



Triodos Vastgoedfonds

Jaarverslag 2013

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 Jaarverslag 2013

Informatie voor aandeelhouders

Algemene vergadering van aandeelhouders 25 april 2014

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

Kerncijfers

bedragen in duizenden euro's	2013	2012	2011	2010	2009
Intrinsieke waarde ultimo	30.168	34.646	40.270	49.970	39.629
Solvabiliteit	42%	45%	46%	59%	47%
Loan to Value	52%	52%	52%	43%	52%
Costs of Debt	5,0%	5,0%	4,9%	4,5%	4,7%
Rentedekking	2,3	1,7	2,5	1,9	1,9
Gemiddelde looptijd leningen (in jaren)	6,7	7,6	7,9	7,8	7,7
<i>Aantal uitstaande aandelen ultimo (in duizenden)</i>	8.399	8.449	8.175	9.066	7.211
Beleggingen ultimo	71.045	75.911	87.194	77.740	81.646
<i>Aantal panden in portefeuille ultimo</i>	17	17	17	14	16
Bezettingsgraad ultimo	98%	96%	98%	99%	99%
Gemiddelde looptijd huurcontracten (in jaren)	5,3	6,1	6,7	6,5	6,8
Baten	5.423	6.128	6.088	6.034	5.372
Gerealiseerde waardeveranderingen van beleggingen	–	-1.426	-1	-1.345	-652
Ongerealiseerde waarde- veranderingen van beleggingen	-5.319	-6.097	-4.965	-301	-4.896
Waardeveranderingen van vorderingen	–	–	–	-75	-17
Lasten	-2.963	-3.279	-3.214	-3.039	-2.977
Bedrijfsresultaat	2.460	2.849	2.874	2.920	2.378
Resultaat	-2.859	-4.674	-2.092	1.274	-3.170
Lopende kosten ratio*	6,89%	5,07%	4,70%	3,80%	4,70%
Fondskosten expense ratio**	3,35%	3,10%	2,90%	2,79%	2,76%
Ratio illiquide beleggingen ultimo***	235%	219%	216%	156%	206%

Per aandeel

(bedragen in euro's)	2013	2012	2011	2010	2009
Intrinsieke waarde	3,59	4,10	4,93	5,51	5,50
Beurskoers	2,86	–	–	–	–
Direct resultaat****	0,29	0,34	0,33	0,35	0,35
Indirect resultaat****	-0,63	-0,90	-0,57	-0,20	-0,81
Totaal resultaat****	-0,34	-0,56	-0,24	0,15	-0,46
Dividend		0,20	0,29	0,29	0,23

Rendement Triodos Vastgoedfonds (incl. herbelegging van dividend)

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

* 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. (Meer informatie is beschikbaar op pagina 13).

** 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 onderhoudskosten wel in deze ratio zitten, maar niet in de fondskosten expense ratio.

*** Som van illiquide beleggingen gedeeld door fondsvermogen per ultimo verslagperiode.

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

Inhoud

Pagina

Beleggen in duurzaam vastgoed	7
Bericht van de Raad van Commissarissen	8
Verslag van de directie	9
Algemene gegevens	19
Jaarrekening Triodos Vastgoedfonds NV 2013	21
Overige gegevens	63
Bijlage A. Beleggingsportefeuille Triodos Vastgoedfonds	67
Bijlage B. Triodos Toets voor Duurzaam Vastgoed	74
Bijlage C. CO ₂ -benchmark	78
Personalia	83
Begrippenlijst	85
Adres en colofon	86

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

Bericht van de Raad van Commissarissen

Aan de aandeelhouders van Triodos Vastgoedfonds

Graag bieden wij u het jaarverslag 2013 van Triodos Vastgoedfonds NV aan. Het jaarverslag bestaat uit het verslag van de directie, de jaarrekening en de overige gegevens. De jaarrekening over 2013 is goedgekeurd door KPMG Accountants NV. De controleverklaring is onder 'overige gegevens' in dit jaarverslag opgenomen.

De Raad van Commissarissen heeft de jaarstukken goedgekeurd en stelt voor decharge te verlenen aan de directie en aan de Raad van Commissarissen voor de vervulling van hun taken in het afgelopen boekjaar.

De Raad is tevreden over het gevoerde beleid en de samenwerking met de directie. De Raad van Commissarissen is in 2013 voortdurend op de hoogte gehouden door het management van het fonds over de ontwikkelingen. De herstructurering van het fonds van open-end naar closed-end is intensief besproken. De Raad ondersteunt de overgang van open-end naar closed-end omdat deze vorm beter aansluit bij vrijwel alle Nederlandse beursgenoteerde vastgoedfondsen. Ook de tussentijdse kapitaaluitkering uit het directe resultaat van 2012 is in de tweede helft van het jaar gedetailleerd besproken. De Raad ondersteunt de ambitie van het fonds om op termijn nieuwe aandeelhouders te interesseren om in Triodos vastgoedfonds te investeren.

In verband met het aanvaarden van een interim functie als CFRO bij Pensioenuitvoerder APG heeft de heer Kok per 31 december 2013 de Raad van Commissarissen verlaten. Op de aandeelhoudersvergadering van 25 april 2014 zullen de heer Peter Blom en de heer Bert de Graaf aftreden. Volgens het rooster van aftreden loopt de eerste zittings-termijn van mevrouw Meiny Prins af. Zij stelt zich herbenoembaar voor een tweede termijn.

Zeist, 13 maart 2014

Peter Blom
Kees Duijvestein (voorzitter)
Bert de Graaf
Meiny Prins

Verslag van de directie

Belangrijkste verandering in 2013 was de omvorming van Triodos Vastgoedfonds tot een closed-end beleggingsfonds. Naar aanleiding van de ontwikkelingen in de vastgoedmarkt is vastgesteld dat de open-end structuur van het fonds niet langer voldeed. De nieuwe closed-end structuur is marktconform en sluit aan bij vrijwel alle Nederlandse en internationale vastgoedfondsen die beursgenoteerd zijn. Om de omvorming goed te laten verlopen, werd op 13 februari 2013 de inkoop en uitgifte van aandelen Triodos Vastgoedfonds opgeschort. Per 15 juli 2013 werd de handel hervat. De koers van het aandeel wordt in de nieuwe structuur niet meer bepaald op basis van de herrekende intrinsieke waarde maar door de markt op basis van vraag en aanbod.

Triodos Vastgoedfonds heeft in 2013 bij de Algemene Vergadering van Aandeelhouders geen dividend voor aandeelhouders kunnen vaststellen. Dit kwam omdat door afwaarderingen het eigen vermogen van het fonds lager was dan het bedrag van het gestorte kapitaal plus wettelijke reserves. Om een uitkering aan aandeelhouders te kunnen verstrekken was een verlaging van de nominale waarde van de aandelen nodig. Deze verlaging vereiste een statutenwijziging, welke is vastgesteld tijdens een Buitengewone Algemene Vergadering van Aandeelhouders op 22 oktober 2013. Dit heeft geresulteerd in een uitkering aan aandeelhouders van EUR 0,20 per aandeel. Deze uitkering is op 6 januari 2014 betaalbaar gesteld.

Portefeuille

De kwaliteit van de portefeuille is in 2013 op peil gebleven, zowel op het gebied van duurzaamheid als bezettingsgraad. De panden in de portefeuille van het fonds verbruiken ruim 42% minder energie dan een gemiddelde kantorenportefeuille in Nederland. Op het gebied van CO₂-emissie scoort de portefeuille van Triodos Vastgoedfonds ruim 80% beter. Voor waterverbruik is dat bijna 49% lager. Qua rendement scoort de portefeuille hoog met een bezettingsgraad van 98% bij een landelijk gemiddelde van 83%. Ook de looptijd van de huurcontracten is met gemiddeld

ruim 5 jaar een positieve indicator voor de stabiliteit van de huurinkomsten.

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. Ook is het zo dat Triodos Vastgoedfonds proactief benaderd wordt door huurders die op zoek zijn naar duurzame huisvesting.

Door de vele onzekerheden in de markt kiezen huurders tegenwoordig voor kortere huurcontracten. Hierdoor hebben de nieuwe huurcontracten niet geleid tot een verlenging van de gemiddelde looptijd. Deze gemiddelde looptijd is ultimo 2013 5,3 jaar (ultimo 2012: 6,1 jaar). Met een hoge bezettingsgraad en een gemiddelde lange looptijd van 5,3 jaar (marktgemiddelde volgens IPD: 4,3 jaar) onderscheidt Triodos Vastgoedfonds zich positief in de vastgoedmarkt. De huurinkomsten zorgen voor een stabiele cashflow.

Waardeontwikkeling portefeuille

De marktomstandigheden voor commercieel vastgoed bleven in 2013 moeilijk waardoor de waarde van de beleggingen ondanks de hoge bezettingsgraad met 7,6% daalde (2012: -6,9%). Uit de cijfers van de IPD (Index Property Database), die de benchmark opstelt voor de kantorenmarkt, blijkt dat de gemiddelde waardedaling in de markt -8,9% was. De waardedaling bij Triodos Vastgoedfonds was dus minder dan het gemiddelde in de markt, wat samenhangt met de duurzaamheid van de panden en de hoge bezettingsgraad.

98%

van de portefeuille
verhuurd

Marktentwikkelingen

Door het uitdagende economische klimaat en de toename van 'het nieuwe werken' daalt de behoefte aan kantoren. Op 31 december 2013 stond ruim 7,1 miljoen m² kantoorruimte in Nederland leeg (ultimo 2012: 6,2 miljoen m²).¹ Voor bedrijven is het momenteel lastig in te schatten wat de kantoorbehoefte in de toekomst zal zijn en het aantal flexibele en kortdurende huurcontracten neemt toe. Het aanbod in de markt is ruim en de concurrentie voor eigenaren groot. Daarom spelen zij sneller in op wensen van de huurders, die scherp kunnen onderhandelen over de huurvoorwaarden. Dat geldt niet alleen voor nieuwe huurders maar ook voor bestaande huurders waarvoor de huur verlengd moet worden. Door die scherpe onderhandelingen dalen de huurprijzen en worden soms hoge incentives toegekend. Voor de komende periode wordt verwacht dat eerder genoemde trends verder doorzetten. Kantoreigenaren die over genoeg middelen beschikken, renoveren hun kantoren en maken deze geschikt voor de huidige wensen van de kantoorgebruiker. Daardoor neemt het aanbod

Totaal rendement op jaarbasis volgens IPD Nederlandse Jaar Vastgoedindex Kantoren

	1 jaar	3 jaar	5 jaar
Triodos Vastgoedfonds	-0,2%	0,2%	1,1%
IPD	-2,4%	-1,0%	0,0%

Performance van de portefeuille van Triodos Vastgoedfonds ten opzichte van IPD-benchmark 2013

	Direct	Indirect	Totaal
Triodos Vastgoedfonds	7,6%	-7,3%	-0,2%
IPD	7,0%	-8,9%	-2,4%

¹ 'Spreekende Cijfers Kantorenmarkten 2014' van Dynamis Vastgoedconsultants en Makelaars

van kwalitatief hoogwaardige kantoorruimten gematigd toe. Dit heeft uiteindelijk ook een drukkend effect op de huurprijzen van kwalitatief hoogwaardig vastgoed. Bovendien komen huurders meer in beweging door flexibelere contracten en korte huurovereenkomsten. Aan de andere kant lijkt het erop dat het eind van de negatieve waardeontwikkeling in zicht komt. Met het voorzichtige herstel van de economie ontstaat er vraag naar vastgoed als beleggingsobject. Hierdoor wordt een toenemende beleggingsdynamiek verwacht. Deze werd in de laatste maanden van 2013 al zichtbaar in een aantal grote vastgoedtransacties.

Triodos Vastgoedfonds in de markt

Triodos Vastgoedfonds wil een voortrekker zijn in de verduurzaming van de vastgoedmarkt in Nederland. In deze ook voor de vastgoedsector uitdagende tijden blijft het fonds zich actief inzetten om een positieve bijdrage te leveren aan de verduurzaming van kantorenvastgoed. Triodos Vastgoedfonds krijgt daarvoor ook erkenning in de markt. Zo werd de renovatie en verduurzaming van het leegstaande kantoorgebouw aan de Stationsweg in Groningen ten behoeve van nieuwe huurder GasTerra al in 2012 met de 'Gouden Kikker Award' beloond. In 2013 won het project de Energie Efficiency-prijs bij de Benelux Aluminium Award voor Duurzaam Renoveren. Door de renovatie en verduurzaming is het energielabel verbeterd van een G naar een A+ label, wat een energiebesparing van 60% op jaarbasis oplevert. In het kader van het programma 'Energie-sprong' van de SEV (Stichting Experimentele Volkshuisvesting) ontving dit project eveneens een subsidie als voorbeeldproject van 'energieneutraal' renoveren. Het project kreeg tot slot ook een groenverklaring van het ministerie van VROM. Als één van zijn laatste officiële handelingen als Prins van Oranje opende Zijne Majesteit Koning Willem Alexander op 4 april 2013 het nieuwe kantoor van GasTerra in Groningen.

Het 'Green lease' concept, een pioniersconcept van Triodos Vastgoedfonds, is de grondslag geweest

voor de ingrijpende verduurzaming van het pand in Groningen. Huurder en eigenaar van een pand slaan bij dit concept de handen ineen om een duurzame, prettige en moderne werkomgeving te realiseren. Wat Triodos Vastgoedfonds betreft zou dit concept op veel grotere schaal toegepast kunnen worden. Daarom heeft Triodos Vastgoedfonds ook meege-

80%

lagere CO₂ emissie
dan gemiddelde
kantorenportefeuille

werkt aan de 'Leidraad Green Lease' van het Agentschap NL waarbij drie van de zes gepresenteerde voorbeelden uit de Triodos portefeuille komen. Het uitgangspunt van een 'green lease' contract is een bestaand gebouw compleet duurzaam te renoveren zonder gevolgen voor de huisvestingslasten. Door de duurzame renovatie wordt een indrukwekkende energiebesparing gerealiseerd en daardoor zijn de energiekosten veel lager dan in een vergelijkbaar, niet-gerenoveerd kantoor. De door de verhuurder bekostigde renovatie wordt terugbetaald uit de 'winst' die de energiebesparing de huurder oplevert. Het is een eenvoudig concept, dat op veel grotere schaal toepasbaar is. Met het 'green lease' concept streeft het fonds ernaar de markt van duurzaam vastgoed verder te stimuleren.

Fondsmanager Guus Berkhout is in 2013 verkozen tot nummer twee op de lijst van meest duurzame vastgoedmensen in Nederland. De jury motiveerde haar besluit als volgt: "Als fondsmanager van Triodos Vastgoedfonds heeft de heer Berkhout verschillende projecten gerealiseerd die als voorbeeld dienen

voor de vastgoedmarkt en waaruit blijkt dat verduurzamen en financiën elkaar juist versterken."

In 2013 participeerde Triodos Vastgoedfonds voor het eerst in de Global Real Estate Sustainability Benchmark (GRESB). Het Triodos Vastgoedfonds, gekwalificeerd als 'Green Star' is een van de best presterende vastgoedfondsen onder de Nederlandse participanten van GRESB.

Beleggingen

Triodos Vastgoedfonds heeft in 2013 geen panden verworven of verkocht. De aandacht ging uit naar het debiteurenmanagement. In 2013 zijn er geen huurvorderingen afgeschreven en hoefden er geen voorzieningen te worden getroffen.

Liquiditeitenbeheer

Op basis van exploitatiebegrotingen worden liquiditeitsprognoses gemaakt. Regelmatig wordt gecontroleerd of de ontwikkeling van de liquiditeitspositie in lijn is met de prognoses. Indien nodig wordt er bijgestuurd.

Resultaat

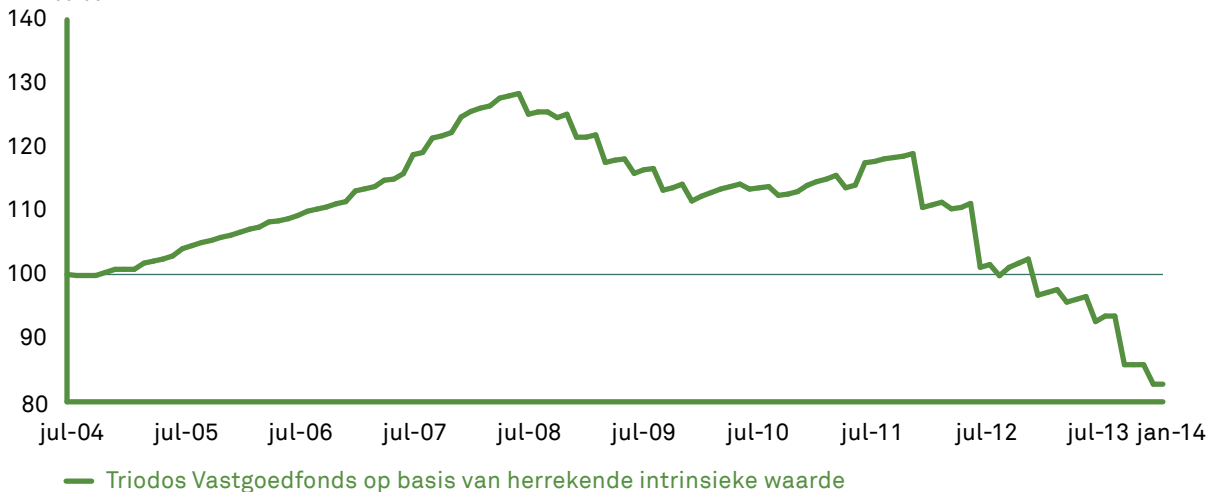
Financieel resultaat

Het resultaat van Triodos Vastgoedfonds omvat het bedrijfsresultaat en de waardeveranderingen van de panden als gevolg van de ontwikkelingen op de vastgoedmarkt. Het bedrijfsresultaat is opgebouwd uit huurinkomsten en overige inkomsten minus de totale kosten. Over 2013 bedraagt het bedrijfsresultaat EUR 2,5 miljoen (2012: EUR 2,8 miljoen). Dit verschil heeft voornamelijk te maken met eenmalige kosten, die samenhangen met verbeteringen van de panden in Wageningen, Arnhem en Rotterdam (zie ook de kostenparagraaf). Het directe resultaat per aandeel bedraagt EUR 0,29 (2012: EUR 0,34).

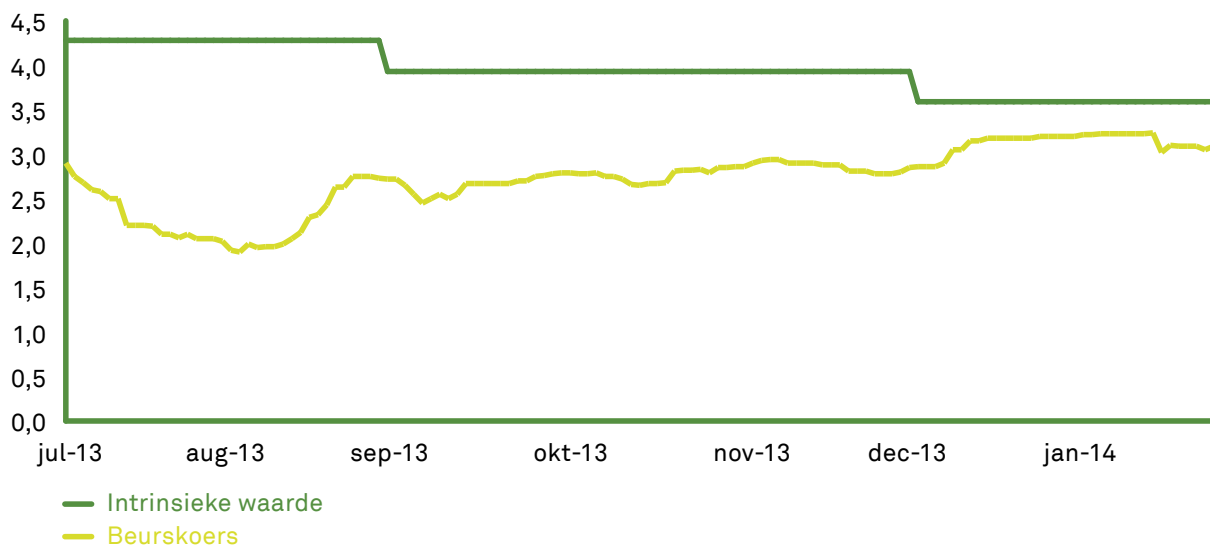
Het eigen vermogen van Triodos Vastgoedfonds voor winstdeling is ultimo 2013 gedaald tot EUR 30,2

Waardeontwikkeling sinds oprichting per aandeel

Geïndexeerde
waarde



Intrinsieke waarde en beurskoers sinds juli 2013



Rendementen (%)	2013	2012	2011	2010	2009	2008	2007	2006
Direct	7,3	7,5	6,2	6,3	6,0	5,0	5,3	6,3
Indirect	-15,7	-19,8	-10,7	-3,5	-14,0	-10,7	1,9	-1,9
Totaal	-8,4	-12,3	-4,5	2,8	-8,0	-5,7	7,2	4,4
Dividendrendement	–	4,5	5,4	3,6	4,2	3,6	3,6	3,9

miljoen (2012: EUR 34,6 miljoen). Deze daling is het gevolg van EUR 5,3 miljoen afwaarderingen en de kapitaaluitkering over 2012 van EUR 1,7 miljoen. Hiertegen over stond het bedrijfsresultaat van EUR 2,5 miljoen. Het aantal uitstaande aandelen is 8,4 miljoen stuks. Het indirecte of waarderingsresultaat per aandeel bedraagt EUR -0,63 (2012: -0,89). Hiermee komt het totale resultaat per aandeel uit op EUR -0,34 (2012: EUR -0,56). De intrinsieke waarde per aandeel bedraagt ultimo 2013 EUR 3,59 (2012: EUR 4,10).

Rendement en uitkeringen

Tot 15 juli 2013 zijn de rendementen berekend op basis van de herrekenende intrinsieke waarde inclusief herbelegging van dividend. Vanaf 15 juli 2013 wordt het rendement berekend op basis van de koers die bepaald wordt door vraag en aanbod inclusief herbelegging van dividend.

Op 31 december 2013 is het aandeel ex-dividend (EUR 0,20) gegaan. De uitkering is op 6 januari 2014 betaalbaar gesteld. Het rendement gerelateerd aan de koers ultimo 2012, het jaar waarop de uitkering betrekking heeft, bedraagt 4,5%. Indien de uitkering wordt gedeeld door de beurswaarde op het moment van uitkeren, bedraagt het rendement 7,0%. Nu het Triodos Vastgoedfonds een 'closed-end' fonds is geworden zal het uitkeringsbeleid gebaseerd blijven op het directe operationele resultaat en wordt er gestreefd naar een stabiel uitkeringsbeleid.

Kosten

Triodos Vastgoedfonds betaalt een beheervergoeding aan de beheerder van het fonds, Triodos Investment Management. Deze beheervergoeding is een belangrijke kostenpost die vooral gebruikt wordt voor personeelskosten die het fonds maakt bij het acquireren en beheren van het vastgoed. Uit de beheervergoeding worden ook alle inspanningen die samenhangen met de administratie en het voldoen aan de rapportageverplichtingen bekostigd. Vanaf 1 januari 2014 geldt er een provisieverbod voor beleggingsondernemingen in Nederland. Als gevolg hiervan mogen beleggingsondernemingen

(distributeurs) geen provisie meer ontvangen van een beleggingsfonds. Derhalve zal door Triodos Vastgoedfonds met ingang van 1 januari 2014 geen provisie meer worden verstrekt. De jaarlijkse bestandsprovisie van maximaal 0,50% van de waarde van de door distributeurs geplaatste aandelen van Triodos Vastgoedfonds komt daarmee te vervallen. De bestandsprovisie is geen onderdeel van de beheervergoeding, deze blijft dan ook onveranderd. Door de afschaffing van de provisie worden de lopende kosten lager. Afhankelijk van de distributeur zullen deze kosten, buiten het fonds om, rechtstreeks bij individuele beleggers in rekening worden gebracht.

De lopende kosten ratio (LKR) geeft 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. De LKR van Triodos Vastgoedfonds bedroeg 6,89% in 2013 (2012: 5,07%). De toename van de lopende kosten ratio met 1,82% is het gevolg van een aantal eenmalige kosten (zie pagina 52). Hierbij moet worden opgemerkt dat de LKR van vastgoedfondsen niet vergelijkbaar is met die van bijvoorbeeld aandelen- en obligatiefondsen. Vastgoedfondsen hebben te maken met de exploitatiekosten van het vastgoed zoals het onderhoud van de panden in de portefeuille. Wanneer de exploitatiekosten buiten beschouwing worden gelaten, resteert een fondskosten expense ratio van 3,35% (2012: 3,10%).

Risico's

Triodos Vastgoedfonds belegt middelen van aandeelhouders voor hun rekening en risico. Om hen zo goed mogelijk te informeren staan alle relevante risico's waaraan het fonds onderhevig is, beschreven in het prospectus.

Een adequate beheersing van risico's behoort tot de dagelijkse praktijk van de beheerder van het fonds en dient er in te voorzien alle relevante risico's die

verbonden zijn met de beleggingsstrategie en waaraan het fonds blootstaat of kan blootstaan, op afdoende wijze te herkennen, meten, beheersen en bewaken. Aanvullend op de bestaande beheersmaatregelen, heeft de beheerder in 2013 een aantal maatregelen getroffen of voorbereid om het risicomanagement verder te verbeteren. Zo heeft de beheerder het risicobeleid vastgelegd in een beleidsdocument en is binnen de organisatie een risicomanagementfunctie voorbereid.

Voor de beheersing van de risico's heeft de beheerder het risicomanagementbeleid op een integrale wijze vastgelegd. Het doel is om de risico's van de bedrijfsvoering, de financiële positie op portefeuilleniveau en de uitbestedingrelaties in relatie tot de doelstellingen van het fonds te beheersen door deze vast te stellen, meten, beheren en bewaken aan de hand van passende stresstestprocedures.

Het beleid van de beheerder is gebaseerd op de COSO-aanpak (The Committee of Sponsoring Organizations of the Treadway Commission). Deze aanpak biedt een in de markt algemeen geaccepteerd uniform en gemeenschappelijk referentiekader voor interne controle. Hierin liggen de volgende onderdelen vast:

1. De doelstellingen van het fonds ten aanzien van het risicomanagement
2. De taken en verantwoordelijkheden van de risicomanager
3. De inrichting van het risicomanagementmodel in de organisatie van de beheerder, zodanig dat procedures en maatregelen zijn vastgesteld die waarborgen dat er een functionele en hiërarchische scheiding wordt gemaakt tussen de taken in verband met risicobeheer en die van de uitvoerende afdelingen;



GRONINGEN, STATIONSWEG

Triodos Vastgoedfonds heeft in 2011 dit pand gekocht. Het pand is ingrijpend verduurzaamd; het energielabel is van een G naar een A+-label 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.



4. Definities en beheersmaatregelen van de risico's van het fonds en de beheerder
5. Criteria ten aanzien van het risicomanagement van het fonds, de beheerder en de uitvoerende partijen
6. Relevante wet- en regelgeving (met aandacht voor de specifieke vereisten die AIFMD stelt ten aanzien van risicomanagement) ten aanzien van het risicomanagement en de interne beheersing.

De directie geeft ieder jaar in de Toelichting in de jaarrekening (zie pagina 29) uitleg over de manier waarop gedurende het verslagjaar met risico's van de beleggingen is omgegaan. De belangrijkste risico's in 2013 en de beheersing daarvan staan ook hieronder kort beschreven.

Liquiditeitsrisico

Liquiditeitsrisico is het risico dat Triodos Vastgoedfonds niet de mogelijkheid heeft om de financiële middelen te verkrijgen die benodigd zijn om aan bepaalde verplichtingen te kunnen voldoen. Er worden regelmatig prognoses gemaakt om de ontwikkeling van de liquiditeitspositie te voorzien. Om schommelingen op te vangen heeft het fonds een rekening-courant met een limiet van EUR 3 miljoen.

Marktrisico

De waarde van vastgoed wordt beïnvloed door een veelheid van factoren, waaronder de vooruitzichten met betrekking tot de economische groei, het inflatietempo en de huurinkomsten op het moment van verkoop. Hoe groter de fluctuaties in de ontwikkeling van deze factoren, des te groter het marktrisico. Het fonds kan zich niet weren tegen macro-economische factoren die het waardeverloop van het vastgoed bepalen. Echter, door een goed beheer van het vastgoed en door de visie op duurzaamheid zichtbaar te maken in de panden probeert het fonds de aantrekkingskracht van het vastgoed te waarborgen.

Risico verbonden aan beleggen met geleend geld

Het fonds kan maximaal 60% van de fiscale boekwaarde van aan het fonds behorende onroerende zaken of rechten waaraan deze zijn onderworpen, als vreemd vermogen aantrekken. Het risico verbonden aan beleggen met geleend geld betekent dat de aandeelhouders hun inleg kunnen verliezen omdat bij verkopen eerst het geleende geld dient te worden terugbetaald. De beleggingen dienen immers als zekerheid voor het vreemd vermogen. Dit risico wordt beperkt doordat er geen verplichting voor de aandeelhouders is om mogelijke tekorten van Triodos Vastgoedfonds aan te zuiveren indien de verliezen de inleg overstijgen.

Risico met betrekking tot opschorting van open-end structuur

In 2013 is de structuur van Triodos Vastgoedfonds omgevormd van open-end naar closed-end. Om dit proces zorgvuldig te laten verlopen, werd de inkoop en uitgifte van aandelen Triodos Vastgoedfonds tijdelijk opgeschort. Daarmee heeft bovengenoemd risico zich gematerialiseerd. Naar aanleiding van de ontwikkelingen in de vastgoedmarkt is vastgesteld dat de open-end structuur van het fonds niet langer voldeed. Er is besloten om de structuur van het fonds te wijzigen om de toekomstige verhandelbaarheid van de aandelen te waarborgen. De herstructurering brengt het fonds ook meer in lijn met de huidige praktijk in de markt. De handel in het aandeel is per 15 juli 2013 hervat.

Verklaring van de beheerder

Triodos Vastgoedfonds wordt beheerd door Triodos Investment Management BV. Triodos Investment Management heeft als beheerder van beleggingsfondsen een vergunning van de Autoriteit Financiële Markten. De beheerder is verantwoordelijk voor de juiste bedrijfsvoering van de fondsen onder beheer en behoort daarover ook verantwoording af te leggen in het jaarverslag. Triodos Investment Management beschikt over een beschrijving van de bedrijfsvoering, die voldoet aan de eisen van de Wet op het

financieel toezicht (Wft) en het Besluit gedrags- toezicht financiële ondernemingen (Bgfo). Triodos Investment Management heeft gedurende het afgelopen boekjaar verschillende aspecten van de bedrijfsvoering beoordeeld. Bij haar werkzaamheden heeft Triodos Investment Management geen constatering gedaan op grond waarvan zij zou moeten concluderen dat de beschrijving van de opzet van de bedrijfsvoering als bedoeld in artikel 121 Bgfo van de huidige wetgeving (zonder de aanpassingen als gevolg van de AIFMD) niet voldoet aan de vereisten zoals opgenomen in de Wet op het financieel toezicht en daaraan gerelateerde regelgeving. Op grond hiervan verklaart Triodos Investment Management als beheerder voor Triodos Vastgoedfonds te beschikken over een beschrijving van de bedrijfsvoering als bedoeld in artikel 121 Bgfo van de huidige wetgeving (zonder de aanpassingen als gevolg van de AIFMD), die voldoet aan de eisen van het Bgfo. Ook heeft Triodos Investment Management niet geconstateerd dat de bedrijfsvoering niet effectief en niet overeenkomstig de beschrijving functioneert. Derhalve verklaart Triodos Investment Management met een redelijke mate van zekerheid dat de bedrijfsvoering gedurende het verslag jaar 2013 effectief en overeenkomstig de beschrijving heeft gefunctioneerd.

Vooruitzichten

In 2013 heeft Triodos Vastgoedfonds de omzetting van open-end naar closed-end gerealiseerd. Deze stap had als achtergrond niet alleen de uitdagende marktomstandigheden op de vastgoedmarkt in het bijzonder voor kantoren, maar ook het aansluiten bij de gebruikelijke closed-end structuur voor beursgenoteerde vastgoedfondsen zoals die in de markt bestaat.

Eind 2013 is de nominale waarde van het aandeel verlaagd en is een uitkering gedaan van EUR 0,20 aan de aandeelhouders. Een uitkering maakt het aantrekkelijk om in het fonds te beleggen hetgeen ook van belang is in verband met een mogelijke toekomstige emissie.

Tegelijkertijd zijn er signalen dat de economie weer iets aantrekt en dat de vastgoedmarkten aan het stabiliseren zijn. Verder is de interesse voor duurzaam vastgoed, zowel bij huurders als bij investeerders, groeiende.

Op het gebied van duurzaamheid wordt gekeken of het mogelijk is om het Triodos Vastgoedfonds het eerste Europese “zero emission” fonds te maken met een kantorenportefeuille die CO₂-neutraal is. Het fonds heeft de CO₂ uitstoot reeds met 80% weten terug te brengen 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 zal geheel gericht zijn op de duurzaamheid van gebouwen, waaronder efficiënt energiegebruik, op locatie, door goede bereikbaarheid met openbaar vervoer. Daarnaast ligt de focus op de kwaliteit van de huurcontracten middels samenwerking met huurders en op periodieke uitkering zodat stabiliteit voor de aandeelhouder behouden blijft.

Op 21 juli 2013 is de Alternative Investment Fund Management Directive (AIFMD), een Europese richtlijn, geïmplementeerd in de Wet op het Financieel Toezicht. De richtlijn richt zich vrijwel uitsluitend tot Triodos Investment Management, de beheerder van Triodos Vastgoedfonds. Omdat Triodos Investment Management op 21 juli 2013 over een Wft-vergunning beschikte voor het beheren van beleggingsinstellingen zal deze vergunning op 22 juli 2014 van rechtswege worden omgezet in een AIFMD-vergunning. Tot het moment dat de AIFMD-vergunning van rechtswege is verkregen, rust op Triodos Investment Management een inspanningsplicht om te voldoen aan de nieuwe eisen van deze Europese richtlijn. Dit betekent dat uiterlijk tot en met 21 juli 2014 de tekst en bepaling van de Wet op het financieel toezicht, zoals geldend per 21 juli 2013, toegepast mogen worden. Daar waar dat mogelijk is, wordt in dit jaarverslag al zo veel mogelijk conform de nieuwe wetgeving gerapporteerd.

Al in 2012 is Triodos Investment Management begonnen met de implementatie van deze wetgeving. De wetgeving stelt regels op het gebied van waardering van de assets, liquiditeitenbeheer, uitbesteding, risicobeheersing, kapitaalseisen, beloningsbeleid, belangenverstrengeling en informatieverplichtingen. Ook moet Triodos Vastgoedfonds uiterlijk per juli 2014 een bewaarder hebben aangesteld. De bewaarder heeft als taak het bewaren van de assets en daarnaast krijgt de bewaarder een aantal toezichthoudende taken. Zo moet de bewaarder toezicht houden of de assets wel op een juiste manier zijn aangekocht, of het vermogen van het Fonds wel juist wordt geboekt en kijkt de bewaarder ook toe op de cashflows. Triodos Investment Management heeft in 2013 een externe bewaarder geselecteerd die deze taken voor Triodos Vastgoedfonds gaat uitvoeren. In 2014 vindt de implementatie plaats. Daarnaast is Triodos Investment Management bezig ook op de andere gebieden organisatorische en procedurele wijzigingen door te voeren. Dit zal ook resulteren in een aanpassing van het prospectus in de eerste helft van 2014.

Zeist, 13 maart 2014

Fondsmanager Triodos Vastgoedfonds
Guus Berkhout

Directie Triodos Investment Management BV
Marilou van Golstein Brouwers
Michael Jongeneel

Algemene gegevens

Triodos Vastgoedfonds is een closed-end beleggingsmaatschappij met veranderlijk kapitaal. Particuliere beleggers kunnen via Triodos Bank en via het veilingsegment van NYSE Euronext Amsterdam aandelen Triodos Vastgoedfonds kopen. Triodos Vastgoedfonds 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. De directie van Triodos Investment Management BV wordt gevormd door mevrouw Marilou van Golstein Brouwers en de heer Michael Jongeneel. Een onafhankelijke Raad van Commissarissen houdt onder meer toezicht op het beleggingsbeleid. Tevens staat de Raad van Commissarissen de directie terzijde met advies. Leden van de Raad van Commissarissen worden benoemd door de Algemene Vergadering van Aandeelhouders op voordracht van de prioriteits-aandeelhouder. De Raad van Commissarissen wordt gevormd door de heer Peter Blom, de heer Kees Duijvestein (voorzitter), de heer Bert de Graaf, de heer Peter Kok (tot 31 december 2013) en mevrouw Meiny Prins. De acquisitie van panden geschiedt mede op basis van het advies van een investeringscommissie die bestaat uit de heer John Mak, de heer Carel de Vos tot Nederveen Cappel (voorzitter) en de heer Theo Overbeeke. De acquisitie van vastgoed en het beheer van de vastgoedportefeuille gebeurt in nauwe samenwerking met Bouwfonds Investment Management.

Werkwijze

Triodos Vastgoedfonds acquireert vastgoed dat past binnen de criteria van het fonds. Triodos Vastgoedfonds beheert alle panden in eigendom op een duurzame wijze. Huur en andere inkomsten van het fonds worden na aftrek van kosten uitgekeerd aan de aandeelhouder in de vorm van dividend indien de omvang van het eigen vermogen toereikend is.

Fiscale aspecten Fonds

Vennootschapsbelasting

Triodos Vastgoedfonds is een fiscale beleggingsinstelling in de zin van artikel 28 van de Wet op de Vennootschapsbelasting 1969. Dit betekent dat het fonds in beginsel is onderworpen aan vennootschapsbelasting tegen een tarief van 0%, mits aan alle daarvoor geldende voorwaarden wordt voldaan. Een voorwaarde is dat de fiscale winst die voor uitdeling beschikbaar is binnen 8 maanden na het einde van het van toepassing zijnde boekjaar volledig uitgekeerd wordt, ook wel aangeduid als de zogenaamde 'doorstootverplichting'.

Triodos Vastgoedfonds behoort tot een fiscale eenheid voor de vennootschapsbelasting waarbij Triodos Vastgoedfonds de moedermaatschappij is en Triodos Vastgoedfonds Monumenten BV de dochtermaatschappij. Voor de wijze van verrekening van vennootschapsbelasting 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 belastingschulden van de tot de fiscale eenheid behorende maatschappijen.

Dividendbelasting

Op uitkeringen gedaan door Triodos Vastgoedfonds aan haar aandeelhouders wordt op basis van de Wet op de Dividendbelasting 1965 in beginsel 15% dividendbelasting ingehouden. Als de aandeelhouder is onderworpen aan Nederlandse inkomstenbelasting respectievelijk vennootschapsbelasting is de door het fonds ingehouden dividendbelasting een voorheffing op de inkomstenbelasting respectievelijk vennootschapsbelasting en kan daarmee in beginsel worden verrekend. Voor overige informatie verwijzen wij naar het prospectus van het fonds dat kosteloos opvraagbaar is bij Triodos Bank of kijk op www.triodos.nl.

BTW

Triodos Vastgoedfonds wordt vanuit de Wet op de Omzetbelasting 1968 als ondernemer beschouwd. Collectief vermogensbeheer is in principe vrijgesteld van BTW. Derhalve is de in rekening gebrachte beheervergoeding door Triodos Investment Management BV aan het fonds vrijgesteld van BTW. Gefactureerde BTW kan in principe niet worden teruggevorderd door het fonds.

Triodos Vastgoedfonds behoort tot een fiscale eenheid voor de BTW waarbij Triodos Vastgoedfonds de moedermaatschappij is en Triodos Vastgoedfonds Monumenten BV de dochtermaatschappij. Voor de wijze van verrekening van BTW 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 belastingschulden van de tot de fiscale eenheid behorende maatschappijen.

Duurzaamheidsverslaglegging

Triodos Vastgoedfonds wordt beheerd door Triodos Investment Management BV. Dit is een volle dochter van Triodos Bank NV. Alle beleggingsfondsen rapporteren afzonderlijk over hun resultaten in een jaarverslag. De medewerkers van Triodos Investment Management BV die betrokken zijn bij het beheer van de fondsen zijn in dienst bij Triodos Bank. Het jaarverslag van Triodos Bank is een integraal duurzaamheidsverslag.

Triodos Bank maakt voor de zesde keer gebruik van de derde generatie richtlijnen van het Global Reporting Initiative (GRI 3.1, zoals gepubliceerd in 2006 en geüpdate in 2011) bij het opstellen van haar jaarverslag over 2013. Voor de vijfde keer gebruikt Triodos Bank de GRI aanvullingen voor de Financiële Sector uit 2008. Triodos Bank is begonnen met het afstemmen van haar rapportage op de vierde generatie van de GRI-richtlijnen met haar jaarverslag van 2013 en zal deze volledig implementeren in het jaarverslag over 2014. Meer over de GRI-richtlijnen en de rapportage is te vinden op www.globalreporting.org. Meer informatie over

de sociale- en milieuprestaties van Triodos Bank en haar beleggingsfondsen zijn te vinden in het jaarverslag van Triodos Bank.

Triodos Investment Management BV heeft zich in 2011 aangesloten bij de Stichting Klachteninstituut Financiële Dienstverlening.

Klimaatneutraal ondernemen

Triodos Bank is volledig CO₂-neutraal. Uitgangspunt van het milieubeleid van Triodos Bank is de trias energetica. Dat betekent dat de bank haar energieverbruik zoveel mogelijk beperkt, dat daar waar mogelijk duurzame energie of duurzame bronnen worden gebruikt en dat de klimaateffecten van opgewekte energie worden gecompenseerd. Zo minimaliseert en compenseert de bank haar milieubelasting. Triodos Bank is een klimaatneutrale, CO₂-neutrale organisatie.

Jaarrekening 2013

Triodos Vastgoedfonds NV

Pagina

Geconsolideerde balans per 31 december 2013	22
Geconsolideerde winst- en verliesrekening over 2013	23
Geconsolideerd overzicht van gerealiseerde en niet-gerealiseerde resultaten over 2013	24
Geconsolideerd kasstroomoverzicht over 2013	25
Geconsolideerd overzicht van mutaties in het eigen vermogen	26
Toelichting op de geconsolideerde balans en winst- en verliesrekening	27
Enkelvoudige balans per 31 december 2013	54
Enkelvoudige winst- en verliesrekening over 2013	55
Toelichting op de enkelvoudige jaarrekening	56
Toelichting op de enkelvoudige balans	57

Geconsolideerde balans per 31 december 2013

voor resultaatverdeling (bedragen in euro's)	Noot*	2013	2012
Activa			
Vaste activa			
Onroerende zaken	1	71.045.000	75.911.134
Onderhanden werk	2	12.852	34.495
Overige langlopende activa	3	280.137	230.348
Totaal vaste activa		71.337.989	76.175.977
Vlottende activa			
Overige vorderingen en overlopende activa	4	174.258	587.095
Liquide middelen	5	5.802	11.679
Totaal vlottende activa		180.060	598.774
Totaal activa		71.518.049	76.774.751
Passiva			
Eigen vermogen			
Geplaatst kapitaal	6	31.916.166	42.244.272
Agio	7	23.249.321	12.860.245
Herwaarderingsreserve	8	–	287.451
Overige reserves	9	-22.138.471	-16.071.699
Onverdeeld resultaat	10	-2.858.823	-4.674.426
Totaal eigen vermogen		30.168.193	34.645.843
Schulden			
Langlopende schulden			
Externe financiering	11	36.364.689	37.803.469
Kortlopende schulden			
Externe financiering	12	888.617	1.969.728
Crediteuren en overige verplichtingen	13	4.096.550	2.355.711
Totaal schulden		41.349.856	42.128.908
Totaal passiva		71.518.049	76.774.751

* zie toelichting op de balans en winst- en verliesrekening

Geconsolideerde winst- en verliesrekening over 2013

(bedragen in euro's)	Noot*	2013	2012
Bruto huuropbrengsten		6.715.042	6.417.439
Bouwrente	14	39.881	475.188
Totaal opbrengsten		6.754.923	6.892.627
Doorberekende servicekosten		868.574	862.954
Betaalde servicekosten		-981.099	-827.679
Saldo servicekosten		-112.525	35.275
Exploitatiekosten	15	-1.088.594	-753.197
Totaal exploitatiekosten		-1.201.119	-717.922
Netto huuropbrengsten		5.553.804	6.174.705
Gerealiseerde waardeveranderingen van beleggingen in onroerende zaken	16	–	-1.426.026
Ongerealiseerde waardeveranderingen van beleggingen in onroerende zaken	17	-5.318.500	-6.097.039
Beheerkosten	18	-1.016.112	-1.095.707
Overige bedrijfsopbrengsten		6.129	62.062
Overige bedrijfslasten		-136.824	-109.185
Netto overige bedrijfsresultaten	19	-130.695	-47.123
Netto operationeel resultaat		-911.503	-2.491.190
Financieringslasten		-1.948.620	-2.183.830
Rentebaten		1.300	594
Netto financieringsresultaten	20	-1.947.320	-2.183.236
Netto resultaat		-2.858.823	-4.674.426

* zie toelichting op de balans en winst- en verliesrekening

Geconsolideerd overzicht van gerealiseerde en niet-gerealiseerde resultaten

(bedragen in euro's)	2013	2012
Netto resultaat	-2.858.823	-4.674.426
Posten die conform de definitie van IAS 1 nooit zullen worden overgeboekt naar het resultaat		
Mutatie positieve herwaarderingen	-287.451	-1.619.474
Totaal niet-gerealiseerde resultaten	-287.451	-1.619.474
Totaal gerealiseerde en niet-gerealiseerde resultaten	<u>-3.146.274</u>	<u>-6.293.900</u>

Geconsolideerd kasstroomoverzicht over 2013

(bedragen in euro's)	2013	2012
Kasstroom uit operationele activiteiten		
Ontvangen huuropbrengsten	7.097.024	6.681.612
Exploitatiekosten	-1.228.767	-853.461
Beheerkosten en overige bedrijfslasten	-1.187.896	-1.270.128
Betaalde rente	-1.957.309	-2.126.038
Ontvangen rente	1.300	32.984
Toename/afname overige vorderingen en overlopende activa	491.247	-135.167
Overige ontvangsten	7.471	60.786
	3.223.070	2.390.588
Kasstroom uit investeringsactiviteiten		
Aankopen onroerende zaken inclusief aankoopkosten	-854.728	-8.161.153
Verkopen onroerende zaken inclusief verkoopkosten	75.000	12.288.974
	-779.728	4.127.821
Kasstroom uit financieringsactiviteiten		
Uitgifte minus terugkoop van aandelen	70.672	1.465.611
Betaald dividend over voorgaand boekjaar*	-	-2.398.873
Nieuw opgenomen langlopende financieringen	-	4.291.800
Aflossing langlopende financieringen	-738.780	-9.038.737
Aflossing kortlopende financieringen	-1.781.111	-841.020
	-2.449.219	-6.521.219
Mutatie liquide middelen	-5.877	-2.810

* Het aandeel is op 31 december 2013 ex-dividend gegaan. De uitkering is op 6 januari 2014 betaalbaar gesteld.

Geconsolideerd overzicht van mutaties in het eigen vermogen over 2013

Het verloop van de post eigen vermogen in het boekjaar 2013 was als volgt:

	Geplaatst kapitaal	Agio	Herwaar- derings- reserve	Overige reserves	Onverdeeld resultaat boekjaar	Totaal
Stand per 31 december 2012	42.244.272	12.860.245	287.451	-16.071.699	-4.674.426	34.645.843
Uitgifte minus terug- koop aandelen	-249.317	310.287	–	–	–	60.970
Herkapitalisatie	-10.078.789	10.078.789	–	–	–	–
Betaalbaar gesteld dividend 2012	–	–	–	–	-1.679.797	-1.679.797
Resultaat bestemming 2012	–	–	–	-6.354.223	6.354.223	–
Overboekingen reserves	–	–	-287.451	287.451	–	–
Resultaat boekjaar 2013	–	–	–	–	-2.858.823	-2.858.823
Stand per 31 december 2013	<u><u>31.916.166</u></u>	<u><u>23.249.321</u></u>	<u><u>–</u></u>	<u><u>-22.138.471</u></u>	<u><u>-2.858.823</u></u>	<u><u>30.168.193</u></u>

Toelichting op de geconsolideerde balans en winst- en verliesrekening

Algemeen

Triodos Vastgoedfonds NV is een closed-end beleggingsmaatschappij met veranderlijk kapitaal in de zin van artikel 2:76a van het Burgerlijk Wetboek en heeft haar statutaire vestigingszetel in Zeist. Particuliere beleggers kunnen via Triodos Bank en via het veilingsegment van NYSE Euronext Amsterdam aandelen Triodos Vastgoedfonds kopen. De jaarrekening is opgesteld in overeenstemming met International Financial Reporting Standards voor zover die door de Europese Unie zijn aanvaard (hierna: EU-IFRS) en de interpretaties die door de International Accounting Standard Board (IASB) zijn vastgesteld. Dit betreft de tiende verslagperiode. De beheerder van Triodos Vastgoedfonds NV is Triodos Investment Management BV. 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 op artikel 2:65 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.

De beleggingen van Triodos Vastgoedfonds hebben een illiquide karakter. In de kerncijfers van dit verslag worden de ratio's van illiquide beleggingen ten opzichte van het eigen vermogen gepresenteerd. Alle bijzondere regelingen met betrekking tot deze categorie beleggingen worden, indien van toepassing, in dit verslag toegelicht. De presentatie van de doorberekende servicekosten in 2012 is ten behoeve van een betere vergelijkbaarheid met 2013 aangepast.

Functionele valuta en presentatievaluta

De jaarrekening wordt gepresenteerd in de euro, die fungeert als de functionele valuta van Triodos Vastgoedfonds. Tenzij anders aangegeven, is alle financiële informatie in euro's afgerond.

Gebruik van schattingen en oordelen

Bij het opstellen van deze geconsolideerde jaarrekening heeft het management oordelen gevormd en schattingen en veronderstellingen gemaakt die van invloed zijn op de toepassing van grondslagen en de gerapporteerde waarde van onroerende zaken. De daadwerkelijke uitkomsten kunnen afwijken van deze schattingen. Het verloop van de onroerende zaken is te vinden onder noot 1 van de toelichting op de geconsolideerde balans op bladzijde 37.

De schattingen en onderliggende veronderstellingen worden voortdurend beoordeeld. Herzieningen van schattingen worden prospectief verwerkt.

Wijziging in de grondslagen voor financiële verslaggeving

Triodos Vastgoedfonds heeft met ingang van 1 januari 2013 de volgende nieuwe standaarden en wijzigingen op standaarden aangehouden, met inbegrip van alle daaruit voortvloeiende wijzigingen in overige standaarden:

- Presentatie van posten in niet-gerealiseerde resultaten (aanpassingen van IAS 1)
In de jaarrekening is in overeenstemming met IAS 1 een overzicht met niet-gerealiseerde resultaten “Posten die nooit zullen worden overgeboekt naar het resultaat” opgenomen. Hierin worden de posten uit het resultaat die rechtstreeks in het eigen vermogen worden geboekt gepresenteerd.
- Toelichting met betrekking op reële waardebepaling (IFRS 13)
In de Toelichting op de jaarrekening is er in onderdeel Reële waardebepaling van beleggingen additionele toelichting gegeven op de verschillende niveau's van waardebepaling conform de toelichtingseisen vanuit IFRS 13.

Reële waardebepaling van beleggingen

De beleggingen worden in de balans opgenomen tegen de reële waarde. Binnen EU-IFRS zijn drie verschillende niveau's (levels) :

Level 1 – Reële waarde gebaseerd op gepubliceerde koersen in een actieve markt

Level 2 – Reële waarde gebaseerd op beschikbare marktinformatie

Level 3 – Reële waarde niet gebaseerd op beschikbare marktinformatie

Alle beleggingen van het Vastgoedfonds vallen onder level 3. Er hebben zich in de verslagperiode geen verschuivingen tussen verschillen levels voorgedaan. Voor het verloop van de beleggingen van level 3 verwijzen wij naar de Toelichting op de geconsolideerde balans, noot 1.

Onroerende zaken

Beleggingen in onroerende zaken zijn level 3 vastgoedbeleggingen die worden aangehouden om huuropbrengsten of waardeinstijgingen of beide te realiseren. Bij waardebepaling van level 3 investeringen zijn subjectieve aannames van toepassing. De beheerder maakt gebruik van onafhankelijk van de operationele zaken opererende partijen om de waarderingsmethodiek te monitoren en subjectieve inschattingen zo prudent mogelijk te maken. Hieronder volgt toelichting over hoe beleggingen in onroerende zaken verwerkt worden en de reële waardebepaling plaatsvindt.

Eerste waardering

Beleggingen in vastgoed aangekocht in de loop van het boekjaar worden opgenomen tegen aankoopprijs vermeerderd met aankoopkosten. Onder aankoopkosten worden begrepen alle externe kosten verband houdend met de aankoop van een onroerende zaak, zoals acquisitiekosten, overdrachtsbelasting, notariële kosten, kadasterkosten, makelaarscourtage en kosten van een externe due diligence. Uitgaven daterend van na de aankoop worden toegevoegd aan de boekwaarde, wanneer aannemelijk is dat daaruit toekomstige economische baten zullen volgen. Alle andere uitgaven, zoals reparatie en onderhoud, komen ten laste van het resultaat van de periode waarin die kosten zijn gemaakt.

Vervolwaardering

Beleggingen in onroerende zaken worden gewaardeerd tegen de actuele waarde, zijnde de reële waarde. De reële waarde is gebaseerd op de marktwaarde, de meest waarschijnlijke prijs die op de balansdatum redelijkerwijs op de markt kan worden overeengekomen tussen een geïnteresseerde koper en een geïnteresseerde verkoper in een niet-onderhandse transactie na gepaste marketing, waarbij de partijen

goed geïnformeerd zijn en zorgvuldig en vrijwillig hebben gehandeld. De marktwwaarden worden per kwartaal bepaald aan de hand van taxaties. Jaarlijks wordt de gehele portefeuille getaxeed door een externe taxateur. Na drie jaar wordt een nieuwe externe taxateur aangesteld. De externe taxateur is onafhankelijk en in het bezit van een erkende en relevante beroepskwalificatie en heeft recente ervaring met de locatie en de categorie van de te waarderen vastgoedbeleggingen. De niet in het betreffende kwartaal extern getaxeerde onroerende zaken worden intern getaxeed.

De waarde van een onroerende zaak wordt bepaald door kapitalisatie van de bruto of netto huurwaarde (bruto huurwaarde verminderd met de onroerende zaak gebonden lasten). De huurwaarde wordt vastgesteld door middel van de zogenaamde comparatieve methode: door vergelijking van aanbod of gerealiseerde transacties met soortgelijke objecten. De waarde wordt bepaald door de huurwaarde te delen door de bruto of netto rendementseis. Dit rendement is onder meer afhankelijk van beoordeling van de marktomstandigheden (vraag en aanbod), economische omstandigheden (rente, inflatie, enz.), locatie (omgeving, bereikbaarheid, infrastructuur, voorzieningen en ontwikkelingen) en kwaliteit van het object (bouwaard, kwaliteit, staat van onderhoud en gebruiksmogelijkheden). Eventuele verschillen tussen werkelijk betaalde huurprijs en huurwaarde worden contant gemaakt voor de resterende looptijd van de huurovereenkomsten. De waarde die wordt vastgesteld op basis van de comparatieve methode wordt vergeleken met de waarde die wordt vastgesteld op basis van de discounted-cash-flow methode. Door weging van beide waarden wordt de definitieve taxatiewaarde vastgesteld. Bij de discounted-cash-flow methode worden alle toekomstige te verwachten inkomsten en uitgaven contant gemaakt naar het moment van waardebepaling rekeninghoudend met potentiële leegstand. Daarbij wordt ook rekening gehouden met huurwaardeontwikkeling, inflatie en eindwaarde. De disconteringsvoet wordt geschat op basis van rendement op langlopende staatsobligaties, verhoogd met een risicopremie die afhankelijk is van de mate van beleggingsrisico van de onroerende zaak zelf. Indien Triodos Vastgoedfonds NV overgaat tot herontwikkeling van een bestaand beleggingsobject voor voortgezet toekomstig gebruik als vastgoedbelegging, dan blijft het object een vastgoedbelegging gewaardeerd tegen reële waarde.

Mutaties als gevolg van (on)gerealiseerde herwaarderingen van beleggingen worden via de winst- en verliesrekening verwerkt. Het deel van het resultaat dat betrekking heeft op ongerealiseerde herwaarderingen zal afhankelijk van of het een positieve of negatieve herwaardering is, via de resultaatverdeling worden toegevoegd of onttrokken aan de herwaarderingsreserve of aan de overige reserves. Het is fiscaal toegestaan gerealiseerde herwaarderingen toe te voegen aan de herbeleggingsreserve. In beginsel zal Triodos Vastgoedfonds van deze mogelijkheid gebruik maken.

Onderhanden werk

Onderhanden werk wordt gewaardeerd op reële waarde. Indien er een interne dan wel externe taxatie beschikbaar is voor het project waaraan het onderhanden werk gekoppeld is, wordt voor het bepalen van de reële waarde de taxatiewaarde na aftrek van de nog te maken kosten aangehouden. Voor het bepalen van de waarde wordt rekening gehouden met de fase waarin het project zich bevindt. Indien er geen interne of externe waardebepaling is, wordt de kostprijs als de beste benadering voor de reële waarde beschouwd.

Dochtermaatschappijen

Dochtermaatschappijen zijn die ondernemingen waarover Triodos Vastgoedfonds beslissende zeggenschap kan uitoefenen. Er is sprake van beslissende zeggenschap indien de vennootschap direct of indirect zeggenschap uitoefent op het financiële en operationele beleid van een onderneming ten behoeve van de eigen werkzaamheid. Bij het beoordelen van de mate van zeggenschap worden potentiële

stemrechten meegenomen die nu uitoefenbaar zijn. De cijfers van de dochtermaatschappijen worden in de geconsolideerde cijfers opgenomen vanaf het moment dat de zeggenschap ingaat tot het moment dat deze ophoudt.

In de geconsolideerde jaarrekening zijn naast de financiële gegevens van Triodos Vastgoedfonds opgenomen:

- Triodos Vastgoedfonds Monumenten BV, Zeist, belang 100%
- Triodos Vastgoedfonds Duurzame Concepten BV, Zeist, belang 100%
- Triodos Immobilen GmbH, Frankfurt am Main, belang 100%

Triodos Vastgoedfonds NV heeft volledige zeggenschap over deze 100% deelnemingen.

De deelnemingen worden gewaardeerd via de equity methode.

Triodos Immobilen GmbH is op 1 juni 2013 in liquidatie gegaan omdat Triodos Vastgoedfonds haar activiteiten in Duitsland heeft beëindigd. Per die datum is de naam van de dochtermaatschappij gewijzigd in Triodos Immobilen GmbH in Liquidation. Na het verstrijken van de wettelijke periode van liquidatie van 1 jaar (juni 2013 tot juni 2014) zal Triodos Immobilen GmbH in Liquidation worden opgeheven.

Overige langlopende activa (geactiveerde kosten)

Gekapitaliseerde huurvrije perioden en andere verhuurkosten worden initieel opgenomen tegen kostprijs en vervolgens gewaardeerd op basis van geamortiseerde kosten welke worden afgeschreven over de looptijd van de huurovereenkomst.

Overige vorderingen en overlopende activa

Overige vorderingen en overlopende activa worden gewaardeerd tegen geamortiseerde kostprijs onder aftrek van bijzondere waardeverminderingen.

Liquide middelen

De liquide middelen omvatten direct opeisbare tegoeden. Liquide middelen zijn tevens kortlopende, zeer liquide beleggingen die te allen tijde kunnen worden omgezet in een vast bedrag aan contanten en waaraan een zeer beperkt risico op waardeveranderingen kleeft.

Eigen vermogen

Het eigen vermogen vertegenwoordigt de waarde van alle uitstaande aandelen (gewone en prioriteitsaandelen) van het fonds.

Rentedragende schulden

Rentedragende schulden worden initieel tegen de kostprijs verantwoord, onder aftrek van de toerekenbare transactiekosten. Na de eerste opname op de balans worden de rentedragende schulden gewaardeerd tegen amortisatiewaarde waarbij verschillen tussen de kostprijs en de aflossingswaarde op basis van de effectieve rentemethode gedurende de looptijd in het resultaat worden verantwoord.

Overige passiva

Crediteuren en overige verplichtingen worden gewaardeerd tegen geamortiseerde kostprijs.

Huuropbrengsten

Huuropbrengsten van beleggingen in vastgoed onder operationele huurovereenkomsten worden op lineaire basis over de looptijd van de huurovereenkomsten ten gunste van de winst- en verliesrekening gebracht. Verhuurincentives die het karakter hebben van een huurvrije periode worden beschouwd als een integraal onderdeel van de huuropbrengsten. Dergelijke incentives worden afgeschreven over de looptijd van de huurovereenkomst.

Service-, exploitatie en beheerkosten

Servicekosten op servicecontracten met derden worden één op één doorbelast aan huurders. De servicekosten met betrekking tot leegstand worden direct ten laste van het resultaat gebracht. Servicekosten hebben met name betrekking op gas, water en licht, schoonmaak en bewaking. Onder exploitatiekosten zijn opgenomen de kosten die rechtstreeks aan de exploitatie van vastgoedbeleggingen kunnen worden toegerekend, exclusief de kosten die worden doorbelast aan huurders. Het betreft hier met name belastingen, verzekeringen, onderhoud en advieskosten. Deze kosten worden ten laste van het resultaat gebracht wanneer ze zich voordoen. Beheerkosten zijn kosten die niet rechtstreeks aan de exploitatie van vastgoedobjecten kunnen worden toegerekend. Dit zijn onder andere vergoedingen aan de beheerder, kantoorkosten, advieskosten, publiciteitskosten, accountantskosten, kosten voor het toezicht van de Autoriteit Financiële Markten en kosten van de beursnotering.

Overige bedrijfsopbrengsten en lasten

Overige bedrijfsopbrengsten hebben betrekking op de op- en afslagen in rekening gebracht bij uitgifte en inkoop van aandelen. Overige bedrijfslasten hebben betrekking op kosten voor de registratie van aandelen, marketingkosten en overige bedrijfskosten.

Netto financieringslasten

Netto financieringslasten hebben betrekking op de verschuldigde rente op uitstaande schulden en worden berekend op basis van de effectieve rentemethode. Rentebaten worden toegerekend aan de periode waarop zij betrekking hebben.

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 31 december 2013 is als volgt:

	Nederland	Duitsland
Beleggingen per 31 december 2013	71.045.000	–
Resultaat 2013	-2.813.788	-45.035

Het negatieve resultaat in Duitsland bestaat voor EUR 35.030 uit rente over de rekening-courant verhouding tussen moedermaatschappij Triodos Vastgoedfonds NV en dochtermaatschappij Triodos Immobilien GmbH.

Triodos Vastgoedfonds hanteert tevens een segmentering in duurzaam gebouwd en beheerd, monument duurzaam beheerd en bestaande bouw duurzaam beheerd. De waarde van de beleggingen per segment per 31 december 2013 is als volgt:

	Aankoopwaarde	Herwaardering	Reële waarde
Duurzaam gebouwd en beheerd (48,1%)	42.343.885	-8.168.885	34.175.000
Monument, duurzaam beheerd (32,0%)	26.992.619	-4.252.619	22.740.000
Bestaande bouw, duurzaam beheerd (19,9%)	23.773.243	-9.643.243	14.130.000
	<u>93.109.747</u>	<u>-22.064.747</u>	<u>71.045.000</u>

Direct en indirect rendement

Het directe beleggingsresultaat bestaat uit de huuropbrengsten minus exploitatiekosten, beheerkosten, algemene kosten en financieringskosten.

Het indirecte beleggingsresultaat bestaat uit de herwaardering van onroerendgoedbeleggingen en het netto verkoopresultaat van de beleggingen.

Kasstroomoverzicht

Het kasstroomoverzicht is opgesteld volgens de directe methode.

Beheersing van de financiële risico's

Door het gebruik van (afgeleide) financiële instrumenten worden diverse financiële risico's gelopen. De risico's komen voort uit het beheren van de beleggingsportefeuille. Het door de directie van Triodos Vastgoedfonds gevoerde beleid ten aanzien van deze risico's wordt hieronder uiteengezet.

Marktrisico

Marktrisico betreft het risico dat de waarde van een belegging fluctueert als gevolg van externe factoren betreffende wijzigingen in de hoogte van bijvoorbeeld de inflatie- en rentestanden, de valutakoers of de marktprijs van een investering. De waarde van vastgoed wordt beïnvloed door een veelheid van externe factoren, waaronder de macro-economische omstandigheden, het inflatietempo en de huurinkomsten. Hoe groter de fluctuaties in de ontwikkeling van deze factoren, des te groter het marktrisico is. Het fonds heeft geen invloed op macro-economische factoren die het waardeverloop van het vastgoed beïnvloeden. Echter, door een goed beheer van het vastgoed en door marketing zal het fonds de aantrekkingskracht van het vastgoed proberen te waarborgen.

Renterisico en valutarisico

Er is renterisico te onderkennen ten aanzien van ontwikkelingen inzake inflatie en rente. De rente-ontwikkeling kan door het aantrekken van vreemd vermogen invloed hebben op het rendement. Het beleid van de onderneming is om de rentevastperiode van het vreemd vermogen gelijk te laten lopen aan de huurperiodes. De opbouw van de rentevastperiodes van het vreemd vermogen is weergegeven op pagina

42 tot en met 44. De onderneming maakt geen gebruik van afgeleide financiële instrumenten voor de afdekking van de renterisico's.

Aangezien alle activa, passiva en resultaten van het fonds in euro's zijn, loopt het fonds geen valutarisico.

Kasstroomrisico

Kasstroomrisico betreft het risico dat toekomstige kasstromen verbonden aan een investering zullen fluctueren in omvang. Het fonds heeft geen beleggingen waarbij sprake is van variabele kasstromen en is hierdoor niet blootgesteld aan een significant kasstroomrisico. De toekomstige huurbaten zijn wel afhankelijk van contractherzieningen bij het einde van looptijden van de huurcontracten.

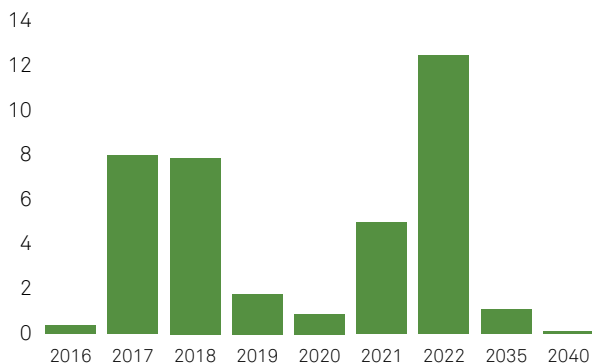
De gemiddelde looptijd van de aangegane huurcontracten gewogen naar huuropbrengst op jaarbasis is ultimo 2013 5,3 jaar (2012 6,1 jaar). De looptijd van de huurcontracten gewogen naar huuropbrengst op jaarbasis is als volgt te specificeren:

	31-12-2013	31-12-2012
<1 jaar	0,2%	2,6%
1-3 jaar	14,9%	11,9%
3-5 jaar	39,6%	22,3%
5-10 jaar	42,4%	44,0%
>10 jaar	2,9%	19,2%
Totaal	<u>100,0%</u>	<u>100,0%</u>

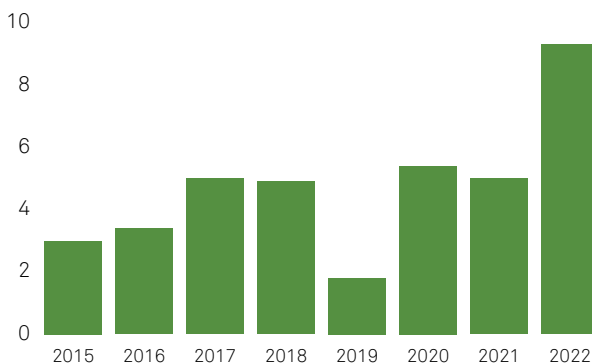
Verder is de ontwikkeling van huurinkomsten afhankelijk van de inflatie. Bij de expiratie van huurcontracten wordt de huur aangepast volgens marktconforme condities. Huurprijzen worden in beginsel jaarlijks geïndexeerd.

Looptijd leningen

(bedragen in miljoenen euro's)



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



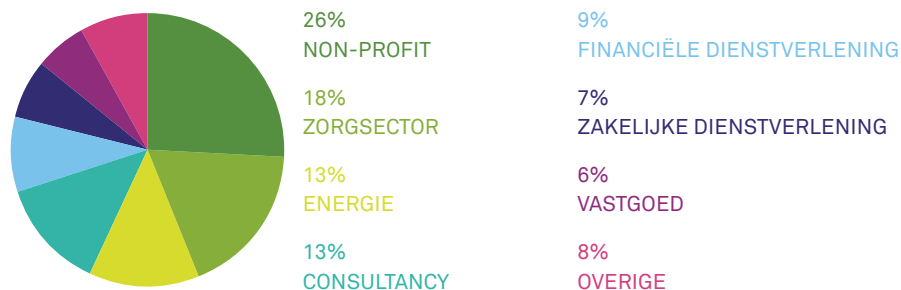
De bezettingsgraad van het vastgoed kan afnemen door beëindiging van huurovereenkomsten of faillissement van huurders. Ter beperking van leegstand streeft het fonds naar het afsluiten van huurovereenkomsten met zoveel mogelijk een (middel)lange looptijd. Ultimo 2013 is het leegstandspercentage van de panden in portefeuille 2,4%.

Debiteurenrisico

Debiteurenrisico is het risico dat voortvloeit uit het feit dat een specifieke tegenpartij tegenover de vennootschap niet in staat is aan zijn verplichtingen te voldoen. Het beleid van het fonds is erop gericht het debiteurenrisico te beperken door een solvabiliteitstoetsing van (potentiële) huurders en door spreiding van huurders over verschillende bedrijfstakken of sectoren, opdat afhankelijkheid van specifieke economische ontwikkelingen, die slechts van invloed zijn op bepaalde sectoren, wordt vermeden. In de segmentrapportage op bladzijde 31 is zichtbaar op welk segmenten vanuit debiteurenrisico sprake is van een concentratie.

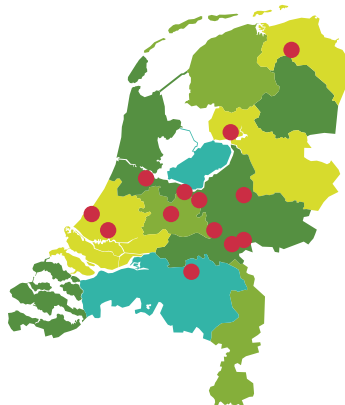
Spreiding van huurinkomsten naar sector huurders

Het fonds heeft ultimo 2013 36 huurders (2012: 34) die verspreid zijn over de volgende sectoren:



Concentratierisico is een vorm van debiteurenrisico dat zich voor kan doen als Triodos Vastgoedfonds een grote concentratie van beleggingen heeft in bepaalde regio's. Ter beperking van dit risico worden de investeringen gespreid over verschillende regio's in Nederland.

Spreiding van huurinkomsten naar locatie



Liquiditeitsrisico

Liquiditeitsrisico is het risico dat Triodos Vastgoedfonds niet de mogelijkheid heeft om de financiële middelen te verkrijgen die benodigd zijn om op een bepaald moment aan financiële verplichtingen te kunnen voldoen. Triodos Investment Management heeft in 2013 haar beleid in het kader van liquiditeitsmanagement verder geformaliseerd en zal in het kader van risicomanagement hier ook in 2014 aandacht aan geven.

De kasstromen die significante invloed op liquiditeitsrisico hebben zijn:

In- en uitstroom van aandeelhouders ad EUR 0,1 miljoen in 2013 (2012: EUR 1,5 miljoen).

Dit risico was voortvloeiend uit de herstructurering van het fonds van open-end naar closed-end vooral aanwezig door de combinatie van doorlopende onvoorspelbare in- en uitstroom van aandeelhouders en illiquide beleggingen. In de closed-end situatie is dit risico niet meer aanwezig.

Huurbaten ad EUR 7,1 miljoen in 2013 (2012: EUR 6,7 miljoen).

De huurbaten zijn stabiele en voorspelbare kasstromen waarop snel geanticipeerd kan worden. De kwaliteit van deze kasstromen wordt doorlopend gemonitord. Zie ook de toelichting bij debiteuren- en kasstroomrisico voor additionele toelichting.

Dividenduitkeringen ad EUR 0,0 miljoen in 2013 (2012: EUR 2,4 miljoen) en transacties i.v.m. aan- en verkopen van onroerende zaken ad EUR -0,8 miljoen (2012: EUR 4,1 miljoen).

Aangezien deze kasstromen voorspelbaar zijn en vanuit de beheerder ingepland worden, vormen dezen een beperkte dreiging in het kader van liquiditeitsrisico.

Beheerkosten ad EUR 1,2 miljoen in 2013 (2012: EUR 1,3 miljoen) en financieringstransacties ad EUR -2,5 miljoen (2012: EUR -5,6 miljoen).

Aangezien deze kasstromen voorspelbaar zijn, vormen deze een beperkte dreiging in het kader van liquiditeitsrisico.

Gevoeligheidsanalyse

Hieronder volgt een samenvatting van enkele variabelen die significante impact kunnen hebben op het eigen vermogen of resultaat van het fonds:

Variabelen	Toelichting	Situatie per 2013
Bezettingsgraad	Dit geeft de mate van bezetting van de portefeuille weer en kan variëren al naar gelang de expiratie van huurcontracten. Zie ook toelichting kasstroomrisico.	97,6 %
Huurbaten per m ²	Dit geeft de hoogte van de huur per m ² weer en kan variëren na expiratie van de huurcontracten al naar gelang de marktontwikkeling. Zie ook toelichting kasstroomrisico.	EUR 148
BAR	De BAR (bruto aanvangsrendement) is een in de vastgoedwereld veel gebruikt instrument om de waarde en de kwaliteit van een object uit te drukken. Het bruto aanvangsrendement wordt uitgedrukt in procenten en wordt berekend door de huuropbrengst in het eerste jaar van de exploitatie te delen door de totale investering. Dit weerspiegelt in feite de mate van risico die in de markt wordt gepercipieerd voor de vastgoedbelegging en kan al naar gelang de markt wijzigt omhoog of omlaag bewegen.	9,51%
Gemiddelde financieringsrente	Deze wordt bepaald door de fundingkosten van de financierende bank en de risico-opslagen die deze financier voor de portefeuille opportuun acht. Aangezien de financieringsrente voor langere periode vaststaat en hiermee het effect voor een verslagperiode zeer beperkt is, is deze variabele niet meegenomen in de gevoeligheidsanalyse.	4,99%

De gevoeligheid van het fonds op deze variabelen is als volgt:

Gevoeligheid op eigen vermogen (indicatief)				
Bezettingsgraad +1%	Tussen	EUR 700.000	en	EUR 710.000
Bezettingsgraad -1%	Tussen	EUR -700.000	en	EUR -710.000
Huurbaten per m ² +1%	Tussen	EUR 710.000	en	EUR 720.000
Huurbaten per m ² -1%	Tussen	EUR -710.000	en	EUR -720.000
BAR +1%	Tussen	EUR 710.000	en	EUR 720.000
BAR -1%	Tussen	EUR -710.000	en	EUR -720.000

Toelichting op de geconsolideerde balans per 31 december 2013

1. Onroerende zaken

(bedragen in euro's)	2013	2012
Boekwaarde per 1 januari	75.911.134	87.193.711
Investerings inclusief aankoopkosten	452.366	8.604.462
Desinvestering inclusief aankoopkosten	–	-13.040.334
Afboeking herwaardering desinvesteringen	–	-749.666
Herwaardering van objecten nog in portefeuille	-5.318.500	-6.097.039
Boekwaarde per 31 december	<u>71.045.000</u>	<u>75.911.134</u>

Aankoopkosten van panden zijn een integraal onderdeel van de verkrijgingsprijs. Onroerende zaken worden gewaardeerd op reële waarde. In de regel zal de eerste waardebepaling tot een negatieve herwaardering leiden aangezien de aankoopkosten bij de waardebepaling buiten beschouwing worden gelaten. De waarderings worden uitgevoerd conform de richtlijnen van de IPD/ROZ Vastgoedindex. Belangrijke inputvariabelen zijn huurprijzen en bruto aanvangsrendementen.

2. Onderhanden werk

Dit betreft een dakopbouw aan de Utrechtseweg te Amersfoort ad. EUR 12.852. Het verschil met de balanspost ultimo 2012 zijn gemaakte advieskosten voor nieuwbouw van een tweede koetshuis aan de Kennedylaan te Baarn ad. EUR 21.643. Aangezien de nieuwbouw niet doorgaat, zijn in 2013 de kosten voor de helft ten laste van het fonds gekomen en voor de andere helft doorberekend aan de huurder.

3. Overige langlopende activa

(bedragen in euro's)	2013	2012
Geactiveerde makelaarsprovisie		
Boekwaarde per 1 januari	71.903	71.746
Activering	25.791	32.749
Afschrijving	-18.459	-32.592
	<u>79.235</u>	<u>71.903</u>
Geactiveerde huurkorting		
Boekwaarde per 1 januari	130.621	99.581
Activering	155.634	103.427
Ten laste van resultaat	-108.097	-72.387
	<u>178.158</u>	<u>130.621</u>
Geactiveerde afsluitprovisies financieringen		
Boekwaarde per 1 januari	27.824	44.493
Activering	–	4.292
Afschrijving	-5.080	-20.961
	<u>22.744</u>	<u>27.824</u>
Boekwaarde per 31 december	<u>280.137</u>	<u>230.348</u>

4. Overige vorderingen en overlopende activa

(bedragen in euro's)	2013	2012
Huurdebiteuren	41.449	60.399
Te verrekenen servicekosten	17.227	165.689
Omzetbelasting	33.909	263.687
Te ontvangen subsidie verduurzaming	75.000	–
Nog te ontvangen depot inzake verkoop object	–	75.000
Nog te ontvangen gelden inzake uitgifte van aandelen	–	11.888
Overige overlopende activa	6.673	10.432
	<u>174.258</u>	<u>587.095</u>

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

Specificatie huurdebiteuren

(bedragen in euro's)	2013	2012
Openstaande postenlijst per 31 december	41.449	60.399
Af: voorziening	–	–
Huurdebiteuren per 31 december	<u>41.449</u>	<u>60.399</u>

5. Liquide middelen

(bedragen in euro's)	2013	2012
Triodos Bank, rendementrekeningen	–	2.349
Triodos Bank, rekeningen-courant	458	615
KAS BANK, rekening-courant	20	365
Rabobank, rekeningen-courant	130	117
GLS Bank, rekening-courant	5.194	8.233
	<u>5.802</u>	<u>11.679</u>

De liquide middelen staan ter vrije beschikking.

Het rentepercentage op de rekeningen-courant bij Triodos Bank is ultimo 2013 nihil.

Het rentepercentage op de rekening-courant bij KAS BANK is ultimo 2013 nihil.

Het rentepercentage op de rekeningen-courant bij Rabobank is ultimo 2013 op een rekening 0,90% en op een andere rekening nihil.

Het rentepercentage op de rekeningen-courant bij GLS Bank is ultimo 2013 nihil.

6. Geplaatst kapitaal

(bedragen in euro's)	2013	2012
Geplaatst en gestort per 1 januari	42.244.272	40.875.771
Geplaatst minus teruggekocht	-249.317	1.368.501
Vermindering nominale waarde	-10.078.789	–
Geplaatst en gestort per 31 december	<u>31.916.166</u>	<u>42.244.272</u>

Het maatschappelijk kapitaal bedraagt per balansdatum EUR 100.000.050 (2012: EUR 100.000.050) verdeeld in 20.000.000 gewone aandelen en 10 prioriteitsaandelen. Op 24 december 2013 is de nominale waarde van alle aandelen verlaagd van EUR 5,00 naar EUR 3,80. Daarmee werd het civielrechtelijk mogelijk om het fiscale resultaat over 2012 deels als dividend uit te keren.

De prioriteitsaandelen zijn in het bezit van Stichting Triodos Holding en geven recht op 4% dividend van het op deze aandelen gestorte kapitaal.

Van de gewone aandelen zijn ultimo 2013 4.567.016 stuks (2012: 4.654.769 stuks) geplaatst via Euronext Amsterdam (aandelen aan toonder) en 3.831.965 stuks (2012: 3.794.075 stuks) ingeschreven in het aandeelhoudersregister bij Triodos Bank (aandelen op naam).

Mutaties in het aantal geplaatste en gestorte aandelen in stuks:

	2013	2012
Stand per 1 januari	8.448.854	8.175.154
Geplaatste aandelen in het boekjaar	113.147	1.225.392
Ingekochte aandelen in het boekjaar	-163.010	-951.692
Geplaatste aandelen per 31 december (geplaatst en gestort)	<u>8.398.991</u>	<u>8.448.854</u>

Het totaal aantal geplaatste aandelen bedraagt per ultimo 2013 9.142.287 stuks (ultimo 2012: 8.448.844 stuks).

7. Agio

(bedragen in euro's)	2013	2012
Stand per 1 januari	12.860.245	12.779.868
Mutatie door uitgifte en terugkoop van aandelen	310.287	80.377
Herkapitalisatie als gevolg van vermindering nominale waarde	10.078.789	–
Stand per 31 december	<u>23.249.321</u>	<u>12.860.245</u>

Het volledige bedrag aan agio is fiscaal erkend.

8. Herwaarderingsreserve

De herwaarderingsreserve betreft de per balansdatum ongerealiseerde positieve herwaarderings van beleggingen in onroerende zaken.

Het verloop kan als volgt worden weergegeven:

(bedragen in euro's)	2013	2012
Stand per 1 januari	287.451	1.906.925
Onttrekking positieve herwaardering onroerende zaken	-287.451	-1.619.474
Stand per 31 december	<u>–</u>	<u>287.451</u>

9. Overige reserves

Onder deze post zijn opgenomen de negatieve herwaarderingen van beleggingen in onroerende zaken, de afrondingsreserve en fiscale correcties.

Het verloop kan als volgt worden weergegeven:

(bedragen in euro's)	2013	2012
Stand per 1 januari	-16.071.699	-13.200.713
Overboeking vanuit herwaarderingsreserve	287.451	1.619.474
Overboeking vanuit het onverdeeld resultaat	-6.354.223	-4.490.460
Stand per 31 december	<u>-22.138.471</u>	<u>-16.071.699</u>

10. Onverdeeld resultaat

Het onverdeeld resultaat betreft het nog niet uitgekeerde resultaat over het boekjaar.

Het verloop kan als volgt worden weergegeven:

(bedragen in euro's)	2013	2012
Stand per 1 januari	-4.674.426	-2.091.589
Uitgekeerd dividend over voorgaand boekjaar	-1.679.797	-2.398.871
Toegevoegd of onttrokken aan de overige reserves	6.354.223	4.490.460
	–	–
Onverdeeld resultaat boekjaar	-2.858.823	-4.674.426
Stand per 31 december	<u>-2.858.823</u>	<u>-4.674.426</u>

11. Langlopende schulden

(bedragen in euro's)	2013	2012
Leningen Triodos Groenfonds	7.437.174	7.437.174
Leningen Triodos Bank	16.195.196	16.229.539
Leningen Rabobank	13.300.000	14.000.000
Kortlopend deel van leningen Rabobank	-700.000	–
Lening Stichting Nationaal Restauratiefonds	132.319	136.756
	36.364.689	37.803.469
Het verloop kan als volgt worden weergegeven:		
Stand per 1 januari	37.803.469	42.550.406
Nieuw opgenomen leningen	–	4.291.800
Aflossing leningen	-738.780	-9.038.737
Kortlopend deel van leningen Rabobank	-700.000	–
Stand per 31 december	36.364.689	37.803.469

Triodos Groenfonds NV

Er zijn vier langlopende leningen bij Triodos Groenfonds NV opgenomen:

Hoofdsom in euro's	Vervaldatum	Rentepercentage	Aflossing
393.600	01 januari 2016	2,700% tot 01 januari 2016	ineens
1.806.600	01 juli 2019	3,900% tot 01 juli 2019	ineens
945.174	01 juli 2020	4,310% tot 01 juli 2020	ineens
4.291.800	01 april 2022	4,800% tot 01 april 2022	ineens

Triodos Bank NV

Er zijn zeven langlopende leningen bij Triodos Bank NV opgenomen:

Hoofdsom in euro's	Vervaldatum	Rentepercentage	Aflossing
4.500.000	01 januari 2018	5,191% tot 01 januari 2018	ineens
400.000	01 augustus 2018	5,407% tot 01 augustus 2018	ineens
2.000.000	01 juli 2021	5,250% tot 01 mei 2021	ineens
5.000.000	01 juli 2022	5,300% tot 01 mei 2022	ineens
3.193.400	01 december 2022	4,960% tot 01 december 2020	ineens
746.970	01 juli 2035	5,310% tot 01 april 2020	EUR 8.586 per kwartaal
354.826	01 juli 2035	5,310% tot 01 april 2020	ineens

Als zekerheden voor de leningen bij Triodos Groenfonds en Triodos Bank gelden:

Eerste recht van hypotheek ad EUR 40.000.000,- te vermeerderen met 37,5% voor rente en kosten op het volgende onroerend goed:

- Kerkenbosch te Nijmegen
- Platinaweg te Emmeloord
- Bosscheweg te Boxtel
- Huis van de Sport te Nieuwegein
- Laan van Westenenk te Apeldoorn
- Rostockweg te Groningen
- J.F. Kennedylaan te Baarn
- Prins Hendrikstraat te Den Haag
- Willemsplein te Arnhem
- Stationsweg te Groningen
- Utrechtseweg te Amersfoort
- Honingerdijk te Rotterdam

Voor de leningen van Triodos Groenfonds en Triodos Bank dient Triodos Vastgoedfonds aan een aantal ratio's te voldoen:

	2013	2012	Norm
Solvabiliteitsratio	42,2%	45,1%	> 35%
Loan to Value gehele portefeuille	52,4%	52,4%	< 70%
Loan to Value door Triodos gefinancierde portefeuille	45,3%	48,1%	< 70%

De norm voor de solvabiliteitsratio is in 2013 verlaagd van >40% naar >35%.

Rabobank

Er zijn vier langlopende leningen bij Rabobank opgenomen:

Hoofdsom in euro's	Vervaldatum	Rentepercentage	Aflossing
2.850.000	30 april 2017	5,002% tot 30 april 2016	ineens
4.750.000	30 april 2017	5,277% tot 30 april 2017	ineens
2.850.000	01 december 2018	5,042% tot 01 december 2015	ineens
2.850.000	01 juni 2021	5,000% tot 01 juni 2021	ineens

Als zekerheden voor deze leningen bij Rabobank gelden:

- Eerste hypothecaire inschrijving ad EUR 6.500.000 op Nieuwe Kanaal I en II te Wageningen;
- Eerste hypothecaire inschrijving ad EUR 5.740.000 op Blaeulaan te Utrecht;
- Tweede hypothecaire inschrijving ad EUR 6.400.000 op Herengracht te Amsterdam;
- Eerste hypothecaire inschrijving ad EUR 3.400.000 op Kastanjehof te Velp;
- Verpanding huurpenningen;
- Material Advers Change clause;
- Cross Default clause;
- Behoud FBI-status.

Voor de leningen van Rabobank dient Triodos Vastgoedfonds aan een aantal ratio's te voldoen:

	2013	2012	Norm
Solvabiliteitsratio	42,2%	45,1%	> 35%
Rentedekkingsratio	2,3	1,7	> 1,5
Loan to Value ratio	52,4%	52,4%	< 70%

De solvabiliteitsratio is gedefinieerd als geplaatst kapitaal, agio, reserves en achtergestelde vorderingen jegens Rabobank gedeeld door het balanstotaal minus geactiveerde immateriële activa.

De norm voor de solvabiliteitsratio is in 2013 verlaagd van >40% naar >35%.

De rentedekkingsratio is gedefinieerd als de geconsolideerde netto winst plus de geconsolideerde belastingen plus de geconsolideerde rentelasten minus de geconsolideerde rentebaten plus het geconsolideerde resultaat derden plus de geconsolideerde afschrijvingen goodwill minus het geconsolideerde resultaat van de minderheidsdeelnemingen minus de geconsolideerde buitengewone baten in verhouding tot de geconsolideerde rentelasten minus de geconsolideerde rentebaten. Echter met dien verstande dat ongerealiseerde waardeverschillen in de boekwaarde van het beleggingsvastgoed buiten beschouwing worden gelaten.

De Loan to Value ratio is de totale financieringssom in verhouding tot de getaxeerde verkoopwaarde van het onroerend goed, vastgesteld door een aan de bank conveniërend taxatierapport.

Stichting Nationaal Restauratiefonds

Hoofdsom in euro's	Vervaldatum	Rentepercentage	Aflossing
132.319	01 januari 2040	1,000% tot 01 januari 2020	volgens jaarannuïteit

Als zekerheid is een recht van eerste hypotheek afgegeven op de onroerende zaak Herengracht 433 te Amsterdam.

12. Kortlopende externe financiering

(bedragen in euro's)	2013	2012
Kortlopend deel leningen Rabobank	700.000	–
Krediet in rekening-courant Triodos Bank	188.617	1.969.728
	888.617	1.969.728

De kredietfaciliteit bij Triodos Bank bedraagt EUR 3.000.000. Over het opgenomen gedeelte van de kredietfaciliteit is 4,0% rente verschuldigd. Over het niet-opgenomen gedeelte van de kredietfaciliteit is 0,2% provisie verschuldigd.

13. Crediteuren en overige verplichtingen

(bedragen in euro's)	2013	2012
Crediteuren	165.553	577.474
Te betalen dividend	1.680.026	–
Waarborgsom huurder	160.450	220.704
Vooruitontvangen huur	1.152.499	721.557
Te verrekenen servicekosten	111.876	–
Te betalen managementfee	181.300	180.829
Te betalen rente	266.301	278.426
Te betalen renovatiekosten	93.898	–
Te betalen verbouwpremies aan huurders	23.800	23.800
Te betalen bestandsprovisie	63.429	105.605
Te betalen onderhoudskosten	76.501	129.975
Overige kortlopende schulden	120.917	117.341
	<u>4.096.550</u>	<u>2.355.711</u>

Het rentepercentage op een waarborgsom van een huurder ad. EUR 160.000 bedraagt ultimo 2013 0,25%. Over de overige kortlopende schulden is geen rente verschuldigd.

Niet uit de balans blijvende verplichtingen, activa en regelingen

De dochtermaatschappij Triodos Immobilien GmbH is in liquidatie omdat het object in Duitsland is verkocht.

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 2013 bedroeg EUR 79.161 en wordt jaarlijks geïndexeerd per januari.

Toelichting op de geconsolideerde winst- en verliesrekening over 2013

Hierna volgt toelichting op het resultaat over 2013 EUR -2.858.823. De onderverdeling van dit resultaat naar gerealiseerde en ongerealiseerde resultaten is als volgt:

(bedragen in euro's)	2013	2012
Gerealiseerde positieve resultaten	6.762.352	6.990.558
Gerealiseerde negatieve resultaten	-4.302.675	-5.567.945
Ongerealiseerde positieve resultaten	–	135.000
Ongerealiseerde negatieve resultaten	-5.318.500	-6.232.039
	<u>-2.858.823</u>	<u>-4.674.426</u>

14. Bouwrente

De bouwrente betreft de renteopbrengst van de financiering van de renovatie van het object Stationsweg te Groningen. Het rentepercentage bedraagt 6,0%.

15. Exploitatiekosten

(bedragen in euro's)	2013	2012
Onderhoudskosten	734.083	405.128
Onroerende zaakbelasting	145.679	157.719
Erfpacht	79.161	77.381
Huur parkeerplaatsen	15.038	15.038
Verzekeringen	21.007	12.874
Taxatiekosten	25.238	43.591
Waterschapslasten	16.042	13.123
Verhuurcourtage	24.211	19.659
Marketing- en promotiekosten	8.342	3.871
Advieskosten	19.793	4.813
	<u>1.088.594</u>	<u>753.197</u>

16. Gerealiseerde waardeveranderingen van beleggingen in onroerende zaken

De gerealiseerde waardeveranderingen in 2012 betreft de verkoop van het object Vesteplein te Delft.

17. Ongerealiseerde waardeveranderingen van beleggingen in onroerende zaken

(bedragen in euro's)	2013	2012
Positieve waardeveranderingen in onroerende zaken	–	135.000
Negatieve waardeveranderingen in onroerende zaken	-5.318.500	-6.232.039
	<u><u>-5.318.500</u></u>	<u><u>-6.097.039</u></u>

18. Beheerkosten

(bedragen in euro's)	2013	2012
Beheervergoeding (Triodos Investment Management)	335.061	367.004
Asset management (Bouwfonds Investment Management)	276.996	295.062
Property management (Bouwfonds Investment Management)	159.519	171.579
Accountantskosten	28.033	27.300
Administratiekosten	11.398	10.770
Advieskosten	14.637	21.944
Kosten toezichthouder	8.400	8.400
Kosten beursnotering	3.700	3.800
Kosten investeringscommissie	2.483	6.204
Bezoldiging Raad van Commissarissen	14.074	14.909
Publiciteitskosten	29.436	30.626
Bestandsprovisie	130.003	131.980
Transactiekosten	750	4.268
Overige kosten	1.622	1.861
	<u><u>1.016.112</u></u>	<u><u>1.095.707</u></u>

19. Netto overige bedrijfsresultaten

(bedragen in euro's)	2013	2012
Opslag bij uitgifte van aandelen	6.129	61.162
Overige baten	–	900
	<u>6.129</u>	<u>62.062</u>
Kosten aandelen op naam	-2.125	-2.073
Kosten aandelen aan toonder	-16.982	-18.666
Marketingkosten	-44.648	-88.446
Overige bedrijfskosten	-73.069	–
	<u>-136.824</u>	<u>-109.185</u>
	<u>-130.695</u>	<u>47.123</u>

De overige bedrijfskosten betreffen de advieskosten van de herstructurering van een open-end naar een closed-end structuur en van de vermindering van de nominale waarde van EUR 5,00 naar EUR 3,80.

20. Netto financieringsresultaten

(bedragen in euro's)	2013	2012
Rentelasten op basis van contractuele rentevoet	1.935.938	2.131.630
Provisiekosten	12.682	52.200
	<u>1.948.620</u>	<u>2.183.830</u>
Rentebaten	-1.300	-594
	<u>1.947.320</u>	<u>2.183.236</u>

Kostenstructuur

Beheervergoeding

Triodos Vastgoedfonds NV heeft geen medewerkers of directieleden in dienst.

De directie van Triodos Vastgoedfonds NV wordt gevoerd door Triodos Investment Management BV tegen een jaarlijkse vergoeding van 1,0% over de gemiddeld uitstaande beleggingen. Uit deze vergoeding worden alle kosten van het management van Triodos Vastgoedfonds NV betaald zoals de kosten van het beheer van de beleggingen, de kosten van de administratie en de kosten van automatisering.

De beheervergoeding (inclusief vergoeding voor asset en property management aan Bouwfonds Investment Management) bedraagt EUR 771.576 (2012: EUR 833.645).

Honorarium accountant

De kosten van KPMG Accountants NV hebben enkel betrekking op de controle van de jaarrekening. KPMG Accountants NV heeft geen werkzaamheden verricht die adviesgevend van aard zijn. De totale kosten inzake de controle van de jaarrekening en het prospectus door KPMG bedragen:

(bedragen in euro's)	2013	2012
Controle van de jaarrekening	28.033	26.235
Controle van prospectus	–	1.065
Totaal honorarium accountant	<u>28.033</u>	<u>27.300</u>

Administratiekosten

De administratiekosten hebben in 2013 betrekking op Triodos Immobilien GmbH (EUR 5.686), op de Vereniging van Eigenaren van het object Vesteplein te Delft (EUR 5.092), hoewel dit object in 2012 verkocht is, zijn er nog kosten geweest van de afhandeling van de verdeling van de servicekosten van voorgaande jaren over de huurders, en op de loonadministratie van een lid van de Raad van Commissarissen (EUR 620).

Kosten beursnotering

Dit betreffen de kosten die door Euronext Fund Service in rekening zijn gebracht.

Bezoldiging Raad van Commissarissen

De vergoeding voor commissarissen wordt door de Algemene Vergadering van Aandeelhouders vastgesteld. Bij deze vergoeding wordt geen rekening gehouden met marktconformiteit. Aan commissarissen zijn geen leningen, voorschotten of garanties verstrekt. Er is uit principiële overwegingen geen aandelenoptieregeling voor commissarissen.

De bezoldiging van de Raad van Commissarissen van Triodos Vastgoedfonds NV is als volgt:

(bedragen in euro's)	2013	2012
Peter Blom*	–	–
Kees Duijvestein**	4.500	4.500
Bert de Graaf***	3.000	3.000
Peter Kok***	3.000	3.000
Meiny Prins***	3.000	3.000
	13.500	13.500
Werkgeverslasten	108	213
Niet-aftrekbare omzetbelasting	466	1.196
	<u>14.074</u>	<u>14.409</u>

* Commissarissen werkzaam voor Triodos Bank NV ontvangen geen vergoeding.

** De vergoeding voor de voorzitter van de Raad van Commissarissen bedraagt EUR 4.500 op jaarbasis.

*** De vergoeding voor leden van de Raad van Commissarissen bedraagt EUR 3.000 op jaarbasis.

Bestandsprovisie

Voor het aanbrengen van aandelen maakt Triodos Vastgoedfonds gebruik van financiële instellingen waarmee distributieovereenkomsten worden gesloten. Afhankelijk van de distributeur wordt een jaarlijkse vergoeding geboden variërend van 0,4% tot 0,5% van de waarde van de door de desbetreffende distributeur geplaatste aandelen. De bestandprovisie bedraagt EUR 130.003 (2012: EUR 131.980). Hiernaast worden geen aanbrengprovisies vergoed.

Vanaf 1 januari 2014 geldt er een provisieverbod voor beleggingsondernemingen. Als gevolg hiervan mogen beleggingsondernemingen (distributeurs) geen bestandsprovisie meer ontvangen van een beleggingsfonds. Derhalve zal met ingang van 1 januari 2014 geen bestandsprovisie meer worden verstrekt door Triodos Vastgoedfonds NV.

Transactiekosten

Aankoopkosten van panden worden geactiveerd en maken onderdeel uit van de verkrijgingsprijs. De kosten voor de aan- en verkoopbegeleiding ad EUR 750 (2012: EUR 4.268) die rechtstreeks ten laste van het resultaat zijn gebracht, betreffen aankoopkosten van panden die niet aangekocht zijn of worden.

Opslag bij uitgifte van aandelen

Aan het plaatsen van eigen aandelen door Triodos Vastgoedfonds waren voor het fonds kosten verbonden. Om deze kosten te dekken hanteerde Triodos Vastgoedfonds een opslag van 1,0% op de herrekende intrinsieke waarde bij een per saldo uitgifte van aandelen. Aan het inkopen van eigen aandelen door Triodos Vastgoedfonds waren voor Triodos Vastgoedfonds in principe geen kosten verbonden, omdat alleen onder zeer uitzonderlijke omstandigheden een object verkocht zou worden om liquiditeiten hiervoor vrij te maken. Er werd dus geen afslag gehanteerd op de herrekende intrinsieke waarde bij een per saldo inkoop van aandelen in Triodos Vastgoedfonds.

Totale kosten

De totale kosten van het fonds bedragen EUR 4.302.675 (2012: EUR 4.141.919).

Kostenvergelijking

(bedragen in euro's)	Kosten 2013	Kosten prospectus
Beheervergoeding	771.576	771.576
Vergoeding leden Raad van Commissarissen	14.074	14.074
Vergoeding leden Investeringscommissie	2.483	2.483
Kosten externe accountant	28.033	28.033
Kosten toezichthouder	8.400	8.400
Marketingkosten	44.648	75.563
Bestandsprovisie *	130.003	176.649
Transactiekosten	750	750
Kosten voor het verlenen van opdrachten aan derden	19.107	19.107
Onderhoudskosten	734.083	734.083
Overige exploitatie- en servicekosten	467.036	467.036
Rentelasten	1.948.620	1.948.620
Overige fondskosten **	133.862	430.268

* De in het prospectus genoemde kosten voor bestandsprovisie bedraagt maximaal 0,5% van het aangebrachte vermogen.

** De in het prospectus genoemde overige fondskosten bedragen maximaal 10% van de totale kosten.

De kosten liggen binnen de kaders van het prospectus.

De lopende kosten

In navolging van Europese wetgeving wordt per 1 juli 2012 een nieuwe Europese kostenberekeningratio toegepast. De term Total Expense Ratio (TER) inclusief de calculatiemethode is hiermee vervangen door de lopende kosten ratio (LKR). Vergelijkende cijfers over voorgaande perioden zijn conform de nieuwe ratio berekend. De LKR betreft de totale kosten gedurende de afgelopen 12 maanden exclusief de kosten van de beleggingstransacties, interestkosten en de kosten die verband houden met het toe- en uittreden van deelnemers die niet vergoed worden uit de op- of afslag 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.

De LKR over 2013 bedraagt 6,89% (2012: 5,07%). De toename van de lopende kosten ratio met 1,82% is het gevolg van een aantal eenmalige kosten.

De onderhoudskosten zijn gestegen van EUR 405.128 naar EUR 734.083 door ingrijpende verbeteringen van de objecten Nieuwe Kanaal I te Wageningen, Willemsplein te Arnhem en Honingerdijk te Rotterdam.

Daarnaast zijn de servicekosten wegens leegstand over de jaren 2011 en 2012 in 2013 definitief geworden en derhalve geboekt. Voor de servicekosten van leegstand in 2013 is een schatting gemaakt op basis van de leegstaande vierkante meters. In totaal betrof het EUR 152.182 aan servicekosten wegens leegstand.

Tenslotte waren er EUR 73.069 eenmalige kosten verbonden aan de herstructurering van een open-end naar een closed-end structuur en van de vermindering van de nominale waarde per aandeel.

Bovengenoemde kostenverschillen kunnen als volgt worden samengevat:

(bedragen in euro's)	2013	2012
Onderhoudskosten	734.083	405.128
Servicekosten leegstand 2011-2013	152.182	0
Advieskosten van herstructurering en herkapitalisatie	73.069	0

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.

De fondskosten expense ratio bedraagt 3,35% (EUR 1.133.079) (2012: 3,10%, EUR 1.179.885).

Gelieerde partijen

Triodos Vastgoedfonds heeft relaties met de volgende rechtspersonen:

1 Stichting Triodos Holding is de houder van tien prioriteitsaandelen.

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 Bank heeft een distributieovereenkomst met Triodos Vastgoedfonds op basis waarvan een jaarlijkse bestandsprovisie van 0,5% van het via Triodos Bank geplaatste aandelenkapitaal wordt uitgekeerd.
- 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 Groenfond

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

5 Triodos Vastgoedfond Monumenten

Triodos Vastgoedfond NV verdeelt de kosten die tevens betrekking hebben op dochtermaatschappij Triodos Vastgoedfond Monumenten BV op basis van de waarde van de beleggingen ultimo boekjaar. In 2013 is aan Triodos Vastgoedfond Monumenten BV EUR 442.600 aan financieringslasten en EUR 189.000 aan algemene kosten doorbelast.

Uitbesteding van kerntaken

De onderstaande kerntaken zijn door Triodos Vastgoedfond uitbesteed:

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

Enkelvoudige balans per 31 december 2013

voor resultaatverdeling (bedragen in euro's)	Noot	2013	2012
Activa			
Vaste activa			
Materiële vaste activa			
Onroerende zaken	1	54.570.000	52.530.000
Onderhanden werk	2	12.852	12.852
		54.582.852	52.542.852
Financiële vaste activa			
Groepsmaatschappijen	3	16.199.128	23.017.244
Overige langlopende activa	4	177.483	137.442
		16.376.611	23.154.686
Totaal vaste activa		70.959.463	75.697.538
Vlottende activa			
Overige vorderingen en overlopende activa	5	53.386	327.779
Liquide middelen	6	354	2.929
Totaal vlottende activa		53.740	330.708
Totaal activa		71.013.203	76.028.246
Passiva			
Eigen vermogen	7		
Geplaatst kapitaal		31.916.166	42.244.272
Agio		23.249.321	12.860.245
Herwaarderingsreserve		–	287.451
Overige reserves		-22.138.471	-16.071.699
Onverdeeld resultaat		-2.858.823	-4.674.426
Totaal eigen vermogen		30.168.193	34.645.843
Schulden			
Langlopende schulden			
Externe financiering	8	36.364.689	37.803.469
Kortlopende schulden			
Externe financiering	9	888.617	1.969.728
Crediteuren en overige verplichtingen	10	3.591.704	1.609.206
Totaal schulden		40.845.010	41.382.403
Totaal passiva		71.013.203	76.028.246

Enkelvoudige winst- en verliesrekening over 2013

(bedragen in euro's)	2013	2012
Resultaat deelnemingen na belastingen	-654.698	-34.709
Overig resultaat na belastingen	-2.204.125	-4.639.717
Resultaat	<u>-2.858.823</u>	<u>-4.674.426</u>

Toelichting op de enkelvoudige jaarrekening

De afzonderlijke cijfers maken deel uit van de jaarrekening 2013 van Triodos Vastgoedfonds NV. De jaarrekening is opgesteld in overeenstemming met International Financial Reporting Standards voor zover die door de Europese Unie (EU-IFRS) zijn aanvaard en de interpretaties daarvan die door de International Accounting Standard Board (IASB) zijn vastgesteld. Met betrekking tot de afzonderlijke winst- en verliesrekening van Triodos Vastgoedfonds NV is gebruik gemaakt van de vrijstelling conform artikel 2:402 van het Burgerlijk Wetboek.

Grondslagen voor de waardering van activa en passiva en de resultaatbepaling

Voor het bepalen van de grondslagen voor de waardering van activa en passiva en de resultaatbepaling van de afzonderlijke jaarrekeningen maakt Triodos Vastgoedfonds NV gebruik van de mogelijkheid geboden door paragraaf 2:362 (8) van het Burgerlijk Wetboek. Dit betekent dat de grondslagen voor de waardering van activa en passiva en de resultaatbepaling van de enkelvoudige jaarrekening van Triodos Vastgoedfonds dezelfde zijn als die worden toegepast voor de geconsolideerde EU-IFRS jaarrekening. Deelnemingen waarop invloed van betekenis wordt uitgeoefend, worden verantwoord op basis van de netto vermogenswaarde. Deze geconsolideerde EU-IFRS jaarrekening is opgesteld volgens de door de International Accounting Standards Board vastgestelde en door de Europese Unie aanvaarde standaarden. Verwezen wordt naar de toelichting in de geconsolideerde jaarrekening. Zie pagina 46 tot en met 53 voor een beschrijving van deze uitgangspunten. Het aandeel in het resultaat van de deelnemingen bestaat uit het aandeel van Triodos Vastgoedfonds NV in het resultaat van deze deelnemingen. Resultaten op transacties, met inbegrip van de overdracht van activa en passiva tussen Triodos Vastgoedfonds NV en haar deelnemingen alsook onderlinge transacties tussen deelnemingen, zijn niet opgenomen voor zover zij beschouwd kunnen worden als ongerealiseerd.

Toelichting op de enkelvoudige balans per 31 december 2013

1. Onroerende zaken

(bedragen in euro's)	2013	2012
Boekwaarde per 1 januari	52.530.000	68.710.000
Investerings inclusief aankoopkosten	6.174.419	3.262.039
Desinvestering inclusief aankoopkosten	–	-13.040.334
Afboeking herwaardering desinvesteringen	–	-749.666
Herwaardering van objecten nog in portefeuille	-4.134.419	-5.652.039
Boekwaarde per 31 december	<u>54.570.000</u>	<u>52.530.000</u>

Aankoopkosten van panden zijn een integraal onderdeel van de verkrijgingprijs. Onroerende zaken worden gewaardeerd op reële waarde. In de regel zal de eerste waardebeoordeling tot een negatieve herwaardering leiden, aangezien de aankoopkosten bij de waardebeoordeling buiten beschouwing gelaten worden.

2. Onderhanden werk

Dit betreft een dakopbouw aan de Utrechtseweg te Amersfoort ad. EUR 12.852.

3. Groepsmaatschappijen

(bedragen in euro's)	2013	2012
Deelnemingen in groepsmaatschappijen	-4.126.640	-2.997.420
Vorderingen op groepsmaatschappijen	20.325.768	26.014.664
	<u>16.199.128</u>	<u>23.017.244</u>
Deelnemingen in groepsmaatschappijen		
Stand per 1 januari	-2.997.420	-2.316.180
Uitgekeerd resultaat	-474.522	-646.531
Resultaat deelnemingen	-654.698	-34.709
Stand per 31 december	<u>-4.126.640</u>	<u>-2.997.420</u>

Het betreft verworven kapitaalbelangen welke duurzaam voor de bedrijfsuitoefening worden aangehouden. Het betreft een 100% deelneming in Triodos Vastgoedfonds Monumenten BV, een 100% deelneming in Triodos Immobielien GmbH en een 100% deelneming in Triodos Vastgoedfonds Duurzame Concepten BV. Triodos Vastgoedfonds NV heeft volledige zeggenschap over deze 100% deelnemingen.

Vorderingen op groepsmaatschappijen

(bedragen in euro's)	2013	2012
Rekening-courant Triodos Vastgoedfonds Monumenten BV	19.614.134	19.765.270
Rekening-courant Triodos Immobilien GmbH	706.639	681.609
Rekening-courant Triodos Vastgoedfonds Duurzame Concepten BV	4.995	5.567.785
	<u>20.325.768</u>	<u>26.014.664</u>

Over de rekening-courant van Triodos Immobilien GmbH wordt 5,25% rente over het gewogen gemiddelde saldo in rekening gebracht. Over de rekening-courant van Triodos Vastgoedfonds Duurzame Concepten BV wordt – als onderdeel van de bouwfinanciering – 6,00% rente over het gewogen gemiddelde saldo in rekening gebracht. Voor de rekening-courant verhouding met Triodos Vastgoedfonds Monumenten BV wordt geen rente in rekening gebracht.

4. Overige langlopende activa

(bedragen in euro's)	2013	2012
Geactiveerde makelaarsprovisie		
Boekwaarde per 1 januari	21.599	31.352
Investerings	25.791	14.753
Afschrijving	-9.019	-24.506
	<u>38.371</u>	<u>21.599</u>
Geactiveerde huurkorting		
Boekwaarde per 1 januari	88.019	99.581
Activering	99.662	41.206
Ten laste van resultaat	-71.313	-52.768
	<u>116.368</u>	<u>88.019</u>
Geactiveerde afsluitprovisies financieringen		
Boekwaarde per 1 januari	27.824	44.493
Activering	–	4.292
Afschrijving	-5.080	-20.961
	<u>22.744</u>	<u>27.824</u>
Boekwaarde per 31 december	<u>177.483</u>	<u>137.442</u>

5. Overige vorderingen en overlopende activa

(bedragen in euro's)	2013	2012
Huurdebiteuren	2.000	61.001
Te verrekenen servicekosten	17.227	147.168
Omzetbelasting	28.626	23.352
Nog te ontvangen depot inzake verkoop object	–	75.000
Nog te ontvangen gelden inzake uitgifte van aandelen	–	11.888
Overige overlopende activa	5.533	9.370
	<u>53.386</u>	<u>327.779</u>

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

6. Liquide middelen

(bedragen in euro's)	2013	2012
Triodos Bank, rendementrekeningen	–	2.349
Triodos Bank, rekeningen-courant	204	98
KAS BANK, rekening-courant	20	365
Rabobank, rekeningen-courant	130	117
	<u>354</u>	<u>2.929</u>

Het rentepercentage op de rekeningen-courant bij Triodos Bank is ultimo 2013 nihil.

Het rentepercentage op de rekening-courant bij KAS Bank is ultimo 2013 nihil.

Het rentepercentage op de rekeningen-courant bij Rabobank is ultimo 2013 op een rekening 0,90% en op een andere rekening nihil.

7. Eigen vermogen

Het eigen vermogen volgens de enkelvoudige balans is gelijk aan het eigen vermogen volgens de geconsolideerde balans. Voor de toelichting op het eigen vermogen wordt verwezen naar de toelichting op de geconsolideerde jaarrekening.

8. Langlopende schulden

(bedragen in euro's)	2013	2012
Leningen Triodos Groenfonds	7.437.174	7.437.174
Leningen Triodos Bank	16.195.196	16.229.539
Leningen Rabobank	13.300.000	14.000.000
Kortlopend deel van leningen Rabobank	-700.000	–
Lening Stichting Nationaal Restauratiefonds	132.319	136.756
	<u>36.364.689</u>	<u>37.803.469</u>
Het verloop kan als volgt worden weergegeven:		
Stand per 1 januari	37.803.469	42.550.406
Nieuw opgenomen leningen	–	4.291.800
Nieuw opgenomen leningen	-738.780	-9.038.737
Aflossing leningen	-700.000	–
Stand per 31 december	<u>36.364.689</u>	<u>37.803.469</u>

Triodos Groenfonds NV

Er zijn vier langlopende leningen bij Triodos Groenfonds NV opgenomen:

Hoofdsom in euro's	Vervaldatum	Rentepercentage	Aflossing
393.600	01 juli 2016	2,700% tot 01 juli 2016	ineens
1.806.600	01 juli 2019	3,900% tot 01 juli 2019	ineens
945.174	01 juli 2020	4,310% tot 01 juli 2020	ineens
4.291.800	01 april 2022	4,800% tot 01 april 2022	ineens

Triodos Bank NV

Er zijn zeven langlopende leningen bij Triodos Bank NV opgenomen:

Hoofdsom in euro's	Vervaldatum	Rentepercentage	Aflossing
4.500.000	01 januari 2018	5,191% tot 01 januari 2018	ineens
400.000	01 augustus 2018	5,407% tot 01 augustus 2018	ineens
2.000.000	01 juli 2021	5,250% tot 01 mei 2021	ineens
5.000.000	01 juli 2022	5,300% tot 01 mei 2022	ineens
3.193.400	01 december 2022	4,960% tot 01 december 2020	ineens
746.970	01 juli 2035	5,310% tot 01 april 2020	EUR 8.586 per kwartaal
354.826	01 juli 2035	5,310% tot 01 april 2020	ineens

Als zekerheden voor de leningen bij Triodos Groenfonds en Triodos Bank gelden:

Eerste recht van hypotheek ad € 40.000.000,- te vermeerderen met 37,5% voor rente en kosten op het volgende onroerend goed:

- Kerkenbosch te Nijmegen
- J.F. Kennedylaan te Baarn
- Platinaweg te Emmeloord
- Prins Hendrikstraat te Den Haag
- Bosscheweg te Boxtel
- Willemsplein te Arnhem
- Huis van de Sport te Nieuwegein
- Stationsweg te Groningen
- Laan van Westenenk te Apeldoorn
- Utrechtseweg te Amersfoort
- Rostockweg te Groningen
- Honingerdijk te Rotterdam

Rabobank

Er zijn vier langlopende leningen bij Rabobank opgenomen:

Hoofdsom in euro's	Vervaldatum	Rentepercentage	Aflossing
2.850.000	30 april 2017	5,002% tot 30 april 2016	ineens
4.750.000	30 april 2017	5,277% tot 30 april 2017	ineens
2.850.000	01 december 2018	5,042% tot 01 december 2015	ineens
2.850.000	01 juni 2021	5,000% tot 01 juni 2021	ineens

Als zekerheden voor deze leningen bij Rabobank gelden:

- Eerste hypothecaire inschrijving ad EUR 6.500.000 op Nieuwe Kanaal I en II te Wageningen;
- Eerste hypothecaire inschrijving ad EUR 5.740.000 op Blaeulaan te Utrecht;
- Tweede hypothecaire inschrijving ad EUR 6.400.000 op Herengracht te Amsterdam;
- Eerste hypothecaire inschrijving ad. EUR 3.400.000 op Kastanjehof te Velp;
- Verpanding huurpenningen;
- Material Advers Change clause;
- Cross Default clause;
- Behoud FBI-status.

Stichting Nationaal Restauratiefonds

Hoofdsom in euro's	Vervaldatum	Rentepercentage	Aflossing
132.319	01 januari 2040	1,000% tot 01 januari 2020	volgens jaarannuïteit

Als zekerheid is een recht van eerste hypotheek afgegeven op de onroerende zaak Herengracht 433 te Amsterdam.

Voor deze leningen dient Triodos Vastgoedfonds aan een aantal ratio's te voldoen. Zie pagina 43 en 44 van de geconsolideerde jaarrekening.

9. Kortlopende externe financiering

(bedragen in euro's)	2013	2012
Kortlopend deel leningen Rabobank	700.000	–
Krediet in rekening-courant Triodos Bank	188.617	1.969.728
	<u>888.617</u>	<u>1.969.728</u>

De kredietfaciliteit bij Triodos Bank bedraagt EUR 3.000.000. Over het opgenomen gedeelte van de kredietfaciliteit is 4,0% rente verschuldigd. Over het niet-opgenomen gedeelte van de kredietfaciliteit is 0,2% provisie verschuldigd.

10. Crediteuren en overige verplichtingen

(bedragen in euro's)	2013	2012
Crediteuren	109.546	83.537
Te betalen dividend	1.680.026	–
Waarborgsommen huurders	160.000	220.254
Vooruitontvangen huur	878.949	502.203
Te verrekenen servicekosten	72.947	–
Te betalen managementfee	181.300	180.829
Te betalen rente	266.301	278.426
Te betalen bestandsprovisie	63.429	105.605
Te betalen onderhoudskosten	76.501	129.975
Overige kortlopende schulden	102.705	108.377
	<u>3.591.704</u>	<u>1.609.206</u>

Het rentepercentage op de waarborgsom van een huurder ad. EUR 160.000 bedraagt ultimo 2013 0,25%.
Over de overige kortlopende schulden is geen rente verschuldigd.

Zeist, 13 maart 2014

Fondsmanager
Guus Berkhout

Directie Triodos Investment Management BV
Marilou van Golstein Brouwers
Michael Jongeneel

Overige gegevens

Resultaatverdeling

De resultaatsverdeling is volgens de statuten (artikel 30) als volgt geregeld:

1. Van de uit de vastgestelde jaarrekening blijkende winst kan door de algemene vergadering op voorstel van de directie en na goedkeuring van dit voorstel door de Raad van Commissarissen eerst een bedrag worden bestemd tot het vormen of verstrekken van reserves.
2. Ten laste van het overblijvende bedrag van de winst wordt aan houders van prioriteitsaandelen een dividend uitgekeerd ten bedrage van vier procent (4%) van het op de aandelen gestorte kapitaal, dan wel de wettelijke rente indien deze lager mocht zijn. Het overblijvende bedrag van de winst staat ter beschikking van de algemene vergadering met dien verstande dat op de prioriteitsaandelen niet meer dan het in de eerste volzin bepaalde bedrag wordt uitgekeerd.
3. De vennootschap kan aan de aandeelhouders en andere gerechtigden tot voor uitkering vatbare winst slechts uitkeringen doen, voor zover haar eigen vermogen groter is dan het gestorte en opgevraagde deel van het kapitaal, vermeerderd met de reserves die krachtens de wet moeten worden aangehouden.
4. Op voorstel van de directie en na goedkeuring van dit voorstel door de Raad van Commissarissen kan de algemene vergadering besluiten, dat uitkeringen aan aandeelhouders geheel of gedeeltelijk door uitreiking van aandelen in het kapitaal der vennootschap zullen geschieden.
5. Voor zover mogelijk en rechtens geoorloofd, kan de directie onder goedkeuring van de Raad van Commissarissen een of meer interim-dividenden uitkeren op rekening van het te verwachten dividend, mits aan het vereiste van lid 3 is voldaan blijkens een tussentijdse vermogensopstelling als bedoeld in artikel 105, lid 4 van Boek 2 Burgerlijk Wetboek.
6. Bij de berekening van het op de aandelen uit te keren bedrag tellen de aandelen die de vennootschap in haar kapitaal houdt niet mee.

Op grond van artikel 31.2 van de statuten vervalt de vordering van de aandeelhouder tot uitkering door een tijdsverloop van vijf jaren.

Het verlies ad EUR 2.858.823 zal worden onttrokken aan de overige reserves. Het fiscaal resultaat ad EUR 1.930.683 zal in de toekomst met inachtneming van bovengenoemd artikel 30 lid 3 uit de statuten en kwalitatieve samenstelling van het eigen vermogen voor uitkeringen beschikbaar worden gesteld.

Prioriteitsaandelen

Er zijn tien prioriteitsaandelen uitgegeven aan Stichting Triodos Holding.

De leden van het bestuur van de stichting zijn de heer Pierre Aeby en de heer Peter Blom.

Aan de houders van prioriteitsaandelen zijn krachtens de statuten de volgende bijzondere rechten verleend:

- De vergadering van prioriteitsaandeelhouders stelt het aantal commissarissen vast en doet een niet-bindende voordracht aan de Algemene Vergadering van Aandeelhouders voor de benoeming van de leden van de Raad van Commissarissen.
- Aan houders van prioriteitsaandelen wordt ten laste van de winst, na eventuele vorming of versterking van reserves, een dividend uitgekeerd ten bedrage van 4,0% van het op de aandelen gestorte kapitaal, dan wel de wettelijke rente indien deze lager mocht zijn.
- Voor een besluit tot statutenwijziging, of tot ontbinding van de vennootschap door een Algemene Vergadering van Aandeelhouders is vooraf goedkeuring door de vergadering van houders van prioriteitsaandelen vereist.

Bij ontbinding van de vennootschap wordt aan de houders van prioriteitsaandelen, nadat uit de baten allereerst de schulden en kosten van liquidatie zijn voldaan, het nominaal bedrag hunner aandelen uitgekeerd.

Belangen van commissarissen bij beleggingen van het fonds

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 het jaar 2013 geen persoonlijk belang bij een belegging van Triodos Vastgoedfonds.

Gebeurtenissen na balansdatum

Tot op heden hebben zich geen gebeurtenissen na balansdatum voorgedaan, die nadere informatie per balansdatum zouden geven.

Aandelenbezit

De directie en de leden van de Raad van Commissarissen hadden per 31 december 2013 geen aandelen van het fonds in bezit.

Kerncijfers

Voor een vergelijkend overzicht van de intrinsieke waarde, het aantal uitstaande aandelen en de intrinsieke waarde per aandeel wordt verwezen naar de kerncijfers voorin het verslag.

Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

Aan: de Algemene Vergadering van Aandeelhouders van en de Raad van Commissarissen Triodos Vastgoedfonds N.V.

Verklaring betreffende de jaarrekening

Wij hebben de in dit jaarverslag opgenomen jaarrekening over 2013 van Triodos Vastgoedfonds N.V. te Zeist gecontroleerd. De jaarrekening omvat de geconsolideerde en enkelvoudige jaarrekening. De geconsolideerde jaarrekening bestaat uit de geconsolideerde balans per 31 december 2013, de geconsolideerde winst- en verliesrekening, het geconsolideerde overzicht van gerealiseerde en niet-gerealiseerde resultaten, het mutatieoverzicht eigen vermogen en het kasstroomoverzicht over 2013 met de toelichting, waarin zijn opgenomen een overzicht van de belangrijke grondslagen voor financiële verslaggeving en overige toelichtingen. De enkelvoudige jaarrekening bestaat uit de enkelvoudige balans per 31 december 2013 en de enkelvoudige winst-en-verliesrekening over 2013 met de toelichting, waarin zijn opgenomen een overzicht van de gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving en andere toelichtingen.

Verantwoordelijkheden van de directie

De directie van de vennootschap is verantwoordelijk voor het opmaken van de jaarrekening die het vermogen en het resultaat getrouw dient weer te geven in overeenstemming met International Financial Reporting Standards zoals aanvaard binnen de Europese Unie, met Titel 9 Boek 2 van het in Nederland geldende Burgerlijk Wetboek (BW) en met de Wet op het financieel toezicht, alsmede voor het opstellen van het directieverslag in overeenstemming met Titel 9 Boek 2 BW en met de Wet op het financieel toezicht. De directie is tevens verantwoordelijk voor een zodanige interne beheersing als zij noodzakelijk acht om het opmaken van de jaarrekening mogelijk te maken zonder afwijkingen van materieel belang als gevolg van fraude of fouten.

Verantwoordelijkheid van de accountant

Onze verantwoordelijkheid is het geven van een oordeel over de jaarrekening op basis van onze controle. Wij hebben onze controle verricht in overeenstemming met Nederlands recht, waaronder de Nederlandse controlestandaarden. Dit vereist dat wij voldoen aan de voor ons geldende ethische voorschriften en dat wij onze controle zodanig plannen en uitvoeren dat een redelijke mate van zekerheid wordt verkregen dat de jaarrekening geen afwijkingen van materieel belang bevat. Een controle omvat het uitvoeren van werkzaamheden ter verkrijging van controle-informatie over de bedragen en de toelichtingen in de jaarrekening. De geselecteerde werkzaamheden zijn afhankelijk van de door de accountant toegepaste oordeelsvorming, met inbegrip van het inschatten van de risico's dat de jaarrekening een afwijking van materieel belang bevat als gevolg van fraude of fouten. Bij het maken van deze risico-inschattingen neemt de accountant de interne beheersing in aanmerking die relevant is voor het opmaken van de jaarrekening en voor het getrouwe beeld daarvan, gericht op het opzetten van controlewerkzaamheden die passend zijn in de omstandigheden. Deze risico-inschattingen hebben echter niet tot doel een oordeel tot uitdrukking te brengen over de effectiviteit van de interne beheersing van de vennootschap. Een controle omvat tevens het evalueren van de geschiktheid van de gebruikte grondslagen voor financiële verslaggeving en van de redelijkheid van de door de directie van de vennootschap gemaakte schattingen, alsmede een evaluatie van het algehele beeld van de jaarrekening. Wij zijn van mening dat de door ons verkregen controle-informatie voldoende en geschikt is om een onderbouwing voor ons oordeel te bieden.

Oordeel betreffende de geconsolideerde jaarrekening

Naar ons oordeel geeft de geconsolideerde jaarrekening een getrouw beeld van de grootte en samenstelling van het vermogen van Triodos Vastgoedfonds N.V. per 31 december 2013 en van het resultaat en de kasstromen over 2013 in overeenstemming met International Financial Reporting Standards zoals aanvaard binnen de Europese Unie en Titel 9 Boek 2 BW en met de Wet op het financieel toezicht.

Oordeel betreffende de enkelvoudige jaarrekening

Naar ons oordeel geeft de enkelvoudige jaarrekening een getrouw beeld van de grootte en samenstelling van het vermogen van Triodos Vastgoedfonds N.V. per 31 december 2013 en van het resultaat over 2013 in overeenstemming met Titel 9 Boek 2 BW en met de Wet op het financieel toezicht.

Verklaring betreffende overige bij of krachtens de wet gestelde eisen

Ingevolge artikel 2:393 lid 5 onder e en f BW vermelden wij dat ons geen tekortkomingen zijn gebleken naar aanleiding van het onderzoek of het directieverslag, voor zover wij dat kunnen beoordelen, overeenkomstig Titel 9 Boek 2 BW is opgesteld, en of de in artikel 2:392 lid 1 onder b tot en met h BW vereiste gegevens zijn toegevoegd. Tevens vermelden wij dat het directieverslag, voor zover wij dat kunnen beoordelen, verenigbaar is met de jaarrekening zoals vereist in artikel 2:391 lid 4 BW.

Amstelveen, 13 maart 2014

KPMG Accountants N.V.
M. Frikkee RA

Bijlage A

Beleggingsportefeuille Triodos Vastgoedfonds

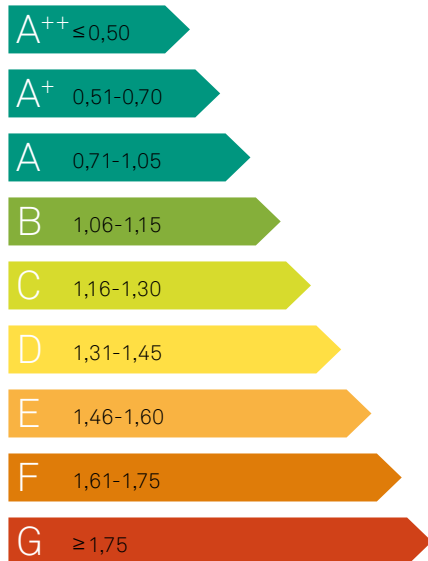
Triodos Vastgoedfonds verdeelt de beleggingsportefeuille in drie categorieën. In de eerste plaats nieuwe panden die duurzaam zijn gebouwd en duurzaam worden beheerd. In de tweede plaats belegt het fonds in rijksmonumenten en in de derde plaats in bestaande gebouwen met een goed duurzaamheidspotentieel. Sinds 2010 worden alle objecten beoordeeld met behulp van de nieuwe Triodos Toets voor Duurzaam Vastgoed. De scores van alle objecten getoetst met het nieuwe model staan in deze bijlage vermeld.

De energieprestatie van een pand speelt een rol bij de weging van de factor Planet van de Triodos Toets voor Duurzaam Vastgoed. Met ingang van 1 januari 2008 moet de energieprestatie ook op basis van de Europese regeling energieprestatie van gebouwen worden vastgesteld. Alle objecten van Triodos Vastgoedfonds hebben ultimo 2012 een energielabel. Deze labels worden vermeld in bijlage C.

In een enkel geval is de score onvoldoende ($< 5,5$). In het beheer zullen de noodzakelijke maatregelen genomen worden om op de minimale score uit te komen.

Duurzaam gebouwd en beheerd

zeer energie zuinig



zeer energie onzuinig



Amersfoort, Utrechtseweg,
in portefeuille sinds 2010

A 0,71-1,05

	2013	2012
People	8,1	8,1
Planet	7,4	7,4
Profit	6,7	6,5
Project	8,7	8,7



Boxtel, Bosscheweg,
in portefeuille sinds 2006

B 1,06-1,15

	2013	2012
People	8,3	8,3
Planet	7,3	7,0
Profit	5,0	5,2
Project	6,9	7,0



Emmeloord, Platinaweg,
in portefeuille sinds 2005

A⁺ 0,51-0,70

	2013	2012
People	5,8	5,8
Planet	7,8	7,8
Profit	7,9	7,9
Project	6,1	6,1



Groningen, Rostockweg,
in portefeuille sinds 2008

A⁺ 0,51-0,70

	2013	2012
People	8,6	8,6
Planet	8,0	8,0
Profit	7,2	7,4
Project	6,4	6,4



Groningen, Stationsweg,
in portefeuille sinds 2011

A⁺ 0,51-0,70

	2013	2012
People	8,8	n.t.b.
Planet	7,7	n.t.b.
Profit	6,6	n.t.b.
Project	8,8	n.t.b.

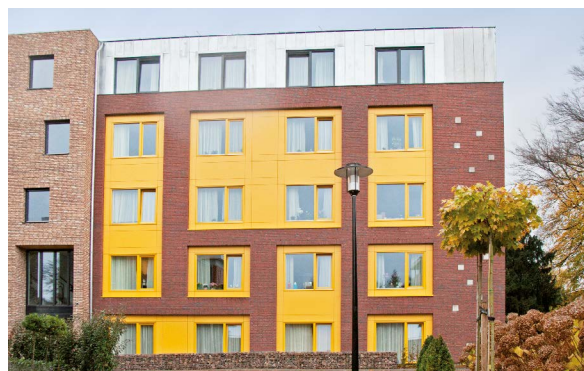


Utrecht, Blaeuilaan I en II,
in portefeuille sinds 2009

A⁺ 0,51-0,70

D 1,31-1,45

	2013	2012
People	7,4	7,3
Planet	6,2	6,2
Profit	6,9	6,4
Project	5,4	5,4



Velp, Kastanjehof 2,
in portefeuille sinds 2012

A⁺⁺ ≤0,50

	2013	2012
People	9,2	9,2
Planet	6,2	6,1
Profit	7,0	7,6
Project	6,9	6,4

Monument, duurzaam beheerd



Amsterdam, Herengracht,
in portefeuille sinds 2008

G $\geq 1,75$

	2013	2012
People	7,0	7,0
Planet	5,3	5,3
Profit	5,9	6,0
Project	7,8	7,8



Arnhem, Willemsplein,
in portefeuille sinds 2011

G $\geq 1,75$

	2013	2012
People	6,0	6,0
Planet	2,8	2,8
Profit	7,3	7,5
Project	7,7	7,7



Baarn, Kennedylaan,
in portefeuille sinds 2004

C 1,16-1,30

F 1,61-1,75

	2013	2012
People	8,7	8,7
Planet	8,6	8,6
Profit	5,7	5,6
Project	7,5	7,5



Den Haag, Prins Hendrikstraat,
in portefeuille sinds 2011

A 0,71-1,05

	2013	2012
People	8,0	8,0
Planet	7,9	7,9
Profit	6,4	6,8
Project	8,5	8,5



Rotterdam, Honingerdijk,
in portefeuille sinds 2009

G $\geq 1,75$

	2013	2012
People	7,3	7,3
Planet	4,1	4,1
Profit	6,3	6,5
Project	7,2	7,4

Bestaande bouw, duurzaam beheerd



Apeldoorn, Laan van Westenenk,
in portefeuille sinds 2008

A 0,71-1,05

	2013	2012
People	7,4	7,1
Planet	7,1	7,1
Profit	7,3	7,0
Project	6,3	6,3



Nieuwegein, Wattbaan,
in portefeuille sinds 2007

B 1,06-1,15

	2013	2012
People	7,3	7,3
Planet	5,6	5,6
Profit	6,1	6,2
Project	7,0	7,0



Nijmegen, Kerkenbosch,
in portefeuille sinds 2004

A 0,71-1,05

	2013	2012
People	7,5	7,5
Planet	5,9	5,2
Profit	6,2	6,5
Project	4,8	4,8



Wageningen, Nieuwe Kanaal I,
in portefeuille sinds 2005

A 0,71-1,05

	2013	2012
People	8,4	8,4
Planet	6,3	6,3
Profit	7,1	7,1
Project	5,8	5,8



Wageningen, Nieuwe Kanaal II,
in portefeuille sinds 2005

A 0,71-1,05

	2013	2012
People	8,7	8,7
Planet	7,5	7,5
Profit	7,5	7,5
Project	4,7	4,7

Bijlage B

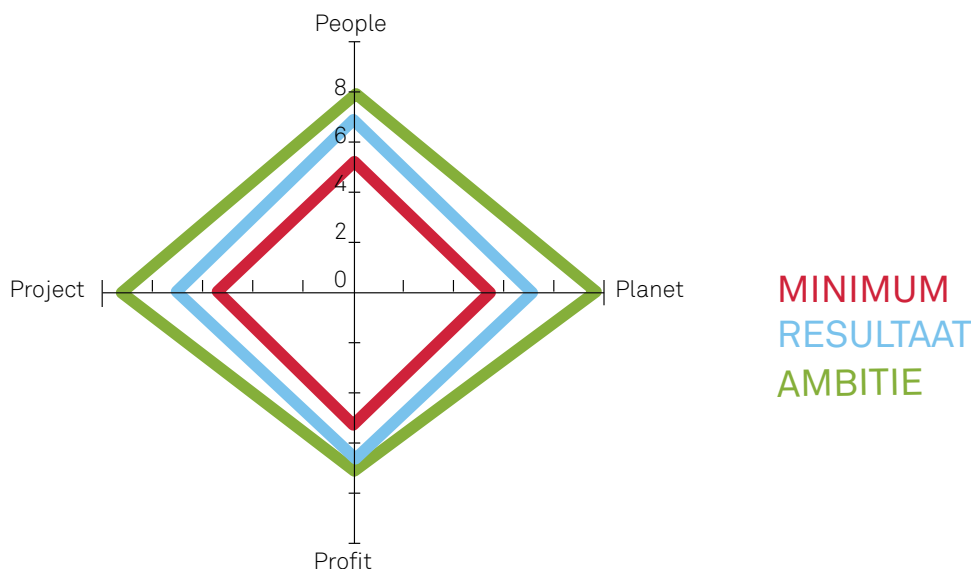
Triodos Toets voor Duurzaam Vastgoed

Triodos Vastgoedfonds investeert direct in gebouwen die voldoen aan de duurzaamheidscriteria van het fonds. Het fonds belegt in duurzaam gebouwde panden, monumenten of bestaande panden, die ver volgens door het fonds worden verduurzaamd. De focus ligt daarbij op kantoren.

Om te beoordelen of gebouwen werkelijk duurzaam zijn, heeft Triodos Vastgoedfonds een beoordelingsmodel ontwikkeld: de Triodos Toets voor Duurzaam Vastgoed. Het model onderscheidt zich door gebouwen niet als op zichzelf staand te beoordelen, maar ook door de (lokale) omgeving, de gebruiker als ook de eigenaar en het voor hem belangrijke financiële rendement in de duurzaamheidsbepaling te betrekken. Deze elementen laten zich in vier hoofdcategorieën onderverdelen, te weten People, Planet, Profit en Project. Deze categorieën maken deel uit van de totale toets en leiden tot vier uitkomsten. Voor Triodos Vastgoedfonds dienen drie van deze onderdelen minimaal 'voldoende' (5,5) te scoren en op 1 P 'goed' (7,5).

Triodos Vastgoedfonds stelt dat een gebouw duurzaam is wanneer de gebruikers er prettig en gezond in kunnen werken (People), het milieu niet bovenmatig wordt belast (Planet), het een goed rendement heeft (Profit) en het voldoet aan de eisen op fysiek en ruimtelijk niveau (Project). Dit betekent dat in het model gebouwen pas werkelijk als duurzaam worden gekwalificeerd als aan de eisen van de vier P's wordt voldaan. Met deze opvatting profileert Triodos Vastgoedfonds zich duidelijk ten opzichte van andere meetmethoden. Met het model kijkt Triodos Vastgoedfonds verder dan energieverbruik en milieukwaliteit van een gebouw. Zo zal bijvoorbeeld een kantoor dat weliswaar goed scoort op de aspecten energie en milieu, maar onvoldoende zicht biedt op een goede verhuurbaarheid, niet aan de criteria van het model voldoen en daarom niet in de portefeuille worden opgenomen. De Triodos Toets voor Duurzaam Vastgoed maakt hiermee duidelijk dat, waar het om duurzaamheid gaat, financiële aspecten niet los gezien kunnen worden van milieutechnische. Immers, een gebouw kan milieutechnisch nog zo goed in orde zijn, als het onvoldoende rendement genereert, zal het geen aantrekkelijke belegging blijken te zijn. Daarmee wordt duidelijk dat een zwakke P van Profit duurzaamheid ondermijnt. In duurzaamheid zijn rendement en milieu onlosmakelijk met elkaar verbonden.

De resultaten van de toets worden in een ruitdiagram weergegeven:



In de figuur hierboven geeft de rode lijn de minimumeisen van Triodos Vastgoedfonds weer, de blauwe lijn geeft aan waar het gebouw zich nu bevindt en de groene lijn is de potentie zoals die door het management wordt ingeschat. In dit geval ligt de blauwe lijn royaal voorbij de minimumeisen en voldoet het object ruimschoots aan de gestelde duurzaamheideisen.

De Triodos Toets voor Duurzaam Vastgoed is gericht op de praktijk en kan ook worden ingezet voor het beheer van een gebouw. Samen met de asset manager formuleert Triodos Vastgoedfonds jaarlijks de doelstellingen op basis van de criteria van de Triodos Toets voor Duurzaam Vastgoed. Daarmee is de toets ook een managementtool. De ambitie wordt weergegeven door de groene lijn.

Hieronder worden de onderdelen per categorie uit de Triodos Toets voor Duurzaam Vastgoed weergegeven en hun weging in het eindresultaat. Tevens wordt de weging per onderdeel onderbouwd.

Triodos Toets voor Duurzaam Vastgoed

People	Planet
Werkplekklimaat (50%) Voorzieningen (10%) Veiligheid (10%) Huurders (30%)	Energieverbruik (45%) Beheer energie (15%) Milieu (25%) Duurzaam beheer en onderhoud (15%)
Profit	Project
Rendement (30%) Locatie (30%) Exploitatie (10%) Huurcontract (30%)	Concept (30%) Bereikbaarheid (30%) Groenvoorziening (10%) Belevingswaarde (30%)

1. People

- 1.1. Werkplekklimaat (50%). Het belangrijkste doel van het pand is om een goede en gezonde werkplek te creëren voor de gebruikers. Daarom weegt het onderdeel werkplekklimaat het zwaarst.
- 1.2. Voorzieningen (10%). Voorzieningen in gebouw of omgeving verhogen het gebruikersgemak van een gebouw. Voorzieningen zijn noodzakelijk, maar vormen niet het kerndoel van een gebouw. Een deel van de voorzieningen is in pandig en door de eigenaar en gebruikers te realiseren. Voorzieningen in de buurt zijn echter niet door de eigenaar/gebruiker te beïnvloeden. Daarom wegen voorzieningen voor een gering deel mee.
- 1.3. Veiligheid (10%). De veiligheid en de beveiliging van een gebouw dragen bij aan het welzijn van de gebruikers. Het is meer een basisvoorwaarde dan een meerwaarde. Daarom weegt veiligheid maar voor een beperkt deel mee.
- 1.4. Huurders (30%). Hier wordt gekeken naar de activiteiten van de huurders en de relatie huurder versus verhuurder. Indien de activiteiten van de huurder congruent zijn met de missie van Triodos Bank dan versterkt dit elkaar. Duurzame activiteiten kennen immers uiteindelijk een lager bedrijfsrisico dan niet duurzame bedrijfsactiviteiten. In dit onderdeel wordt ook de relatie tussen huurder en verhuurder gewaardeerd. De eigenaar kan de relatie met de huurder verbeteren om de duurzaamheidsdoelstellingen te halen. Dit geeft meerwaarde aan een beleggingsobject. Daarom wegen de activiteiten van de huurder en de relatie met de huurder relatief zwaar mee. Tenslotte vindt er nog een weging plaats van de dialoog tussen eigenaar en huurder in het kader van het bouw/renovatieproces.

2. Planet

- 2.1. Energieverbruik (45%). Energieverbruik is één van de belangrijkste criteria van duurzaam vastgoed. De technische uitvoering van een gebouw dient optimaal te zijn om een goede energieprestatie te kunnen bereiken. Verder is de score van de energieprestatie te verbeteren, indien er extra toekomstgerichte maatregelen en voorzieningen voor energiebesparing worden getroffen. Daarom weegt dit onderwerp bijzonder zwaar.
- 2.2. Beheer energie (15%). De technische uitvoering van een gebouw is een voorwaarde om tot goede energiewaarden te komen. Het beheer dient echter zodanig te zijn, dat de installaties ook optimaal gebruikt worden.
- 2.3. Milieu (25%). In dit onderdeel wordt gekeken naar de mate van detaillering en materialisatie van een gebouw. Robuustheid, het hergebruik van materialen, het toepassen van hernieuwbare en milieuvriendelijke grondstoffen en gecertificeerd duurzaam geproduceerd hout mogen bij duurzaam vastgoed niet ontbreken, evenals waterbesparende voorzieningen in en om het gebouw en een duurzame milieuzorg tijdens de bouw en de exploitatie.
- 2.4. Duurzaam beheer en onderhoud (15%). Hier geldt hetzelfde als bij Beheer energie: het is een voorwaarde voor optimale milieuwwaarden. Het onderhoud dient dan ook zo duurzaam mogelijk te worden uitgevoerd. Onder gebruik valt bijvoorbeeld ook de plaatsing van kopieerapparaten en printers en de afzuiging hiervan. Daarover dient een dialoog te worden gevoerd met de gebruiker. Dit kan bijdragen aan een goede verstandhouding met de gebruiker. Hierdoor verbetert de score op dit onderdeel, maar bijvoorbeeld ook op het onderdeel Huurders bij People.

3. Profit

- 3.1. Rendement (30%). Van belang is hier de internal rate of return (IRR) die gerealiseerd kan worden. Daarnaast wordt gekeken naar het bruto aanvangsrendement (BAR) en de hoogte van de huurprijs van het afgesloten huurcontract.
- 3.2. Locatie (30%). Bij vastgoed manifesteert de voornaamste meerwaarde zich in de locatie en de courantheid van het object. Daarom weegt dit onderwerp voor bijna één derde mee.
- 3.3. Exploitatie (10%). Exploitatielasten wegen thans slechts voor een klein deel mee. Deze zijn wel medebepalend voor de waarde van het vastgoed maar minder dan rendement, locatie of looptijd van het huurcontract.
- 3.4. Huurovereenkomst (30%). De looptijd van het huurcontract bepaalt voor een groot deel de waarde. Daarom weegt dit criterium voor 30% mee.

4. Project

- 4.1. Concept gebouw (30%). Het gebouwconcept dient duurzaamheid uit te stralen door vormgeving, materiaalgebruik en levensduur. Vereist wordt dat hierover wordt gecommuniceerd met de aandeelhouders. Verder wordt er naar de functionele flexibiliteit van het ontwerp gekeken, alsmede naar de optimaliseringmogelijkheden.
- 4.2. Bereikbaarheid (30%). Een goede bereikbaarheid is medebepalend voor kwaliteit en waarde van vastgoed. Daarom telt dit onderwerp voor 30% mee in de totaalscore. Er wordt gekeken naar bereikbaarheid per fiets, auto, openbaar vervoer, maar ook bereikbaarheid te voet.
- 4.3. Groenvoorziening (10%). Hier is van belang hoe het gebouw in de omgeving is geïntegreerd; niet alleen visueel, maar ook met de ecologische structuur rondom een gebouw. Ook de nabijheid en toegankelijkheid van openbaar groen is hier belangrijk.
- 4.4. Belevingswaarde (30%). De beleving van een gebouw is een belangrijke kwaliteit. Er wordt gekeken in hoeverre een gebouw openbaar toegankelijk en zichtbaar is vanuit de openbare ruimte, wat de belevingswaarde van een gebouw binnen en buiten is en naar de kwaliteit van de directe omgeving.

Bijlage C

CO₂-benchmark

Inleiding

Het doel van deze bijlage is inzicht geven hoe de uitstoot van CO₂ van de Triodosgebouwen zich verhoudt met de CO₂-uitstoot van een gemiddeld kantoorgebouw in Nederland.

Benchmark CO₂-uitstoot

Op basis van het daadwerkelijk gemeten energiegebruik in combinatie met de conversiefactoren die van toepassing zijn op de inkoop van grijze/groene stroom, kan de CO₂-uitstoot worden bepaald. Zo kan worden vastgesteld hoe de CO₂-uitstoot zich verhoudt ten opzichte van een gemiddeld kantoorgebouw in Nederland. De energiegebruiksgegevens, beschikbaar gesteld door de gebouwbeheerder, zijn in de volgende tabel opgenomen.

Object	Oppervlak (m ² BVO)	Energieverbruik		
		Elektra (kWh)	Gas (m ³)	Totaal ²⁾ (kWh)
Totaal Triodosgebouwen (absoluut)	51.239	3.764.101	365.474	7.334.782
Totaal Triodosgebouwen (per m² BVO)	–	73,5	7,1	143,1
Gemiddeld kantoorgebouwen NL (per m² BVO)¹⁾	–	92,0	16,0	248,3
Amersfoort, Utrechtseweg 12	3.349	218.873	29.251	504.655
Amsterdam, Herengracht 433	3.281	478.589	26.844	740.855
Apeldoorn, Laan van Westenenk 731-739	3.136	201.251	4.981	249.915
Arnhem, Willemsplein 5+6	3.161	85.739	36.399	441.357
Baarn, J.F. Kennedylaan 100 (land- & koetshuis)	2.264	107.051	17.415	277.196
Boxtel, Bosscheweg 107	5.300	289.283	28.342	566.184
Den Haag, Prins Hendrikstraat 39	1.760	174.040	–	174.040
Emmeloord, Platinaweg 4	1.726	137.150	9.757	232.476
Groningen, Rostockweg 3	2.566	226.389	–	226.389
Groningen, Stationsweg 1	6.882	421.573	39.688	809.325
Nieuwegein, Wattbaan 31-49	6.014	527.017	26.900	789.830
Nijmegen, Kerkenbos 1103 C	1.561	104.085	17.272	272.832
Rotterdam, Honingerdijk 70+80	2.117	146.065	30.041	439.566
Utrecht, Blaeulaan 60-60A (oud- & nieuwbouw)	2.983	88.839	–	88.839
Velp, Kastanjehof 2	1.497	71.663	8.670	156.369
Wageningen, Nieuwe Kanaal 9 ABC	2.492	408.461	83.401	1.223.289
Wageningen, Nieuwe Kanaal 9 EF	1.150	78.033	6.513	141.665

¹⁾ Bron: Verbetering referentiebeeld utiliteitssector, ECN-E--13-069, december 2013

²⁾ Om aansluiting te vinden op de Performance Indicators in CSR Benchmark Report van de GRESB, wordt het totaal energiegebruik weergegeven in kWh. De energie-inhoud van 1 m³ aardgas komt overeen met 9,77 kWh.

Kijkend naar het totaal energiegebruik kan worden geconcludeerd dat het gemiddeld energiegebruik van de Triodosgebouwen 42% lager ligt ten opzichte van het gemiddeld energiegebruik van kantoorgebouwen in Nederland.

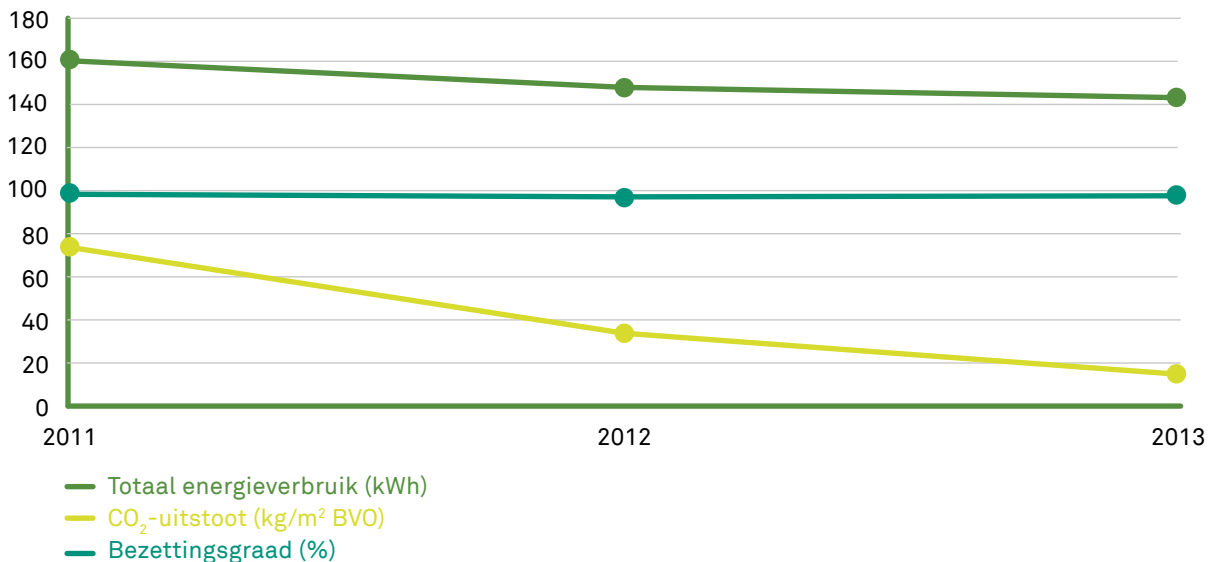
In de volgende tabel staat de CO₂-uitstoot per vierkante meter BVO van de gebouwen vermeld, gebaseerd op het gemeten energiegebruik en de inkoop van grijze/groene stroom. Door het af te zetten tegen de CO₂-uitstoot aan de hand van het gemiddeld energiegebruik van kantoorgebouwen in Nederland, kan de totale vermeden CO₂-uitstoot worden vastgesteld.

Object	Oppervlak (m ² BVO)	CO ₂ -uitstoot (kg/m ²)		
		Elektra	Gas	Totaal ¹⁾
Gemiddeld gebouwen Triodos Vastgoedfonds	–	1,1	13,0	14,1
Gemiddeld kantoorgebouwen NL	–	41,9	29,2	71,1
Amersfoort, Utrechtseweg 12	3.349	1,0	15,9	16,9
Amsterdam, Herengracht 433	3.281	2,2	14,9	17,1
Apeldoorn, Laan van Westenenk 731-739	3.136	1,0	2,9	3,9
Arnhem, Willemsplein 5+6	3.161	0,4	21,0	21,4
Baarn, J.F. Kennedylaan 100 (land- & koetshuis)	2.264	0,7	14,0	14,7
Boxtel, Bosscheweg 107	5.300	0,8	9,8	10,6
Den Haag, Prins Hendrikstraat 39	1.760	1,5	–	1,5
Emmeloord, Platinaweg 4	1.726	1,2	10,3	11,5
Groningen, Rostockweg 3	2.566	1,3	–	1,3
Groningen, Stationsweg 1	6.882	0,9	10,5	11,4
Nieuwegein, Wattbaan 31-49	6.014	1,3	8,2	9,5
Nijmegen, Kerkenbos 1103 C	1.561	1,0	20,2	21,2
Rotterdam, Honingerdijk 70+80	2.117	1,0	25,9	26,9
Utrecht, Blaeuilaan 60-60A (oud- & nieuwbouw)	2.983	0,4	–	0,4
Velp, Kastanjehof 2	1.497	0,7	10,6	11,3
Wageningen, Nieuwe Kanaal 9 ABC	2.492	2,5	61,1	63,5
Wageningen, Nieuwe Kanaal 9 EF	1.150	1,0	10,3	11,4

De tabel hierboven toont aan dat de gemiddelde CO₂-uitstoot van een Triodosgebouw 57 kg per m² BVO lager ligt in vergelijking met een gemiddeld kantoorgebouw in Nederland. Dat komt neer op maar liefst 80,2% minder CO₂-uitstoot. Nederland bestaat in 2011 circa 57,6 mln. BVO kantooroppervlak [bron: Kantoren in cijfers 2012, R.L. Bak]. Als heel Nederland het duurzaamheids-voorbeeld van Triodos volgt, dan betekent dat een CO₂-reductie van 3.283 kton. Dit komt overeen met een reductie van circa 11,3% voor de gehele gebouwde omgeving (woning- en utiliteitsbouw).

Ten opzichte van voorgaande jaren

Dit is het 3e jaar dat Triodos met een CO₂-benchmark komt wat het mogelijk maakt het energiegebruik en de CO₂-uitstoot per m² BVO te vergelijken ten opzichte van voorgaande jaren. Om een zo eerlijk mogelijke vergelijking te maken is het percentage leegstand eveneens in het overzicht meegenomen. Hieruit is af te leiden dat zowel het totaal energiegebruik als de CO₂-uitstoot de afgelopen twee jaar fors is gedaald. De gemiddelde bezettingsgraad van alle gebouwen samen is ongeveer gelijk gebleven en heeft derhalve nauwelijks invloed gehad op het energiegebruik, dan wel de CO₂-uitstoot.



Benchmark waterverbruik

Het waterverbruik in kantoorgebouwen wordt gerelateerd aan het aantal fulltime equivalent (fte's). De fte's van de Triodosgebouwen zijn vooralsnog niet bekend, maar kunnen wel worden afgeleid van het BVO. In 2012 gold een gemiddeld verhuurbaar vloeroppervlak van circa 22,6 m² per fte [bron: NFC Index® kantoren]. Omgerekend naar bruto vloeroppervlak komt dit overeen met circa 26,3 m² per fte.

In de volgende tabel staat het waterverbruik per fte van de gebouwen vermeld, gebaseerd op het gemeten waterverbruik. Door het af te zetten tegen het gemiddeld waterverbruik van kantoor-gebouwen in Nederland, kan het waterverbruik vergeleken worden met dat van andere kantoorgebouwen.

Object	Oppervlak (m ² BVO)	Aantal fte	Waterverbruik	
			m ³	m ³ /fte
Gemiddeld gebouwen Triodos Vastgoedfonds	–	–	–	4,21
Gemiddeld kantoorgebouwen NL	–	–	–	9,69¹⁾
Amersfoort, Utrechtseweg 12	3.349	127	652	5,12
Amsterdam, Herengracht 433	3.281	125	571	4,58
Apeldoorn, Laan van Westenenk 731-739	3.136	119	259	2,17
Arnhem, Willemsplein 5+6	3.161	120	214	1,78
Baarn, J.F. Kennedylaan 100 (land- & koetshuis)	2.264	86	597	6,93
Boxtel, Bosscheweg 107	5.300	202	392	1,95
Den Haag, Prins Hendrikstraat 39	1.760	67	192	2,87
Emmeloord, Platinaweg 4	1.726	66	177	2,70
Groningen, Rostockweg 3	2.566	98	267	2,74
Groningen, Stationsweg 1	6.882	262	1.297	4,96
Nieuwegein, Wattbaan 31-49	6.014	229	1.538	6,73
Nijmegen, Kerkenbos 1103 C	1.561	59	155	2,61
Rotterdam, Honingerdijk 70+80	2.117	80	474	5,89
Utrecht, Blaaulaan 60-60A (oud- & nieuwbouw)	2.983	113	287	2,53
Velp, Kastanjehof 2	1.497	57	736	12,93
Wageningen, Nieuwe Kanaal 9 ABC	2.492	95	1.682	17,75
Wageningen, Nieuwe Kanaal 9 EF	1.150	44	102	2,33

¹⁾ Bron: Milieubarometer, kantoren 2011. Kengetallen met betrekking tot het waterverbruik zijn schaars te noemen.

De gebruikte informatiebron gaat uit van een gemiddelde waarde van 60 kantoorgebouwen waarin overheidsfuncties gehuisvest zijn. Waterverbruiken van individuele kantoorgebouwen tonen in veel gevallen lagere waarden, maar zijn onvoldoende betrouwbaar gezien de omvang van de meting. Desalniettemin is de verwachting dat het gemiddeld waterverbruik in m³/fte van kantoorgebouwen in Nederland in werkelijkheid lager ligt.

De tabel hierboven toont aan dat het gemiddeld waterverbruik van een Triodosgebouw 4,77 m³/fte lager ligt in vergelijking met een gemiddeld overheidskantoor in Nederland. Dat komt neer op maar liefst 49,2% minder waterverbruik.

Bijlage: Toegepaste conversiefactoren

De conversiefactoren van het elektriciteits- en aardgasverbruik naar de uitstoot van CO₂ is afhankelijk van hoe 'groen' het is ingekocht. Indien het inkoopcontract van elektriciteit en aardgas bekend is en indien is af te leiden welke duurzame energiebronnen van toepassing zijn, kan daarvoor een andere conversiefactor worden aangehouden. In onderstaande tabel wordt aangegeven welke conversiefactoren voor elektriciteit en aardgas zijn toegepast:

Object	Conversiefactor	
	Elektra (g CO ₂ /kWh)	Elektra (g CO ₂ /kWh)
Gemiddeld	455	1.825
1) Den Haag, Prins Hendrikstraat 39 Nieuwegein, Wattbaan 31-49 Rotterdam, Honingerdijk 70+80 Velp, Kastanjehof 2 Utrecht, Blaeulaan 60-60A (oud- & nieuwbouw) Wageningen, Nieuwe Kanaal 9 ABC		
2) Baarn, J.F. Kennedylaan 100 (land- & koetshuis) Emmeloord, Platinaweg 4 Groningen, Rostockweg 3		
3) Groningen, Stationsweg 1 Amersfoort, Utrechtseweg 12	15	1.825
4) Arnhem, Willemsplein 5+6 Nijmegen, Kerkenbos 1103 C Wageningen, Nieuwe Kanaal 9 EF		
5) Amsterdam, Herengracht 433 Apeldoorn, Laan van Westenenk 731-739 Boxtel, Bosscheweg 107		

Opmerkingen:

- Inkoopcontract elektriciteit van deze objecten is onbekend, uitgangspunt is grijze stroom. Door middel van de inkoop van Garanties van Oorsprong van MEGAwind is de ingekochte stroom volledig vergroend.
- Inkoopcontract elektriciteit van deze objecten is bekend en betreft grijze of (deels) groene stroom:
 - Baarn, J.F. Kennedylaan 100, bron: Eneco Business N.V., Eneco Comfort Power + EcoPower.
 - Emmeloord, Platinaweg 4, bron: Essent Retail Energie B.V., Elektriciteit Vast & Zeker.
 - Groningen, Rostockweg 3, bron: Electrabel Groencertificaat, garanties van oorsprong kan echter niet worden herleid.
 Door middel van de inkoop van Garanties van Oorsprong van MEGAwind is de ingekochte stroom volledig vergroend.
- Inkoopcontract elektriciteit van dit object is bekend (Nuon GroenGarant) en betreft 100% elektriciteit uit waterkracht. De garantie van oorsprong kan worden herleid uit het overzicht handelaren van CertiQ.
- Inkoopcontract elektriciteit van deze objecten is bekend (Main Energie) en betreft 100% elektriciteit uit waterkracht. De garantie van oorsprong kan worden herleid uit het overzicht handelaren van CertiQ.
- Inkoopcontract elektriciteit van deze objecten is bekend (Eneco Business B.V. | Eneco Click Power) en betreft 100% elektriciteit uit waterkracht. De garantie van oorsprong kan worden herleid uit het overzicht handelaren van CertiQ.

Personalia

Raad van Commissarissen

De heer P. Blom (1956)

Peter Blom is directievoorzitter van Triodos Bank NV. Uit hoofde van deze functie bekleedt hij binnen Triodos Groep nog een aantal andere functies, onder andere als lid van de Raad van Commissarissen van Triodos Cultuurfonds NV en Triodos Vastgoedfonds NV. Hij is bestuurslid van de Nederlandse Vereniging van Banken, het Nationaal Restauratiefonds en voorzitter van de Global Alliance for Banking on Values. Peter Blom is voor het eerst benoemd in 2006 en herbenoemd in 2010. Volgens het rooster van aftreden loopt zijn tweede zittingstermijn af in 2014. Peter Blom heeft de Nederlandse nationaliteit en bezit geen aandelen in Triodos Vastgoedfonds.

De heer C.A.J. Duijvestein (1943)

Kees Duijvestein is emeritus hoogleraar Duurzame Ontwikkeling in de Gebouwde Omgeving aan de faculteit Bouwkunde van de TU Delft. Hij is strategisch adviseur van BOOM te Delft, Solidago en TVDH Architecten te Den Haag, lid van het kwaliteitsteam van Vathorst Amersfoort, voorzitter van het bestuur van het Haags Milieu Centrum, lid van het bestuur van de stichting Proefhof te Rotterdam en voorzitter van het bestuur van de stichting Vita futura te Den Haag. Kees Duijvestein is voor het eerst benoemd in 2004. Volgens het rooster van aftreden loopt zijn derde zittingstermijn af in 2016. Kees Duijvestein heeft de Nederlandse nationaliteit en bezit geen aandelen in Triodos Vastgoedfonds.

De heer B. de Graaf (1948)

Bert de Graaf is strategisch adviseur in de vastgoedsector, associate partner van ECORYS Nederland BV en directeur/eigenaar van Bedegra BV. Daarnaast is hij lid van de Raad van Advies van Rebel Group BV, lid van het bestuur van de Stichting Mondelinge Geschiedenis Projecten, lid van de Raad van Commissarissen van de Stichting Ouderenhuisvesting Rotterdam en vennoot van Aqua Planning. Bert de Graaf is voor het eerst benoemd in 2004.

Volgens het rooster van aftreden loopt zijn derde zittingstermijn af in 2014. Bert de Graaf heeft de Nederlandse nationaliteit en bezit geen aandelen in Triodos Vastgoedfonds.

De heer P.J.W.G. Kok (1954)

Peter Kok is per 27 mei 2010 teruggetreden als lid van de Raad van Bestuur (CFO) van Delta Lloyd NV en alle daarbij behorende nevenfuncties. Op dit moment is hij lid van de Raad van Commissarissen van ANWB, Dunea, Mn Services, Vesteda, Q-Park, Optimix Investment Funds NV en van het Triodos Groenfonds. Verder is hij lid van het Bestuur van de Stichting Toetsing Verzekeraars, voorzitter van de Raad van Commissarissen van Airport Real Estate Management BV en van 1 februari tot 1 september 2012 ad interim CFO van APG groep. Peter Kok is voor het eerst benoemd in 2004. Volgens het rooster van aftreden loopt zijn derde zittingstermijn af in 2015. Wegens het aanvaarden van een bestuurspositie bij APG heeft de heer Kok besloten de RvC per 31 december 2013 te verlaten. Peter Kok heeft de Nederlandse nationaliteit en bezit geen aandelen in Triodos Vastgoedfonds.

Mevrouw M.M.C. Prins (1962)

Meiny Prins is algemeen directeur van Priva BV. Daarnaast is zij lid van de Adviescommissie Water, lid van de Dutch Trade Board en bestuurslid van Vereniging FME-CWM. Meiny Prins is voor het eerst benoemd in 2010. Volgens het rooster van aftreden loopt haar eerste zittingstermijn af in 2014. Meiny Prins heeft de Nederlandse nationaliteit en bezit geen aandelen in Triodos Vastgoedfonds.

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 heeft Guus Berkhout gewerkt als teammanager Triodos Groenfonds, als

investment manager Triodos Venture Capital Fonds 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.

Sustainability en is hij lid van de Raad van Toezicht van het Zuwe Hofpoort Ziekenhuis, waar hij eveneens lid is van de audit commissie. Verder is hij lid van de denktank Worldconnectors, lid van de Raad van Advies van de Stichting Ialuz en lid van de Raad van Advies van Social Enterprise Nederland.

Directie

De directie van Triodos Vastgoedfonds wordt gevoerd door Triodos Investment Management. De directie van Triodos Investment Management bestaat uit:

Mevrouw M.H.G.E. van Golstein Brouwers (1958)

Marilou van Golstein Brouwers is directeur van Triodos Investment Management BV en samen met Michael Jongeneel eindverantwoordelijk voor Triodos Investment Management BV. Marilou van Golstein Brouwers is lid van de Board of Directors van de Global Impact Investing Network (GIIN), en bestuurslid bij Stichting Max Havelaar. Daarnaast is zij lid van de Board of Directors van Triodos SICAV II, bestuurslid van Stichting Triodos Sustainable Trade Fund en Stichting Triodos Renewable Energy for Development Fund. Tevens is ze lid van de Raad van Advies van Women in Financial Services in Nederland (WIFS).

De heer M.A.S. Jongeneel (1973)

Michael Jongeneel is directeur van Triodos Investment Management BV en samen met Marilou van Golstein Brouwers eindverantwoordelijk voor Triodos Investment Management BV. Michael Jongeneel is lid van de Board of Directors van Triodos SICAV I. Daarnaast is hij lid van de Raad van Commissarissen en lid van de audit commissie bij

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 expense ratio betreft de fondskosten zoals beheer vergoeding, accountantskosten en marketingkosten gerelateerd aan de gemiddelde intrinsieke waarde. Het verschil met de lopende kosten 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 ratio	De lopende kosten betreffen de totale kosten gedurende de afgelopen 12 maanden exclusief de kosten van de beleggingstransacties, interestkosten en de kosten die verband houden met het toe- en uitreden van deelnemers die niet vergoed worden uit de op- of afslag 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 storting 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 NV
Nieuweroordweg 1
Postbus 55, 3700 AB Zeist
Telefoon 030 693 65 11 (informatie & advies)
Telefoon 030 693 65 00 (algemeen)
www.triodos.nl

Colofon

Triodos Vastgoedfonds NV Jaarverslag 2013

Verschijning

Maart 2014

Tekst

Triodos Bank, Zeist

Grafisch ontwerp

Michael Nash Associates, Londen

Lay out

Via Bertha, Utrecht

Fotografie

Michiel Wijnbergh (projectfotografie), Driebergen

Voor reacties of vragen over dit verslag kunt u contact opnemen met Triodos Bank.

