



Triodos Vastgoedfonds

Halfjaarverslag juni 2014

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 2014

Triodos Investment Management is een 100% dochter van Triodos Bank en is de beheerder van Triodos Vastgoedfonds.

Kerncijfers

(bedragen in euro's)	1e halfjaar 2014	1e halfjaar 2013	2013	2012	2011
Intrinsieke waarde ultimo	30.207.181	33.336.659	30.168.193	34.645.843	40.270.262
Solvabiliteit	43%	45%	42%	45%	46%
Loan to Value	54%	56%	52%	52%	52%
Costs of Debt	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	4,9%
Rentedekking	2,6	2,2	2,3	1,7	2,5
Gemiddelde looptijd leningen (in jaren)	6,2	7,1	6,7	7,6	7,9
Aantal uitstaande aandelen ultimo	8.398.991	8.486.453	8.398.991	8.448.854	8.175.154
Beleggingen ultimo	69.610.000	73.645.000	71.045.000	75.911.134	87.193.711
Aantal panden in portefeuille ultimo	17	17	17	17	17
Bezettingsgraad ultimo	97%	96%	98%	96%	98%
Gemiddelde looptijd huurcontracten (in jaren)	5,1	5,8	5,3	6,1	6,7
Baten	2.843.286	2.636.482	5.288.828	6.127.582	6.087.827
Gerealiseerde waardeveranderingen van beleggingen	–	–	–	-1.426.026	-826
Ongerealiseerde waardeveranderingen van beleggingen	-1.441.157	-2.651.293	-5.318.500	-6.097.039	-4.964.509
Waardeveranderingen van vorderingen	-19.903	–	–	–	–
Lasten	-1.343.238	-1.461.172	-2.829.151	-3.278.943	-3.214.081
Bedrijfsresultaat	1.480.145	1.175.310	2.459.677	2.848.639	2.873.746
Resultaat	38.988	-1.475.983	-2.858.823	-4.674.426	-2.091.589
Lopende kosten *	6,72%	5,46%	6,89%	5,07%	4,70%
Fondskosten expense ratio**	1,38%	1,55%	3,35%	3,10%	2,90%

Per aandeel

(bedragen in euro's)	1e halfjaar 2014	1e halfjaar 2013	2013	2012	2011
Intrinsieke waarde ultimo	3,60	3,93	3,59	4,10	4,93
Beurskoers ultimo	2,82	–	2,86	–	–
Direct resultaat***	0,18	0,14	0,29	0,34	0,33
Indirect resultaat***	-0,17	-0,31	-0,63	-0,90	-0,57
Totaal resultaat***	0,01	-0,17	-0,34	-0,56	-0,24
Dividend				0,20	0,29

Dividendrendement Triodos Vastgoedfonds

	2012	2011	2010	2009	2008
	4,5%	5,4%	3,6%	4,2%	3,6%

Bron: Triodos Investment Management

* De lopende kosten ratio (LKR) betreft de totale kosten gedurende de afgelopen 12 maanden exclusief de kosten van beleggingstransacties en de interestkosten gerelateerd aan de gemiddelde intrinsieke waarde gedurende de desbetreffende periode.

** De fondskosten expense ratio betreft de fondskosten zoals beheervergoeding, accountantskosten en marketingkosten gerelateerd aan de gemiddelde intrinsieke waarde. Het verschil met de lopende kosten is dat exploitatiekosten van het vastgoed wel in deze ratio zitten, maar niet in de fondskosten expense ratio.

*** Het resultaat per aandeel wordt bepaald op basis van het gedurende een periode gemiddeld geplaatste aantal aandelen.

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 waarde van het aandeel ultimo boekjaar waarop het dividend betrekking heeft.
Eigen vermogen of fondsvermogen	Bezittingen minus schulden.
Fondskosten expense ratio	De fondskosten zoals beheervergoeding, accountantskosten en marketingkosten gerelateerd aan de gemiddelde intrinsieke waarde. Het verschil met de lopende kosten is dat exploitatiekosten 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	Totale kosten gedurende de afgelopen twaalf maanden exclusief de kosten van beleggingstransacties en de interestkosten gerelateerd aan de gemiddelde intrinsieke waarde gedurende de desbetreffende periode. 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.

Verslag van de Directie

Inleiding

Triodos Vastgoedfonds is het eerste beursgenoteerde duurzame vastgoedfonds van Europa en is een initiatief van Triodos Bank NV. Het fonds is opgericht in 2004 en belegt voornamelijk in duurzame kantoren in stedelijke gebieden in Nederland, met een focus op de Randstad. Triodos Vastgoedfonds heeft een brede visie op duurzaamheid gebaseerd op de vier hoofdprincipes: people, planet, profit en project.

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 hebben een lager energieverbruik en zijn minder schadelijk voor het milieu. Triodos Vastgoedfonds heeft een volledige focus op duurzaamheid. Naast de focus op duurzaamheid, zijn de hoge bezettingsgraad en de lange huurcontracten onderscheidende kenmerken van het fonds.

In 2013 is het fonds omgevormd van 'open-end' naar 'closed-end' en is daarmee als vastgoedfonds meer

marktconform geworden. Tevens is de nominale waarde van het fonds verlaagd. Door de verlaging van de nominale waarde is het fonds beter gepositioneerd voor toekomstige groei. Om in generieke zin te werken aan de positionering van het fonds is in de eerste helft van 2014 meer aandacht uitgegaan naar Investor Relations. Zo heeft het fonds twee analistenbijeenkomsten gehouden op locatie, namelijk in panden uit de portefeuille van Triodos Vastgoedfonds. In de tweede helft van 2014 staan meer van dit soort analistenbijeenkomsten gepland.

Het fonds streeft naar een stabiel uitkeringsbeleid dat gebaseerd is op het operationele inkomen. Op basis van dat uitgangspunt heeft Triodos Vastgoedfonds op 6 januari 2014 een uitkering van EUR 0,20 per aandeel aan haar aandeelhouders verstrekt (ex-dividenddatum: 31 december 2013).

Triodos Investment Management heeft zich in het eerste halfjaar van 2014 ingespannen om te voldoen aan de eisen die nieuwe Europese regelgeving, gevat in de AIFM-richtlijn (AIFMD), aan haar stelt. Zo zijn de statuten en het prospectus van Triodos

Portefeuille per 30 juni 2014

Belegging	Categorie	Energielabel
Amersfoort, Utrechtseweg	Regulier kantoor, duurzaam beheerd	A (was E)
Amsterdam, Herengracht	Rijksmonument met kantoorfunctie	G
Apeldoorn, Laan van Westenenk	Regulier kantoor, duurzaam beheerd	A
Arnhem, Willemsplein	Rijksmonument met kantoorfunctie	G/C
Baarn, Kennedylaan	Rijksmonument met kantoorfunctie	C (was G)
Boxtel, Bosscheweg	Duurzaam kantoor	B (was C)
Den Haag, Prins Hendrikstraat	Rijksmonument met kantoorfunctie	A (was G)
Emmeloord, Platinaweg	Duurzaam kantoor	A+ (was A)
Groningen, Rostockweg	Duurzaam kantoor	A+
Groningen, Stationsweg	Duurzaam kantoor	A+ (was G)
Nijmegen, Kerkenbosch	Regulier kantoor, duurzaam beheerd	A (was C)
Nieuwegein, Wattbaan	Regulier kantoor, duurzaam beheerd	B (was D)
Rotterdam, Honingerdijk	Rijksmonument met kantoorfunctie	G
Utrecht, Blaaulaan	Regulier kantoor, duurzaam beheerd	A+/D
Velp, Kastanjehof	Woonzorgcomplex, duurzaam beheerd	A++
Wageningen, Nieuwe Kanaal I	Regulier kantoor, duurzaam beheerd	A
Wageningen, Nieuwe Kanaal II	Duurzaam kantoor	A

Vastgoedfonds aangepast en is een bewaarder voor het fonds aangesteld. Deze bewaarder, BNP Paribas Securities Services S.C.A., houdt onder andere toezicht op de beleggingen en de cashflows van het fonds. Ook zijn verscheidene vormen van intern beleid, zoals risicobeheersing, waarderingsbeleid en liquiditeitenbeheer, afgestemd op de vereisten van de AIFM-richtlijn. Hierdoor opereert Triodos Vastgoedfonds in lijn met deze nieuwe regels.

Beleggingen

Triodos Vastgoedfonds heeft in de eerste helft van 2014 geen panden verworven of verkocht. De aandacht ging uit naar de verduurzaming van de portefeuille.

Kwaliteit portefeuille

De kwaliteit van de portefeuille is in de eerste helft van 2014 op peil gebleven. Dit uit zich zowel in duurzaamheid als in bezetting.

In 2013 was het energieverbruik van het fonds 40% lager dan dat van de gemiddelde kantorenportefeuille in Nederland. Het waterverbruik was bijna 60% lager en de CO₂-emissie viel in 2013 zelfs 80% lager uit. Het fonds streeft ernaar om de energieconsumptie van de portefeuille in 2014 verder te verlagen en is daarmee goed op koers in de eerste helft van 2014. Triodos Vastgoedfonds heeft als doel om op termijn een volledig CO₂-neutraal vastgoedfonds te zijn.



GRONINGEN, STATIONSWEG

Triodos Vastgoedfonds heeft in 2011 dit pand gekocht. Het pand is ingrijpend verduurzaamd; het energielabel is van G naar A+ gegaan. Door de verduurzaming is de levensduur van het pand verlengd en kan het weer jaren mee. Het is een voorbeeldproject voor duurzame herontwikkeling. Triodos Vastgoedfonds heeft voor dit project verschillende prijzen ontvangen.



Huurcontracten

De bezettingsgraad van Triodos Vastgoedfonds was per 30 juni 2014 97% (30 juni 2013: 96%) tegenover een landelijk gemiddelde van 84%. Het duurzame karakter van de panden van het fonds blijkt voor bestaande en potentiële huurders een belangrijk aspect om een huurcontract te verlengen of nieuw af te sluiten. De looptijd van de huurcontracten is met gemiddeld 5,1 jaar een positieve indicator voor de stabiliteit van de huurinkomsten.

Door de vele onzekerheden in de markt kiezen huurders tegenwoordig vaak voor kortere huurcontracten. Daardoor hebben de nieuwe huurcontracten niet geleid tot een verlenging van de gemiddelde looptijd van de huurcontracten. Een jaar geleden was de gemiddelde looptijd van de huurcontracten met een gemiddelde van 5,8 jaar iets hoger.

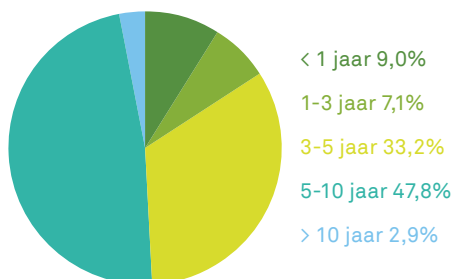
In de eerste helft van 2014 is de huurovereenkomst met de grootste huurder in Wageningen langjarig verlengd. In Apeldoorn heeft één huurder de huurovereenkomst beëindigd. Het management van het fonds onderhoudt nauwe contacten met de huurders om in te kunnen spelen op hun wensen en om de debiteurenkwaliteit te bewaken. Indien er geen faillissementen optreden zal de leegstand door expiratie in 2014 maximaal kunnen oplopen tot 3,7% per ultimo 2014.

De hoge bezettingsgraad en de relatief lange gemiddelde looptijd van de huurcontracten zijn karakteristieken waarmee het fonds zich positief onderscheidt in de kantorenmarkt.

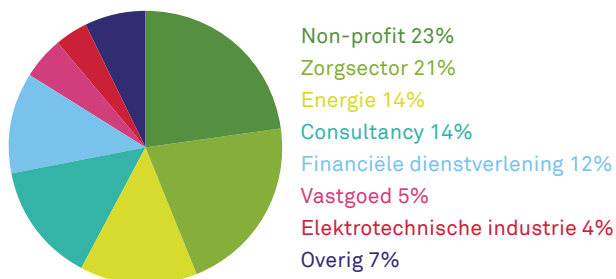
Spreiding

Om afhankelijkheid te voorkomen van specifieke economische ontwikkelingen die van invloed zijn op

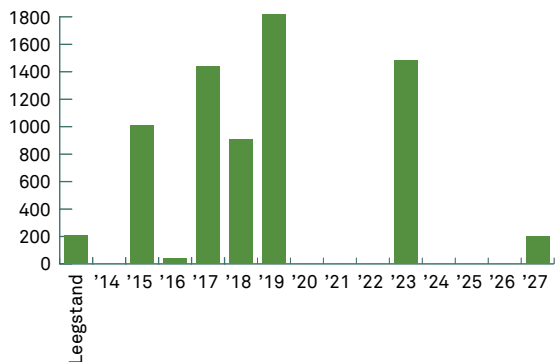
Looptijd huurcontracten per 30 juni 2014



Spreiding van huurinkomsten naar sector huurders



Vervalkalender huurcontracten in huuropbrengsten in duizenden euro's



Spreiding van beleggingen naar locatie



bepaalde sectoren, zijn de huurders van Triodos Vastgoedfonds verspreid over verschillende bedrijfstakken of sectoren. Het fonds heeft 38 huurders die in verschillende markten opereren. Daarnaast heeft Triodos Vastgoedfonds haar beleggingen verspreid over heel Nederland, met een focus op de stedelijke gebieden en met name op de Randstad, om een te grote concentratie van beleggingen in bepaalde regio's te voorkomen.

Financiering van de beleggingen

Het fondsvermogen, ofwel het eigen vermogen van het fonds, bedroeg per 30 juni 2014 EUR 30,2 miljoen en is daarmee gelijk gebleven ten opzichte van ultimo 2013. De solvabiliteit van het fonds bedroeg per 30 juni 2014 43%. Volgens de covenants met de banken dient de solvabiliteit boven de 35% te blijven. Het fonds heeft aan deze eis ruim voldaan.

Triodos Vastgoedfonds maakt gebruik van vreemd vermogen. De Loan to Value ratio (LTV), de totale

financieringssom in verhouding tot de getaxeerde verkoopwaarde van het onroerend goed is 54%. Volgens de convenanten met de banken dient de LTV kleiner dan 70% te zijn.

De gemiddelde looptijd van de leningenportefeuille is 6,2 jaar. De eerste grote herfinanciering is in 2017. Er is op dit moment een laag herfinancieringsrisico. Het gemiddelde rentepercentage is 5,0% en de gemiddelde rentevastperiode van de leningenportefeuille is 5,1 jaar. Het fonds maakt geen gebruik van derivaten.

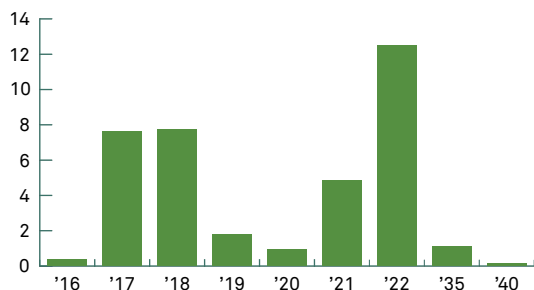
Duurzaamheid

Om de doelstellingen te kunnen realiseren onderneemt Triodos Vastgoedfonds verschillende stappen om de duurzaamheid van de portefeuille te blijven verbeteren. Zo heeft het fonds samen met huurder Solar Access 82 zonnepanelen op het dak van het kantoorgebouw aan de Laan van Westenenk in Apeldoorn geplaatst. De zonnepanelen leveren 9% van de totale jaarlijkse elektriciteitsbehoefte in het gebouw. De panelen, die geleverd zijn door Solar Access, zijn geplaatst met subsidie in het kader van de regeling Stimulering Duurzame Energieproductie (SDE). Triodos Vastgoedfonds zal dit jaar op meerdere daken van de panden in haar portefeuille zonnepanelen plaatsen.

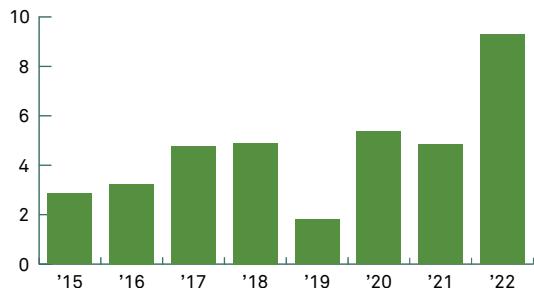
Daarnaast is bij een aantal panden oplaadpunten voor elektrische auto's geïnstalleerd, waarvan veelvuldig gebruik wordt gemaakt. Later in het jaar zullen meer oplaadpunten volgen. Ook worden in veel panden zogenaamde slimme meters geplaatst om energieproductie en consumptie te kunnen monitoren.

Verder zal in 2014 een deel van de gebouwen van Triodos Vastgoedfonds worden voorzien van een QR-code. Met een smartphone kan deze QR-code gescand worden om zo te weten te komen welke duurzaamheidsaspecten in het pand zijn geïntegreerd. In Rotterdam wordt de verlichting vervangen door hoogwaardige LED verlichting. De kosten van deze investering worden terugverdiend uit de energiebesparing. Hierover zijn met de huurder afspraken gemaakt in een nieuwe green lease.

Looptijd leningen (bedragen in miljoenen euro's)



Vervalkalender van de rentevastperiode van de leningen (bedragen in miljoenen euro's)



Triodos Vastgoedfonds neemt deel aan de Global Real Estate Sustainability Benchmark (GRESB). Het fonds levert daarvoor ieder jaar informatie aan de organisatie achter de GRESB. De benodigde gegevens zijn in de eerste helft van 2014 opgeleverd en de resultaten worden later in het jaar bekend gemaakt. In 2013 werd het fonds gekwalificeerd als 'Green Star' en behoorde het daarmee tot de meest duurzame fondsen uit de benchmark.

5,1 jaar

gemiddelde
looptijd
huurcontracten

Markontwikkelingen

In de eerste helft van 2014 heeft de huurdersmarkt weinig activiteit laten zien en zich steeds meer gericht op de grote steden. Het opnamevolume daalde in het eerste halfjaar met ruim 20% op jaarbasis, maar dit wordt deels gecompenseerd door een hoger volume aan heronderhandelingen. Ook het stabiele leegstandscijfer toont aan dat de markt zich vooral kenmerkt door lage mobiliteit, en niet zozeer door dalende bezettingsgraden. Door de vele onzekerheden in de markt kiezen de huurders tegenwoordig voor korte huurcontracten.

De grote steden, en Amsterdam voorop, waren het meest in trek bij kantoorgebruikers en registreerden meer dan de helft van de totale opname. De trek van de periferie naar de binnensteden en toplocaties gaat onverminderd door. Er werd bijna EUR 1,2 miljard belegd in kantoren in het eerste halfjaar, een verdubbeling op jaarbasis en de sterkste jaaropening sinds de financiële crisis. Bijna 70% van het totaal kwam terecht in Amsterdam. Door de aanhoudende beleggingsdruk wordt 'prime'

vastgoed in de topdistricten inmiddels schaars en vindt een verschuiving naar de randlocaties van de vier grote steden plaats. (Bron: CBRE Netherlands Office Q2 2014)

Resultaat

Financieel resultaat

Het resultaat in de eerste helft van 2014 is met EUR 1,5 miljoen gestegen van EUR -1,5 miljoen naar EUR 38.988. Deze stijging is een gevolg van de toename van de baten met EUR 0,2 miljoen, een daling van de lasten met EUR 0,1 miljoen en een afname van de negatieve herwaarderings met EUR 1,2 miljoen.

Waarde van het aandeel

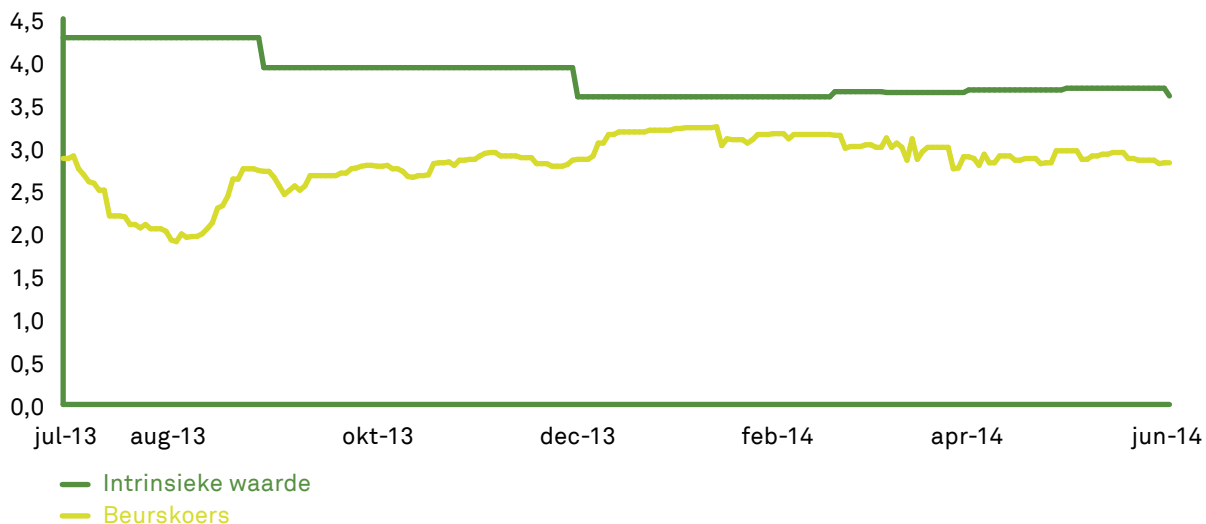
De intrinsieke waarde van het aandeel bedroeg per 30 juni 2014 EUR 3,60 (30 juni 2013: EUR 3,93). Vergeleken met de intrinsieke waarde per ultimo 2013 (EUR 3,59) is de waarde in het eerste halfjaar van 2014 met EUR 0,01 gestegen. Het directe resultaat per aandeel bedroeg over het eerste halfjaar EUR 0,18 (eerste halfjaar 2013 EUR 0,14 per aandeel) en het indirecte resultaat bedroeg EUR -0,17 per aandeel (eerste helft 2013 EUR -0,31 per aandeel).

In tegenstelling tot de gestegen intrinsieke waarde is de handelswaarde van het aandeel, die bepaald wordt op basis van vraag en aanbod op de beurs, in het eerste halfjaar van 2014 gedaald. Op 30 juni 2014 was de handelskoers van een aandeel Triodos Vastgoedfonds EUR 2,82. De discount, zijnde het negatieve verschil tussen de intrinsieke waarde van het aandeel en de beurskoers, is dus toegenomen.

Waardeontwikkeling portefeuille

De marktomstandigheden voor commercieel vastgoed zijn in de eerste helft van 2014 verbeterd. De negatieve waardeontwikkeling neemt enigszins af. De afwaarderingen van de panden in de portefeuille waren beduidend lager dan in de eerste helft van 2013 (EUR 1,4 miljoen ten opzichte van EUR 2,7 miljoen in de eerste helft van 2013).

Intrinsieke waarde en beurskoers sinds juli 2013



Kosten

Triodos Vastgoedfonds betaalt een vergoeding aan Triodos Investment Management, de beheerder van het fonds. Uit de beheervergoeding worden onder andere het management van het fonds en alle inspanningen die samenhangen met de administratie en het voldoen aan de rapportageverplichtingen in het kader van wet- en regelgeving bekostigd.

De lopende kostenratio betreft de totale kosten gedurende de afgelopen 12 maanden, inclusief de kosten van het beheren van het vastgoed, gerelateerd aan de gemiddelde intrinsieke waarde van het fonds gedurende de desbetreffende periode. Over de afgelopen 12 maanden, de periode van 1 juli 2013 tot en met 30 juni 2014, bedroeg de lopende kostenratio van Triodos Vastgoedfonds 6,72% (voorgaande 12 maanden: 5,46%). De stijging van deze ratio is voornamelijk het gevolg van een lagere gemiddelde intrinsieke waarde in de afgelopen 12 maanden waardoor de kosten procentueel stijgen. Indien de INREV methodiek wordt toegepast, waarbij de kosten gedeeld worden door de waarde van de beleggingen en niet door de intrinsieke waarde, is de kostenratio 2,99% (voorgaande 12 maanden: 2,52%). Ook hier is de stijging te verklaren door een daling van de onderliggende waarde.

De fondskosten expensieratio, de lopende kostenratio exclusief de exploitatiekosten, is afgenomen van 1,55% naar 1,38%. Vanaf 1 januari geldt een provisieverbod voor advies- en bemiddelingswerkzaamheden van beleggingsproducten door adviseurs, bemiddelaars en aanbieders in Nederland. Daarom mogen distributeurs geen provisie ontvangen van een beleggingsfonds. Door Triodos Vastgoedfonds wordt vanaf 1 januari 2014 geen bestandsprovisie meer verstrekt. Dit heeft er onder andere toe geleid dat de fondskosten expense ratio is gedaald.

Vooruitzichten

Het investeringsbeleid van Triodos Vastgoedfonds is erop gericht om uitsluitend in duurzame kantoren te investeren in stedelijke gebieden in Nederland. De focus zal geheel gericht zijn op de duurzaamheid van gebouwen, waaronder efficiënt energiegebruik, op locatie, door goede bereikbaarheid met openbaar vervoer.

Met haar focus op duurzaamheid streeft het fonds ernaar het meest duurzame kantorenvastgoedfonds van Nederland te worden. Het verder verbeteren van de duurzaamheid van de panden in de portefeuille

doet het fonds veelal door middel van co-creatie met haar huurders. Daarnaast streeft het fonds ernaar om op termijn het eerste 'zero emission' kantorenvastgoedfonds van Europa te zijn.

Hoewel de vooruitzichten voor commercieel vastgoed in 2014 aanmerkelijk zijn verbeterd ten opzichte van 2013, blijft de markt onzeker. De focus ligt daarom tevens op het handhaven van de hoge kwaliteit van de huurcontracten middels samenwerking met huurders. Dit betekent dat het fonds blijft sturen op een hoge bezettingsgraad en langlopende huurcontracten, met de bijbehorende stabiele cashflow.

Triodos Vastgoedfonds streeft naar een stabiel uitkeringsbeleid dat gebaseerd is op het operationele inkomen. Op basis van dat uitgangspunt heeft Triodos Vastgoedfonds op 6 januari 2014 een uitkering van EUR 0,20 per aandeel aan haar aandeelhouders verstrekt (ex-dividenddatum: 31 december 2013). Dit zal ook in de tweede helft van 2014 de aandacht van het fonds hebben.

Het fonds heeft op 25 augustus 2014 haar aandeelhouders opgeroepen voor een Buitengewone Algemene Vergadering van Aandeelhouders, welke plaats zal vinden op 7 oktober 2014. In de buitengewone aandeelhoudersvergadering stelt het fonds, evenals vorig jaar, een verlaging van de nominale waarde voor. Een verlaging van de nominale waarde schept ruimte voor een eventuele uitkering aan aandeelhouders en zorgt er tevens voor dat het fonds beter gepositioneerd is voor toekomstige groei.

In het kader van de positionering van het fonds is Investor Relations ook in de tweede helft van 2014 een onderwerp van aandacht. Naast de eerder dit jaar georganiseerde analistenbijeenkomsten, worden ook in de tweede helft van het jaar bijeenkomsten voor geselecteerde analisten georganiseerd in panden van Triodos Vastgoedfonds.

Zeist, 29 augustus 2014

Fondsmanager Triodos Vastgoedfonds
Guus Berkhout

Directie Triodos Investment Management BV
Marilou van Golstein Brouwers
Michael Jongeneel

Algemene gegevens

Structuur

Triodos Vastgoedfonds is opgericht in april 2004. Het fonds is een beursgenoteerde beleggingsmaatschappij met veranderlijk kapitaal. Voor acquisitie en beheer van vastgoed werkt Triodos Vastgoedfonds nauw samen met Bouwfonds Fund Management.

Directie

Triodos Vastgoedfonds wordt beheerd door Triodos Investment Management BV. Triodos Investment Management heeft een vergunning van de Autoriteit Financiële Markten. De directie van Triodos Investment Management wordt gevormd door: Marilou van Golstein Brouwers
Michael Jongeneel

Fondsmanager

De heer G.T. Berkhout (1962)

Guus Berkhout is fondsmanager van Triodos Vastgoedfonds en hij is sinds de oprichting betrokken bij het fonds. Voordat hij voor Triodos Vastgoedfonds ging werken was Guus Berkhout werkzaam als teammanager Triodos Groenfonds, als investment manager Triodos Venture Capital Fondsen en als accountmanager corporate banking bij Triodos Bank. Hij is zijn loopbaan begonnen bij ING en heeft gekozen voor Triodos Bank om duurzaamheid in de financiële wereld vorm te geven. De vastgoedsector biedt daartoe uitgelezen mogelijkheden. Guus Berkhout heeft een MBA gedaan aan de Erasmus Universiteit Rotterdam en heeft verschillende artikelen geschreven over het financieren en waarderen van duurzaam vastgoed. Hij geeft regelmatig lezingen en treedt op als gastdocent, onder andere aan de Amsterdam School of Real Estate.

Bewaarder

Met de inwerkingtreding van de AIFMD op 22 juli 2014 geldt de verplichting voor het fonds om een onafhankelijke bewaarder te hebben. Voor de Nederlandse beleggingsfondsen onder beheer van Triodos Investment Management is BNP Paribas Securities Services S.C.A. aangesteld als onafhankelijke bewaarder. De bewaarder heeft als taak 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 cashflows.

Raad van Commissarissen

De samenstelling van de Raad van Commissarissen per heden is als volgt:

Kees Duijvestein (voorzitter)

René Geskes

Meiny Prins

Carel de Vos tot Nederveen Cappel

Beleggingsbeleid

Het fonds belegt voornamelijk in kantoren in de stedelijke gebieden van Nederland, met een focus op de Randstad. De beoordeling van de panden geschiedt op basis van de Triodos Toets voor Duurzaam Vastgoed. De Toets onderscheidt vier duurzame hoofdprincipes, te weten de sociale aspecten (people), milieu aspecten (planet), economische aspecten (profit) en fysieke en ruimtelijke aspecten van het object (project).

Halfjaarverslag

Het halfjaarverslag is niet gecontroleerd door een externe accountant.

Het prospectus van Triodos Vastgoedfonds NV is kosteloos verkrijgbaar bij Triodos Bank, telefoon 030 693 65 11 of kijk op www.triodos.nl.

Geconsolideerde balans per 30 juni 2014

voor winstverdeling (bedragen in euro's)	Noot*	30.06.2014	31.12.2013	30.06.2013
Activa				
Onroerende zaken	1	69.610.000	71.045.000	73.645.000
Onderhanden werk		–	12.852	12.852
Overige langlopende activa		244.455	280.137	237.421
Totaal vaste activa		69.854.455	71.337.989	73.895.273
Vorderingen en overlopende activa		205.364	174.258	452.885
Liquide middelen		168.108	5.802	4.263
Totaal vlottende activa		373.472	180.060	457.148
Totaal activa		70.227.927	71.518.049	74.352.421
Passiva				
Eigen vermogen aandeelhouders				
Geplaatst kapitaal		31.916.166	31.916.166	42.432.267
Agio		23.249.321	23.249.321	12.839.049
Overige reserves		-24.997.294	-22.138.471	-20.458.674
Onverdeeld resultaat		38.988	-2.858.823	-1.475.983
Totaal eigen vermogen		30.207.181	30.168.193	33.336.659
Schulden				
Langlopende schulden				
Externe financiering		36.345.276	37.064.689	37.784.079
Kortlopende schulden				
Externe financiering		1.304.248	188.617	945.944
Crediteuren en overige verplichtingen		2.371.222	4.096.550	2.285.739
Totaal schulden		40.020.746	41.349.856	41.015.762
Totaal passiva		70.227.927	71.518.049	74.352.421

* Zie toelichting op de balans en winst- en verliesrekening
Het halfjaarverslag is niet gecontroleerd door een externe accountant.

Geconsolideerde winst- en verliesrekening

(bedragen in euro's)	Noot*	1e halfjaar 2014	2e halfjaar 2013	1e halfjaar 2013
Brutohuuropbrengsten		3.394.765	3.412.076	3.302.966
Bouwrente		–	–	39.881
Overige opbrengsten uit beleggingen		1.000	–	–
Totaal opbrengsten uit beleggingen		3.395.765	3.412.076	3.342.847
Doorberekende servicekosten		305.247	482.970	385.604
Betaalde servicekosten		-321.657	-561.829	-419.270
Saldo servicekosten		-16.410	-78.859	-33.666
Exploitatiekosten		-544.935	-634.773	-588.102
Totaal exploitatiekosten		-561.345	-713.632	-621.768
Nettohuuropbrengsten		2.834.420	2.698.444	2.721.079
Ongerealiseerde waardeveranderingen van beleggingen in onroerende zaken	2	-1.441.157	-2.667.207	-2.651.293
Waardeveranderingen van vorderingen		-19.903	–	–
Beheerkosten	3	-389.891	-404.126	-477.705
Overige bedrijfsopbrengsten		43.934	–	6.129
Overige bedrijfslasten		-35.068	-46.098	-90.726
Netto overige bedrijfsresultaten	4	8.866	-46.098	-84.597
Netto operationeel resultaat		992.335	-418.987	-492.516
Rentelasten		-953.371	-965.109	-983.511
Rentebaten		24	1.256	44
Netto financieringslasten		-953.347	-963.853	-983.467
Resultaat		38.988	-1.382.840	-1.475.983

* Zie toelichting op de balans en winst- en verliesrekening
Het halfjaarverslag is niet gecontroleerd door een externe accountant.

Geconsolideerd kasstroomoverzicht

(bedragen in euro's)	1e halfjaar 2014	2e halfjaar 2013	1e halfjaar 2013
Kasstroom uit operationele activiteiten			
Ontvangen huuropbrengsten	3.396.688	3.661.553	3.435.471
Exploitatiekosten	-644.707	-590.789	-637.978
Beheerkosten en overige bedrijfslasten	-453.488	-592.367	-595.529
Betaalde rente	-948.295	-1.098.900	-858.409
Ontvangen rente	24	1.256	44
Toe-/afname overige vorderingen en overlopende activa	140.166	171.576	319.671
Overige ontvangsten	42.592	1.342	6.129
	<u>1.532.980</u>	<u>1.553.671</u>	<u>1.669.399</u>
Kasstroom uit investeringsactiviteiten			
Investering onroerende zaken inclusief aankoopkosten	-87.097	-44.586	-810.142
Desinvestering onroerende zaken inclusief verkoopkosten	–	75.000	–
	<u>-87.097</u>	<u>30.414</u>	<u>-810.142</u>
Kasstroom uit financieringsactiviteiten			
Uitgifte minus terugkoop van aandelen	–	-105.829	176.501
Uitkering (ex-dividend 31 december 2013)	-1.679.795	–	–
Aflossing langlopende financieringen	-19.413	-719.390	-19.390
Nieuw opgenomen kortlopende financieringen	415.631	–	–
Aflossing kortlopende financieringen	–	-757.327	-1.023.784
	<u>-1.283.577</u>	<u>-1.582.546</u>	<u>-866.673</u>
Mutatie liquide middelen	<u>162.306</u>	<u>1.539</u>	<u>-7.416</u>
Liquiditeiten begin verslagperiode	5.802	4.263	11.679
Liquiditeiten einde verslagperiode	<u>168.108</u>	<u>5.802</u>	<u>4.263</u>

Het halfjaarverslag is niet gecontroleerd door een externe accountant.

Geconsolideerd overzicht van mutaties in het eigen vermogen

Het verloop van de post eigen vermogen in het 1e halfjaar 2014 was als volgt:

(bedragen in euro's)	Geplaatst kapitaal	Agio	Overige reserves	Onverdeeld resultaat boekjaar	Totaal
Stand per 31-12-2013	31.916.166	23.249.321	-22.138.471	-2.858.823	30.168.193
Resultaatbestemming 2013	–	–	-2.858.823	2.858.823	–
Resultaat 1e halfjaar 2014	–	–	–	38.988	38.988
Stand per 30-06-2014	<u>31.916.166</u>	<u>23.249.321</u>	<u>-24.997.294</u>	<u>38.988</u>	<u>30.207.181</u>

Het halfjaarverslag is niet gecontroleerd door een externe accountant.

Toelichting op de balans en winst- en verliesrekening

(bedragen in euro's)

Algemeen

Aan Triodos Investment Management is op 14 juli 2006 een vergunning verleend ingevolge artikel 5 Wet toezicht beleggingsinstellingen om op te treden als beheerder van beleggingsinstellingen. Een vergunning die is verleend op grond van artikel 5 van laatstgenoemde wet berust vanaf 1 januari 2007 op artikel 2:67 van de Wet op het financieel toezicht. In het belang van de beleggers dienen beleggingsinstellingen te voldoen aan eisen met betrekking tot deskundigheid en betrouwbaarheid van bestuurders, financiële waarborgen, bedrijfsvoering en de informatieverschaffing aan de deelnemers, publiek en toezichthouder. De Autoriteit Financiële Markten treedt op als toezichthouder.

Waarderingsgrondslagen en grondslagen voor de resultaatbepaling

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.

Fiscale status

Triodos Vastgoedfonds is een beleggingsinstelling in de zin van artikel 28 van de Wet Vennootschapsbelasting 1969. Dit impliceert dat, indien onder meer de fiscale winst nagenoeg volledig wordt uitgekeerd in de vorm van dividend, geen vennootschapsbelasting verschuldigd is.

Dochterondernemingen Triodos Immobilien GmbH en Triodos Duurzame Concepten BV zijn over hun resultaat wel winstbelasting verschuldigd.

Segmentrapportage

Een segment is een geheel van activa en activiteiten die segmentspecifieke risico's en uitkomsten kent. Onderstaande segmentrapportage presenteert beleggingen en resultaten per land waarin Triodos Vastgoedfonds actief is.

De segmentrapportage per land per 30 juni 2014 is als volgt:

	Nederland	Duitsland
Beleggingen per 30 juni 2014	69.610.000	–
Resultaat 1e halfjaar 2014	-3.853	42.841

Triodos Vastgoedfonds hanteert hiernaast 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 per 30 juni 2014 zijn als volgt:

	Aankoopwaarde	Herwaardering	Reële waarde
Duurzaam gebouwd en beheerd (47,9%)	42.343.885	-9.018.885	33.325.000
Monument, duurzaam beheerd (32,3%)	26.992.619	-4.522.619	22.470.000
Bestaande bouw, duurzaam beheerd (19,8%)	23.779.400	-9.964.400	13.815.000
	<u>93.115.904</u>	<u>-23.505.904</u>	<u>69.610.000</u>

Toelichting op de balans

1. Ontwikkeling onroerende zaken

	1e halfjaar 2014	2e halfjaar 2013	1e halfjaar 2013
Boekwaarde begin periode	71.045.000	73.645.000	75.911.134
Investerings inclusief aankoopkosten	6.157	67.207	385.159
Herwaardering in de verslagperiode	-1.441.157	-2.667.207	-2.651.293
Boekwaarde einde periode	<u>69.610.000</u>	<u>71.045.000</u>	<u>73.645.000</u>

Toelichting op de winst- en verliesrekening

2. Ongerealiseerde waardeveranderingen van beleggingen in onroerende zaken

	1e halfjaar 2014	2e halfjaar 2013	1e halfjaar 2013
Positieve waardeveranderingen in onroerende zaken	191.315	–	240.000
Negatieve waardeveranderingen in onroerende zaken	-1.632.472	-2.667.207	-2.891.293
	<u>-1.441.157</u>	<u>-2.667.207</u>	<u>-2.651.293</u>

3. Beheerkosten

	1e halfjaar 2014	2e halfjaar 2013	1e halfjaar 2013
Beheervergoeding	159.389	165.034	170.027
Asset management	123.633	146.979	130.017
Taxatiekosten	19.306	446	24.792
Begeleiding aan- en verkooptransacties	500	–	750
Accountantskosten	13.800	19.033	9.000
Administratiekosten	2.012	5.014	6.384
Advieskosten	4.021	9.642	4.995
Kosten toezichthouder	10.976	4.200	4.200
Kosten beursnotering	1.800	1.800	1.900
Kosten investeringscommissie	2.250	233	2.250
Bezoldiging Raad van Commissarissen en bestuursleden	7.200	6.710	7.364
Publiciteitskosten	21.000	8.436	21.000
Bestandsprovisie	–	59.580	70.423
Overige kosten	24.004	-22.981	24.603
	<u>389.891</u>	<u>404.126</u>	<u>477.705</u>

4. Netto overige bedrijfsresultaten

	1e halfjaar 2014	2e halfjaar 2013	1e halfjaar 2013
Op- en afslag in rekening gebracht bij uitgifte en inkoop van aandelen	–	–	6.129
Overige baten	43.934	–	–
	<u>43.934</u>	<u>–</u>	<u>6.129</u>
Registratie aandelen op naam	–	-1.068	-1.057
Provisies aandelen aan toonder	-513	-7.817	-9.165
Marketingkosten	-30.000	-26.648	-18.000
Overige bedrijfskosten	-4.555	-10.565	-62.504
	<u>-35.068</u>	<u>-46.098</u>	<u>-90.726</u>
	<u>8.866</u>	<u>-46.098</u>	<u>-84.597</u>

Kostenstructuur

Totale kosten

De totale kosten van het fonds bedragen over het 1e halfjaar 2014 EUR 2.244.922 (1e halfjaar 2013 EUR 2.559.314). 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 2014 EUR 985.291 (1e halfjaar 2013 EUR 1.179.227). De fondskosten, zoals beheervergoeding, accountantskosten en marketingkosten, bedragen over het 1e halfjaar 2014 EUR 423.946 (1e halfjaar 2013 EUR 536.836).

Lopende kosten

Over de periode van 1 juli 2013 tot en met 30 juni 2014 bedroegen de lopende kosten van het fonds 6,72%. Over de periode van 1 juli 2012 tot en met 30 juni 2013 bedroegen de lopende kosten van Triodos Vastgoedfonds 5,46%. 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 2014 1,38% (1e halfjaar 2013: 1,55%).

Gelieerde partijen

1. Stichting Triodos Holding is de houder van tien prioriteits aandelen.
2. Triodos Bank
 - Triodos Bank is enig aandeelhouder van Triodos Investment Management.
 - Triodos Vastgoedfonds houdt liquide middelen aan bij Triodos Bank tegen marktconforme tarieven.
 - Triodos Vastgoedfonds heeft leningen opgenomen bij Triodos Bank tegen marktconforme voorwaarden en tarieven.
 - Triodos Vastgoedfonds heeft een kredietfaciliteit bij Triodos Bank tegen marktconforme voorwaarden en tarieven.
3. Triodos Investment Management
 - Triodos Investment Management voert het beheer over Triodos Vastgoedfonds waarvoor zij een vergoeding van 1,0% van de gemiddeld uitstaande beleggingen per boekjaar ontvangt.
 - Triodos Investment Management ontvangt een vergoeding van maximaal 1,2% van de aan- of verkoopprijs van onroerende zaken in verband met de begeleiding van aan- en verkooptransacties van panden.

4. Triodos Groenfonds

Triodos Vastgoedfonds heeft leningen opgenomen bij Triodos Groenfonds tegen marktconforme voorwaarden en tarieven.

Uitbesteding van kerntaken

De onderstaande kerntaken zijn door Triodos Vastgoedfonds uitbesteed:

- Het beheren van het aandelhoudersregister is uitbesteed aan Triodos Bank NV.
- Het asset management is uitbesteed aan Bouwfonds Fund Management BV.
- Het property management is uitbesteed aan Bouwfonds Fund Management BV.
- Vertegenwoordiging van het fonds richting de centrale effectenadministratie (Euroclear) is uitbesteed aan KAS BANK NV.

Persoonlijke belangen

De leden van de raad van commissarissen van Triodos Vastgoedfonds alsmede de leden van de directie van Triodos Investment Management hebben of hadden op enig moment gedurende de verslagperiode geen persoonlijk belang bij een belegging van Triodos Vastgoedfonds.

Zeist, 29 augustus 2014

Fondsmanager Triodos Vastgoedfonds
Guus Berkhout

Directie Triodos Investment Management BV
Marilou van Golstein Brouwers
Michael Jongeneel

Beleggen in duurzaam vastgoed

Beleggers kunnen via Triodos Vastgoedfonds in duurzaam vastgoed investeren. Het fonds belegt voornamelijk in kantoren die duurzaam gebouwd zijn en duurzaam beheerd worden. Het duurzame karakter van de panden wordt bepaald via de Triodos Toets voor Duurzaam Vastgoed. Dit beoordelingsmodel is door Triodos Vastgoedfonds ontwikkeld. Hierin zijn de begrippen people, planet en profit toegesneden op de vastgoedsector en aangevuld met de factor project. Zo worden de sociale aspecten (people), de milieuaspecten (planet), de economische aspecten (profit) en de ruimtelijke aspecten (project) betrokken in de beoordeling van een mogelijke aankoop.

Triodos Vastgoedfonds is een initiatief van Triodos Bank NV in 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 binnen de vastgoedmarkt vorm te geven aan deze missie. 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 hebben een lager energieverbruik en zijn minder schadelijk voor het milieu.

Triodos Vastgoedfonds is als eerste duurzame vastgoedfonds in 2004 opgericht 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 (Wf t). De Autoriteit Financiële Markten treedt op als toezichthouder.

Adres

Triodos Vastgoedfonds NV
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 2014

Verschijning

Augustus 2014

Tekst

Triodos Investment Management, Zeist

Grafisch ontwerp

Michael Nash Associates, Londen

Lay out

Via Bertha, Utrecht

Fotografie

Michiel Wijnbergh (projectfotografie), tenzij anders vermeld

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

