



Triodos Vastgoedfonds

Kwartaalbericht Triodos Vastgoedfonds
Derde kwartaal 2013

Terugblik derde kwartaal 2013

Hervatting handel aandeel Triodos Vastgoedfonds

Triodos Vastgoedfonds heeft op 15 juli 2013 de herstructurering van een open-end structuur naar een closed-end structuur afgerond. Sinds die datum is het weer mogelijk om in aandelen Triodos Vastgoedfonds te beleggen. Het fonds is in de nieuwe structuur verhandelbaar via het veilingsegment van NYSE Euronext, waarbij de koers van het aandeel bepaald wordt op basis van vraag en aanbod.

Met het afronden van de herstructurering kan het fonds zich verder gaan richten op de toekomst. De focus ligt daarbij enerzijds op het duurzaam managen van de bestaande portefeuille en in tweede instantie op het realiseren van groei en uitbreiding van het fonds. Fondsmanager Guus Berkhout: "Duurzame gebouwen hebben de toekomst. Meer en meer huurders kiezen bewust voor een energiezuinige en plezierige werkomgeving. Deze tendens merken wij ook, onder andere door het feit dat wij pro-actief benaderd worden door huurders die op zoek zijn naar een duurzame werkomgeving.

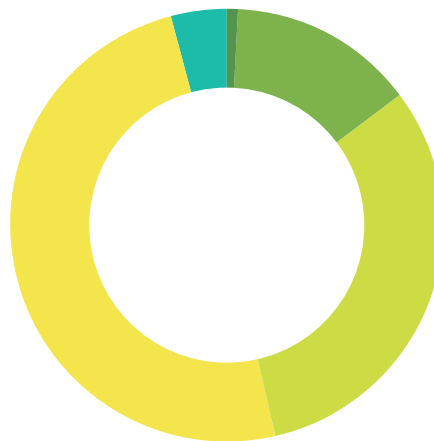
Ontwikkelingen in de portefeuille

Triodos Vastgoedfonds staat in de markt bekend als een koploper op het gebied van het duurzaam beheren en verbouwen van zakelijk vastgoed. Dit is onder andere terug te zien in de performance van de portefeuille. Hoewel ook Triodos Vastgoedfonds niet ontkomt aan de negatieve waardeontwikkelingen in de vastgoedmarkt, is de bezettingsgraad van de portefeuille van het fonds goed te noemen. Het fonds kent slechts 3% leegstand tegenover ruim 15% in de markt. De gemiddelde looptijd van de huurcontracten is 5,5 jaar, hetgeen in deze markt lang is.

Triodos Vastgoedfonds heeft in het derde kwartaal 315 m² in het gebouw in Apeldoorn verhuurd aan het bedrijf SolarAccess voor een periode van 3 jaar. SolarAccess is een expert in het opwekken van duurzame energie door zonlicht en een waardevolle toevoeging aan de portefeuille van huurders van Triodos Vastgoedfonds.

Looptijd huurcontracten

Per 30 september 2013 (% van portefeuille)



< 1 jaar	0,2%
1-3 jaar	14,6%
3-5 jaar	32,6%
5-10 jaar	49,7%
> 10 jaar	2,9%

Vooralsnog zal de nadruk van het fondsmanagement liggen op het op peil houden van de hoge bezettingsgraad van de portefeuille.

Verdeling naar segment

Per 30 september 2013 (% van portefeuille)



Duurzaam gebouwd en beheerd	48,7%
Monument, duurzaam beheerd	31,8%
Bestaande bouw, duurzaam beheerd	19,5%

Duurzaamheid

Het fonds onderscheidt zich in de markt door haar bovengemiddelde prestatie op het gebied van duurzaamheid: de panden in de portefeuille scoren gemiddeld 55% lager qua energiegebruik en 60% lager qua CO₂ uitstoot dan het gemiddelde in de markt.

Green Star

In 2013 heeft Triodos Vastgoedfonds voor het eerst meegedaan aan de GRESB: Global Real Estate Sustainability Benchmark. In deze benchmark heeft het fonds de "Green Star" status verworven, wat de hoogst haalbare kwalificatie binnen de benchmark is. Het behalen van de Green Star status betekent dat het fonds bovengemiddeld scoort op zowel het beleidsmatige vlak als op de implementatie van het beleid ten aanzien van duurzaamheid.



Fondsmanager Triodos Vastgoedfonds tweede op lijst duurzame top 50

Op maandag 16 september is de lijst van de Duurzame 50 Vastgoed NL bekend gemaakt. Guus Berkhout, de fondsmanager van Triodos Vastgoedfonds, is als tweede geplaatst op deze lijst van meest invloedrijke duurzame personen in de bouw en het vastgoed in Nederland.

De organisatie van deze verkiezing is in handen van de Dutch Green Building Council, Kennisplatform Duurzaam Gebouwd, PropertyNL en Green Business Club.

Financieel

Het totaal belegd vermogen per 30 september 2013 is € 72.815.000. De daling van 1,1% ten opzichte van het vorige kwartaal (Q2 2013: € 73.645.000) is vooral toe te schrijven aan een negatieve herwaardering van de portefeuille met € 873.427. Vergeleken met de negatieve herwaardering van de kantoren volgens de IPD index met -2,4% steekt deze herwaardering positief af bij de markt. Het eigen vermogen kwam uit op € 32.980.052 (Q2 2013: € 33.336.659). De intrinsieke waarde per aandeel is € 3,93; gelijk aan de waarde van het vorig kwartaal omdat afwaarderingen werden gecompenseerd door huurinkomsten.

Gebeurtenissen na balansdatum

Triodos Vastgoedfonds heeft op 22 oktober 2013 aan haar aandeelhouders tijdens een Buitengewone Algemene Vergadering van Aandeelhouders gevraagd in te stemmen met een statutenwijziging ten behoeve van het verlagen van de nominale waarde van de aandelen Triodos Vastgoedfonds. De voorgestelde statutenwijziging is door de aanwezige aandeelhouders bijna unaniem aangenomen.

De aandeelhouders hebben eerder dit jaar in de Algemene Vergadering van Aandeelhouders geen dividend kunnen vaststellen. Dit was civielrechtelijk niet mogelijk omdat door afwaarderingen het eigen vermogen van het fonds lager was dan het bedrag van het gestorte en opgevraagde deel van het kapitaal vermeerderd met de wettelijke reserves. De voorgestelde statutenwijziging moet het mogelijk maken om in de toekomst enige uitkering aan aandeelhouders te kunnen doen.

De kapitaalverlaging zorgt er tevens voor dat het fonds beter gepositioneerd zal zijn voor toekomstige groei. Het is een eerste stap om op termijn uitgifte van aandelen mogelijk te maken.

Zeist, 18 november 2013

Fondskarakteristieken

Introductiedatum	8-4-2004
Fondsmanager	Guus Berkhout
Valuta	EUR
Gevestigd	Nederland
Uitgiftestructuur	Closed-end
Juridische vorm	Beleggingsmaatschappij met veranderlijk kapitaal onder beheer van Triodos Investment Management BV
Verhandelbaarheid	Dagelijks
ISIN code	NL0000079333
Bloomberg code	TRIOVGF:NA

Beleggen in duurzaam vastgoed

Beleggers die bewust met hun geld willen omgaan, kunnen via Triodos Vastgoedfonds in duurzaam vastgoed investeren. Het fonds stimuleert duurzaamheid in de vastgoedmarkt en belegt in kantoren en andere gebouwen voor professioneel gebruik die duurzaam gebouwd zijn en beheerd worden. Het duurzame karakter van de panden wordt bepaald via de Triodos Toets voor Duurzaam Vastgoed. In dit beoordelingsmodel, dat door Triodos Vastgoedfonds is ontwikkeld, zijn de hoofdprincipes people, planet en profit toegesneden op de bouw en aangevuld met de factor project. Zo worden de sociale aspecten (people), de milieuaspecten (planet), de economische aspecten (profit) en de fysieke en ruimtelijke aspecten (project) betrokken in de beoordeling van een mogelijke aankoop.

Triodos Vastgoedfonds is een initiatief van Triodos Bank NV en het eerste duurzame vastgoedfonds van Nederland. Triodos Bank wil menselijke waardigheid, zorg voor de aarde en de kwaliteit van leven in het algemeen bevorderen. Triodos Vastgoedfonds streeft ernaar om vorm te geven aan deze missie binnen de vastgoedmarkt. Onroerend goed is mede bepalend voor de kwaliteit van onze leefomgeving. Duurzaam gebouwde panden zijn prettiger en gezonder om in te wonen of te werken. Zij kennen een lager energieverbruik en zijn daarom minder schadelijk voor het milieu.

Triodos Vastgoedfonds is opgericht in 2004 en wordt beheerd door Triodos Investment Management BV. Triodos Investment Management is in het bezit van een vergunning op grond van de Wet op het financieel toezicht (Wft). De Autoriteit Financiële Markten treedt op als toezichthouder. Aan- en verkoop en asset en property management van de panden gebeuren in nauwe samenwerking met Bouwfonds Real Estate Investment Management BV, onderdeel van Rabo Vastgoedgroep, de vastgoedonderneming van Rabobank.