



Triodos Vastgoedfonds

Halfjaarverslag juni 2013

Triodos Investment Management

Duurzaam vastgoed

Duurzaam vastgoed houdt rekening met het efficiënt gebruik van middelen en de impact op het individu en het milieu gedurende de hele levenscyclus van een gebouw, van ontwikkeling en financiering tot beheer en hergebruik.

Triodos Vastgoedfonds NV Halfjaarverslag juni 2013

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

Kerncijfers

(bedragen in euro's)	1e halfjaar 2013	1e halfjaar 2012	2012	2011	2010
Intrinsieke waarde ultimo	33.336.659	36.373.212	34.645.843	40.270.262	49.970.155
Aantal uitstaande aandelen ultimo	*8.486.453*	*8.546.890*	*8.448.854*	*8.175.154*	*9.065.506*
Beleggingen ultimo	73.645.000	83.446.810	75.911.134	87.193.711	77.740.000
Aantal panden in portefeuille ultimo	*17*	*17*	*17*	*17*	*14*
Bezettingsgraad ultimo	*96%*	*97%*	*96%*	*98%*	*99%*
Baten	2.686.701	3.059.138	6.127.582	6.087.827	6.033.868
Gerealiseerde waardeveranderingen van beleggingen	–	–	-1.426.026	-826	-1.344.651
Ongerealiseerde waardeveranderingen van beleggingen	-2.651.293	-4.695.000	-6.097.039	-4.964.509	-300.925
Waardeveranderingen van vorderingen	–	–	–	–	-75.327
Lasten	-1.511.391	-1.769.107	-3.278.943	-3.214.081	-3.038.577
Bedrijfsresultaat	1.175.310	1.290.031	2.848.639	2.873.746	2.919.964
Resultaat	-1.475.983	-3.404.969	-4.674.426	-2.091.589	1.274.388
*Lopende kosten **	*5,46%*	*5,29%*	*5.07%*	*4,70%*	*3,80%*
*Fondskosten expense ratio***	*1,55%*	*1,74%*	*3.10%*	*2,90%*	*2,79%*

Per aandeel

(bedragen in euro's)	30.06.2013	30.06.2012	31.12.2012	31.12.2011	31.12.2010
Intrinsieke waarde	3,93	4,26	4,10	4,93	5,51
Resultaat***	-0,17	-0,41	-0,56	-0,24	0,15

Rendement Triodos Vastgoedfonds (inclusief herbelegging van dividend)**

	6 maanden	1 jaar	3 jaar gem.	5 jaar gem.	gem. sinds oprichting
Herrekende intrinsieke waarde	-4,3%	-8,4%	-6,5%	-6,3%	-0,8%

Bron: Triodos Investment Management

* De lopende kosten betreft de totale kosten gedurende de afgelopen 12 maanden, exclusief de kosten van beleggingstransacties en de interestkosten gerelateerd aan de gemiddelde intrinsieke waarde gedurende de desbetreffende periode.
** De fondskosten expense ratio betreft de fondskosten zoals beheervergoeding, accountantskosten en marketingkosten gerelateerd aan de gemiddelde intrinsieke waarde. Het verschil met de lopende kosten is dat onderhoudskosten wel in die ratio zitten, maar niet in de fondskosten expense ratio.
*** Het resultaat per aandeel wordt bepaald op basis van het gedurende de verslagperiode gemiddeld aantal geplaatste aandelen.

**** De transactieprijs van Triodos Vastgoedfonds als open-end beleggingsfonds werd tot 15 juli 2013 bepaald aan de hand van een herrekende intrinsieke waarde. Deze herrekende intrinsieke waarde houdt rekening met de fictieve afschrijving van aankoopkosten over een periode van 10 jaar. Door het jaar heen wordt het rendement van het fonds berekend op basis van deze herrekende intrinsieke waarde, zodat de aankoopkosten van de panden niet volledig ten laste komen van de huidige belegger, maar worden verdeeld over huidige en toekomstige beleggers. De transactieprijs is met ingang van 15 juli 2013, het moment van hervatten van de handel als closed-end beleggingsfonds, afhankelijk van vraag en aanbod van de aandelen en is dus niet meer direct gekoppeld aan de (herrekende) intrinsieke waarde.

Begrippenlijst

Balanstotaal	Totaal van activa.
Bedrijfsresultaat	Huur en andere inkomsten minus alle kosten, oftewel totaal resultaat minus (on)gerealiseerde waardeveranderingen.
Belegd vermogen	Vermogen belegd in onroerende zaken.
Dividendrendement	Dividend gedeeld door de waarde van het aandeel ultimo boekjaar waarop het dividend betrekking heeft.
Eigen vermogen of fondsvermogen	Bezittingen minus schulden.
Fondskosten expense ratio	De fondskosten zoals beheervergoeding, accountantskosten en marketingkosten gerelateerd aan de gemiddelde intrinsieke waarde. Het verschil met de lopende kosten is dat 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	Totale kosten gedurende de afgelopen twaalf maanden exclusief de kosten van beleggingstransacties en de interestkosten gerelateerd aan de gemiddelde intrinsieke waarde gedurende de desbetreffende periode. Bij deze berekening wordt iedere calculatie en publicatie van de intrinsieke waarde in beschouwing genomen.
Ongerealiseerde waardeverandering	Waardeverandering van een onroerende zaak in portefeuille, inclusief stornering van historische ongerealiseerde waardeveranderingen van een onroerende zaak bij vervreemding.
Rendement op basis van herrekende intrinsieke waarde	De herrekende intrinsieke waarde houdt rekening met de fictieve afschrijving van aankoopkosten over een periode van tien jaar. Door het jaar heen wordt het rendement van het fonds berekend op basis van deze herrekende intrinsieke waarde, zodat de aankoopkosten van de panden niet volledig ten laste komen van de huidige beleggers, maar worden verdeeld over huidige en toekomstige beleggers.
Resultaat	Huur en andere inkomsten minus alle kosten plus (on)gerealiseerde waardeveranderingen.

Verslag van de Directie

Inleiding

Triodos Vastgoedfonds is het eerste beursgenoteerde duurzame vastgoedfonds van Europa en is opgericht in 2004. Het fonds heeft een brede visie op duurzaamheid gebaseerd op de vier hoofdprincipes: people, planet, profit en project. Triodos Vastgoedfonds belegt in kantoren en andere professioneel gebruikte gebouwen die duurzaam gebouwd zijn en/of beheerd worden.

Tijdens de jaarlijkse Algemene Vergadering van Aandeelhouders op 26 april 2013 is de jaarrekening over het boekjaar 2012 goedgekeurd. In het eerste half jaar van 2013 is geen resultaat uitgekeerd omdat de intrinsieke waarde van het aandeel onder de nominale waarde van het aandeel lag. In dat geval verbieden civielrechtelijke bepalingen de uitkering. Daarnaast is de omvorming van het fonds van een open-end naar een closed-end structuur toegelicht. Het voornemen om het open-end fonds te herstructureren naar een closed-end fonds was op 13 februari 2013 bekend gemaakt. Om dit proces zorgvuldig uit te voeren werd de handel in het fonds per die datum opgeschort. In de navolgende periode zijn verschillende opties onderzocht. Zo is gekeken of liquidatie van de portefeuille mogelijk was. Aangezien er weinig kopers in de markt zijn, was de verwachting dat de opbrengst van de verkopen gering zou zijn. Tevens zou de termijn waarop alle verkopen gerealiseerd konden worden substantieel zijn. Hierbij speelt tevens dat de opbrengst van de verkopen eerst naar de hypotheekhouders zou gaan en pas na aflossing van de kredieten naar de aandeelhouders. Tevens is gezocht naar partijen die de portefeuille in één keer zouden willen overnemen. Ook dat was niet op korte termijn te realiseren. Uiteindelijk is gekozen voor het hervatten van de handel in closed-end vorm zodat de aandeelhouder zelf de beslissing kan nemen of hij op korte termijn wil verkopen of niet.

Op 15 juli 2013 is de handel in aandelen Triodos Vastgoedfonds hervat als closed-end fonds via het veilingsegment van Euronext. De koers van het aandeel wordt daarmee bepaald door de markt, op basis van vraag en aanbod en niet meer op basis van de herrekende intrinsieke waarde.

Portefeuille per 30 juni 2013

Belegging	Categorie	Acquisitiedatum
Amersfoort, Utrechtseweg	Regulier kantoor, duurzaam beheerd	20-07-2010
Amsterdam, Herengracht	Rijksmonument met kantoorfunctie	19-06-2008
Apeldoorn, Laan van Westenenk	Regulier kantoor, duurzaam beheerd	03-01-2008
Arnhem, Willemsplein	Rijksmonument met kantoorfunctie	31-03-2011
Baarn, Kennedylaan	Rijksmonument met kantoorfunctie	16-12-2004
Boxtel, Bosscheweg	Duurzaam kantoor	30-11-2006
Den Haag, Prins Hendrikstraat	Rijksmonument met kantoorfunctie	08-04-2011
Emmeloord, Platinaweg	Duurzaam kantoor	18-11-2005
Groningen, Rostockweg	Duurzaam kantoor	27-06-2008
Groningen, Stationsweg	Duurzaam kantoor	15-04-2011
Nijmegen, Kerkenbosch	Regulier kantoor, duurzaam beheerd	31-08-2004
Nieuwegein, Wattbaan	Regulier kantoor, duurzaam beheerd	23-11-2007
Rotterdam, Honingerdijk	Rijksmonument met kantoorfunctie	10-12-2009
Utrecht, Blaeulaan	Regulier kantoor, duurzaam beheerd	11-11-2008
Velp, Kastanjehof	Woonzorgcomplex, duurzaam beheerd	31-08-2012
Wageningen, Nieuwe Kanaal I	Regulier kantoor, duurzaam beheerd	22-04-2005
Wageningen, Nieuwe Kanaal II	Duurzaam kantoor	31-10-2005

Het fondsvermogen daalde in het eerste halfjaar van 2013 tot EUR 33,3 miljoen. De daling van het eigen vermogen met 3,8% is voornamelijk veroorzaakt door afwaarderingen op het onroerend goed. Het direct beleggingsresultaat was in de eerste helft van 2013 EUR 0,14 per aandeel (eerste halfjaar 2012: EUR 0,15 per aandeel).

Beleggingen

Het belegd vermogen (inclusief herwaarderingen) daalde met EUR 2,3 miljoen tot EUR 73,6 miljoen. Deze daling is toe te schrijven aan de waardedaling van de beleggingen in het eerste halfjaar van 2013. De karakteristieken van het fonds zoals langlopende huurcontracten, een laag leegstandspercentage, langlopende financieringen en rentecontracten zijn echter ongewijzigd goed.

In het eerste halfjaar van 2013 heeft Triodos Vastgoedfonds het volledig gerenoveerde kantoorgebouw aan de Stationsweg in Groningen opgeleverd aan huurder GasTerra, een belangrijke internationale speler in de gasmarkt. Het gebouw, gelegen naast het station van Groningen, is verduurzaamd van E naar A+ label en is voor 10 jaar verhuurd aan GasTerra. Op 4 april 2013 is het pand officieel geopend door Z.K.H. Prins Willem Alexander.





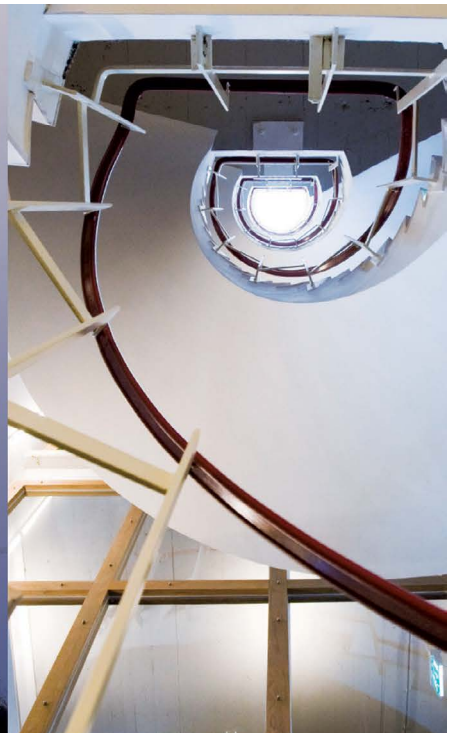


AMERSFOORT, UTRECHTSEWEG

Triodos Vastgoedfonds heeft in 2010 dit pand gekocht. Het ligt in het centrum van Amersfoort, vlakbij het Centraal Station. Het pand is ingrijpend verduurzaamd; het energielabel is van een E naar een A-label gegaan. Door de verduurzaming is de levensduur van het pand verlengd en kan het weer jaren mee. Het is een voorbeeldproject voor duurzame herontwikkeling.







Huurcontracten

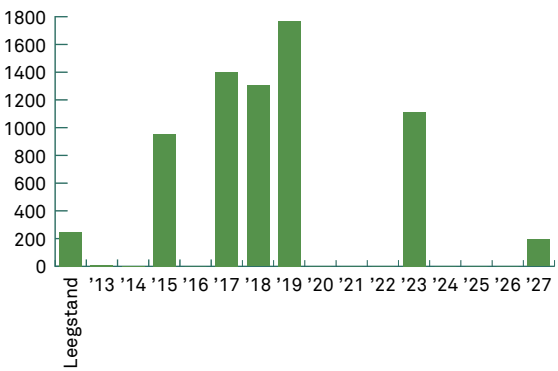
De gemiddelde leegstand in de kantorenmarkt in Nederland is 14,6% terwijl het fonds een leegstand kent van 3,6% (30 juni 2012: 2,8%). De gemiddelde looptijd van de huurcontracten is 5,8 jaar (30 juni 2012: 6,3 jaar) terwijl het gemiddelde in de kantorenmarkt 3,8 jaar is. Daarmee onderscheidt het fonds zich positief in de kantorenmarkt.

Looptijd huurcontracten per 30 juni 2013



In de eerste helft van 2013 hebben twee huurders hun aflopende contracten niet verlengd. Eén van die vrijgekomen ruimtes is aansluitend verhuurd aan een reeds aanwezige onderhuurder. De leegstand in Nijmegen Kerkenbosch is teruggebracht van 50% naar 10% door het aantrekken van 2 nieuwe huurders. Het management van het fonds onderhoudt nauwe contacten met de huurders om in te kunnen spelen op hun wensen en om de debiteurenkwaliteit te bewaken. Indien er geen faillissementen optreden zal de leegstand door expiratie in 2013 en 2014 maximaal kunnen oplopen tot 3,7% eind 2014 (30 juni 2013: 3,6%).

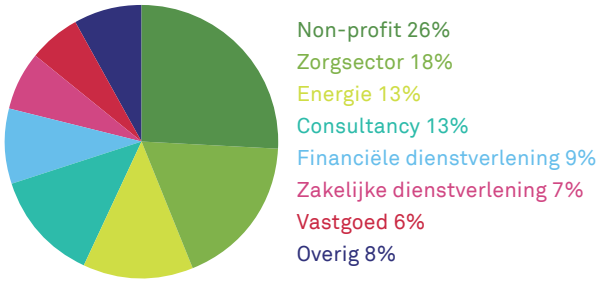
Vervalkalender huurcontracten in huuropbrengsten in duizenden euro's



Spreiding

De beleggingen van Tridos Vastgoedfonds zijn verspreid over heel Nederland. Het fonds heeft 35 huurders die in verschillende markten opereren.

Spreiding van huurinkomsten naar sector huurders



Spreiding van beleggingen naar locatie



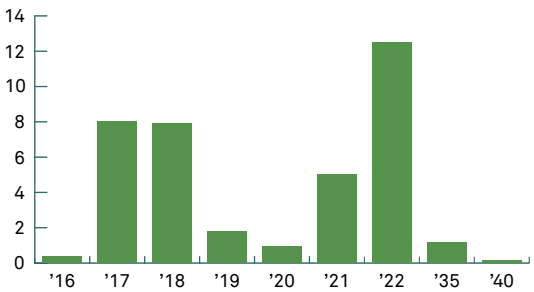
Financiering van de beleggingen

Het fondsvermogen daalde in het eerste halfjaar van 2013 tot EUR 33,3 miljoen. Gedurende het eerste halfjaar zijn per saldo 37.599 aandelen uitgegeven. De daling van het eigen vermogen met 3,8% is voornamelijk veroorzaakt door afwaarderingen op het onroerend goed. De solvabiliteit is 44,8%. Volgens de covenants met de banken dient de solvabiliteit boven de 40% te blijven.

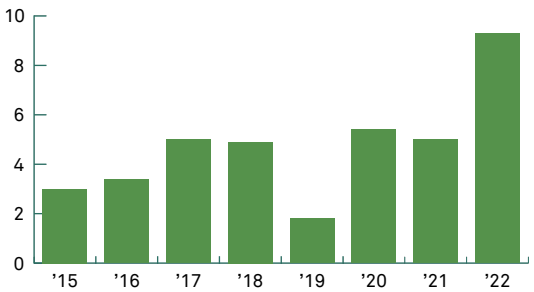
Het fonds maakt gebruik van vreemd vermogen. De leverage is op dit moment 52%. De gemiddelde looptijd van de leningenportefeuille is 7,1 jaar. De eerste grote herfinanciering is in 2017. Het gemiddelde rentepercentage is 5,0% en de gemiddelde rentevastperiode van de leningenportefeuille is 6,1 jaar. Het fonds maakt geen gebruik van derivaten.

De Loan to Value ratio (LTV), de totale financieringssom in verhouding tot de getaxeerde verkoopwaarde van het onroerend goed, vastgesteld door een de bank conveniërend taxatierapport, is 52,6%. Volgens de convenanten met de banken dient de LTV kleiner dan 70% te zijn.

Looptijd leningen (bedragen in miljoenen euro's)



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



Duurzaamheid

Duurzaamheid is een breed begrip. Om daar grip op te krijgen binnen de vastgoedsector zijn er verschillende systemen ontwikkeld. BREEAM, GPR of het energielabel zijn populaire methodes om duurzaamheid te substantiëren. Deze systemen zijn uitstekend geschikt om gebouwen met elkaar te vergelijken op het gebied van duurzaamheid of om met verschillende stakeholders te communiceren over de duurzame kwaliteiten van een gebouw. Zij leggen echter geen relatie tussen de duurzame kwaliteiten van een gebouw en de economische kwaliteiten. De Triodos Toets voor Duurzaam Vastgoed legt deze relatie wel. In het model worden de duurzame kwaliteiten van een gebouw beschreven langs vier hoofdprincipes: people, planet, profit én project. Gestreefd wordt naar een optimum op alle principes, niet naar een maximum op één van deze principes. Zo mogen planetkwaliteiten (zoals energieprestatie) niet ten koste gaan van profit. Door deze manier van denken is bij Triodos Vastgoedfonds het 'Green Lease concept' ontstaan. In de Green Lease worden de kosten van de verduurzaming betaald uit de energiebesparingen die gerealiseerd worden.

Triodos Vastgoedfonds verbetert continue de kwaliteiten van de gebouwen die het in portefeuille heeft. Met huurders worden afspraken gemaakt die variëren van 'samenwerkingsovereenkomsten duurzaam beheer' tot contracten waarbij de huurder de maximale hoeveelheid energieverbruik garandeert aan het fonds. Soms worden onzuinige lampen vervangen door LED maar ook worden grootschalige renovaties uitgevoerd.

Het energieverbruik van de portefeuille ligt 51,4% onder het gemiddelde energieverbruik van de Nederlandse kantorenvoorraad. De CO_2 uitstoot is 60,7% minder dan het gemiddelde en het waterverbruik 56,5% lager dan het gemiddelde waterverbruik van de Nederlandse kantorenvoorraad.

Marktontwikkelingen

De Nederlandse economie ondervindt nog steeds sterk de gevolgen van de financiële crisis. Consumenten zijn terughoudend in hun uitgaven en producenten zijn weinig bereid tot investeren. De overheid is ook gedwongen haar uitgaven te beperken. Mede hierdoor Is het aantal faillissementen sterk toegenomen.
Het aanbod van kantoorruimte is 7,2 miljoen vierkante meter. Dat is 14,6% van de totale kantorenvoorraad.
Het is niet eenvoudig om (her)financiering voor vastgoed te krijgen. Daardoor vinden maar zeer beperkt transacties plaats. Bovendien ervaren fondsaanbieders en eigenaren van vastgoed in toenemende mate problemen bij herfinanciering. Als gevolg hiervan hebben de transacties vaker een gedwongen karakter. De lage transactieprijzen in combinatie met de beperkte financierings-mogelijkheden en de teruglopende vraag verklaren mede de waardedaling van vastgoed op dit moment.

De tweedeling in de markt tussen moderne kantoorruimte op goede locaties en verouderde kantoren op minder aantrekkelijke locaties laat zich steeds sterker gelden. Door de hevige concurrentie zijn echter ook de markthuren op goede locaties gedaald. De verhuurmarkt voor kantoren zal naar verwachting pas bij een krachtige opleving van de economie verbeteren.
Beleggers zijn door de onzekerheden op de verhuurmarkt en de waardedalingen van kantoren voorzichtiger geworden.

Door de recente waardedalingen zijn de directe rendementen op beleggingen in vastgoed gestegen. Dit heeft beleggen in kantoren aantrekkelijker gemaakt.

5,8 jaar

gemiddelde looptijd huurcontracten

Resultaat

Financieel resultaat

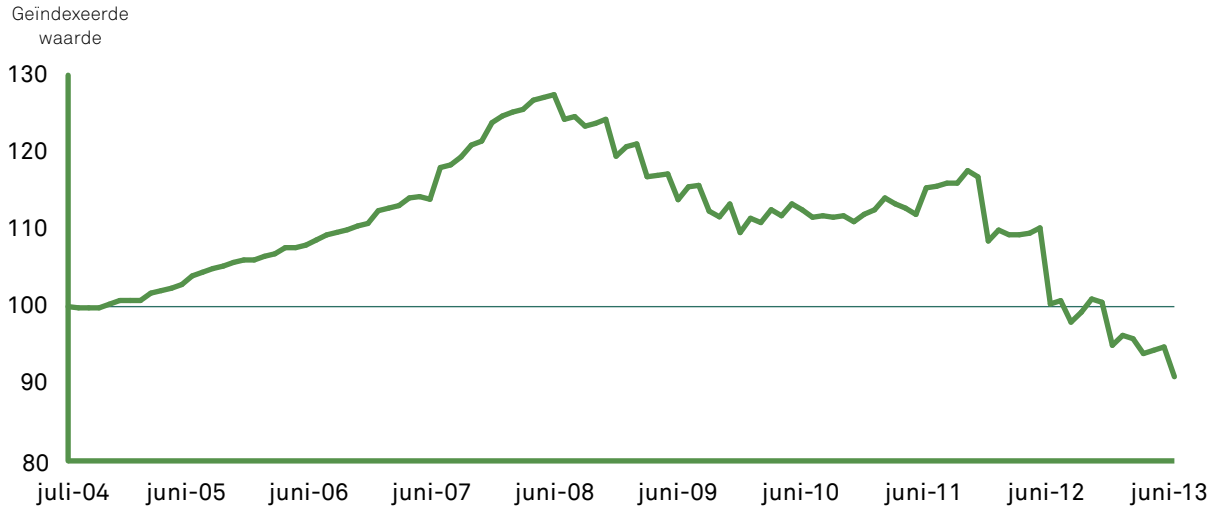
Gedurende de periode van 1 januari tot en met 30 juni 2013 is het fondsvermogen met 3,8% gedaald tot EUR 33,3 miljoen (eerste halfjaar 2012: -9,7%). Deze daling is veroorzaakt door de herwaardering van panden in de portefeuille met EUR -2,7 miljoen (eerste halfjaar 2012: EUR -4,7 miljoen). Het aantal uitstaande aandelen steeg met 0,4% tot 8,5 miljoen stuks (30 juni 2012: 8,5 miljoen stuks). Het exploitatieresultaat van EUR 1,2 miljoen was positief (EUR 0,14 per aandeel).

Rendement Triodos Vastgoedfonds

	6 maanden	1 jaar	3 jaar gem.	5 jaar gem.	gem. sinds oprichting
Herrekende intrinsieke waarde (inclusief herbelegging van dividend)	-4,3%	-8,4%	-6,5%	-6,3%	-0,8%

Bron: Triodos Investment Management

Waardeontwikkeling per ultimo juni 2013



Het totale resultaat over de eerste zes maanden van 2013 bedraagt EUR -1,5 miljoen. Dit is EUR 1,9 miljoen hoger dan het resultaat over het eerste halfjaar van 2012. Het directe rendement is met 3,4% in het eerste halfjaar van 2013 gering gestegen (eerste halfjaar 2012: 3,2%). De intrinsieke waarde per aandeel van Triodos Vastgoedfonds bedraagt op 30 juni 2013 EUR 3,93. Het resultaat per aandeel over de eerste zes maanden van 2013 is EUR -0,17.

Waardeontwikkeling aandeel

De herrekende intrinsieke waarde van het aandeel was EUR 4,24 (30 juni 2012 EUR: 4,63). De intrinsieke waarde van het aandeel was EUR 3,93 (30 juni 2012: EUR 4,26). De daling is toe te schrijven aan de afwaarderingen van het onroerend goed.

Kosten

Triodos Vastgoedfonds betaalt een vergoeding aan Triodos Investment Management, de beheerder van het fonds. Deze beheervergoeding is een belangrijke kostenpost die vooral gebruikt wordt voor personele kosten die het fonds maakt bij het acquireren en beheren van het vastgoed. Uit de beheervergoeding worden onder andere ook alle inspanningen bekostigd die samenhangen met de administratie en het voldoen aan de rapportageverplichtingen in het kader van wet- en regelgeving.

In navolging van Europese wetgeving wordt per 1 juli 2012 een nieuwe Europese kostenberekenings-methode toegepast. De lopende kosten betreffen de totale kosten gedurende de afgelopen 12 maanden, exclusief de kosten van beleggingstransacties en de interestkosten, gerelateerd aan de gemiddelde intrinsieke waarde van het fonds gedurende de desbetreffende periode.
Over de afgelopen 12 maanden, de periode van 1 juli 2012 tot en met 30 juni 2013, bedroegen de lopende kosten van Triodos Vastgoedfonds 5,46% (voorgaande 12 maanden: 5,29%).

Rendement

De herrekende intrinsieke waarde is de intrinsieke waarde gecorrigeerd met de fictieve afschrijving van de aankoopkosten van panden over een periode van tien jaar. Zo worden de aankoopkosten van de

panden verdeeld over huidige en toekomstige beleggers in plaats van geheel ten laste van huidige beleggers te komen.
Op basis van de herrekende intrinsieke waarde bedroeg het rendement van Triodos Vastgoedfonds over de afgelopen 12 maanden -8,4%. Hierbij wordt uitgegaan van het totale beleggingsresultaat inclusief de ongerealiseerde waardeveranderingen van beleggingen. Ook wordt ervan uitgegaan dat uitgekeerde dividenden in het fonds worden herbelegd.

Ontwikkelingen na de balansdatum

Triodos Vastgoedfonds heeft op 15 juli 2013 de herstructurering van een open-end structuur naar een closed-end structuur afgerond. Sinds die datum is het aandeel Triodos Vastgoedfonds verhandelbaar via het veilingsegment van Euronext NYSE. De koers van het aandeel wordt daarbij niet meer vastgesteld op basis van de herrekende intrinsieke waarde maar op basis van vraag en aanbod. Actuele informatie over de koers kunt u vinden op https://etp.nyx.com/nl/products/funds/NL0000079333-XAMS/quotes of kijk op www.triodos.nl voor meer informatie over de nieuwe closed-end structuur van het fonds.

Vooruitzichten

Het fonds zal zich de komende periode concentreren op de bezetting van de bestaande portefeuille: verlenging van bestaande huurcontracten en het vinden van nieuwe huurders voor de leegstaande ruimtes. In het beheer zullen de panden verder verduurzaamd worden.

Op korte termijn blijven de vooruitzichten voor de vastgoedmarkt ongewis. Het fonds is echter gericht op de lange termijn en heeft een lange termijn investeringshorizon. Triodos Vastgoedfonds wil zijn leidende rol in de verduurzaming van de vastgoedwereld blijven spelen en heeft de ambitie de portefeuille verder uit te breiden

Per 1 juli 2013 geldt de Europese richtlijn de ‘Alternative Investment Fund Managers Directive (AIFMD)’ die uiterlijk per 1 juli 2014 geïmplementeerd moet zijn. Triodos Vastgoedfonds zal de vereisten uit deze richtlijn in 2013 en 2014 gaan invoeren in haar bedrijfsvoering.

Zeist, 30 augustus 2013

Directie Triodos Investment Management BV
Marilou van Golstein Brouwers
Michael Jongeneel

Algemene gegevens

Structuur

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

Directie

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

Raad van Commissarissen

De samenstelling van de Raad van Commissarissen per heden is als volgt:
Peter Blom
Kees Duijvestein (voorzitter)
Bert de Graaf
Peter Kok
Meiny Prins

Beleggingsbeleid

Triodos Vastgoedfonds investeert uitsluitend in panden die het als duurzaam aanmerkt. De beoordeling van de panden geschiedt op basis van de Triodos Toets voor Duurzaam Vastgoed. De Toets onderscheidt vier duurzame hoofdprincipes, te weten de sociale aspecten (people), milieu aspecten (planet), economische aspecten (profit) en fysieke en ruimtelijke aspecten van het object (project).

Halfjaarverslag

Het halfjaarverslag is niet gecontroleerd door een externe accountant.

Het prospectus en de essentiële beleggersinformatie van Triodos Vastgoedfonds NV zijn kosteloos verkrijgbaar bij Triodos Bank, telefoon 030 693 65 11 of kijk op www.triodos.nl.

Geconsolideerde balans per 30 juni 2013

voor winstverdeling (bedragen in euro's)	Noot*	30.06.2013	31.12.2012	30.06.2012
Activa				
Onroerende zaken	1	73.645.000	75.911.134	83.446.810
Onderhanden werk		12.852	34.495	18.852
Overige langlopende activa		237.421	230.348	234.047
Totaal vaste activa		**73.895.273**	**76.175.977**	**83.699.709**
Vorderingen en overlopende activa		452.885	587.095	531.850
Liquide middelen		4.263	11.679	550.178
Totaal vlottende activa		**457.148**	**598.774**	**1.082.028**
Totaal activa		**74.352.421**	**76.774.751**	**84.781.737**
Passiva				
Eigen vermogen aandeelhouders				
Geplaatst kapitaal		42.432.267	42.244.272	42.734.449
Agio		12.839.049	12.860.245	12.827.980
Herwaarderingsreserve		–	287.451	1.906.925
Overige reserves		-20.458.674	-16.071.699	-17.691.173
Onverdeeld resultaat		-1.475.983	-4.674.426	-3.404.969
Totaal eigen vermogen		**33.336.659**	**34.645.843**	**36.373.212**
Schulden				
Langlopende schulden				
Externe financiering		37.784.079	37.803.469	42.531.038
Kortlopende schulden				
Externe financiering		945.944	1.969.728	3.242.824
Crediteuren en overige verplichtingen		2.285.739	2.355.711	2.634.663
Totaal schulden		**41.015.762**	**42.128.908**	**48.408.525**
Totaal passiva		**74.352.421**	**76.774.751**	**84.781.737**

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

Geconsolideerde winst- en verliesrekening

(bedragen in euro's)	Noot*	1e halfjaar 2013	2e halfjaar 2012	1e halfjaar 2012
Brutohuuropbrengsten		3.296.882	3.058.968	3.358.471
Afkoopsom		6.084	–	–
Bouwrente		39.881	273.287	201.901
Doorberekende servicekosten		385.604	367.902	495.052
Totaal opbrengsten		**3.728.451**	**3.700.157**	**4.055.424**
Betaalde servicekosten		-419.270	-344.080	-483.599
Exploitatiekosten		-537.883	-260.923	-492.274
Nettohuuropbrengsten		**2.771.298**	**3.095.154**	**3.079.551**
Gerealiseerde waardeveranderingen van beleggingen in onroerende zaken		**–**	**-1.426.026**	**–**
Ongerealiseerde waardeveranderingen van beleggingen in onroerende zaken	2	**-2.651.293**	**-1.402.039**	**-4.695.000**
Beheerkosten	3	**-527.924**	**-449.468**	**-646.239**
Overige bedrijfsopbrengsten		6.129	17.967	44.095
Overige bedrijfslasten		-90.726	-44.677	-64.508
Netto overige bedrijfsresultaten	4	**-84.597**	**-26.710**	**-20.413**
Netto operationeel resultaat		**-492.516**	**-209.089**	**-2.282.101**
Rentelasten		-983.511	-1.060.398	-1.123.432
Rentebaten		44	30	564
Netto financieringslasten		**-983.467**	**-1.060.368**	**-1.122.868**
Netto resultaat		**-1.475.983**	**-1.269.457**	**-3.404.969**

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

Geconsolideerd kasstroomoverzicht

(bedragen in euro's)	1e halfjaar 2013	2e halfjaar 2012	1e halfjaar 2012
Kasstroom uit operationele activiteiten			
Ontvangen huuropbrengsten	3.435.471	3.185.956	3.495.656
Exploitatiekosten	-637.978	-404.556	-448.905
Beheerkosten en overige bedrijfslasten	-595.529	-829.474	-440.654
Betaalde rente	-858.409	-1.009.393	-1.116.645
Ontvangen rente	44	30	32.954
Toe-/afname overige vorderingen en overlopende activa	319.671	-173.137	37.970
Overige betalingen	–	–	–
Overige ontvangsten	6.129	17.967	42.819
	1.669.399	**787.393**	**1.603.195**
Kasstroom uit investeringsactiviteiten			
Investering onroerende zaken inclusief aankoopkosten	-810.142	-7.159.648	-1.001.505
Desinvestering onroerende zaken inclusief verkoopkosten	–	12.288.974	–
	-810.142	**5.129.326**	**-1.001.505**
Kasstroom uit financieringsactiviteiten			
Uitgifte minus terugkoop van aandelen	176.501	-454.551	1.920.162
Betaald dividend	–	-2	-2.398.871
Nieuw opgenomen langlopende financieringen	–	4.291.800	–
Aflossing langlopende financieringen	-19.390	-9.019.369	-19.368
Nieuw opgenomen kortlopende financieringen	–	–	1.000.000
Aflossing kortlopende financieringen	-1.023.784	-1.273.096	-567.924
	-866.673	**-6.455.218**	**-66.001**
Mutatie liquide middelen	**-7.416**	**-538.499**	**535.689**
Liquiditeiten begin verslagperiode	11.679	550.178	14.489
Liquiditeiten einde verslagperiode	**4.263**	**11.679**	**550.178**

Het halfjaarverslag is niet gecontroleerd door een externe accountant.

Geconsolideerd overzicht van mutaties in het eigen vermogen

Het verloop van de post eigen vermogen in het 1e halfjaar 2013 was als volgt:

(bedragen in euro's)	Geplaatst kapitaal	Agio	Herwaarderingsreserve	Overige reserves	Onverdeeld resultaat boekjaar	Totaal
Stand per 31-12-2012	42.244.272	12.860.245	287.451	-16.071.699	-4.674.426	34.645.843
Uitgifte minus terugkoop aandelen	187.995	-21.196	–	–	–	166.799
Resultaatbestemming 2012	–	–		-4.674.426	4.674.426	–
Resultaat 1e halfjaar 2013	–	–	-287.451	287.451	-1.475.983	-1.475.983
Stand per 30-06-2013	**42.432.267**	**12.839.049**	**–**	**-20.458.674**	**-1.475.983**	**33.336.659**

Het halfjaarverslag is niet gecontroleerd door een externe accountant.

Toelichting op de balans en winst- en verliesrekening

(bedragen in euro's)

Algemeen

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

Waarderingsgrondslagen en grondslagen voor de resultaatbepaling

De waarderingsgrondslagen en grondslagen voor de resultaatbepaling zijn niet gewijzigd ten opzichte van het voorgaande jaarverslag en zijn in overeenstemming met International Financial Reporting Standards.

Fiscale status

Triodos Vastgoedfonds is een beleggingsinstelling in de zin van artikel 28 van de Wet Vennootschaps-belasting 1969. Dit impliceert dat, indien onder meer de fiscale winst nagenoeg volledig wordt uitgekeerd in de vorm van dividend, geen vennootschapsbelasting verschuldigd is.
Dochterondernemingen Triodos Immobilien GmbH en Triodos Duurzame Concepten BV zijn over hun resultaat wel winstbelasting verschuldigd.

Inkoop van aandelen

Op woensdag 13 februari 2013 heeft Triodos Investment Management het voornemen bekend gemaakt om Triodos Vastgoedfonds te herstructureren tot een closed-end beleggingsfonds. Om dit proces zorgvuldig te laten verlopen, in het belang van de zittende aandeelhouders en gegeven de liquiditeitspositie van het fonds, is de inkoop en uitgifte van aandelen Triodos Vastgoedfonds toen opgeschort. Op 15 juli 2013 is de handel in aandelen Triodos Vastgoedfonds hervat als closed-end beleggingsfonds. Dit houdt in dat het fonds geen aandelen meer zal inkopen, maar dat de uitgegeven aandelen tussen beleggers onderling kunnen worden verhandeld.

Segmentrapportage

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

De segmentrapportage per land per 30 juni 2013 is als volgt:

	Nederland	Duitsland
Beleggingen per 30 juni 2013	73.645.000	–
Resultaat 1e halfjaar 2013	-1.473.068	-2.915

Triodos Vastgoedfonds hanteert hiernaast een segmentering in duurzaam gebouwd en beheerd, monumenten die duurzaam beheerd worden en bestaande bouw die duurzaam beheerd wordt. De waarde van de beleggingen per segment per 30 juni 2013 zijn als volgt:

	Aankoopwaarde	Herwaardering	Reële waarde
Duurzaam gebouwd en beheerd (48,7%)	42.305.957	-6.420.957	35.885.000
Monument, duurzaam beheerd (31,8%)	26.992.619	-3.547.619	23.445.000
Bestaande bouw, duurzaam beheerd (19,5%)	23.743.963	-9.428.963	14.315.000
	93.042.539	**-19.397.539**	**73.645.000**

Toelichting op de balans

1. Ontwikkeling onroerende zaken

	1e halfjaar 2013	2e halfjaar 2012	1e halfjaar 2012
Boekwaarde begin periode	75.911.134	83.446.810	87.193.711
Investeringen inclusief aankoopkosten	385.159	7.656.363	948.099
Desinvesteringen inclusief aankoopkosten	–	-13.040.334	–
Afboeking herwaardering desinvesteringen	–	-749.666	–
Herwaardering in de verslagperiode	-2.651.293	-1.402.039	-4.695.000
Boekwaarde einde periode	**73.645.000**	**75.911.134**	**83.446.810**

Toelichting op de winst- en verliesrekening

2. Ongerealiseerde waardeveranderingen van beleggingen in onroerende zaken

	1e halfjaar 2013	2e halfjaar 2012	1e halfjaar 2012
Positieve waardeveranderingen in onroerende zaken	240.000	70.000	65.000
Negatieve waardeveranderingen in onroerende zaken	-2.891.293	-1.472.039	-4.760.000
	-2.651.293	**-1.402.039**	**-4.695.000**

3. Beheerkosten

	1e halfjaar 2013	2e halfjaar 2012	1e halfjaar 2012
Beheervergoeding	170.027	169.482	197.522
Asset management	130.017	148.549	146.513
Property management	75.011	85.570	86.009
Begeleiding aan- en verkooptransacties	750	–	4.268
Accountantskosten	9.000	12.560	14.740
Administratiekosten	6.384	-6.288	17.058
Advieskosten	4.995	13.132	8.812
Kosten toezichthouder	4.200	4.200	4.200
Kosten beursnotering	1.900	1.800	2.000
Kosten investeringscommissie	2.250	1.704	4.500
Bezoldiging Raad van Commissarissen en bestuursleden	7.364	8.009	6.900
Publiciteitskosten	21.000	6.626	24.000
Bestandsprovisie	70.423	22.736	109.244
Overige kosten	24.603	-18.612	20.473
	527.924	**449.468**	**646.239**

4. Netto overige bedrijfsresultaten

	1e halfjaar 2013	2e halfjaar 2012	1e halfjaar 2012
Op- en afslag in rekening gebracht bij uitgifte en inkoop van aandelen	6.129	17.967	43.195
Overige baten	–	–	900
	6.129	**17.967**	**44.095**
Registratie aandelen op naam	-1.057	-1.038	-1.035
Provisies aandelen aan toonder	-9.165	-9.193	-9.473
Marketingkosten	-18.000	-34.446	-54.000
Overige bedrijfskosten	-62.504	–	–
	-90.726	**-44.677**	**-64.508**
	-84.597	**-26.710**	**-20.413**

Kostenstructuur

Kosten bij inkoop en uitgifte eigen aandelen

Triodos Vastgoedfonds hanteerde als open-end fund een opslag van 1% indien op één handelsdag de uitgifte van aandelen de inkoop van aandelen overtrof. Dit gebeurde vanuit de intentie om de nieuwe gelden aan te wenden voor nieuwe investeringen. Omdat er met deze nieuwe investeringen kosten gemoeid waren, werden deze kosten ook in rekening gebracht bij de nieuwe aandeelhouders. De aankoopkosten werden geschat op 10% en de afschrijvingsperiode van deze kosten is 10 jaar. Derhalve was de opslag vastgesteld op 1%. In de closed-end situatie is dit niet meer van toepassing.

Totale kosten

De totale kosten van het fonds bedragen over het 1e halfjaar 2013 EUR 2.559.314 (1e halfjaar 2012 EUR 2.810.052). De totale kosten van het fonds exclusief de kosten van beleggingstransacties, interestkosten en kosten die verband houden met het toe- en uittreden van deelnemers bedragen over het 1e halfjaar 2013 EUR 1.179.227 (1e halfjaar 2012 EUR 1.176.792). De fondskosten, zoals beheervergoeding, accountantskosten en marketingkosten, bedragen over het 1e halfjaar 2013 EUR 536.836 (1e halfjaar 2012 EUR 695.971).

Lopende kosten

Over de periode van 1 juli 2012 tot en met 30 juni 2013 bedroegen de lopende kosten van Triodos Vastgoedfonds 5,46%. Over de periode van 1 juli 2011 tot en met 30 juni 2012 bedroegen de lopende kosten van het fonds 5,29%. De lopende kosten betreffen de totale kosten gedurende 12 maanden, exclusief de kosten van beleggingstransacties en de interestkosten gerelateerd aan de gemiddelde intrinsieke waarde van het fonds gedurende de desbetreffende periode. In navolging van Europese wetgeving wordt per 1 juli 2012 deze nieuwe Europese kostenberekeningsmethode toegepast.

Fondskosten expense ratio

Het fonds hanteert daarnaast de fondskosten expense ratio. In de lopende kosten dienen de totale kosten exclusief de kosten van doorberekende servicekosten, beleggingstransacties, interestkosten en de kosten die verband houden met het toe- en uittreden van deelnemers te worden gerelateerd aan het eigen vermogen. Daarin zijn echter ook opgenomen de exploitatiekosten van de beleggingen. De fondskosten expense ratio relateert de fondskosten zoals beheervergoeding, accountantskosten en marketingkosten aan de gemiddelde intrinsieke waarde. Dit geeft naar de mening van het fonds een optimaal inzicht in de kostenstructuur van het fonds. De fondskosten expense ratio bedraagt over het 1e halfjaar 2013 1,55% (1e halfjaar 2012: 1,74%).

Gelieerde partijen

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

Uitbesteding van kerntaken

De onderstaande kerntaken zijn door Triodos Vastgoedfonds uitbesteed:
- Het beheren van het aandeelhoudersregister is uitbesteed aan Triodos Bank NV.
- Het asset management is uitbesteed aan Bouwfonds Real Estate Investment Management BV.
- Het property management is uitbesteed aan Bouwfonds Real Estate Investment Management BV.
- Het onderhouden van de markt via Euronext Fund Service is uitbesteed aan KAS BANK NV.
- Het uitoefenen van de functie van hoofdbetaalkantoor is uitbesteed aan KAS BANK NV.

Persoonlijke belangen

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

Zeist, 30 augustus 2013

Directie Triodos Investment Management BV
Marilou van Golstein Brouwers
Michael Jongeneel

Beleggen in duurzaam vastgoed

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

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

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

Adres

Triodos Vastgoedfonds NV
Nieuweroordweg 1
Postbus 55
3704 EC Zeist
Telefoon 030 693 65 11 (Klantcontact)
Telefoon 030 693 65 00 (Algemeen)
www.triodos.nl

Colofon

Triodos Vastgoedfonds NV halfjaarverslag juni 2013

Verschijning
Augustus 2013

Tekst
Triodos Investment Management, Zeist

Grafisch ontwerp
Michael Nash Associates, Londen

Lay out
Via Bertha, Utrecht

Fotografie
Michiel Wijnbergh (projectfotografie), tenzij anders vermeld

Drukwerk
Drukkerij Pascal, Utrecht

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



