



Triodos Vastgoedfonds

Halfjaarverslag juni 2016

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 2016

Kerncijfers

(bedragen in duizenden euro's)	1e halfjaar 2016	1e halfjaar 2015	2015	2014	2013
Intrinsieke waarde ultimo	28.477	29.004	28.981	29.941	30.168
Solvabiliteit	42%	42%	42%	43%	42%
Loan to Value	53%	55%	54%	54%	52%
Costs of Debt	4,7%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%
Rentedekkingsfactor	2,3	2,6	2,5	2,7	2,3
Gemiddelde looptijd leningen (in jaren)	4,2	5,2	4,7	5,7	6,7
Aantal uitstaande aandelen ultimo (in duizenden)	8.399	8.399	8.399	8.399	8.399
Beleggingen ultimo	67.345	68.605	67.310	69.310	71.045
Aantal panden in portefeuille ultimo	17	17	17	17	17
Bezettingsgraad ultimo	95%	95%	93%	97%	98%
Gemiddelde looptijd huurcontracten (in jaren)	3,9	4,5	4,3	5,0	5,3
Baten	2.443	2.799	6.650	5.873	5.419
Gerealiseerde waardeveranderingen van beleggingen	–	–	–	–	–
Ongerealiseerde waardeveranderingen van beleggingen	6	-709	-2.051	-1.771	-5.391
Waardeveranderingen van vorderingen	–	–	-8	-20	–
Lasten	-1.273	-1.347	-3.872	-2.630	-2.959
Resultaat	1.176	743	719	1.452	-2.859
Bedrijfsresultaat	1.170	1.452	2.770	3.223	2.460
Lopende kosten ratio	7,24%	5,82%	6,77%	5,67%	6,89%
Fondskosten expense ratio	1,36%	1,39%	2,99%	3,06%	3,35%
Ratio illiquide beleggingen ultimo	236%	237%	232%	231%	235%

Per aandeel

(bedragen in euro's)	1e halfjaar 2016	1e halfjaar 2015	2015	2014	2013
Intrinsieke waarde ultimo	3,39	3,45	3,45	3,56	3,59
Beurskoers ultimo	2,77	3,27	3,12	2,63	2,86
Direct resultaat	0,14	0,17	0,33	0,38	0,29
Indirect resultaat	0,00	-0,08	-0,24	-0,21	-0,63
Totaal resultaat	0,14	0,09	0,09	0,17	-0,34
Uitkering aan aandeelhouders	0,20	0,20	0,20	0,20	0,20

Rendement Triodos Vastgoedfonds

	2016	2015	2014	2013	2012
Dividendrendement*	7,2%**	6,4%	7,6%	7,0%	7,1%

* Het dividendrendement is het dividend gedeeld door de beurskoers ultimo verslagperiode waarin het dividend is uitgekeerd.

** Het dividendrendement van 2016 is berekend op basis van de beurskoers per 30 juni 2016.

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 binnen de vastgoedmarkt vorm aan deze missie. Volgens Triodos Vastgoedfonds is een gebouw duurzaam wanneer de gebruikers er prettig en gezond in kunnen werken, het milieu zo min mogelijk wordt belast, het een goed rendement heeft 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) is het bestuur en de beheerder van Triodos Vastgoedfonds en is 100% dochter van Triodos Bank. Triodos Investment Management beschikt over een vergunning om op te treden als beheerder van beleggingsinstellingen in de zin van artikel 2:65 Wft. 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. De leden van DUFAS hebben afgesproken om in overeenstemming met deze principes te handelen. U vindt de principes van fondsbestuur van Triodos Investment Management op www.triodos.nl.

Het bestuur van Triodos Investment Management bestaat uit:
Marilou van Golstein Brouwers (voorzitter)
Dick van Ommeren (directeur sinds 1 februari 2016)
Laura Pool (directeur Risk & Finance)

Fondsmanager

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

Bewaarder

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

Raad van Commissarissen

Tijdens de jaarlijkse aandeelhoudersvergadering op 19 mei 2016 is de heer C.A.J. Duijvestein afgetreden als commissaris en is mevrouw A. van Hal benoemd tot commissaris. De samenstelling van de Raad van Commissarissen is hiermee als volgt:
Gerard Groener (voorzitter)
René Geskes
Anke van Hal
Carel de Vos tot Nederveen Cappel

Halfjaarverslag

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

Verslag van het bestuur

In de eerste helft van 2016 is de vastgoedmarkt verder aangetrokken. Zowel op de beleggersmarkt als op de verhuurmarkt neemt het aantal transacties toe.

Ook binnen het fonds is de leegstand licht afgenomen. De waardering van de totale portefeuille is vrijwel gelijk gebleven. Binnen de portefeuille presteren de panden in de randstad beter dan de panden buiten de randstad.

Tijdens de Algemene Vergadering van Aandeelhouders op 19 mei 2016 is de jaarrekening over 2015 goedgekeurd en een dividend vastgesteld van EUR 0,20 per aandeel.

Marktontwikkelingen

Voor het eerst sinds 2008 is de leegstand op de kantorenmarkt afgenomen. Het aantal lege kantoorvloeren is op jaarbasis gedaald. De daling van de leegstand is vooral te danken aan het grote aantal kantoren dat een nieuw leven krijgt als appartementencomplex of hotel. Een andere factor achter de daling is dat steeds vaker huurders worden gevonden voor lege kantoren. De eerste zes maanden van 2016 steeg het aantal vierkante meters dat uit leegstand is verhuurd ten opzichte van dezelfde periode in 2015. Er is een duidelijke concentratiebeweging zichtbaar: een ruime meerderheid van de verhuurde panden staat in de vier grote steden. Nederland wordt naar verwachting voor internationale bedrijven aantrekkelijker als vestigingsplaats door het aanstaande vertrek van het Verenigd Koninkrijk uit de Europese Unie.

Waarde van de portefeuille (per 30 juni 2016)

(bedragen in euro's)	Aankoopwaarde	Herwaardering	Reële waarde
Duurzaam gebouwd en beheerd (46,4%)	42.378.051	-11.128.051	31.250.000
Monument, duurzaam beheerd (36,0%)	27.005.420	-2.770.420	24.235.000
Bestaande bouw, duurzaam beheerd (17,6%)	23.842.123	-11.982.123	11.860.000
	<u>93.225.594</u>	<u>-25.880.594</u>	<u>67.345.000</u>

Beleggingen

Triodos Vastgoedfonds heeft in de eerste helft van 2016 geen panden verworven of verkocht. De aandacht ging uit naar de verduurzaming van de portefeuille van het fonds en het op peil houden van de bezettingsgraad.

Kwaliteit portefeuille

De kwaliteit van de portefeuille van Triodos Vastgoedfonds is in de eerste helft van 2016 op peil gebleven. De bezettingsgraad van het fonds is iets toegenomen en de gemiddelde looptijd van de huurcontracten is iets afgenomen. De waarde van de beleggingen is in de eerste helft van 2016 vrijwel gelijk gebleven. Het fonds is sinds 2014 CO₂-neutraal en heeft in het eerste halfjaar van 2016 diverse verbeteringen aangebracht in de portefeuille. Verderop in dit verslag worden de bezettingsgraad, de waarde van de beleggingen en de verbeteringen in de portefeuille verder toegelicht.

Waarde van de portefeuille

Triodos Vastgoedfonds hanteert een segmentering in duurzaam gebouwd en beheerd, monumenten die duurzaam beheerd worden en bestaande bouw die duurzaam beheerd wordt. De waarde van de beleggingen per segment wordt nader toegelicht in de tabel onderaan de pagina.

Bezettingsgraad

De bezettingsgraad van Triodos Vastgoedfonds was per 30 juni 2016 95% (ultimo 2015: 93%).

95%

bezettingsgraad
per
30 juni 2016

De leegstand is hiermee teruggebracht naar 5%. Het landelijk gemiddelde voor leegstand van kantoren is circa 16%.

Huurcontracten

De toegenomen dynamiek op de vastgoedmarkt is ook terug te zien in de huurdersportefeuille. In Amsterdam heeft een belangrijke huurder het huurcontract voor het pand aan de Herengracht met 5 jaar verlengd. In Rotterdam is het koetshuis aan de Honingerdijk, dat na het faillissement van de vorige huurder gedeeltelijk leeg stond, opnieuw volledig verhuurd. In Wageningen heeft de zittende huurder het bestaande huurcontract met twee jaar verlengd. Deze toegenomen dynamiek is terug te zien zowel binnen als buiten de Randstad.

De looptijd van de huurcontracten is per 30 juni 2016 3,9 jaar (ultimo 2015: 4,3 jaar). Doordat huurders tegenwoordig meer flexibiliteit wensen, zijn nieuwe huurcontracten vaak korter. Daardoor hebben de

Looptijd huurcontracten

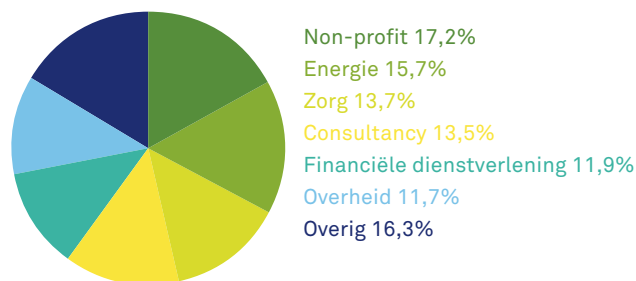
	30.06.2016	31.12.2015
<1 jaar	3,7%	1,9%
1-3 jaar	35,4%	35,4%
3-5 jaar	30,3%	32,2%
5-10 jaar	27,5%	27,4%
>10 jaar	3,1%	3,1%
Totaal	<u>100,0%</u>	<u>100,0%</u>

nieuwe huurcontracten en verlengingen van de bestaande contracten niet geleid tot een verlenging van de gemiddelde looptijd van de huurcontracten. Tevens wordt er door huurders gemiddeld minder ruimte gehuurd bij een contractverlenging. Daar waar mogelijk biedt het fonds flexibele huurmogelijkheden aan, om zo in te spelen op de trends in de vastgoedmarkt.

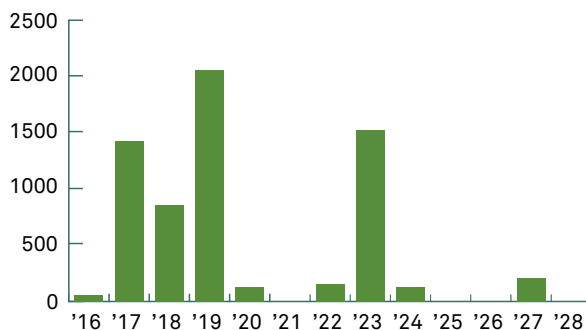
Spreiding

De huurders van Triodos Vastgoedfonds zijn verspreid over verschillende bedrijfstakken of sectoren. Dit voorkomt afhankelijkheid van specifieke economische ontwikkelingen die op bepaalde sectoren van invloed zijn. Het fonds heeft per 30 juni 2016 41 huurders (ultimo 2015: 37) die in verschillende markten opereren. Triodos Vastgoedfonds heeft haar beleggingen verspreid over heel Nederland met een focus op de stedelijke gebieden, met name in de Randstad.

Spreiding van huurinkomsten naar sector huurders



Vervalkalender huurcontracten in huuropbrengsten (in duizenden euro's)





AMERSFOORT, UTRECHTSEWEG

Triodos Vastgoedfonds heeft dit pand al meerdere jaren in de portefeuille. Het ligt in het centrum van Amersfoort, vlakbij het Centraal Station. Het pand is ingrijpend verduurzaamd; het energielabel is van een E naar een A-label gegaan. Door deze ingreep is de levensduur van het pand verlengd. Het is een voorbeeldproject voor duurzame herontwikkeling.



Duurzaamheid

De portefeuille van Triodos Vastgoedfonds is sinds 2014 CO₂-neutraal. Het fonds blijft hierop sturen door gedurende het jaar het energieverbruik te monitoren. Daarnaast is het de ambitie van Triodos Vastgoedfonds om steeds minder duurzame energie in te hoeven kopen. De opwekking van lokale duurzame energie wordt hierdoor steeds belangrijker. Daarom plaatst het fonds steeds meer zonnepanelen op de daken van de panden.

In het eerste halfjaar van 2016 zijn er zonnepanelen geplaatst op de daken van de panden in Amersfoort en Arnhem. Tevens is de opdracht gegeven om zonnepanelen te plaatsen op het dak van het pand in Utrecht. In het tweede halfjaar van 2016 wordt onderzocht of er ook zonnepanelen geplaatst kunnen worden op andere panden, zoals bijvoorbeeld het pand aan de Rostockweg te Groningen en aan de Platinaweg te Emmeloord. De verwachting is dat in 2016 de opwekking van duurzame energie hoger zal zijn dan in 2015 door de installatie van deze zonnepanelen.

Ook op andere vlakken kijkt het fonds naar de verdere verduurzaming van de panden in de portefeuille. Zo wordt in het pand aan de Laan van Westenenk te Apeldoorn een fietsenstalling en vuilcontainerstalling met een mos-sedum dak

ontwikkeld. Tevens neemt het gebruik van de elektrische laadpalen sterk toe. Momenteel zijn er laadpalen bij de panden in Apeldoorn, Boxtel, Nieuwegein en Wageningen. In combinatie met mogelijke huurverlengingen is het zeker mogelijk dat er laadpalen bijgeplaatst zullen worden.

Resultaat

Financieel resultaat

Het resultaat van Triodos Vastgoedfonds omvat het bedrijfsresultaat en waardeveranderingen van de panden. Het bedrijfsresultaat (of direct resultaat) is opgebouwd uit huurinkomsten en overige inkomsten minus de totale kosten. Over het eerste halfjaar van 2016 bedraagt het bedrijfsresultaat per aandeel EUR 0,14 (eerste halfjaar 2015: EUR 0,17). Het indirecte of herwaarderingsresultaat per aandeel bedraagt EUR 0,00 (eerste halfjaar 2015: -0,08). Hiermee komt het totale resultaat over de eerste helft van 2016 uit op EUR 0,14 per aandeel (eerste halfjaar 2015: EUR 0,09).

De intrinsieke waarde per aandeel bedraagt per 30 juni 2016 EUR 3,39 (per 31 december 2015: 3,45). Deze daling is het gevolg van de uitkering aan aandeelhouders in 2016 van EUR 0,20 per aandeel. Daar staat tegenover een positief resultaat van EUR 0,14 per aandeel.

Kosten

Triodos Vastgoedfonds betaalt jaarlijks een beheervergoeding van 1,0% van het belegd vermogen aan Triodos Investment Management. Uit deze beheervergoeding wordt zowel het fondsmanagement door Triodos Investment Management (personele kosten, huisvesting en ICT-lasten) als het uitbestede asset en property management betaald. Uit de beheervergoeding worden ook alle inspanningen bekostigd die samenhangen met de administratie en het voldoen aan de rapportageverplichtingen.

De totale kosten in het eerste halfjaar van 2016 bedroegen EUR 2.400.475 (eerste halfjaar 2015:

0%

eerste
'zero emission'
Vastgoedfonds

EUR 2.367.381). In het eerste halfjaar van 2016 is het fonds geconfronteerd met een aantal incidentele kosten aan de klimaatinstallaties in Arnhem, Groningen en Nieuwegein. De lopende kosten van het fonds geven weer wat de kosten zijn van een beleggingsfonds als percentage van het gewogen gemiddelde eigen vermogen over de verslagperiode. Dit zijn de kosten exclusief de kosten van beleggingstransacties en interestkosten ten opzichte van de gemiddelde intrinsieke waarde van het fonds. Over de periode van 1 juli 2015 tot en met 30 juni 2016 bedroegen de lopende kosten van Triodos Vastgoedfonds 7,24%. Over 2015 bedroegen de lopende kosten van het fonds van het fonds 6,77%. De fondskosten expense ratio, de lopende kosten exclusief de exploitatiekosten, was in het eerste halfjaar van 2016 licht gedaald naar 1,36% (eerste halfjaar 2015: 1,39%).

Rendement

De handelswaarde wordt bepaald door vraag en aanbod op de beurs. Op 30 juni 2016 was de beurskoers van een aandeel Triodos Vastgoedfonds EUR 2,77. De discount, zijnde het negatieve verschil tussen de intrinsieke waarde van het aandeel en de beurskoers, was 18%.

Triodos Vastgoedfonds streeft naar een stabiel uitkeringsbeleid gebaseerd op het directe operationele resultaat. Op 28 mei 2016 is een uitkering van EUR 0,20 per aandeel betaald. Het rendement voor de belegger op basis van de beurskoers was in het eerste halfjaar van 2016 -5,3%. Dat is inclusief de herbelegging van dividend.

Vooruitzichten

De verwachting is dat het economisch herstel in 2016 aanhoudt. De vraag is of dit uiteindelijk ook zal leiden tot meer vraag naar kantoren. De verwachting is wel dat op A-locaties de leegstand verder zal afnemen en er weer ruimte ontstaat voor hogere huren. In het algemeen heeft de kantorenmarkt er sinds 2008 er niet zo goed bijgestaan als nu. Met de

extreem lage rente zal de vraag naar vastgoed als beleggingscategorie naar verwachting aanhouden.

Triodos Vastgoedfonds streeft ernaar de bezettingsgraad op peil te houden. Het fonds zal ook in 2016 eraan werken om de CO₂-neutrale status te behouden. Het operationele resultaat zal aangewend worden om de uitkeringen aan de aandeelhouders te bestendigen. Daarbij zal het fonds kijken naar een passende hoogte van de uitkering, gelet op de resultaten van het fonds en de ontwikkelingen op de vastgoedmarkt.

Zeist, 29 augustus 2016

Fondsmanager Triodos Vastgoedfonds
Guus Berkhout

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

Geconsolideerde balans per 30 juni 2016

voor winstverdeling (bedragen in euro's)	30.06.2016	31.12.2015	30.06.2015
Activa			
Onroerende zaken	67.345.000	67.310.000	68.605.000
Onderhanden werk	–	–	800
Overige langlopende activa	257.467	224.680	201.241
Totaal vaste activa	67.602.467	67.534.680	68.807.041
Vorderingen en overlopende activa	142.581	122.080	240.099
Liquide middelen	287	595.916	952
Totaal vlottende activa	142.868	717.996	241.051
Totaal activa	67.745.335	68.252.676	69.048.092
Passiva			
Eigen vermogen			
Geplaatst kapitaal	4.199.496	4.199.496	4.199.496
Agio	50.965.991	50.965.991	50.965.991
Herwaarderingsreserves	22.451	22.451	–
Overige reserves	-27.887.081	-26.926.749	-26.904.298
Onverdeeld resultaat	1.175.746	719.464	743.083
Totaal eigen vermogen	28.476.603	28.980.653	29.004.272
Schulden			
Langlopende schulden			
Externe financiering	28.673.936	35.893.394	36.306.429
Kortlopende schulden			
Externe financiering	8.143.532	393.600	1.629.701
Crediteuren en overige verplichtingen	2.451.264	2.985.029	2.107.690
Totaal schulden	39.268.732	39.272.023	40.043.820
Totaal passiva	67.745.335	68.252.676	69.048.092

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

Geconsolideerde winst- en verliesrekening

(bedragen in euro's)	1e halfjaar 2016	2e halfjaar 2015	1e halfjaar 2015
Brutohuuropbrengsten	3.154.173	3.246.331	3.384.528
Overige opbrengsten uit beleggingen	10.806	4.997	13.607
Totaal opbrengsten uit beleggingen	3.164.979	3.251.328	3.398.135
Doorberekende servicekosten	405.595	366.194	421.118
Betaalde servicekosten	-446.770	-531.704	-459.722
Saldo servicekosten	-41.175	-165.510	-38.604
Exploitatiekosten	-681.129	-501.738	-560.140
Totaal exploitatiekosten	-722.304	-667.248	-598.744
Nettohuuropbrengsten	2.442.675	2.584.080	2.799.391
Ongerealiseerde waardeveranderingen van beleggingen in onroerende zaken	5.657	-1.341.900	-708.799
Waardeveranderingen van vorderingen	–	-7.519	–
Beheerskosten	-368.857	-319.471	-385.134
Overige bedrijfsopbrengsten	–	–	–
Overige bedrijfslasten	-33.999	-3.100	-34.196
Netto overige bedrijfsresultaten	-33.999	-3.100	-34.196
Netto operationeel resultaat	2.045.476	912.090	1.671.262
Rentelasten	-869.772	-935.709	-928.189
Rentebaten	42	–	10
Netto financieringslasten	-869.730	-935.709	-928.179
Resultaat voor belastingen	1.175.746	-23.619	743.083
Winstbelastingen	–	–	–
Resultaat	1.175.746	-23.619	743.083

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

Geconsolideerd kasstroomoverzicht

(bedragen in euro's)	1e halfjaar 2016	2e halfjaar 2015	1e halfjaar 2015
Kasstroom uit operationele activiteiten			
Huuropbrengsten	2.559.699	3.812.434	3.591.324
Exploitatiekosten	-599.607	-503.847	-702.493
Beheerkosten en overige bedrijfslasten	-350.264	-185.024	-430.467
Betaalde rente	-890.194	-934.065	-923.811
Ontvangen rente	42	–	10
Toe-/afname overige vorderingen en overlopende activa	-136.640	77.338	36.839
	<u>583.036</u>	<u>2.266.836</u>	<u>1.571.402</u>
Kasstroom uit investeringsactiviteiten			
Investering onroerende zaken inclusief aankoopkosten	-29.342	-22.736	-3.799
Desinvestering onroerende zaken inclusief verkoopkosten	–	–	–
	<u>-29.342</u>	<u>-22.736</u>	<u>-3.799</u>
Kasstroom uit financieringsactiviteiten			
Uitkering aan aandeelhouders	-1.679.797	–	-1.931.764
Aflossing langlopende financieringen	-19.458	-413.035	-19.435
Toename/afname kortlopende financieringen	549.932	-1.236.101	382.371
	<u>-1.149.323</u>	<u>-1.649.136</u>	<u>-1.568.828</u>
Mutatie geldmiddelen	<u><u>-595.629</u></u>	<u><u>594.964</u></u>	<u><u>-1.225</u></u>
Liquiditeiten begin verslagperiode	595.916	952	2.177
Mutatie geldmiddelen	-595.629	594.964	-1.225
Liquiditeiten einde verslagperiode	<u><u>287</u></u>	<u><u>595.916</u></u>	<u><u>952</u></u>

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 2016 was als volgt:

(bedragen in euro's)	Geplaatst kapitaal	Agio	Herwaar- derings- reserves	Overige reserves	Onverdeeld resultaat boekjaar	Totaal
Stand per 31.12.2015	4.199.496	50.965.991	22.451	-26.926.749	719.464	28.980.653
Betaalbaar gesteld dividend 2015	–	–	–	–	-1.679.796	-1.679.796
Resultaatbestemming 2015	–	–	–	-960.332	960.332	–
Resultaat 1e halfjaar 2016	–	–	–	–	1.175.746	1.175.746
Stand per 30.06.2016	<u>4.199.496</u>	<u>50.965.991</u>	<u>22.451</u>	<u>-27.887.081</u>	<u>1.175.746</u>	<u>28.476.603</u>

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 2016

Onroerende zaken

	1e halfjaar 2016	2e halfjaar 2015	1e halfjaar 2015
Boekwaarde begin periode	67.310.000	68.605.000	69.310.000
Investerings inclusief aankoopkosten	29.343	46.900	3.799
Herwaardering in de verslagperiode	5.657	-1.341.900	-708.799
Boekwaarde einde periode	<u>67.345.000</u>	<u>67.310.000</u>	<u>68.605.000</u>

Overige langlopende activa

	30.06.2016	31.12.2015	30.06.2015
Geactiveerde makelaarsprovisie	130.925	112.438	87.748
Geactiveerde huurkorting	116.506	99.662	98.375
Geactiveerde afsluitprovisies financieringen	10.036	12.580	15.118
Boekwaarde einde periode	<u>257.467</u>	<u>224.680</u>	<u>201.241</u>

Vorderingen en overlopende activa

	30.06.2016	31.12.2015	30.06.2015
Huurdebiteuren	28.010	37.541	16.856
Omzetbelasting	71.010	53.043	47.172
Vennootschapsbelasting	1.865	1.865	1.865
Te ontvangen subsidie verduurzaming	–	–	75.000
Door te belasten kosten	145	24.660	24.660
Overige overlopende activa	41.551	4.971	74.546
Boekwaarde einde periode	<u>142.581</u>	<u>122.080</u>	<u>240.099</u>

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

Liquide middelen

De post liquide middelen omvat de direct opvraagbare saldi op rekening-courant en spaarrekeningen aangehouden bij Triodos Bank, Rabobank en KAS BANK.

Langlopende schulden

	30.06.2016	31.12.2015	30.06.2015
Leningen Triodos Groenfonds	7.043.574	7.043.574	7.437.174
Leningen Triodos Bank	16.109.337	16.126.509	16.143.681
Leningen Rabobank	5.400.000	12.600.000	12.600.000
Lening Stichting Nationaal Restauratiefonds	121.025	123.311	125.574
Stand einde periode	<u>28.673.936</u>	<u>35.893.394</u>	<u>36.306.429</u>
Het verloop kan als volgt worden weergegeven:			
Stand begin periode	35.893.394	36.306.429	36.325.864
Aflossing leningen	-19.458	-19.435	-19.435
Leningen Rabobank naar kortlopende schulden	-7.200.000	-393.600	–
Stand einde periode	<u>28.673.936</u>	<u>35.893.394</u>	<u>36.306.429</u>

Kortlopende externe financiering

	30.06.2016	31.12.2015	30.06.2015
Leningen Rabobank	7.200.000	–	–
Lening Triodos Groenfonds	–	393.600	–
Krediet in rekening-courant Triodos Bank	943.532	–	1.629.701
Stand einde periode	<u>8.143.532</u>	<u>393.600</u>	<u>1.629.701</u>

Crediteuren en overige verplichtingen

	30.06.2016	31.12.2015	30.06.2015
Vooruitontvangen huur	1.086.077	1.852.637	1.100.331
Crediteuren	424.237	74.862	28.939
Te betalen rente	243.474	265.210	267.334
Te betalen onderhoudskosten	223.010	145.622	108.895
Waarborgsommen huurders	168.593	161.708	161.708
Te verrekenen servicekosten	88.107	208.646	138.771
Te betalen managementfee	–	169.213	172.940
Te betalen renovatiekosten	–	–	51.636
Kosten vergroening energie	–	4.400	1.216
Overige kortlopende schulden	217.766	102.731	75.920
Boekwaarde einde periode	<u>2.451.264</u>	<u>2.985.029</u>	<u>2.107.690</u>

Het rentepercentage op een waarborgsom van een huurder ad. EUR 160.000 bedraagt per 30 juni 2016 0,25%. Over de overige kortlopende schulden is geen rente verschuldigd.

Niet uit de balans blijvende 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 2015 bedroeg EUR 81.871 en wordt jaarlijks geïndexeerd per 1 januari.

Triodos Vastgoedfonds behoort tot fiscale eenheden voor de vennootschaps- en omzetbelasting waarbij Triodos Vastgoedfonds NV de moedermaatschappij is en Triodos Vastgoedfonds Monumenten BV de dochtermaatschappij. Voor de wijze van verrekening van vennootschaps- en omzetbelasting tussen Triodos Vastgoedfonds NV en de dochtermaatschappij is ervoor gekozen te handelen alsof de rechtspersonen zelfstandig belastingplichtig zijn. De maatschappijen blijven echter ieder hoofdelijk aansprakelijk voor de belastingsschulden van de tot de fiscale eenheden behorende maatschappijen.

Toelichting op de winst- en verliesrekening

Ongerealiseerde waardeveranderingen van beleggingen in onroerende zaken

	1e halfjaar 2016	2e halfjaar 2015	1e halfjaar 2015
Positieve waardeveranderingen in onroerende zaken	1.795.000	450.000	995.000
Negatieve waardeveranderingen in onroerende zaken	-1.789.343	-1.791.900	-1.703.799
	<u>5.657</u>	<u>-1.341.900</u>	<u>-708.799</u>

Beheerskosten

	1e halfjaar 2016	2e halfjaar 2015	1e halfjaar 2015
Beheervergoeding	185.188	153.168	155.793
Asset management	93.211	136.406	121.172
Taxatiekosten	19.275	8.008	15.693
Kosten toezichthouder	13.829	13.592	6.772
Kosten depositaris	13.659	14.975	12.680
Accountantskosten	12.795	17.377	13.800
Publiciteitskosten	12.425	-11.592	21.000
Bezoldiging Raad van Commissarissen en bestuursleden	7.713	7.156	7.200
Advieskosten	4.278	230	3.753
Kosten beursnotering	1.900	1.800	1.900
Administratiekosten	824	886	775
Overige kosten	3.760	-22.535	24.596
	<u>368.857</u>	<u>319.471</u>	<u>385.134</u>

Netto overige bedrijfsresultaten

	1e halfjaar 2016	2e halfjaar 2015	1e halfjaar 2015
Overige bedrijfslasten			
Kosten aandelen aan toonder	-2.607	-2.711	-768
Marketingkosten	-31.392	-359	-33.000
Overige bedrijfskosten	-	-30	-428
	<u>-33.999</u>	<u>-3.100</u>	<u>-34.196</u>

Kostenstructuur

Totale kosten

De totale kosten van het fonds bedragen over het 1e halfjaar 2016 EUR 2.400.475 (1e halfjaar 2015 EUR 2.367.381). De totale kosten van het fonds exclusief de kosten van beleggingstransacties, interestkosten en kosten die verband houden met het toe- en uittreden van deelnemers bedragen over het 1e halfjaar 2016 EUR 1.118.223 (1e halfjaar 2015 EUR 1.017.306). De fondskosten, zoals beheervergoeding, accountantskosten en marketingkosten, bedragen over het 1e halfjaar 2016 EUR 395.919 (1e halfjaar 2015 EUR 418.562).

Lopende kosten

Over de periode van 1 juli 2015 tot en met 30 juni 2016 bedroegen de lopende kosten van het fonds 7,24% (5,82% over de periode van 1 juli 2014 tot en met 30 juni 2015). De lopende kosten betreffen de totale kosten gedurende 12 maanden, exclusief de kosten van beleggingstransacties en de interestkosten gerelateerd aan de gemiddelde intrinsieke waarde van het fonds gedurende de desbetreffende periode.

Fondskosten expense ratio

Het fonds hanteert daarnaast de fondskosten expense ratio. In de lopende kosten 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 opgenomen de exploitatiekosten van de beleggingen. 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 2016 1,36% (1e halfjaar 2015: 1,39%).

Gebeurtenissen na balansdatum

Na balansdatum hebben zich geen gebeurtenissen voorgedaan die invloed hebben op het inzicht en de interpretatie van dit verslag.

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, 29 augustus 2016

Fondsmanager Triodos Vastgoedfonds
Guus Berkhout

Directie Triodos Investment Management
Marilou van Golstein Brouwers (voorzitter)
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 betreft de fondskosten zoals beheervergoeding, accountantskosten en marketingkosten gerelateerd aan de gemiddelde intrinsieke waarde. Het verschil met de lopende kosten ratio is dat onderhoudskosten wel in die ratio zitten, maar niet in de fondskosten expense ratio.
Gerealiseerde waardeverandering	Waardeverandering van een onroerende zaak die door verkoop wordt gerealiseerd.
Lopende kosten	De lopende kosten ratio geeft de verhouding weer tussen de gemiddelde intrinsieke waarde en de totale kosten gedurende de afgelopen 12 maanden. De totale kosten zijn exclusief de kosten van de beleggingstransacties en interestkosten. Evenmin zijn de kosten die verband houden met het toe- en uittreden van deelnemers hier in meegenomen. Bij deze berekening wordt iedere calculatie en publicatie van de intrinsieke waarde in beschouwing genomen.
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, 3704 EC Zeist
Telefoon 030 693 65 11 (klantcontact)
Telefoon 030 693 65 00 (algemeen)
www.triodos.nl

Colofon

Triodos Vastgoedfonds NV halfjaarverslag juni 2016

Versijning

Augustus 2016

Grafisch ontwerp

Michael Nash Associates, Londen

Lay out

Via Bertha, Utrecht

Voor reacties of vragen over dit verslag kunt u contact opnemen met Triodos Bank.
Dit verslag is ook beschikbaar en te downloaden via: www.triodos.nl

