waarborgsom van een huurder ad. EUR 160.000 bedraagt per 30 juni 2017 0,25%. Over de overige kortlopende schulden is geen rente verschuldigd.

Niet uit de balans blijkende verplichtingen, activa en regelingen

De grond onder het object aan de Prins Hendrikstraat 39 te Den Haag is door de Stichting Duurzaam erfgoed in een voortdurend recht van erfpacht gegeven aan Triodos Vastgoedfonds. De canon in 2017 bedraagt EUR 83.517 en wordt jaarlijks geïndexeerd.

Toelichting op de winst- en verliesrekening

Gerealiseerde waardeveranderingen van beleggingen in onroerende zaken

De gerealiseerde waardeveranderingen betreft de verkoop van het object Wattbaan te Nieuwegein.

Ongerealiseerde waardeveranderingen van beleggingen in onroerende zaken

	1e halfjaar 2017	2e halfjaar 2016	1e halfjaar 2016
Positieve waardeveranderingen in onroerende zaken	225.000	556.353	1.795.000
Negatieve waardeveranderingen in onroerende zaken	-311.720	-525.910	-1.789.343
Vrijval negatieve waardeverandering wegens desinvestering	6.093.318	1.801.006	–
	6.006.598	1.831.449	5.657

Beheerskosten

	1e halfjaar 2017	2e halfjaar 2016	1e halfjaar 2016
Beheervergoeding (Triodos Investment Management)	179.175	184.295	185.188
Asset management (Cairn Real Estate)	86.671	86.810	93.211
Taxatiekosten	25.536	26.713	19.275
Kosten toezichthouder	9.600	3.154	13.829
Kosten AIFMD-bewaarder	13.804	14.860	13.659
Accountantskosten	25.145	12.693	12.795
Publiciteitskosten	8.133	-22.133	12.425
Bezoldiging Raad van Commissarissen	12.312	10.490	7.713
Vergoeding leden Investeringscommissie	1.594	–	–
Advieskosten	7.590	4.246	4.278
Kosten beursnotering	1.800	1.800	1.900
Administratiekosten	5.223	824	824
Overige kosten	2.656	1.446	3.760
	379.239	325.198	368.857

Netto overige bedrijfsresultaten

	1e halfjaar 2017	2e halfjaar 2016	1e halfjaar 2016
Overige bedrijfslasten			
Kosten aandelen aan toonder	-2.449	-1.854	-2.607
Marketingkosten	-37.683	-436	-31.392
Overige bedrijfskosten	–	–	–
	-40.132	**-2.290**	**-33.999**

Kostenstructuur

Totale kosten

De totale kosten van het fonds bedragen over het 1e halfjaar 2017 EUR 1.782.556 (1e halfjaar 2016 EUR 1.994.932). De totale kosten van het fonds exclusief de kosten van beleggingstransacties, interest-kosten en kosten die verband houden met het toe- en uittreden van deelnemers bedragen over het 1e halfjaar 2017 EUR 982.691 (1e halfjaar 2016 EUR 1.118.223). De fondskosten, zoals beheervergoeding, accountantskosten en marketingkosten, bedragen over het 1e halfjaar 2017 EUR 416.922 (1e halfjaar 2016 EUR 395.919).

Lopende kosten ratio

Over de periode van 1 juli 2016 tot en met 30 juni 2017 bedroegen de lopende kosten van het fonds 4,82% (7,24% over de periode van 1 juli 2015 tot en met 30 juni 2016). De lopende kosten ratio is de totale exploitatiekosten (inclusief de niet terugbetaalde service kosten), de beheerskosten en de netto overige bedrijfsresultaten (exclusief de kosten voor de aan- en verkoop van aandelen door aandeelhouders), gedeeld door het gemiddelde van de maandelijkse intrinsieke waarden, inclusief de intrinsieke waarde aan het begin van het jaar en de intrinsieke waarde per jaareinde.

Fondskosten expense ratio

Het fonds hanteert daarnaast de fondskosten expense ratio. In de lopende kosten ratio dienen de totale kosten exclusief de kosten van doorberekende servicekosten, beleggingstransacties, interestkosten en de kosten die verband houden met het toe- en uittreden van deelnemers te worden gerelateerd aan het eigen vermogen. Daarin zijn echter ook de exploitatiekosten van de beleggingen in opgenomen. De fondskosten expense ratio relateert de fondskosten zoals beheervergoeding, accountantskosten en marketingkosten aan de gemiddelde intrinsieke waarde. Dit geeft naar de mening van het fonds een optimaal inzicht in de kostenstructuur van het fonds. De fondskosten expense ratio bedraagt over het 1e halfjaar 2017 1,31% (1e halfjaar 2016: 1,36%).

Gebeurtenissen na balansdatum

Op 11 juli 2017 zijn via een public placement 2.759.620 aandelen uitgegeven tegen een koers van EUR 2,80.

In juli 2017 zijn alle leningen van de Rabobank, in totaal EUR 12.600.000, afgelost om de rentelasten te verlagen. Hierbij is EUR 150.909 boeterente betaald. De intentie is om de aankoop van nieuwe panden deels te financieren met nieuwe leningen tegen een lager rentetarief dan de oude leningen.

Tevens is van de verkoopopbrengst van het pand in Nieuwegein van EUR 3.225.058 op alle leningen bij Triodos Bank en Triodos Groenfonds 10% reeds afgelost (EUR 2.081.081).

Overige informatie

Uitkeringen aan aandeelhouders

In de afgelopen verslagperiode is EUR 0,20 per aandeel aan de aandeelhouders van Triodos Vastgoedfonds uitgekeerd. Ten tijde van de totstandkoming van dit verslag zijn er geen voornemens tot interimuitkeringen aan de aandeelhouders.

Zeist, 31 augustus 2017

Fondsmanager Triodos Vastgoedfonds
Guus Berkhout

Directie Triodos Investment Management
Marilou van Golstein Brouwers (voorzitter)
Jacco Minnaar
Dick van Ommeren
Laura Pool

Begrippenlijst

Balanstotaal	Totaal van activa.
Bedrijfsresultaat	Huur en andere inkomsten minus alle kosten, oftewel totaal resultaat minus (on)gerealiseerde waardeveranderingen.
Belegd vermogen	Vermogen belegd in onroerende zaken.
Dividendrendement	Dividend gedeeld door de beurskoers van het aandeel ultimo boekjaar waarin het dividend is uitgekeerd.
Eigen vermogen of fondsvermogen	Bezittingen minus schulden.
Fondskosten expense ratio	De fondskosten expense ratio is de beheerskosten en de netto overige bedrijfsresultaten (exclusief de kosten voor de aan- en verkoop van aandelen door aandeelhouders), gedeeld door het gemiddelde van de maandelijkse intrinsieke waarden, inclusief de intrinsieke waarde aan het begin van het jaar en de intrinsieke waarde per jaareinde.
Gerealiseerde waardeverandering	Waardeverandering van een onroerende zaak die door verkoop wordt gerealiseerd.
Lopende kosten	De lopende kosten ratio is de totale exploitatiekosten (inclusief de niet terugbetaalde service kosten), de beheerskosten en de netto overige bedrijfsresultaten (exclusief de kosten voor de aan- en verkoop van aandelen door aandeelhouders), gedeeld door het gemiddelde van de maandelijkse intrinsieke waarden, inclusief de intrinsieke waarde aan het begin van het jaar en de intrinsieke waarde per jaareinde.
Ongerealiseerde waardeverandering	Waardeverandering van een onroerende zaak in portefeuille, inclusief stornering van historische ongerealiseerde waardeveranderingen van een onroerende zaak bij vervreemding.
Resultaat	Huur en andere inkomsten minus alle kosten plus (on) gerealiseerde waardeveranderingen.

Adres

Triodos Vastgoedfonds
Nieuweroordweg 1
Postbus 55, 3700 AB Zeist
Telefoon 030 693 65 11 (klantcontact)
Telefoon 030 693 65 00 (algemeen)
www.triodos.nl

Colofon

Triodos Vastgoedfonds halfjaarverslag juni 2017

Verschijning
Augustus 2017

Grafisch ontwerp
Michael Nash Associates, Londen

Lay out
Via Bertha, Utrecht

Dit verslag is ook beschikbaar en te downloaden via: www.triodos.com