



Triodos Vastgoedfonds

Kwartaalbericht Triodos Vastgoedfonds
Eerste kwartaal 2014

Triodos Investment Management

Terugblik eerste kwartaal 2014

In het eerste kwartaal van 2014 lijkt er sprake te zijn van een trendbreuk. De afwaarderingen waren zeer beperkt en het directe resultaat per aandeel is toegenomen, waardoor het fonds positieve cijfers kon noteren over het eerste kwartaal van 2014. Het totale resultaat per aandeel is uiteindelijk uitgekomen op EUR 0,05 per aandeel, daar waar dit in het laatste kwartaal van 2013 nog EUR 0,13 negatief was.

De intrinsieke waarde van het aandeel Triodos Vastgoedfonds is dan ook toegenomen van EUR 3,59 per 31 december 2013 naar EUR 3,64 per 31 maart 2014. De handelskoers op diezelfde dag was EUR 3,11. Triodos Vastgoedfonds behaalde over het eerste kwartaal van 2014 een rendement van 8,7% op basis van de handelskoers.

Het fonds kon tijdens de aandeelhoudersvergadering in 2013 geen dividend voor aandeelhouders vaststellen omdat het eigen vermogen was gedaald tot onder het niveau van het geplaatste kapitaal. Dit was het gevolg van afwaarderingen van de panden in de portefeuille. Civielrechtelijk is het in dat geval niet mogelijk om dividend uit te keren. Ten einde een kapitaaluitkering aan aandeelhouders te kunnen verstrekken heeft Triodos Vastgoedfonds eind 2013 na goedkeuring van de aandeelhouders de nominale waarde van het aandeel verlaagd waardoor er ruimte ontstond voor het verstrekken van een kapitaaluitkering. Deze uitkering van EUR 0,20 per aandeel is in het begin van het eerste kwartaal betaalbaar gesteld aan de zittende aandeelhouders in het fonds.

De focus van de directie van het fonds lag in het eerste kwartaal op het nog verder verduurzamen van de portefeuille. Daarnaast kijkt de directie naar mogelijkheden om groei en uitbreiding van het fonds te realiseren.

De vraag naar duurzaam vastgoed blijft aanhouden en het fonds ziet dan ook voldoende kansen in de markt. Zichtbaarheid van het fonds is van groot belang en de fondsmanager van Triodos Vastgoedfonds heeft in het eerste kwartaal dan ook bij verschillende gelegenheden presentaties gegeven over de duurzame doelstellingen van Triodos Vastgoedfonds.

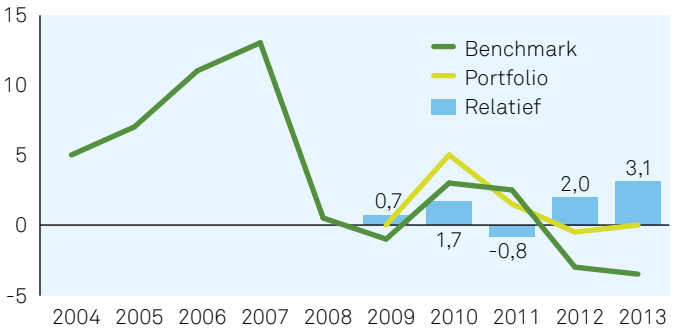
Kwaliteit portefeuille

De bezetting van het vastgoed in de portefeuille van het fonds blijft hoog. Per 31 maart 2014 is de leegstand 2,8%. De gemiddelde looptijd van de huurcontracten is 5,3 jaar.

Het fonds onderscheidt zich verder op het gebied van duurzaamheid. In 2013 was het energie verbruik van de portefeuille 40% lager dan het gemiddelde energie verbruik van kantoren en de CO_2-uitstoot zelfs 80% minder dan gemiddeld. Het fonds streeft ernaar om de CO_2-uitstoot verder te verlagen.

In het eerste kwartaal van 2014 zijn ook de resultaten van de IPD benchmark 2013 bekend geworden. Hieruit bleek dat de vastgoedportefeuille van het fonds in 2013 3,1% beter presteerde dan de markt.

Portfolio & benchmark performance



Financieel

De waarde van de beleggingen was per 31 maart 2014 € 70.705.000 (Q4 2013: € 71.045.000). De daling van 0,5% ten opzichte van het vorige kwartaal is toe te schrijven aan een negatieve herwaardering van de portefeuille met € 340.000. De 0,5% waardedaling van de vastgoedportefeuille werd ruim gecompenseerd door het operationele resultaat.
De intrinsieke waarde van het aandeel is met 1,4% gestegen van € 3,59 per 31 december 2013 naar € 3,64 per 31 maart 2014. Dit is het eerste kwartaal sinds het derde kwartaal 2012 dat de operationele winst de negatieve herwaarderingen overtreft. Het eigen vermogen kwam uit op € 30.568.398 (Q4 2013: € 30.168.193).
Per aandeel is de performance van het fonds als volgt:

(bedragen in euro's)	1e kw. 2014	4e kw. 2013	3e kw. 2013	2e kw. 2013	1e kw. 2013
Intrinsieke waarde	3,64	3,59	3,93	3,93	4,06
Beurskoers	3,11	2,86	2,72	–	–
Direct resultaat	0,09	0,08	0,07	0,07	0,07
Indirect resultaat	-0,04	-0,21	-0,10	-0,21	-0,11
Totaal resultaat	0,05	-0,13	-0,03	-0,14	-0,04

Triodos Investment Management

Vooruitzichten

Het lijkt erop dat de bodem in de kantorenmarkt is bereikt. Er komen steeds meer nieuwe investeerders op de markt. Er lijkt een voorzichtig herstel van de economie te zijn. Hierdoor wordt een toenemende beleggingsdynamiek verwacht. Er komt meer beweging in de vastgoedmarkt. Huurders willen flexibelere contracten en korte huurovereenkomsten. Vooralsnog is de verwachting in de markt dat er druk blijft op de looptijden van de contracten en de huurprijzen.

Triodos Vastgoedfonds stuurt op bezettingsgraad, looptijd van huurcontracten en duurzaamheid. Het fonds bewaakt de portefeuille nauwkeurig om goed zicht te houden op de debiteurenkwaliteit van de huurders en op de wensen van de zittende huurders. Het fonds streeft ernaar om het eerste Europese 'zero emission' fonds te zijn met een kantoren-portefeuille die CO_2-neutraal is. Het fonds heeft nu reeds een CO_2-uitstoot die 80% lager ligt dan gemiddeld en er wordt hard gewerkt aan mogelijkheden om deze nog verder te beperken. Het investeringsbeleid is erop gericht om uitsluitend in duurzame kantoren te investeren in stedelijke gebieden in Nederland. De focus is op de duurzaamheid van gebouwen, waaronder efficiënt energiegebruik en locaties die goed bereikbaar zijn met openbaar vervoer. Daarnaast ligt de focus op de kwaliteit van de huurcontracten en het verder verduurzamen van de panden in samenwerking met huurders.

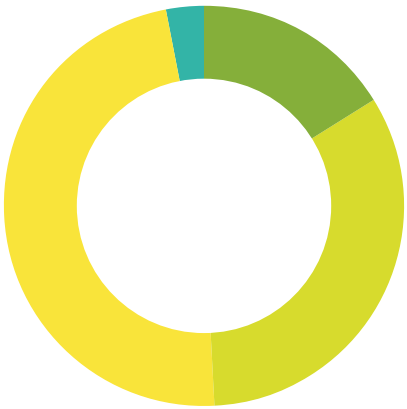
De directie van het fonds kijkt naar mogelijkheden om groei en uitbreiding van het fonds te realiseren om in toenemende mate positieve impact te realiseren in het verder verduurzamen van de bebouwde omgeving. Door de verlaging van de nominale waarde is het fonds beter gepositioneerd om groei mogelijk te maken. Het is een eerste stap om op termijn uitgifte van aandelen mogelijk te maken om daarmee aan de vraag naar het vastgoedbeleggingsproduct te voldoen.

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

Looptijd huurcontracten

Per 31 maart 2014 (% van portefeuille)



< 1 jaar	0,2%
1-3 jaar	16,0%
3-5 jaar	33,0%
5-10 jaar	48,0%
> 10 jaar	2,8%

Verdeling naar segment

Per 31 maart 2014 (% van portefeuille)



Duurzaam gebouwd en beheerd	47,8%
Monument, duurzaam beheerd	32,4%
Bestaande bouw, duurzaam beheerd	19,8%

Zeist, 19 mei 2014

Triodos Investment Management

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 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 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 energie-verbruik 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 (Wft). De Autoriteit Financiële Markten treedt op als toezichthouder.

Triodos Investment Management