



Triodos Vastgoedfonds

Jaarverslag 2014

Duurzaam vastgoed

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

Triodos Vastgoedfonds NV Jaarverslag 2014

Informatie voor aandeelhouders

Algemene vergadering van aandeelhouders 21 mei 2015

Ex-dividenddatum 27 mei 2015

Betaaldatum uitkering 29 mei 2015

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

Kerncijfers

(bedragen in duizenden euro's)	2014	2013	2012	2011	2010
Intrinsieke waarde ultimo	29.941	30.168	34.646	40.270	49.970
Solvabiliteit	43%	42%	45%	46%	59%
Loan to Value	54%	52%	52%	52%	43%
Costs of Debt	5,0%	5,0%	5,0%	4,9%	4,5%
Rentedekking	2,7	2,3	1,7	2,5	1,9
Gemiddelde looptijd leningen (in jaren)	5,7	6,7	7,6	7,9	7,8
<i>Aantal bij anderen dan de vennoot- schap uitstaande aandelen ultimo (in duizenden)</i>	8.399	8.399	8.449	8.175	9.066
Beleggingen ultimo	69.310	71.045	75.911	87.194	77.740
<i>Aantal panden in portefeuille ultimo</i>	17	17	17	17	14
Bezettingsgraad ultimo	97%	98%	96%	98%	99%
Gemiddelde looptijd huurcontracten (in jaren)	5,0	5,3	6,1	6,7	6,5
Baten	5.873	5.419	6.128	6.088	6.034
Gerealiseerde waardeveranderingen van beleggingen	-	-	-1.426	-1	-1.345
Ongerealiseerde waarde- veranderingen van beleggingen	-1.771	-5.319	-6.097	-4.965	-301
Waardeveranderingen van vorderingen	-20	-	-	-	-75
Lasten	-2.630	-2.959	-3.279	-3.214	-3.039
Resultaat	1.452	-2.859	-4.674	-2.092	1.274
Bedrijfsresultaat	3.223	2.460	1.423	2.873	1.575
Lopende kosten ratio ¹	5,67%	6,89%	5,07%	4,70%	3,80%
Fondskosten expense ratio ²	3,06%	3,35%	3,10%	2,90%	2,79%
Ratio illiquide beleggingen ultimo ³	231%	235%	219%	216%	156%

Per aandeel

(bedragen in euro's)	2014	2013	2012	2011	2010
Intrinsieke waarde	3,56	3,59	4,10	4,93	5,51
Beurskoers	2,63	2,86	4,10	4,93	5,51
Direct resultaat ⁴	0,38	0,29	0,34	0,33	0,35
Indirect resultaat ⁴	-0,21	-0,63	-0,90	-0,57	-0,20
Totaal resultaat ⁴	0,17	-0,34	-0,56	-0,24	0,15
Dividend (of andere uitkering aan aandeelhouders)	- ⁵	0,20	0,20	0,29	0,29

Rendement Triodos Vastgoedfonds

	2013	2012	2011	2010	2009
Dividendrendement ⁶	7,0%	4,5%	5,4%	3,6%	4,2%

¹ 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 16).

² 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.

³ Som van illiquide beleggingen gedeeld door fondsvermogen per ultimo verslagperiode.

⁴ Het resultaat per aandeel wordt bepaald op basis van het gedurende het boekjaar gemiddeld geplaatste aantal aandelen.

⁵ Over het boekjaar 2014 is nog geen uitkering verstrekt.

⁶ Dividend gedeeld door de waarde van het aandeel ultimo boekjaar, waarop het dividend betrekking heeft.

Inhoud

Pagina

Beleggen in duurzaam vastgoed	7
Bericht van de Raad van Commissarissen	8
Verslag van het bestuur	9
Algemene gegevens	19
Jaarrekening 2014 Triodos Vastgoedfonds NV	21
Overige gegevens	63
Bijlage A. Beleggingsportefeuille Triodos Vastgoedfonds	70
Bijlage B. Triodos Toets voor Duurzaam Vastgoed	77
Bijlage C. Triodos Vastgoedfonds: eerste 'zero emission' vastgoedfonds	81
Personalia	88
Begrippenlijst	90
Adres en colofon	91

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 de kantoren.

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.

Bericht van de Raad van Commissarissen

Aan de aandeelhouders van Triodos Vastgoedfonds

Graag bieden wij u het jaarverslag 2014 van Triodos Vastgoedfonds NV aan. Het jaarverslag bestaat uit het verslag van het bestuur, de jaarrekening en de overige gegevens. De jaarrekening over 2014 is goedgekeurd door KPMG Accountants NV. De controleverklaring is onder 'overige gegevens' in dit jaarverslag opgenomen.

De Raad van Commissarissen heeft de jaarrekening ondertekend en stelt voor decharge te verlenen aan het bestuur 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 het bestuur. De Raad van Commissarissen is in 2014 voortdurend op de hoogte gehouden door het management over de ontwikkelingen in de markt en het fonds. De tussentijdse uitkering uit het directe resultaat van 2013 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.

Mevrouw Meiny Prins heeft het voornemen om in de aandeelhoudersvergadering van 21 mei 2015 af te treden.

Zeist, 9 april 2015

Kees Duijvestein (voorzitter)

Meiny Prins

René Geskes

Carel de Vos tot Nederveen Cappel

Verlag van het bestuur

Triodos Vastgoedfonds beheert een kantorenportefeuille van EUR 69,3 miljoen (waarde ultimo 2014) en belegt in duurzame kantoren in de belangrijkste stedelijke gebieden in Nederland. Het fonds behaalde in 2014 een positief resultaat van EUR 1,5 miljoen. Voor het eerst sinds 2010 waren de afwaarderingen op het vastgoed lager dan het operationele resultaat.

De kantoren waarin het fonds belegt, zijn goed bereikbaar met openbaar vervoer en auto en hebben langlopende huurcontracten. In de beheerfase wordt de duurzaamheid van de panden verder verbeterd. Dat gebeurt in samenspraak met de huurders. Door deze continue dialoog met de huurders is er sprake van een zeer actief management. Dit heeft betrekking op het dagelijkse operationeel management en op de verduurzaming van specifieke objecten. Op die manier wil het fonds de duurzaamheid, de bezettingsgraad en de kasstroom uit de beleggingen verhogen.

Triodos Vastgoedfonds biedt huurders duurzame en onderscheidende huisvesting die positief bijdraagt aan het bedrijfsproces en hun herkenbaarheid versterkt. Het fonds streeft ernaar om institutionele en particuliere beleggers een stabiel uitkeringsbeleid te bieden.

Op 7 oktober 2014 hebben de aandeelhouders van Triodos Vastgoedfonds tijdens een Buitengewone Algemene Vergadering van Aandeelhouders ingestemd met het voorstel van het bestuur van het fonds om de nominale waarde van het aandeel te verlagen tot EUR 0,50. De verlaging van de nominale waarde creëert ruimte voor een stabiel uitkeringsbeleid. Tijdens de Buitengewone Algemene Vergadering van Aandeelhouders heeft een ruime meerderheid van de aanwezige aandeelhouders de voorgestelde verlaging van de nominale waarde en de bijbehorende statutenwijziging aangenomen. Vervolgens is op 18 december 2014 een uitkering van EUR 0,20 per aandeel gedaan. Deze uitkering was gebaseerd op het operationele resultaat over 2013. Op 6 januari 2014 was er reeds een uitkering van EUR 0,20 per

aandeel betaalbaar gesteld. Deze uitkering was gebaseerd op het operationele resultaat over 2012.

In 2014 werd een project van Triodos Vastgoedfonds, met slechts twee andere projecten, genomineerd voor de FGH Vastgoedprijs. In het kader van deze prijs is er opnieuw veel publicitaire aandacht geweest voor de verduurzaming van het kantoorpand aan de Stationsweg in Groningen, dat momenteel verhuurd wordt aan GasTerra.

Europese regelgeving

Voor Triodos Investment Management, beheerder van Triodos Vastgoedfonds, stond 2014 in het teken van het voldoen aan de eisen die nieuwe Europese regelgeving, gevat in de Alternative Investment Fund Managers Directive (AIFMD) aan haar stelt. Voor beleggers in Triodos Vastgoedfonds is ter aanvulling op het prospectus het document 'Aanvullende informatie voor beleggers in Triodos Vastgoedfonds als gevolg van nieuwe regels' opgesteld. Dit document dat op de website is gepubliceerd beschrijft de veranderingen voor het fonds als gevolg van de AIFMD. Daarnaast is er een bewaarder voor het fonds aangesteld. Deze bewaarder, BNP Paribas Securities Services S.C.A., houdt onder andere toezicht op de beleggingen en de cashflows van het fonds. Ook zijn verscheidene vormen van intern beleid zoals risicobeheersing, waarderingsbeleid en liquiditeitenbeheer afgestemd op de vereisten van de AIFMD. Hierdoor opereert Triodos Vastgoedfonds in lijn met deze nieuwe regels.

97%

van de portefeuille
verhuurd

Marktontwikkelingen

Dat de vastgoedmarkt in 2014 enigszins is verbeterd, zien we met name in de beleggingsmarkt. De dynamiek in de kantorenmarkt concentreert zich op een beperkt aantal locaties. In 2014 bedroegen de verhuurtransacties in de vier grote steden ruim 40% van de landelijke verhuurtransacties. Aan de huurderszijde zien we een vraag naar grotere open vloeren met aantrekkelijke gezamenlijke ruimtes. Deze moeten op locaties liggen die goed met het openbaar vervoer bereikbaar zijn en een hoog voorzieningenniveau hebben. Kantoorhoudende organisaties beraden zich steeds meer op het metrage kantoorruimte dat nodig is om een organisatie te laten functioneren. Gebruikers zijn vooral geïnteresseerd in kantoorgebouwen met grote vloeren die geschikt zijn voor flexibele werkplekconcepten.

De horizon van organisaties is korter en de contractsduur neemt af. Gebruikers begeven zich dus ook weer sneller op de markt. Ingegeven door het ruime aanbod hebben zij de keuze om opnieuw te onderhandelen of op zoek te gaan naar een ander kantoor met gunstigere voorwaarden.

Met het voorzichtige herstel van de economie is de verwachting dat er een toenemende vraag

Totaal rendement op jaarbasis volgens IPD Nederlandse Vastgoedindex Kantoren

	1 jaar	3 jaar	5 jaar
Triodos Vastgoedfonds	5,9%	1,7%	2,3%
IPD	3,3%	-0,9%	0,6%

Performance van de portefeuille van Triodos Vastgoedfonds ten opzichte van IPD-benchmark 2014

	Direct	Indirect	Totaal
Triodos Vastgoedfonds	8,6%	-2,4%	5,9%
IPD	6,8%	-3,3%	4,7%

naar vastgoed als beleggingsobject ontstaat. Ook lijkt het erop dat het eind van de negatieve waardeontwikkeling in zicht komt. In 2014 was er sprake van een toenemende beleggingsdynamiek. Volgens internationaal vastgoedadviseur Savills is het totale beleggingsvolume in Nederland in 2014 opgelopen tot meer dan EUR 8 miljard, aanzienlijk hoger dan de EUR 4,7 miljard in 2013.¹ Deze toename kwam vooral door buitenlandse investeerders, die verantwoordelijk waren voor ongeveer tweederde van het beleggingsvolume in 2014.

Verwacht wordt dat de vastgoedmarkten gaan profiteren van de aankopen van staats- en bedrijfsobligaties door de Europese Centrale Bank (ECB). Hierdoor gaan de aanvangsrendementen naar verwachting licht dalen en zet de stijging van het beleggingsvolume voort.

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 opnieuw 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 genomineerd voor de FGH Vastgoedprijs. Deze verduurzaming was eerder 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 Stichting Experimentele Volkshuisvesting (SEV) ontving dit project eveneens een subsidie als voorbeeldproject van 'energieneutraal' renoveren. Tot slot kreeg het

¹ Savills World Research: Netherlands Market in Minutes – Interest of buyers and sellers aligned, december 2014

kantoorgebouw ook een groenverklaring van het ministerie van VROM.

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 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. Het uitgangspunt van een 'green lease' contract is een bestaand gebouw compleet duurzaam te renoveren zonder gevolgen voor de huisvestingslasten. De duurzame renovatie leidt tot een indrukwekkende energiebesparing 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 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.

Tijdens de Dutch Green building Week 2014 heeft Triodos Vastgoedfonds het project 'De Nederlanden van 2020' geïntroduceerd. Met dit project wil het fonds de zes gebouwen van Triodos Vastgoedfonds in Gelderland energieneutraal maken. Met behulp van het vastgoed wordt zoveel mogelijk duurzame energie opgewekt en opgeslagen en worden de energiehuishoudens van deze panden aan elkaar gekoppeld.

In 2014 participeerde Triodos Vastgoedfonds voor de tweede keer in de Global Real Estate Sustainability Benchmark (GRESB). Triodos Vastgoedfonds, gekwalificeerd als 'Green Star', is wederom één van de best presterende vastgoedfondsen onder de Nederlandse participanten van GRESB.

Beleggingen

Omdat de kantorenmarkt ook in 2014 nog onder druk stond heeft Triodos Vastgoedfonds dit jaar geen verkopen of aankopen gedaan. De nadruk lag in 2014 op het beheer van de bestaande vastgoed-



eerste
'zero emission'
Vastgoedfonds

portefeuille. De kwaliteit van de portefeuille bleef zowel op het gebied van duurzaamheid als qua bezettingsgraad op peil.

Triodos Vastgoedfonds heeft de hoge bezettingsgraad kunnen vasthouden. Deze was per eind 2014 97% (eind 2013: 98%). Het fonds presteert op dat vlak beter dan de gemiddelde bezettingsgraad van 84% in de markt (ultimo 2014). Ondanks dalende huurprijzen in de markt is de huurstroom gestegen met 0,9% tot EUR 6.816.914 (2013: EUR 6.754.923). De huurinkomsten zorgen voor een stabiele cashflow.

De panden in de portefeuille van het fonds verbruiken ruim 48,6% minder energie dan een gemiddelde kantorenportefeuille in Nederland. De energie die wordt gebruikt is volledig groen, dit betreft zowel de electriciteit als het gas. De resterende CO₂-emissie wordt volledig gecompenseerd door vrijwillige emissierechten. Hierdoor is Triodos Vastgoedfonds een 'zero emission' vastgoedfonds. Het waterverbruik is bijna 25,3% lager dan een gemiddelde kantorenportefeuille in Nederland.

Door de vele onzekerheden in de markt kiezen huurders tegenwoordig voor kortere huurcontracten. Het gevolg is dat nieuwe huurcontracten niet voor een verlenging van de gemiddelde looptijd hebben gezorgd. Deze gemiddelde looptijd is ultimo 2014 5,0 jaar (ultimo 2013: 5,3 jaar). Het duurzame karakter van de

panden van het fonds blijkt echter voor zowel bestaande als potentiële huurders een belangrijk aspect om een huurcontract te verlengen of nieuw af te sluiten. Huurders die op zoek zijn naar duurzame huisvesting benaderen Triodos Vastgoedfonds bovendien proactief.

Waardeontwikkeling portefeuille

De marktomstandigheden voor commercieel vastgoed zijn in 2014 enigszins verbeterd en dat is terug te zien in een afvlakking van de afwaarderingen. In 2014 is er op de totale portefeuille 2,4% (van EUR 71,0 miljoen naar EUR 69,3 miljoen) afgewaardeerd. In 2013 bedroegen de afwaarderingen nog 7,0%. Uit de cijfers van de Index Property Database (IPD), die de benchmark voor de kantorenmarkt opstelt, blijkt dat de gemiddelde waardedaling in de markt 3,3% 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.

Door de vele onzekerheden in de kantorenmarkt heeft Triodos Vastgoedfonds besloten in 2014 geen aan- of verkopen te doen en de aandacht te richten op het debiteurenmanagement. Hierdoor bleef de post debiteuren beperkt. In 2014 is er EUR 16.000 aan huurvorderingen afgeschreven en is er EUR 4.000 voorzien.

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 2014 bedraagt het bedrijfsresultaat EUR 3,2 miljoen (2013: EUR 2,5 miljoen). Het directe resultaat per aandeel bedraagt EUR 0,38 (2013: EUR 0,29).

Het eigen vermogen van Triodos Vastgoedfonds voor winstdeling is ultimo 2014 gedaald tot EUR 29,9 miljoen (2013: EUR 30,2 miljoen). Deze daling is het gevolg van de dividenduitkering over 2013 van EUR 1,7 miljoen. Hiertegenover stond een positief resultaat over 2014 van EUR 1,5 miljoen.

Het aantal uitstaande aandelen is 8,4 miljoen stuks. Het indirecte of herwaarderingsresultaat per aandeel bedraagt EUR -0,21 (2013: -0,63). Hiermee

Rendementen (%)	2014	2013	2012	2011	2010	2009	2008	2007	2006
Direct*	10,5	7,3	7,5	6,2	6,3	6,0	5,0	5,3	6,3
Indirect**	-5,8	-15,7	-19,8	-10,7	-3,5	-14,0	-10,7	1,9	-1,9
Totaal***	<u><u>4,7</u></u>	<u><u>-8,4</u></u>	<u><u>-12,3</u></u>	<u><u>-4,5</u></u>	<u><u>2,8</u></u>	<u><u>-8,0</u></u>	<u><u>-5,7</u></u>	<u><u>7,2</u></u>	<u><u>4,4</u></u>

*Het directe rendement betreft het bedrijfsresultaat gedeeld door het gemiddelde eigen vermogen van de periode waarop het betrekking heeft.

** Het indirecte rendement betreft de herwaarderingen gedeeld door het gemiddelde eigen vermogen van de periode waarop het betrekking heeft.

*** Het totale rendement betreft het resultaat gedeeld door het gemiddelde eigen vermogen van de periode waarop het betrekking heeft.

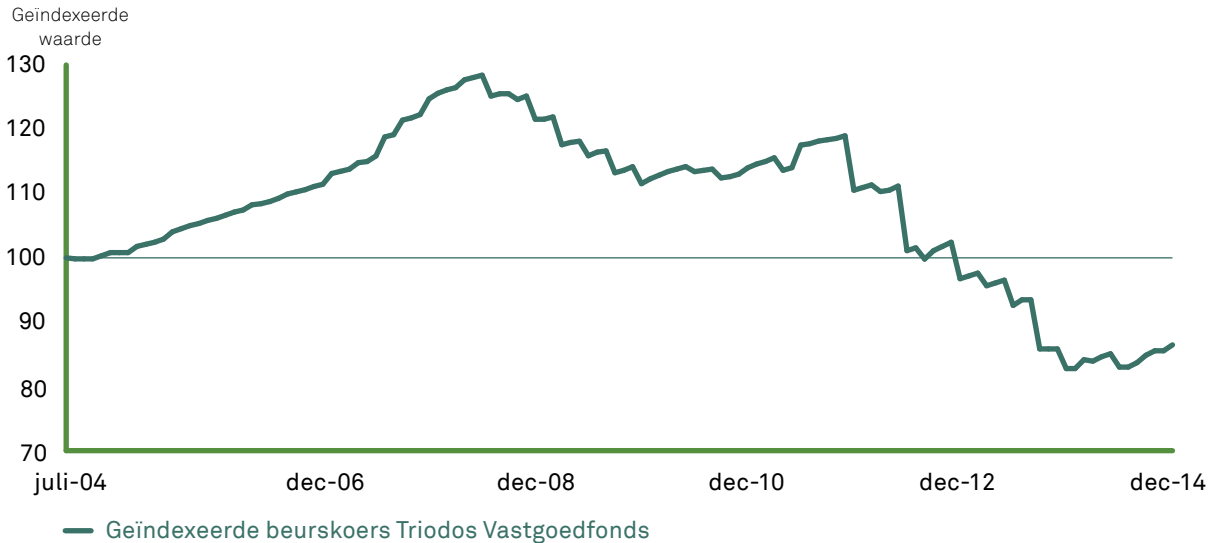
komt het totale resultaat per aandeel uit op EUR 0,17 (2013: EUR -0,34).

De intrinsieke waarde per aandeel bedraagt ultimo 2014 EUR 3,56 (2013: EUR 3,59).

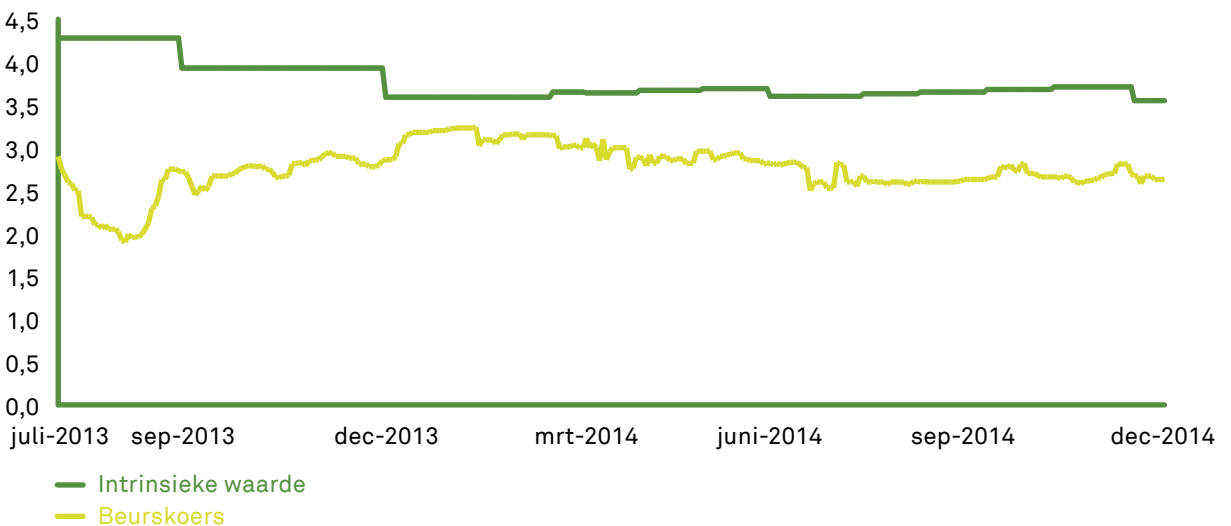
Rendement en uitkeringen

Triodos Vastgoedfonds streeft naar een stabiel uitkeringsbeleid gebaseerd op het directe operationele resultaat.

Waardeontwikkeling sinds oprichting per aandeel



Intrinsieke waarde en beurskoers sinds juli 2013





GRONINGEN, STATIONSWEG

Triodos Vastgoedfonds heeft dit pand in 2011 gekocht. Het pand is architectonisch sterk verbeterd en 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.



Op 18 december 2014 is de uitkering van EUR 0,20 per aandeel betaald. Indien de uitkering op het moment van uitkeren gedeeld wordt door de dan geldende beurswaarde bedraagt het dividendrendement 7,6%.

Het totale rendement wordt berekend op basis van de koers die bepaald wordt door vraag en aanbod inclusief herbelegging van dividend.

Kosten

Triodos Vastgoedfonds betaalt een beheervergoeding van 1% van het belegd vermogen van het fonds aan de beheerder van het fonds, Triodos Investment Management. Uit deze beheervergoeding wordt zowel het fondsmanagement door Triodos Investment Management als het uitbestede asset en property management betaald. Uit de beheervergoeding worden ook alle inspanningen die samenhangen met de administratie en het voldoen aan de rapportageverplichtingen bekostigd.

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 5,67% in 2014 (2013: 6,89%). Voor een nadere toelichting op de lopende kostenratio 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 3,06% (2013: 3,35%).

Risico's

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

Een adequate beheersing van de risico's behoort tot de dagelijkse verantwoordelijkheid van de beheerder van het fonds. De beheerder moet alle relevante risico's die verbonden zijn met de beleggingsstrategie en waaraan het fonds blootstaat of kan blootstaan, op afdoende wijze herkennen, meten, beheersen en bewaken. Aanvullend op de bestaande beheersmaatregelen, heeft de beheerder in 2014 een aantal maatregelen getroffen of voorbereid om het risicomanagement verder te verbeteren. Zo heeft de beheerder het risicobeleid vastgelegd in een beleidsdocument en is in de organisatie een permanente risicomanagementfunctie ingevuld.

Om de risico's te beheersen 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 én van iedere individuele belegging) en de uitbestedingrelaties met betrekking tot de doelstellingen van het fonds te beheersen. Deze risico's worden vastgesteld, gemeten, beheerd en bewaakt via 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 uniform en gemeenschappelijk referentiekader voor interne controle dat algemeen geaccepteerd is in de markt. 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 is zodanig dat procedures en maatregelen zijn vastgesteld. De inrichting waarborgt dat er een functionele en

hiërarchische scheiding wordt gemaakt tussen de taken in verband met risicobeheer en die van de uitvoerende afdelingen;

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 de AIFMD hieraan stelt) ten aanzien van het risicomanagement en de interne beheersing.

Periodiek voert het bestuur een 'control risk self assessment' uit waarin bepaald wordt welke risico's er zijn en in hoeverre die beheerst worden. Het bestuur geeft ieder jaar in de Toelichting op de jaarrekening (zie pagina 21) uitleg over de manier waarop gedurende het verslagjaar met risico's van de beleggingen is omgegaan. De belangrijkste risico's in 2014 en de beheersing daarvan staan ook hieronder kort beschreven.

Liquiditeitsrisico

Liquiditeitsrisico is het risico dat Triodos Vastgoedfonds niet de financiële middelen kan verkrijgen die nodig 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 veel factoren, waaronder de vooruitzichten met betrekking tot de economische groei, het inflatietempo en de huurinkomsten op het moment van verkoop. Hoe meer deze factoren fluctueren, hoe groter het marktrisico. Het fonds kan zich niet weren tegen macro-economische factoren die het waardeverloop van het vastgoed bepalen. Door het vastgoed goed te beheren en door de visie op duurzaamheid zichtbaar te maken in de panden

probeert het fonds echter 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. Triodos Vastgoedfonds streeft ernaar niet meer dan 50% van het belegd vermogen als vreemd vermogen aan te trekken. 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.

Verklaring van de beheerder

Triodos Vastgoedfonds wordt beheerd door Triodos Investment Management BV. Triodos Investment Management heeft als beheerder van beleggingsinstellingen een vergunning van de Autoriteit Financiële Markten en beschikt derhalve over een beschrijving van de bedrijfsvoering, die voldoet aan de eisen van de Wet op het financieel toezicht (Wft) en het Besluit gedragstoezicht financiële ondernemingen (Bgfo).

Triodos Investment Management heeft gedurende het afgelopen boekjaar verschillende aspecten van de bedrijfsvoering beoordeeld. Op grond hiervan verklaart Triodos Investment Management als beheerder voor Triodos Vastgoedfonds te beschikken over een beschrijving van de inrichting van de bedrijfsvoering als bedoeld in artikel 115y, lid 5 Bgfo die voldoet aan de vereisten als bepaald in de artikelen 3:17, tweede lid, onderdeel c, en 4:14, eerste lid, van de Wft.

Bij haar werkzaamheden 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 verslagjaar 2014 effectief en overeenkomstig de beschrijving heeft gefunctioneerd.

Triodos Investment Management is aangesloten bij Dutch Fund & Asset management organisation (DUFAS). DUFAS is de branche organisatie van de vermogensbeheersector in Nederland en behartigt de gemeenschappelijke belangen van deze sector. Door DUFAS is de DUFAS Code Vermogensbeheerders opgesteld (hierna: Code). Deze Code kunt u vinden op onze website. In deze Code is een aantal principes opgenomen. De leden van DUFAS hebben afgesproken om in overeenstemming met deze principes te handelen. Triodos Investment Management onderschrijft deze principes. De principes zijn niet nieuw voor Triodos Investment Management. Ze waren al onderdeel van hoe wij werken:

- Wij handelen in het belang van u, onze klanten;
- Wij bieden onze beleggingsinstellingen hoofdzakelijk aan via distributeurs binnen en buiten de Triodos groep; zij zijn het eerste contact voor de klanten;
- Wij handelen integer;
- Wij beheersen belangentegenstellingen, daartoe hebben wij een beleid opgesteld hoe we binnen Triodos Investment Management omgaan met belangentegenstellingen. Ook verstrekken wij daarover informatie in het prospectus en wanneer relevant op de website;
- Wij handelen professioneel en zorgvuldig;
- Wij communiceren helder en duidelijk;
- Wij zijn open over ons beloningsbeleid. Dit kunt u vinden op pagina 27 van het jaarverslag en op de website;
- Wij zijn transparant over de kosten. Wij lichten de kosten toe op pagina 50 en 51 van het jaarverslag en in het prospectus;
- Wij houden ons aan deze Code en de Principles of Fund Governance of Triodos Investment

Management (zie website). De Principles of Fund Governance van Triodos Investment Management zijn op onderdelen een nadere uitwerking van de algemene principes uit de Code.

Vooruitzichten

De marktomstandigheden verbeteren. Er zijn signalen dat de economie verder aantrekt en dat de vastgoedmarkten zich als gevolg van de geldverruiming door de ECB mogen verheugen op een toenemende belangstelling van beleggers.

Naast het pro-actief beheren van de bestaande portefeuille zal het fonds zich in 2015 beraden op mogelijkheden om de portefeuille verder te verduurzamen, eventueel door het aanbrengen van wijzigingen in de samenstelling van de portefeuille. Bij het verwerven van nieuwe panden blijft het investeringsbeleid gericht op duurzame kantoren in stedelijke gebieden in Nederland. De focus ligt op de duurzaamheid van gebouwen, waarbij het continueren van de bereikte CO₂-neutraliteit een belangrijke factor is en de geselecteerde locaties bovendien goed bereikbaar zijn met het openbaar vervoer. Een goede samenwerking met de huurders en kwalitatief goede huurcontracten blijven eveneens een punt van aandacht. Het fonds streeft er naar het stabiele uitkeringsbeleid ook in 2015 te handhaven.

Tot slot is uitbreiding van het fonds gewenst teneinde de kwaliteit van het fonds te verbeteren, de risico's te verlagen, de balans van het fonds te versterken en de verhandelbaarheid van de aandelen te vergroten. Het bestuur van het fonds onderzoekt in 2015 de mogelijkheden om de portefeuille uit te breiden.

Zeist, 9 april 2015

Fondsmanager Triodos Vastgoedfonds NV
Guus Berkhout

Bestuur Triodos Investment Management BV
Marilou van Golstein Brouwers
Michael Jongeneel

Algemene gegevens

Vastgoedfonds is een closed-end beleggingsmaatschappij met veranderlijk kapitaal. Particuliere beleggers kunnen via Triodos Bank en via het veilingsegment van 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 Wft. De AFM is de vergunningverlenende toezichthouder en voert het gedragstoezicht uit. De Nederlandsche Bank NV oefent het prudentiële toezicht uit.

De directie van Triodos Investment Management bestaat uit mevrouw Marilou van Golstein Brouwers en de heer Michael Jongeneel. Het management van Triodos Investment Management wordt door de tweehoofdige directie gevoerd.

Een onafhankelijke Raad van Commissarissen houdt onder meer toezicht op het beleggingsbeleid. Tevens staat de Raad van Commissarissen het bestuur terzijde met advies. Leden van de Raad van Commissarissen worden benoemd door de Algemene Vergadering van Aandeelhouders op voordracht van de prioriteitsaandeelhouder. De Raad van Commissarissen wordt gevormd door de heer Kees Duijvestein (voorzitter), de heer René Geskes, mevrouw Meiny Prins en de heer Carel de Vos tot Nederveen Cappel. De acquisitie van panden geschiedt mede op basis van het advies van een investeringscommissie die bestaat uit de heer John Mak en de heer Theo Overbeeke. De acquisitie van vastgoed en het beheer van de vastgoedportefeuille gebeurt in nauwe samenwerking met Bouwfonds Investment Management.

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

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 indien de omvang van het eigen vermogen toereikend is.

Duurzaamheidsverslaglegging

Triodos Vastgoedfonds wordt beheerd door Triodos Investment Management BV. Dit is een 100% dochter van Triodos Bank NV. De medewerkers van Triodos Investment Management BV die betrokken zijn bij het beheer van de fondsen zijn in dienst bij Triodos Bank NV. Het jaarverslag van Triodos Bank NV bevat een integraal duurzaamheidsverslag dat van toepassing is op alle ondernemingen binnen Triodos groep.

Sinds 2001 maakt Triodos Bank NV gebruik van de richtlijnen van het Global Reporting Initiative (GRI). GRI is in 1997 opgericht door de Verenigde Naties en de Coalition for Environmentally Responsible Economies. GRI wil de verslaglegging over duurzaamheid op consequente wijze inrichten en daarmee prestaties objectiveren en de vergelijkbaarheid bevorderen. Triodos Bank NV is een 'organisational stakeholder' van GRI.

In 2013 heeft GRI nieuwe richtlijnen gelanceerd om verslaglegging relevanter te maken voor de duurzaamheidsimpact van de instelling en zinvoller voor haar belanghebbenden. Dit gebeurt voornamelijk door de aandacht te richten op de vraagstukken die de organisatie en diens belanghebbenden het belangrijkste of het meest wezenlijk vinden voor onze werkzaamheden. Deze aanpak, die voor het eerst werd toegepast in het verslag over 2013, is doorontwikkeld. In het verslag over 2014 worden de G4-richtlijnen integraal toegepast. Nadere informatie hierover vindt u op www.annual-report-triodos.com.

De verslaglegging wordt gebaseerd op interne en externe gegevens. Dit jaar is het verslag mede opgesteld op basis van gesprekken, waaronder een speciaal daarvoor georganiseerde denksessie, met een aantal externe partijen.

Klimaatneutraal ondernemen

Niet alleen Triodos Vastgoedfonds is CO₂-neutraal, ook Triodos Bank is dit. Uitgangspunt van het milieubeleid van Triodos Bank is de trias energetica.

Dat betekent dat energieverbruik zoveel mogelijk wordt 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.

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

Jaarrekening 2014

Triodos Vastgoedfonds NV

Pagina

Geconsolideerde balans per 31 december 2014	22
Geconsolideerde winst- en verliesrekening over 2014	23
Geconsolideerd overzicht van gerealiseerde en niet-gerealiseerde resultaten over 2014	24
Geconsolideerd kasstroomoverzicht over 2014	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 2014	54
Enkelvoudige winst- en verliesrekening over 2014	55
Toelichting op de enkelvoudige jaarrekening	56
Toelichting op de enkelvoudige balans	57

Geconsolideerde balans per 31 december 2014

voor resultaatverdeling (bedragen in euro's)	Noot*	2014	2013
Activa			
Vaste activa			
Onroerende zaken	1	69.310.000	71.045.000
Onderhanden werk	2	800	12.852
Overige langlopende activa	3	218.445	280.137
Totaal vaste activa		69.529.245	71.337.989
Vlottende activa			
Vorderingen en overlopende activa	4	211.477	174.258
Liquide middelen	5	2.177	5.802
Totaal vlottende activa		213.654	180.060
Totaal activa		69.742.899	71.518.049
Passiva			
Eigen vermogen			
Geplaatst kapitaal	6	4.199.496	31.916.166
Agio	7	50.965.991	23.249.321
Overige reserves	8	-26.676.860	-22.138.471
Onverdeeld resultaat	9	1.452.357	-2.858.823
Totaal eigen vermogen		29.940.984	30.168.193
Schulden			
Langlopende schulden			
Externe financiering	10	36.325.864	36.364.689
Kortlopende schulden			
Externe financiering	11	1.247.330	888.617
Crediteuren en overige verplichtingen	12	2.228.721	4.096.550
Totaal schulden		39.801.915	41.349.856
Totaal passiva		69.742.899	71.518.049

* De bij de posten vermelde nummers verwijzen naar de toelichting op de balans en winst- en verliesrekening. De toelichting vormt een integraal onderdeel van de financiële overzichten.

Geconsolideerde winst- en verliesrekening over 2014

(bedragen in euro's)	Noot*	2014	2013
Bruto huuropbrengsten		6.816.914	6.715.042
Bouwrente		-	39.881
Overige opbrengsten uit beleggingen	13	1.321	-
Totaal opbrengsten uit beleggingen		6.818.235	6.754.923
Doorberekende servicekosten		828.556	868.574
Betaalde servicekosten		-819.221	-981.099
Saldo servicekosten		9.335	-112.525
Exploitatiekosten	14	-954.763	-1.222.875
Totaal exploitatiekosten		-945.428	-1.335.400
Netto huuropbrengsten		5.872.807	5.419.523
Ongerealiseerde waardeveranderingen van beleggingen in onroerende zaken	15	-1.770.805	-5.318.500
Waardeveranderingen van vorderingen	16	-19.903	-
Beheerkosten	17	-703.418	-881.831
Overige bedrijfsopbrengsten		44.772	6.129
Overige bedrijfslasten		-83.817	-136.824
Netto overige bedrijfsresultaten	18	-39.045	-130.695
Netto operationeel resultaat		3.339.636	-911.503
Financieringslasten		-1.886.074	-1.948.620
Rentebaten		24	1.300
Netto financieringsresultaten	19	-1.886.050	-1.947.320
Resultaat voor belastingen		1.453.586	-2.858.823
Vennootschapsbelasting	20	-1.229	-
Netto resultaat		1.452.357	-2.858.823

* De bij de posten vermelde nummers verwijzen naar de toelichting op de balans en winst- en verliesrekening. De toelichting vormt een integraal onderdeel van de financiële overzichten.

Geconsolideerd overzicht van gerealiseerde en niet-gerealiseerde resultaten

(bedragen in euro's)	2014	2013
Netto resultaat	1.452.357	-2.858.823
Posten die conform de definitie van IAS 1 nooit zullen worden overgeboekt naar het resultaat		
Mutatie positieve herwaarderingen	-	-287.451
Totaal niet-gerealiseerde resultaten	-	-287.451
Totaal gerealiseerde en niet-gerealiseerde resultaten	<u>1.452.357</u>	<u>-3.146.274</u>

De toelichting vormt een integraal onderdeel van de financiële overzichten.

Geconsolideerd kasstroomoverzicht over 2014

(bedragen in euro's)	2014	2013
Kasstroom uit operationele activiteiten		
Ontvangen huuropbrengsten	6.703.382	7.097.024
Exploitatiekosten	-1.062.405	-1.228.767
Beheerkosten en overige bedrijfslasten	-833.851	-1.187.896
Betaalde rente	-1.882.975	-1.957.309
Ontvangen rente	24	1.300
Toename/afname overige vorderingen en overlopende activa	-21.180	491.247
Overige ontvangsten	-1.341	7.471
	<u>2.901.654</u>	<u>3.223.070</u>
Kasstroom uit investeringsactiviteiten		
Investerings onroerende zaken inclusief aankoopkosten	-117.546	-854.728
Desinvesterings onroerende zaken inclusief verkoopkosten	-	75.000
	<u>-117.546</u>	<u>-779.728</u>
Kasstroom uit financieringsactiviteiten		
Uitgifte minus terugkoop van aandelen	-	70.672
Betaald dividend (over 2012 en 2013)	-3.107.621	-
Aflossing langlopende financieringen	-738.825	-738.780
Toename/afname kortlopende financieringen	1.058.713	-1.781.111
	<u>-2.787.733</u>	<u>-2.449.219</u>
Mutatie liquide middelen	<u><u>-3.625</u></u>	<u><u>-5.877</u></u>

De toelichting vormt een integraal onderdeel van de financiële overzichten.

Geconsolideerd overzicht van mutaties in het eigen vermogen over 2014

(bedragen in euro's)	Geplaatst kapitaal	Agio	Overige reserves	Onverdeeld resultaat boekjaar	Totaal
Stand per 31 december 2013	31.916.166	23.249.321	-22.138.471	-2.858.823	30.168.193
Herkapitalisatie	-27.716.670	27.716.670	-	-	0
Uitkering dividend 2013	-	-	-	-1.679.566	-1.679.566
Resultaatbestemming 2013	-	-	-4.538.389	4.538.389	0
Resultaat 2014	-	-	-	1.452.357	1.452.357
Stand per 31 december 2014	<u>4.199.496</u>	<u>50.965.991</u>	<u>-26.676.860</u>	<u>1.452.357</u>	<u>29.940.984</u>

De toelichting vormt een integraal onderdeel van de financiële overzichten.

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 Euronext Amsterdam aandelen Triodos Vastgoedfonds kopen.

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.

AIFMD

De beheerder van Triodos Groenfond NV is Triodos Investment Management BV. Alternative Investment Fund Managers Directive (AIFMD), een Europese richtlijn, geïmplementeerd in de Wet op het financieel toezicht (Wft). De AIFMD richt zich vrijwel uitsluitend tot de beheerder van Triodos Vastgoedfonds. Omdat Triodos Investment Management op 21 juli 2013 over een Wft-vergunning beschikte voor het beheren van beleggingsinstellingen is deze vergunning op 22 juli 2014 van rechtswege omgezet in een AIFMD-vergunning. Als onderdeel van de AIFMD heeft Triodos Vastgoedfonds een bewaarder moeten aanstellen. BNP Paribas Securities Services is als bewaarder aangesteld. De bewaarder heeft als taak het bewaren van de beleggingen. Daarnaast heeft de bewaarder een aantal toezichthoudende taken. Zo moet de bewaarder toezicht houden op de wijze van verkrijging en boeking van het vermogen. De bewaarder kijkt tevens toe op de kasstromen. In 2014 is de implementatie afgerond.

Voor een beschrijving van de wijze waarop de aansprakelijkheid met betrekking tot de uitbesteding van de bewaring van de activa van de beleggingsentiteit is geregeld, verwijzen wij naar het prospectus van Triodos Vastgoedfonds.

Beloningsbeleid

Op grond van artikel 22(2) van de Alternative Investment Fund Managers Directive ("AIFMD") en sectie XIII (Guidelines on disclosure) van 'ESMA Guidelines on sound remuneration policies under the AIFMD', moeten beheerders minimaal hun beloningspraktijken voor medewerkers wier beroepswerkzaamheden haar risicoprofiel materieel beïnvloeden (zogenaamde "identified staff"), aangeven.

Alle medewerkers van Triodos Investment Management zijn in dienst van Triodos Bank. Triodos Bank hecht veel waarde aan een goede en passende beloning voor alle medewerkers. De kernelementen van het internationale beloningsbeleid van Triodos Bank zijn te vinden in de Principles of Fund Governance, via www.triodos.nl.

De onderstaande tabel bevat de totale beloning, onderverdeeld in vaste en variabele beloning, van alle medewerkers werkzaam voor Triodos Investment Management en tevens uitgesplitst naar senior management en overige identified staff.

(bedragen in euro's)	Alle medewerkers Triodos Investment Management	"Identified staff" in senior manage- ment functies	Alle overige "Identified staff"
Aantal medewerkers (gemiddeld over 2014)	113	6	28
Beloning			
Totaal vaste beloning (over 2014)	8.916.911	995.936	2.581.671
Totaal variabele beloning (over 2014)	49.925	12.800	10.825

Overeenstemmingsverklaring

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 en die voortvloeien uit de Wft respectievelijk het Burgerlijk Wetboek 2 Titel 9.

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 39.

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:

- In december 2013 heeft de IASB de jaarlijkse verbeteringen (annual improvements) uitgebracht welke effectief zijn per 1 juli 2014. De verbeteringen voor IAS 24: Gelieerde Partijen behandelen de situatie wanneer een entiteit kan worden geïdentificeerd als 'key management personnel'. De verbetering met betrekking tot IFRS 13: Fair value measurement omvat een aanpassing in de reikwijdte van de 'portefeuille uitzondering' voor het waarderen van een groep van financiële instrumenten (zowel actief als passief) op een netto basis. De verbeteringen hebben geen significante impact op de jaarrekening van Triodos Vastgoedfonds.
- Op 31 oktober 2012 heeft de IASB 'Investment Entities: amendments to IFRS 10, IFRS 11, IFRS 12, IAS 27 and IAS 28' uitgegeven, welke effectief zijn per 1 januari 2014. De EU heeft deze wijzigingen aanvaard op 20 november 2013. De wijzigingen bieden onder voorwaarden een vrijstelling van consolidatie voor investment entities en een andere definitie van het begrip 'control'. Triodos Vastgoedfonds kwalificeert als een vastgoed entiteit zoals bedoeld in IFRS 10 en is verplicht om een geconsolideerde jaarrekening op te stellen. Triodos Vastgoedfonds stelde al een geconsolideerde jaarrekening op waardoor de impact van deze wijziging in IFRS nihil is.

Nieuwe standaarden, wijzigingen en interpretaties van huidige standaarden die relevant zijn voor het fonds en nog niet van kracht zijn

- The International Accounting Standards Board (IASB) heeft met de publicatie van IFRS 9 Financial instruments in juli 2014 het laatste element van een omvangrijk project als reactie op de financiële crisis afgerond. Het totale pakket aan verbeteringen zoals geïntroduceerd door IFRS 9 bevat een logisch model voor de classificatie en waardering, een vooruitkijkend 'verwacht verlies' impairment model en een aangepaste aanpak voor hedge accounting.
- De effectieve datum voor de verplichte toepassing van IFRS 9 Financial Instruments is 1 januari 2018. De EU heeft deze standaard nog niet aanvaard. Vanuit IFRS 9 wordt geen significante impact verwacht aangezien de fondsen alle financiële instrumenten al waarderen en presenteren op reële waarde.

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.

Vervolgwaardering

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 marktwaarden 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 waarden 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 herwaarderings 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 waardebeoordeling 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 Immobielien GmbH in Liquidation, Frankfurt am Main, belang 100%

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

De deelnemingen worden gewaardeerd via de equity methode.

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.

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 en overige bedrijfsbaten. 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 2014 is als volgt:

(bedragen in euro's)	Nederland	Duitsland
Beleggingen per 31 december 2014	69.310.000	–
Resultaat 2014	1.421.651	35.706

Het positieve resultaat in Duitsland bestaat voor EUR 44.772 uit ontvangsten van een reeds afgeschreven debiteur op wiens bezittingen beslag was gelegd en voor EUR -9.066 uit kosten.

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 2014 is als volgt:

(bedragen in euro's)	Aankoopwaarde	Herwaardering	Reële waarde
Duurzaam gebouwd en beheerd	42.348.708	-9.628.708	32.720.000
Monument, duurzaam beheerd	27.005.420	-3.695.420	23.310.000
Bestaande bouw, duurzaam beheerd	23.791.424	-10.511.424	13.280.000
	<u>93.145.552</u>	<u>-23.835.552</u>	<u>69.310.000</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 het bestuur 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, rentestanden, valutakoersen 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 fluctuatie 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 huurperioden. De opbouw van de rentevastperioden van het vreemd vermogen is weergegeven op pagina 43 tot en met 46. 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.

Kasstroorrisico

Kasstroorrisico 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 kasstroorrisico. De toekomstige huurbaten zijn wel afhankelijk van contractherzieningen bij het einde van looptijden van de huurcontracten.

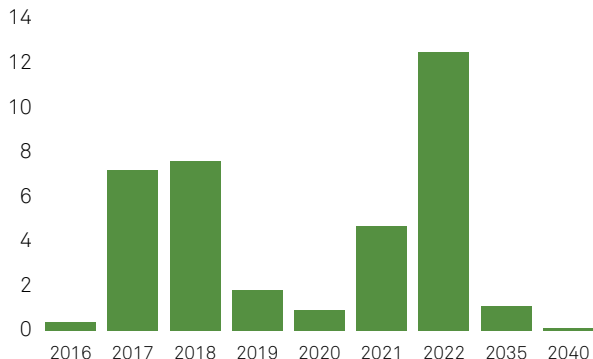
De gemiddelde looptijd van de aangegane huurcontracten gewogen naar huuropbrengst op jaarbasis is ultimo 2014 5,0 jaar (2013 5,3 jaar). De looptijd van de huurcontracten gewogen naar huuropbrengst op jaarbasis is als volgt te specificeren:

	31-12-2014	31-12-2013
<1 jaar	7,1%	0,2%
1-3 jaar	24,5%	14,9%
3-5 jaar	38,1%	39,6%
5-10 jaar	27,4%	42,4%
>10 jaar	2,9%	2,9%
Totaal	<u>100,0%</u>	<u>100,0%</u>

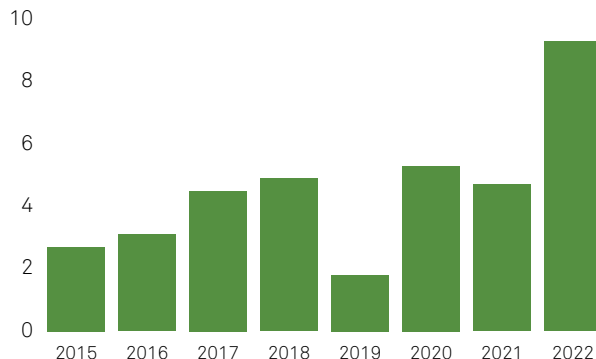
Verder is de ontwikkeling van huurinkomsten afhankelijk van de inflatie. Bij de expiratie van huurcontracten wordt de huur aangepast volgens marktconforme condities. Huurprijzen worden in beginsel jaarlijks geïndexeerd.

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 2014 is het leegstandspercentage van de panden in portefeuille 2,9%.

Looptijd leningen (bedragen in miljoenen euro's)



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

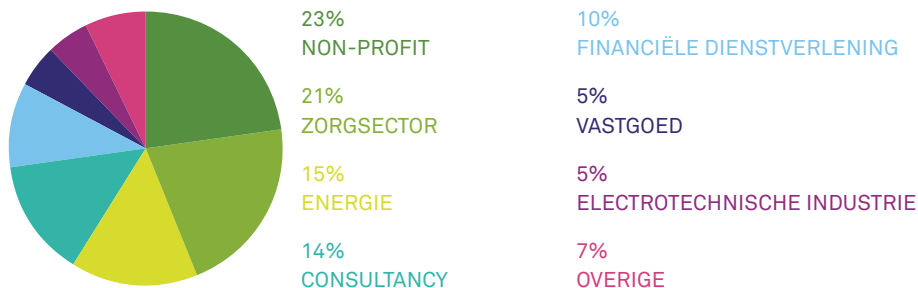


Debiteurenrisico

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.

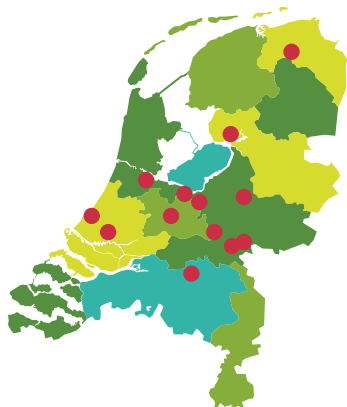
Spreiding van huurinkomsten naar sector huurders

Het fonds heeft ultimo 2014 38 huurders (2013: 36) 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 2014 haar beleid in het kader van liquiditeitmanagement verder geformaliseerd en zal in het kader van risicomanagement hier ook in 2015 aandacht aan geven.

De kasstromen die significante invloed op liquiditeitsrisico hebben zijn:

Huurbaten ad EUR 6,7 miljoen in 2014 (2013: EUR 7,1 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.

Uitkeringen aan aandeelhouders ad EUR -3,1 miljoen in 2014 (2013: EUR 0,0 miljoen) en transacties i.v.m. aan- en verkopen van onroerende zaken ad EUR -0,1 miljoen (2013: EUR -0,8 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 -0,8 miljoen in 2014 (2013: EUR -1,2 miljoen) en financieringstransacties ad EUR 0,3 miljoen (2013: EUR -2,5 miljoen).

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

Leverageratio

Leverageratio's geven inzicht in de mate waarin het fonds gebruik maakt van vreemd vermogen afgezet tegen de intrinsieke waarde. De leverageratio wordt berekend op grond van de zogenaamde "commitment method of calculation" waarbij 100% betekent dat er geen leverage is.

De leverageratio op basis van "commitment method of calculation" bedraagt per ultimo 2014: 352,8%.

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 in 2014
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.	97,1%
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.	9,84%
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%	693.000
Bezettingsgraad -1%	-693.000
Huurbaten per m ² +1%	693.000
Huurbaten per m ² -1%	-693.000
BAR +1%	-698.000
BAR -1%	712.000

Fiscale aspecten van het 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 dezogenaamde 'doorstootverplichting'. Het fiscale resultaat voor financieel jaar 2014 is negatief. Een uitkering is niet vereist om aan de doorstootverplichting te voldoen.

Triodos Vastgoedfonds behoort tot een fiscale eenheid voor de vennootschapsbelasting waarbij Triodos Vastgoedfonds NV de moedermaatschappij en Triodos Vastgoedfonds Monumenten BV de dochtermaatschappij is. 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.

Triodos Vastgoedfonds Duurzame Concepten BV, ook een dochtermaatschappij van Triodos Vastgoedfonds NV, is vanwege de aard van haar activiteiten wel belast voor de Wet op de Vennootschapsbelasting 1969 en is derhalve geen onderdeel van de fiscale eenheid.

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 afhankelijk van de specifieke feiten en omstandigheden in beginsel worden verrekend. Raadpleeg uw adviseur of verrekening voor u van toepassing is. 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. Triodos Vastgoedfonds behoort tot een fiscale eenheid voor de BTW waarbij Triodos Vastgoedfonds NV 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.

Toelichting op de geconsolideerde balans per 31 december 2014

1. Onroerende zaken

(bedragen in euro's)	2014	2013
Boekwaarde per 1 januari	71.045.000	75.911.134
Investerings inclusief aankoopkosten	35.805	452.366
Herwaardering van objecten nog in portefeuille	-1.770.805	-5.318.500
Boekwaarde per 31 december	<u>69.310.000</u>	<u>71.045.000</u>

Aankoopkosten van panden zijn een integraal onderdeel van de verkrijgingprijs. Onroerende zaken worden gewaardeerd op reële waarde. In de regel zal de eerste 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

Ultimo 2014 betreft dit advieskosten voor een dakterras aan het Willemsplein te Arnhem.

3. Overige langlopende activa

(bedragen in euro's)	2014	2013
Geactiveerde makelaarsprovisie		
Boekwaarde per 1 januari	79.235	71.903
Activering	37.155	25.791
Afschrijving	-26.880	-18.459
	<u>89.510</u>	<u>79.235</u>
Geactiveerde huurkorting		
Boekwaarde per 1 januari	178.158	130.621
Activering	52.966	155.634
Ten laste van resultaat	-119.851	-108.097
	<u>111.273</u>	<u>178.158</u>
Geactiveerde afsluitprovisies financieringen		
Boekwaarde per 1 januari	22.744	27.824
Afschrijving	-5.082	-5.080
	<u>17.662</u>	<u>22.744</u>
Boekwaarde per 31 december	<u>218.445</u>	<u>280.137</u>

4. Vorderingen en overlopende activa

(bedragen in euro's)	2014	2013
Huurdebiteuren	60.334	41.449
Door te belasten kosten	18.452	17.227
Omzetbelasting	45.315	33.909
Vennootschapsbelasting	1.865	–
Te ontvangen subsidie verduurzaming	75.000	75.000
Overige overlopende activa	10.511	6.673
Boekwaarde per 31 december	<u>211.477</u>	<u>174.258</u>

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

Specificatie huurdebiteuren

(bedragen in euro's)	2014	2013
Openstaande postenlijst per 31 december	64.302	41.449
Af: voorziening	-3.968	–
Huurdebiteuren per 31 december	<u>60.334</u>	<u>41.449</u>

5. Liquide middelen

(bedragen in euro's)	2014	2013
Triodos Bank, rekeningen-courant	319	458
KAS BANK, rekening-courant	197	20
Rabobank, rekeningen-courant	15	130
GLS Bank, rekening-courant	1.646	5.194
Stand per 31 december	<u>2.177</u>	<u>5.802</u>

De liquide middelen staan ter vrije beschikking.

Het rentepercentage op de rekeningen-courant bij Triodos Bank is ultimo 2014 nihil.

Het rentepercentage op de rekening-courant bij KAS BANK is ultimo 2014 -0,20%.

Het rentepercentage op de rekeningen-courant bij Rabobank is ultimo 2014 op een rekening 0,60% en op een andere rekening nihil.

Het rentepercentage op de rekeningen-courant bij GLS Bank is ultimo 2014 nihil.

6. Geplaatst kapitaal

(bedragen in euro's)	2014	2013
Geplaatst en gestort per 1 januari	31.916.166	42.244.272
Geplaatst minus teruggekocht	-	-249.317
Vermindering nominale waarde	-27.716.670	-10.078.789
Geplaatst en gestort per 31 december	<u>4.199.496</u>	<u>31.916.166</u>

Het maatschappelijk kapitaal bedraagt per balansdatum EUR 10.000.050 (ultimo 2013: EUR 76.000.038) verdeeld in 20.000.000 gewone aandelen en 10 prioriteitsaandelen. Op 11 december 2014 is de nominale waarde van alle aandelen verlaagd van EUR 3,80 naar EUR 0,50.

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

Mutaties in het aantal uitgegeven aandelen in stuks:

(in stuks)	2014	2013
Stand per 1 januari	8.398.991	8.448.854
Uitgegeven aandelen in het boekjaar	-	113.147
Ingekochte aandelen in het boekjaar	-	-163.010
Aan anderen dan de vennootschap uitgegeven aandelen per 31 december	<u>8.398.991</u>	<u>8.398.991</u>

Het totaal aantal uitgegeven aandelen bedraagt per ultimo 2014 8.536.828 stuks.

7. Agio

(bedragen in euro's)	2014	2013
Stand per 1 januari	23.249.321	12.860.245
Mutatie door uitgifte en inkoop van aandelen	-	310.287
Herkapitalisatie als gevolg van vermindering nominale waarde	27.716.670	10.078.789
Stand per 31 december	<u>50.965.991</u>	<u>23.249.321</u>

Het volledige bedrag aan agio is fiscaal erkend.

8. 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)	2014	2013
Stand per 1 januari	-22.138.471	-16.071.699
Overboeking vanuit herwaarderingsreserve	-	287.451
Overboeking vanuit het onverdeeld resultaat	-4.538.389	-6.354.223
Stand per 31 december	<u>-26.676.860</u>	<u>-22.138.471</u>

9. 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)	2014	2013
Stand per 1 januari	-2.858.823	-4.674.426
Uitkeringen aan aandeelhouders over voorgaand boekjaar	-1.679.566	-1.679.797
Onttrokken aan de overige reserves	4.538.389	6.354.223
	-	-
Onverdeeld resultaat boekjaar	1.452.357	-2.858.823
Stand per 31 december	<u>1.452.357</u>	<u>-2.858.823</u>

10. Langlopende schulden

(bedragen in euro's)	2014	2013
Leningen Triodos Groenfonds	7.437.174	7.437.174
Leningen Triodos Bank	16.160.852	16.195.196
Leningen Rabobank	12.600.000	13.300.000
Kortlopend deel van leningen Rabobank	-	-700.000
Lening Stichting Nationaal Restauratiefonds	127.838	132.319
Stand per 31 december	<u>36.325.864</u>	<u>36.364.689</u>
Het verloop kan als volgt worden weergegeven:		
Stand per 1 januari	36.364.689	37.803.469
Aflossing leningen	-38.825	-738.780
Kortlopend deel van leningen Rabobank	-	-700.000
Stand per 31 december	<u>36.325.864</u>	<u>36.364.689</u>

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
712.626	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:

	2014	2013	Norm
Solvabiliteitsratio	42,9%	42,2%	> 35%
Loan to Value gehele portefeuille	54,2%	52,4%	< 70%
Loan to Value door Triodos gefinancierde portefeuille	51,6%	47,4%	< 70%

Rabobank

Er zijn vier langlopende leningen bij Rabobank opgenomen:

Hoofdsom in euro's	Vervaldatum	Rentepercentage	Aflossing
2.700.000	30 april 2017	5,002% tot 30 april 2016	ineens
4.500.000	30 april 2017	5,277% tot 30 april 2017	ineens
2.700.000	01 december 2018	5.042% tot 01 december 2015	ineens
2.700.000	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 clauseule;
- Cross Default clauseule;
- Behoud FBI-status.

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

	2014	2013	Norm
Solvabiliteitsratio	42,9%	42,2%	> 35%
Rentedekkingsratio	2,7	2,3	> 1,5
Loan to Value ratio	54,2%	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 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
127.838	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.

11. Kortlopende externe financiering

(bedragen in euro's)	2014	2013
Kortlopend deel leningen Rabobank	–	700.000
Krediet in rekening-courant Triodos Bank	1.247.330	188.617
Stand per 31 december	<u>1.247.330</u>	<u>888.617</u>

De kredietfaciliteit bij Triodos Bank bedraagt EUR 3.000.000 (ultimo 2013: 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.

12. Crediteuren en overige verplichtingen

(bedragen in euro's)	2014	2013
Crediteuren	70.494	165.553
Te betalen dividendbelasting resp. bruto dividend	251.969	1.680.026
Waarborgsom huurder	161.708	160.450
Vooruitontvangen huur	963.519	1.152.499
Te verrekenen servicekosten	92.361	111.876
Te betalen managementfee	173.921	181.300
Te betalen rente	264.218	266.301
Te betalen renovatiekosten	51.636	93.898
Te betalen verbouwpremies aan huurders	–	23.800
Te betalen bestandsprovisie	–	63.429
Te betalen onderhoudskosten	56.744	76.501
Kosten vergroening energie	30.000	–
Overige kortlopende schulden	112.151	120.917
Boekwaarde per 31 december	<u>2.228.721</u>	<u>4.096.550</u>

Het rentepercentage op een waarborgsom van een huurder ad. EUR 160.000 bedraagt ultimo 2014 0,25%.
Over de overige kortlopende schulden is geen rente verschuldigd.

Niet uit de balans blijvende verplichtingen, activa en regelingen

De dochtermaatschappij Triodos Immobiliën 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 2014 bedroeg EUR 81.060 en wordt jaarlijks geïndexeerd per 1 januari.

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

Toelichting op de geconsolideerde winst- en verliesrekening over 2014

13. Overige opbrengsten uit beleggingen

Dit betreft voor EUR 1.000 een vergoeding voor filmopnames bij het monument te Den Haag en voor EUR 321 rijkssubsidie voor duurzame stroom.

14. Exploitatiekosten

(bedragen in euro's)	2014	2013
Onderhoudskosten inclusief mutatiekosten	440.858	734.083
Property managementfee (Bouwfonds Investment Management BV)	151.356	159.519
Onroerende zaakbelasting	153.281	145.679
Erfpacht	81.060	79.161
Huur parkeerplaatsen	15.414	15.038
Verzekeringen	18.422	21.007
Waterschapslasten	15.426	16.042
Verhuurcourtage	25.388	24.211
Kosten van vergroening van energie	30.000	–
Marketing- en promotiekosten	7.689	8.342
Advieskosten	15.869	19.793
	<u>954.763</u>	<u>1.222.875</u>

Gerealiseerde waardeveranderingen van beleggingen

(bedragen in euro's)	2014	2013
Gerealiseerde positieve waardeveranderingen in onroerende zaken	–	–
Gerealiseerde negatieve waardeveranderingen in onroerende zaken	–	–
Resultaat voor belastingen	–	–
	=	=

15. Ongerealiseerde waardeveranderingen van beleggingen in onroerende zaken

(bedragen in euro's)	2014	2013
Ongerealiseerde positieve waardeveranderingen in onroerende zaken	1.020.061	–
Ongerealiseerde negatieve waardeveranderingen in onroerende zaken	-2.790.866	-5.318.500
	<u>-1.770.805</u>	<u>-5.318.500</u>

16. Waardeveranderingen van vorderingen

(bedragen in euro's)	2014	2013
Voorziening dubieuze huurvordering	3.968	–
Afschrijving oninbare huurvordering	15.935	–
	<u>19.903</u>	<u>–</u>

17. Beheerkosten

(bedragen in euro's)	2014	2013
Beheervergoeding (Triodos Investment Management)	315.966	335.061
Asset management (Bouwfonds Investment Management)	262.691	276.996
Taxatiekosten	36.106	25.238
Accountantskosten	32.255	28.033
Administratiekosten	8.949	11.398
Advieskosten	7.438	14.637
Kosten bewaarder	6.231	–
Kosten toezichthouder	15.404	8.400
Kosten beursnotering	3.300	3.700
Kosten investeringscommissie	58	2.483
Bezoldiging Raad van Commissarissen	13.652	14.074
Publiciteitskosten	24.523	29.436
Bestandsprovisie	-25.625	130.003
Transactiekosten	500	750
Overige kosten	1.970	1.622
	<u>703.418</u>	<u>881.831</u>

18. Netto overige bedrijfsresultaten

(bedragen in euro's)	2014	2013
Opslag bij uitgifte van aandelen	-	6.129
Overige baten*	44.772	-
	<u>44.772</u>	<u>6.129</u>
Kosten aandelen op naam	-	-2.125
Kosten aandelen aan toonder	-723	-16.982
Marketingkosten	-66.336	-44.648
Overige bedrijfskosten**	-16.758	-73.069
	<u>-83.817</u>	<u>-136.824</u>
	<u>-39.045</u>	<u>-130.695</u>

* De overige baten betreft ontvangsten van een reeds afgeschreven debiteur op wiens bezittingen beslag was gelegd.

** De overige bedrijfskosten betreffen in 2014 de kosten van de verminderingen van de nominale waarde en in 2013 tevens de advieskosten voor de herstructurering van een open-end naar een closed-end structuur.

19. Netto financieringsresultaten

(bedragen in euro's)	2014	2013
Rentelasten op basis van contractuele rentevoet	1.876.772	1.935.938
Provisiekosten	9.302	12.682
	<u>1.886.074</u>	<u>1.948.620</u>
Rentebaten	-24	-1.300
	<u>1.886.050</u>	<u>1.947.320</u>

20. Vennootschapsbelasting

Deze post betreft de vennootschapsbelasting 2013 en 2014 van dochtermaatschappij Triodos Vastgoedfonds Duurzame Concepten BV. Deze dochtermaatschappij is vanwege haar activiteiten winstbelasting verschuldigd en maakt derhalve geen onderdeel uit van de fiscale eenheid.

Kostenstructuur

Beheervergoeding

Triodos Vastgoedfonds NV heeft geen medewerkers of directieleden in dienst.

Het bestuur 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 730.013 (2013: EUR 771.576).

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 accountantskosten bedragen:

(bedragen in euro's)	2014	2013
Controle van de jaarrekening (door KPMG Accountants NV)	29.005	28.033
Controle subsidie-aanvraag voor verduurzaming (door OMNYACC Van Teylingen)	3.250	–
Totaal honorarium accountant	<u>32.255</u>	<u>28.033</u>

Administratiekosten

De administratiekosten hebben in 2014 betrekking op Triodos Immobielien GmbH in Liquidation (EUR 7.090) en op de loonadministratie van leden van de Raad van Commissarissen (EUR 1.859).

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)	2014	2013
Kees Duijvestein*	4.500	4.500
René Geskes**/***	2.000	–
Bert de Graaf**	1.000	3.000
Peter Kok**	–	3.000
Meiny Prins	3.000	3.000
Carel de Vos tot Nederveen Cappel**	2.000	–
	12.500	13.500
Werkgeverslasten	375	108
Niet-aftrekbare omzetbelasting	777	466
	<u>13.652</u>	<u>14.074</u>

* 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. Deze wordt naar rato vergoed vanaf (tot) de ingangsdatum van de benoeming (het aftreden).

*** De heer Geskes heeft zijn vergoeding over 2014 geschonken aan Stichting Opkikker.

Bestandsprovisie

Vanaf 1 januari 2014 geldt er een provisieverbod voor beleggingsondernemingen. Als gevolg hiervan mogen beleggingsondernemingen (distributeurs) geen bestandsprovisie meer ontvangen van een beleggingsfonds.

De per 31 december 2013 teveel gereserveerde bestandsprovisie (EUR 25.625) is in 2014 vrijgevallen.

Transactiekosten

Aankoopkosten van panden worden geactiveerd en maken onderdeel uit van de verkrijgingprijs. De kosten voor de aan- en verkoopbegeleiding ad EUR 500 (2013: EUR 750) die rechtstreeks ten laste van het resultaat zijn gebracht, betreffen aankoopkosten van panden die niet aangekocht zijn of worden.

Totale kosten

De totale kosten van het fonds bedragen EUR 3.628.072 (2013: EUR 4.302.675).

Kostenvergelijking

(bedragen in euro's)	Kosten 2014	Kosten prospectus
Beheervergoeding	730.013	730.013
Vergoeding leden Raad van Commissarissen	13.652	13.652
Vergoeding leden Investeringscommissie	58	58
Kosten externe accountant	32.255	32.255
Kosten bewaarder	6.231	6.231
Kosten toezichthouder	15.404	15.404
Marketingkosten	66.336	66.336
Bestandsprovisie	-25.625	-
Transactiekosten	500	500
Kosten voor het verlenen van opdrachten aan derden	723	723
Onderhoudskosten	440.858	440.858
Overige exploitatie- en servicekosten	362.549	362.549
Rentelasten	1.886.074	1.886.074
Overige fondskosten *	99.044	362.807

* 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

De lopende kosten ratio (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 2014 bedraagt 5,67% (2013: 6,89%). Door de afname van de gemiddelde intrinsieke waarde zou bij gelijkblijvende kosten de LKR toegenomen zijn. De ratio is echter afgenomen, vooral als gevolg van lagere onderhoudskosten.

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 exploitatiekosten, zoals onderhoudskosten, wel in die ratio zitten, maar niet in de fondskosten expense ratio. De fondskosten expense ratio bedraagt 3,06% (EUR 938.597) (2013: 3,35%, EUR 1.133.079). Door de afname van de gemiddelde intrinsieke waarde zou bij gelijkblijvende kosten de fondskosten expense ratio toegenomen zijn. De ratio is echter afgenomen, vooral als gevolg van het provisieverbod per 1 januari 2014, zodat er in 2014 geen bestandsprovisie ten laste van het fondsvermogen is gekomen.

Gelieerde partijen

Triodos Vastgoedfonds onderkent de volgende gelieerde partijen:

1 Stichting Triodos Holding is de houder van tien prioriteits aandelen.

2 Triodos Bank

- Triodos Bank is enig aandeelhouder van Triodos Investment Management.
- Triodos Vastgoedfonds houdt liquide middelen aan bij Triodos Bank tegen marktconforme tarieven.
- Triodos Vastgoedfonds heeft leningen opgenomen bij Triodos Bank tegen marktconforme voorwaarden en tarieven.
- Triodos Vastgoedfonds heeft een kredietfaciliteit bij Triodos Bank tegen marktconforme voorwaarden en tarieven.

3 Triodos Investment Management

- Triodos Investment Management voert het beheer over Triodos Vastgoedfonds waarvoor zij een vergoeding van 1,0% van de gemiddeld uitstaande beleggingen per boekjaar ontvangt.
- Triodos Investment Management ontvangt een vergoeding van maximaal 1,2% van de aan- of verkoopprijs van onroerende zaken in verband met de begeleiding van aan- en verkooptransacties van panden.

4 Triodos Groenfonds

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

5 Triodos Vastgoedfonds Monumenten

Triodos Vastgoedfonds NV verdeelt de kosten die tevens betrekking hebben op dochtermaatschappij Triodos Vastgoedfonds Monumenten BV op basis van de waarde van de beleggingen ultimo boekjaar. In 2014 is aan Triodos Vastgoedfonds Monumenten BV EUR 454.500 aan financieringslasten en EUR 187.500 aan algemene kosten doorbelast.

Uitbesteding van kerntaken

De onderstaande kerntaken zijn door Triodos Vastgoedfonds uitbesteed:

- Het asset management is uitbesteed aan Bouwfonds Investment Management BV.
- Het property management is uitbesteed aan Bouwfonds Investment Management BV.
- Het uitoefenen van de functie als ENL Agent (issuing, transfer en paying agent) – Kas Bank NV.

Asset management

Asset management staat voor het managen van vastgoedobjecten (exploitatie, opstellen van budgetten, innoveren, renoveren en het onderhouden van contacten met de huurders). Door middel van asset management kan men meer inzicht krijgen in het functioneren van de portefeuille, om op basis hiervan voorstellen te doen met betrekking tot aan- en verkoop van objecten.

Property management

Property management is het vastgoedmanagement op operationeel niveau en omvat administratieve (het registreren, rubriceren en verwerken van in- en uitgaande geldstromen, zoals incasso's, mutaties en servicekosten), technische (energiemanagement, onderhoudscontracten en planmatig onderhoud) en commerciële (en promotionele) taken. Property management fungeert als informatievoorziening voor het fondsmanagement en asset management.

Enkelvoudige balans per 31 december 2014

voor resultaatverdeling (bedragen in euro's)	Noot	2014	2013
Activa			
Vaste activa			
Materiële vaste activa			
Onroerende zaken	1	51.955.000	54.570.000
Onderhanden werk	2	800	12.852
		51.955.800	54.582.852
Financiële vaste activa			
Groepsmaatschappijen	3	17.250.773	16.199.128
Overige langlopende activa	4	162.215	177.483
		17.412.988	16.376.611
Totaal vaste activa		69.368.788	70.959.463
Vlottende activa			
Vorderingen en overlopende activa	5	136.543	53.386
Liquide middelen	6	342	354
Totaal vlottende activa		136.885	53.740
Totaal activa		69.505.673	71.013.203
Passiva			
Eigen vermogen			
Geplaatst kapitaal	7	4.199.496	31.916.166
Agio		50.965.991	23.249.321
Overige reserves		-26.676.860	-22.138.471
Onverdeeld resultaat		1.452.357	-2.858.823
Totaal eigen vermogen		29.940.984	30.168.193
Schulden			
Langlopende schulden			
Externe financiering	8	36.325.864	36.364.689
Kortlopende schulden			
Externe financiering	9	1.247.330	888.617
Crediteuren en overige verplichtingen	10	1.991.495	3.591.704
Totaal schulden		39.564.689	40.845.010
Totaal passiva		69.505.673	71.013.203

Enkelvoudige winst- en verliesrekening over 2014

(bedragen in euro's)	2014	2013
Resultaat deelnemingen na belastingen	1.495.947	-654.698
Overig resultaat na belastingen	-43.590	-2.204.125
Resultaat	<u>1.452.357</u>	<u>-2.858.823</u>

Toelichting op de enkelvoudige jaarrekening

De afzonderlijke cijfers maken deel uit van de jaarrekening 2014 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 en Burgerlijk Wetboek 2 Titel 9. 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 2014

1. Onroerende zaken

(bedragen in euro's)	2014	2013
Boekwaarde per 1 januari	54.570.000	52.530.000
Investerings inclusief aankoopkosten	23.004	6.174.419
Herwaardering van objecten nog in portefeuille	-2.638.004	-4.134.419
Boekwaarde per 31 december	<u>51.955.000</u>	<u>54.570.000</u>

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

2. Onderhanden werk

Ultimo 2014 betreft dit advieskosten voor een dakterras aan het Willemsplein te Arnhem.

3. Groepsmaatschappijen

(bedragen in euro's)	2014	2013
Deelnemingen in groepsmaatschappijen	-2.532.071	-4.126.640
Vorderingen op groepsmaatschappijen	19.782.844	20.325.768
Boekwaarde per 31 december	<u>17.250.773</u>	<u>16.199.128</u>
Deelnemingen in groepsmaatschappijen		
Stand per 1 januari	-4.126.640	-2.997.420
Uitgekeerd resultaat	98.622	-474.522
Resultaat deelnemingen	1.495.947	-654.698
Stand per 31 december	<u>-2.532.071</u>	<u>-4.126.640</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)	2014	2013
Rekening-courant Triodos Vastgoedfonds Monumenten BV	19.120.193	19.614.134
Rekening-courant Triodos Immobilien GmbH	663.639	706.639
Rekening-courant Triodos Vastgoedfonds Duurzame Concepten BV	-988	4.995
Stand per 31 december	<u>19.782.844</u>	<u>20.325.768</u>

Voor bovenstaande rekening-courant verhoudingen is in 2014 geen rente in rekening gebracht.

4. Overige langlopende activa

(bedragen in euro's)	2014	2013
Geactiveerde makelaarsprovisie		
Boekwaarde per 1 januari	38.371	21.599
Investerings	37.155	25.791
Afschrijving	-17.440	-9.019
	<u>58.086</u>	<u>38.371</u>
Geactiveerde huurkorting		
Boekwaarde per 1 januari	116.368	88.019
Activering	52.966	99.662
Ten laste van resultaat	-82.867	-71.313
	<u>86.467</u>	<u>116.368</u>
Geactiveerde afsluitprovisies financieringen		
Boekwaarde per 1 januari	22.744	27.824
Activering	-	-
Afschrijving	-5.082	-5.080
	<u>17.662</u>	<u>22.744</u>
Boekwaarde per 31 december	<u>162.215</u>	<u>177.483</u>

5. Vorderingen en overlopende activa

(bedragen in euro's)	2014	2013
Huurdebiteuren	61.132	2.000
Door te belasten kosten	27.452	17.227
Omzetbelasting	44.209	28.626
Overige overlopende activa	3.750	5.533
Boekwaarde per 31 december	<u>136.543</u>	<u>53.386</u>

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

Specificatie huurdebiteuren

(bedragen in euro's)	2014	2013
Openstaande postenlijst per 31 december	65.100	2.000
Af: voorziening	-3.968	-
Huurdebiteuren per 31 december	<u>61.132</u>	<u>2.000</u>

6. Liquide middelen

(bedragen in euro's)	2014	2013
Triodos Bank, rekeningen-courant	130	204
KAS BANK, rekening-courant	197	20
Rabobank, rekeningen-courant	15	130
Stand per 31 december	<u>342</u>	<u>354</u>

Het rentepercentage op de rekeningen-courant bij Triodos Bank is ultimo 2014 nihil.

Het rentepercentage op de rekening-courant bij KAS BANK is ultimo 2014 -0,20%.

Het rentepercentage op de rekeningen-courant bij Rabobank is ultimo 2014 op een rekening 0,60% 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)	2014	2013
Leningen Triodos Groenfonds	7.437.174	7.437.174
Leningen Triodos Bank	16.160.852	16.195.196
Leningen Rabobank	12.600.000	13.300.000
Kortlopend deel van leningen Rabobank	–	-700.000
Lening Stichting Nationaal Restauratiefonds	127.838	132.319
Stand per 31 december	<u>36.325.864</u>	<u>36.364.689</u>
Het verloop kan als volgt worden weergegeven:		
Stand per 1 januari	36.364.689	37.803.469
Aflossing leningen	-38.825	-738.780
Kortlopend deel van leningen Rabobank	–	-700.000
Stand per 31 december	<u>36.325.864</u>	<u>36.364.689</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
712.626	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
- 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

Rabobank

Er zijn vier langlopende leningen bij Rabobank opgenomen:

Hoofdsom in euro's	Vervaldatum	Rentepercentage	Aflossing
2.700.000	30 april 2017	5,002% tot 30 april 2016	ineens
4.500.000	30 april 2017	5,277% tot 30 april 2017	ineens
2.700.000	01 december 2018	5,042% tot 01 december 2015	ineens
2.700.000	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
127.838	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 tot en met 45 van de geconsolideerde jaarrekening.

9. Kortlopende externe financiering

(bedragen in euro's)	2014	2013
Kortlopend deel leningen Rabobank	–	700.000
Krediet in rekening-courant Triodos Bank	1.247.330	188.617
Stand per 31 december	<u>1.247.330</u>	<u>888.617</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)	2014	2013
Crediteuren	62.784	109.546
Te betalen dividendbelasting respectievelijk bruto dividend	251.969	1.680.026
Waarborgsommen huurders	161.258	160.000
Vooruitontvangen huur	840.266	878.949
Te verrekenen servicekosten	53.180	72.947
Te betalen managementfee	173.921	181.300
Te betalen rente	264.218	266.301
Te betalen bestandsprovisie	–	63.429
Te betalen onderhoudskosten	54.994	76.501
Kosten vergroening energie	20.000	–
Overige kortlopende schulden	108.905	102.705
Boekwaarde per 31 december	<u>1.991.495</u>	<u>3.591.704</u>

Het rentepercentage op de waarborgsom van een huurder ad. EUR 160.000 bedraagt ultimo 2014 0,25%.
Over de overige kortlopende schulden is geen rente verschuldigd.

Zeist, 9 april 2015

Fondsmanager
Guus Berkhout

Bestuur Triodos Investment Management BV
Marilou van Golstein Brouwers
Michael Jongeneel

Overige gegevens

Resultaatverdeling

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

Artikel 30

- 30.1 Van de uit de vastgestelde jaarrekening blijkende winst kan door de Algemene Vergadering op voorstel van het bestuur en na goedkeuring van dit voorstel door de raad van commissarissen eerst een bedrag worden bestemd tot het vormen of verstrekken van reserves.
- 30.2 Ten laste van het overblijvende bedrag van de winst wordt aan houders van prioriteits aandelen 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 prioriteits aandelen niet meer dan het in de eerste volzin bepaalde bedrag wordt uitgekeerd.
- 30.3 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 moet worden aangehouden.
- 30.4 Op voorstel van het bestuur 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.
- 30.5 Voor zover mogelijk en rechtens geoorloofd, is het bestuur onder goedkeuring van de raad van commissarissen bevoegd tot uitkering van één of meer interim dividenden, op rekening van het te verwachten dividend en/of andere interim uitkeringen te besluiten, mits aan het vereiste van lid 3 is voldaan blijkens een tussentijdse vermogensopstelling als bedoeld in artikel 2:105 lid 4 BW.
- 30.6 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 resultaat ad EUR 1.452.357 zal worden toegevoegd aan de overige reserves. Het fonds kent goede operationele resultaten, onder andere voortkomend uit een uitzonderlijk hoge bezettingsgraad. Een uitkering aan aandeelhouders past bij het streven van Triodos Vastgoedfonds naar een stabiel uitkeringsbeleid.

Prioriteits aandelen

Er zijn tien prioriteits aandelen 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 prioriteits aandelen zijn krachtens de statuten de volgende bijzondere rechten verleend:

- De vergadering van prioriteits aandeelhouders 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 prioriteits aandelen 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 prioriteits aandelen vereist.

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

Belangen van commissarissen en bestuurder bij beleggingen van het fonds

De leden van de Raad van Commissarissen van Triodos Vastgoedfonds, alsmede de leden van het bestuur van Triodos Investment Management hebben of hadden op enig moment gedurende het jaar 2014 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

Het bestuur en de leden van de Raad van Commissarissen hadden per 31 december 2014 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 aandeelhouders en de raad van commissarissen van Triodos Vastgoedfonds N.V.

Verklaring over de jaarrekening 2014

Ons oordeel

Wij hebben de jaarrekening 2014 van Triodos Vastgoedfonds N.V. te Zeist gecontroleerd. De jaarrekening omvat de geconsolideerde en de enkelvoudige jaarrekening.

Naar ons oordeel:

- geeft de geconsolideerde jaarrekening een getrouw beeld van de grootte en samenstelling van het vermogen van Triodos Vastgoedfonds N.V. op 31 december 2014 en van het resultaat en de kasstromen over 2014, in overeenstemming met de International Financial Reporting Standards zoals aanvaard binnen de Europese Unie (EU-IFRS) en met Titel 9 Boek 2 van het in Nederland geldende Burgerlijk Wetboek (BW) en met de Wet op het financieel toezicht.
- geeft de enkelvoudige jaarrekening een getrouw beeld van de grootte en samenstelling van het vermogen van Triodos Vastgoedfonds N.V. op 31 december 2014 en van het resultaat over 2014 in overeenstemming met Titel 9 Boek 2 BW en met de Wet op het financieel toezicht.

De geconsolideerde jaarrekening bestaat uit:

- 1 de geconsolideerde balans per 31 december 2014;
- 2 de volgende geconsolideerde overzichten over 2014: de winst-en-verliesrekening, het overzicht van gerealiseerde en niet- gerealiseerde resultaten, het mutatieoverzicht eigen vermogen en het kasstroomoverzicht; en
- 3 de toelichting met een overzicht van de relevante grondslagen voor financiële verslaggeving en overige toelichtingen.

De enkelvoudige jaarrekening bestaat uit:

- 1 de enkelvoudige balans per 31 december 2014;
- 2 de enkelvoudige winst-en-verliesrekening over 2014; en
- 3 de toelichting met een overzicht van de belangrijke grondslagen voor financiële verslaggeving en overige toelichtingen.

De basis voor ons oordeel

Wij hebben onze controle uitgevoerd volgens het Nederlands recht, waaronder ook de Nederlandse controlestandaarden vallen. Onze verantwoordelijkheden op grond hiervan zijn beschreven in de sectie 'Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening'.

Wij zijn onafhankelijk van TriodosVastgoedfonds N.V. zoals vereist in de Verordening inzake de onafhankelijkheid van accountants bij assurance-opdrachten (ViO) en andere voor de opdracht relevante onafhankelijkheidsregels in Nederland. Verder hebben wij voldaan aan de Verordening gedrags- en beroepsregels accountants (VGBA).

Wij vinden dat de door ons verkregen controle-informatie voldoende en geschikt is als basis voor ons oordeel.

Materialiteit

Afwijkingen kunnen ontstaan als gevolg van fraude of fouten en zijn materieel indien redelijkerwijs kan worden verwacht dat deze, afzonderlijk of gezamenlijk, van invloed kunnen zijn op de economische beslissingen die gebruikers op basis van deze jaarrekening nemen. De materialiteit beïnvloedt de aard, timing en omvang van onze controlewerkzaamheden en de evaluatie van het effect van onderkende afwijkingen op ons oordeel.

Op basis van onze professionele oordeelsvorming hebben wij de materialiteit voor de jaarrekening als geheel bepaald op EUR 700.000. Voor de berekening van de materialiteit is het eigen vermogen als uitgangspunt gehanteerd (1%). Het door beleggers geïnvesteerde (eigen) vermogen achten wij voor een beleggingsfonds het meest relevante uitgangspunt voor de berekening van de materialiteit. Vanwege de waardeveranderingen in de onroerende zaken is het resultaat inherent volatiel en daardoor geen geschikte benchmark voor de materialiteit. Wij houden ook rekening met afwijkingen en/of mogelijke afwijkingen die naar onze mening voor de gebruikers van de jaarrekening om kwalitatieve redenen materieel zijn.

Wij rapporteren aan de raad van commissarissen tijdens onze controle alle geconstateerde afwijkingen boven de EUR 25.000 alsmede kleinere afwijkingen die naar onze mening om kwalitatieve redenen relevant zijn.

Reikwijdte groepscontrole

Triodos Vastgoedfonds N.V. staat aan het hoofd van een groep van entiteiten. De financiële informatie van deze groep is opgenomen in de jaarrekening van Triodos Vastgoedfonds N.V.

Gegeven onze eindverantwoordelijkheid voor het oordeel zijn wij verantwoordelijk voor de aansturing van, het toezicht op en de uitvoering van de groepscontrole. In dit kader hebben wij de aard en omvang bepaald van de uit te voeren werkzaamheden voor de groepsonderdelen. Bepalend hierbij zijn de omvang en/of het risicoprofiel van de groepsonderdelen of de activiteiten. Op grond hiervan hebben wij de groepsonderdelen geselecteerd waarbij een controle of beoordeling van de volledige financiële informatie of specifieke posten noodzakelijk was.

Zowel de moedermaatschappij (Triodos Vastgoedfonds N.V.) als de twee Nederlandse dochtermaatschappijen zijn door ons zelf gecontroleerd. De Duitse dochteronderneming bevat geen operationele activiteiten meer en is de laatste fase van liquidatie. Deze dochter is inmiddels van verwaarloosbare betekenis. De controle aanpak, de uitvoering van de werkzaamheden en de evaluatie van de bevindingen is voor alle drie de Nederlandse onderdelen hetzelfde en is gebaseerd op de controlematerialiteit die is bepaald voor de geconsolideerde jaarrekening.

De kernpunten van onze controle

In de kernpunten van onze controle beschrijven wij zaken die naar ons professionele oordeel het meest belangrijk waren tijdens onze controle van de jaarrekening. De kernpunten van onze controle hebben wij met de raad van commissarissen gecommuniceerd, maar vormen geen volledige weergave van alles wat is besproken.

Wij hebben onze controlewerkzaamheden met betrekking tot deze kernpunten bepaald in het kader van de jaarrekeningcontrole als geheel. Onze bevindingen ten aanzien van de individuele kernpunten moeten in dat kader worden gezien en niet als afzonderlijke oordelen over deze kernpunten.

Reële waardebepaling van onroerende zaken

De onroerende zaken van Triodos Vastgoedfonds N.V. worden gewaardeerd op reële waarde. Zoals toegelicht op pagina 29 wordt deze reële waarde bepaald op basis van de marktwaarde. Onroerende zaken maken circa 99,4 % van de balans uit.

Triodos Vastgoedfonds N.V. bepaalt elk kwartaal de waarde van de panden. Dit wordt voor drie kwartalen gedaan door gebruikmaking van een intern waarderingsmodel en één kwartaal door een externe taxatie uitgevoerd door professionele waarderingsbureaus. Deze bureaus worden door Triodos Vastgoedfonds N.V. ingeschakeld. Voor zowel de interne waarderingsmodellen als de externe taxaties wordt gebruik gemaakt van veronderstellingen zoals de huuropbrengsten, de resterende huurperiode, de rendementseisen in de markt, de staat van het pand en de omstandigheden in de (lokale) markt van het pand. De externe taxaties worden roulerend over het jaar gedaan.

Gezien het feit dat de marktwaarde door subjectieve inschattingen tot stand komt en het grote belang van deze post in het geheel van de jaarrekening, beschouwen we de reële waardebepaling van de onroerende zaken als een kernpunt in de controle.

Onze controle van het waarderingsproces kent een aantal onderdelen. Een belangrijk onderdeel betreft het aansluiten van de basis informatie (zoals onder andere de huuropbrengsten, de resterende huurperiode en ander huurcontract voorwaarden), die gebruikt wordt voor het interne waarderingsmodel en de externe taxatie, met de daadwerkelijk voor de interne of externe waardering gehanteerde informatie. Voor de interne waardering beoordelen wij de veronderstellingen die ten grondslag liggen aan de waardering en rekenen wij via een deelwaarneming een aantal waarderingsmodellen zelfstandig na. Voor de externe taxaties bespreken wij met de taxateurs de totstandkoming van de waarderingsmodellen en beoordelen wij de gekozen veronderstellingen. Wij hebben eigen waarderingsmodellen ingeschakeld bij het analyseren van de interne en externe taxaties, de onderliggende veronderstellingen en gehanteerde methoden.

Wij hebben vastgesteld dat de reële waardebepaling van onroerende zaken op een gebalanceerde wijze plaatsvindt.

Verantwoordelijkheden van het bestuur en de raad van commissarissen voor de jaarrekening

Het bestuur is verantwoordelijk voor het opmaken en het getrouw weergeven van de jaarrekening in overeenstemming met EU-IFRS en met Titel 9 Boek 2 BW en voor het opstellen van het jaarverslag in overeenstemming met Titel 9 Boek 2 BW. In dit kader is het bestuur verantwoordelijk voor een zodanige interne beheersing die het bestuur noodzakelijk acht om het opmaken van de jaarrekening mogelijk te maken zonder afwijkingen van materieel belang als gevolg van fouten of fraude.

Bij het opmaken van de jaarrekening moet het bestuur afwegen of de onderneming in staat is om haar werkzaamheden in continuïteit voort te zetten. Op grond van genoemde verslaggevingsstelsels moet het bestuur de jaarrekening opmaken op basis van de continuïteitsveronderstelling, tenzij het bestuur het voornemen heeft om de vennootschap te liquideren of de bedrijfsactiviteiten te beëindigen of als beëindiging het enige realistische alternatief is. Het bestuur moet gebeurtenissen en omstandigheden waardoor gerede twijfel zou kunnen bestaan of de onderneming haar bedrijfsactiviteiten in continuïteit kan voortzetten, toelichten in de jaarrekening.

De raad van commissarissen is verantwoordelijk voor het uitoefenen van toezicht op het proces van financiële verslaggeving van de vennootschap.

Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening

Onze verantwoordelijkheid is het zodanig plannen en uitvoeren van een controleopdracht dat wij daarmee voldoende en geschikte controle-informatie verkrijgen voor het door ons af te geven oordeel.

Onze controle is uitgevoerd met een hoge mate maar geen absolute mate van zekerheid waardoor het mogelijk is dat wij tijdens onze controle niet alle fouten en fraude ontdekken.

Wij hebben deze accountantscontrole professioneel kritisch uitgevoerd en hebben waar relevant professionele oordeelsvorming toegepast in overeenstemming met de Nederlandse controlestandaarden, ethische voorschriften en de onafhankelijkheidseisen. Onze controle bestond onder andere uit:

- het identificeren en inschatten van de risico's dat de jaarrekening afwijkingen van materieel belang bevat als gevolg van fouten of fraude, het in reactie op deze risico's bepalen en uitvoeren van controlewerkzaamheden en het verkrijgen van controle-informatie die voldoende en geschikt is als basis voor ons oordeel. Bij fraude is het risico dat een afwijking van materieel belang niet ontdekt wordt groter dan bij fouten. Bij fraude kan sprake zijn van samenspanning, valsheid in geschrifte, het opzettelijk nalaten transacties vast te leggen, het opzettelijk verkeerd voorstellen van zaken of het doorbreken van de interne beheersing;
- het verkrijgen van inzicht in de interne beheersing die relevant is voor de controle met als doel controlewerkzaamheden te selecteren die passend zijn in de omstandigheden. Deze werkzaamheden hebben niet als doel om een oordeel uit te spreken over de effectiviteit van de interne beheersing van de entiteit;
- het evalueren van de geschiktheid van de gebruikte grondslagen voor financiële verslaggeving, en het evalueren van de redelijkheid van schattingen door het bestuur en de toelichtingen die daarover in de jaarrekening staan;
- het vaststellen dat de door het bestuur gehanteerde continuïteitsveronderstelling aanvaardbaar is. Tevens het op basis van de verkregen controle-informatie vaststellen of er gebeurtenissen en omstandigheden zijn waardoor gereede twijfel zou kunnen bestaan of de onderneming haar bedrijfsactiviteiten in continuïteit kan voortzetten. Als wij concluderen dat er een onzekerheid van materieel belang bestaat, zijn wij verplicht om aandacht in onze controleverklaring te vestigen op de relevante gerelateerde toelichtingen in de jaarrekening. Als de toelichtingen inadequaat zijn, moeten wij onze verklaring aanpassen. Onze conclusies zijn gebaseerd op de controle-informatie die verkregen is tot de datum van onze controleverklaring. Toekomstige gebeurtenissen of omstandigheden kunnen er echter toe leiden dat een onderneming haar continuïteit niet langer kan handhaven;
- het evalueren van de presentatie, structuur en inhoud van de jaarrekening en de daarin opgenomen toelichtingen; en
- het evalueren of de jaarrekening een getrouw beeld geeft van de onderliggende transacties en gebeurtenissen.

Wij communiceren met de raad van commissarissen onder andere over de geplande reikwijdte en timing van de controle en over de significante bevindingen die uit onze controle naar voren zijn gekomen, waaronder eventuele significante tekortkomingen in de interne beheersing.

Wij bevestigen aan de raad van commissarissen dat wij de relevante ethische voorschriften over onafhankelijkheid hebben nageleefd. Wij communiceren ook met de raad over alle relaties en andere zaken die redelijkerwijs onze onafhankelijkheid kunnen beïnvloeden en over de daarmee verband houdende maatregelen om onze onafhankelijkheid te waarborgen.

Wij bepalen de kernpunten van onze controle van de jaarrekening op basis van alle zaken die wij met de raad van commissarissen hebben besproken. Wij beschrijven deze kernpunten in onze controleverklaring, tenzij dit is verboden door wet- of regelgeving of in buitengewoon zeldzame omstandigheden wanneer het niet vermelden in het belang van het maatschappelijk verkeer is.

Verklaring betreffende overige door wet- of regelgeving gestelde vereisten

Verklaring betreffende het jaarverslag en de overige gegevens

Wij vermelden op basis van de wettelijke verplichtingen onder Titel 9 Boek 2 BW (betreffende onze verantwoordelijkheid om te rapporteren over het jaarverslag en de overige gegevens):

- dat wij geen tekortkomingen hebben geconstateerd naar aanleiding van het onderzoek of het jaarverslag, voor zover wij dat kunnen beoordelen, overeenkomstig Titel 9 Boek 2 BW is opgesteld, en of de door Titel 9 Boek 2 BW vereiste overige gegevens zijn toegevoegd;
- dat het jaarverslag, voor zover wij dat kunnen beoordelen, verenigbaar is met de jaarrekening.

Benoeming

We zijn voor 2008 voor het eerst benoemd als externe accountant van Triodos Vastgoedfonds N.V. en functioneerde sindsdien als externe accountant. Zoals vereist door wetgeving zullen wij met ingang van 2016 niet meer kunnen functioneren als externe accountant van Triodos Vastgoedfonds N.V.

Amstelveen, 9 april 2015

KPMG Accountants N.V.

M. Frikkee

Bijlage A

Beleggingsportefeuille Triodos Vastgoedfonds

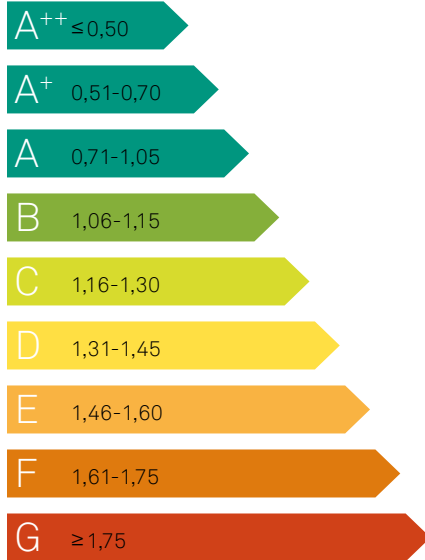
Triodos Vastgoedfonds verdeelt de beleggingsportefeuille in drie categorieën. In de eerste plaats nieuwe panden die duurzaam zijn gebouwd en duurzaam worden beheerd. In de tweede plaats belegt het fonds in rijksmonumenten en in de derde plaats in bestaande gebouwen met een goed duurzaamheidspotentieel. 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

	2014	2013
People	8,1	8,1
Planet	7,6	7,4
Profit	7,4	6,7
Project	8,7	8,7



Boxtel, Bosscheweg,
in portefeuille sinds 2006

B 1,06-1,15

	2014	2013
People	8,3	8,3
Planet	7,4	7,3
Profit	4,6	5,0
Project	6,9	6,9



Emmeloord, Platinaweg,
in portefeuille sinds 2005

A⁺ 0,51-0,70

	2014	2013
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

	2014	2013
People	8,6	8,6
Planet	8,1	8,0
Profit	7,0	7,2
Project	6,4	6,4



Groningen, Stationsweg,
in portefeuille sinds 2011

A⁺ 0,51-0,70

	2014	2013
People	8,8	8,8
Planet	7,7	7,7
Profit	6,4	6,6
Project	8,8	8,8



Utrecht, Blaeuilaan I en II,
in portefeuille sinds 2009

A⁺ 0,51-0,70

D 1,31-1,45

	2014	2013
People	7,3	7,4
Planet	6,3	6,2
Profit	7,5	6,9
Project	5,4	5,4



Velp, Kastanjehof 2,
in portefeuille sinds 2012

A⁺⁺ ≤0,50

	2014	2013
People	9,2	9,2
Planet	6,2	6,2
Profit	7,0	7,0
Project	6,9	6,9

Monument, duurzaam beheerd



Amsterdam, Herengracht,
in portefeuille sinds 2008

G $\geq 1,75$

	2014	2013
People	7,0	7,0
Planet	5,5	5,3
Profit	7,0	5,9
Project	7,8	7,8



Arnhem, Willemsplein,
in portefeuille sinds 2011

G $\geq 1,75$

	2014	2013
People	6,0	6,0
Planet	3,0	2,8
Profit	7,0	7,3
Project	7,7	7,7



Baarn, Kennedylaan,
in portefeuille sinds 2004

C 1,16-1,30

F 1,61-1,75

	2014	2013
People	8,7	8,7
Planet	8,6	8,6
Profit	5,3	5,7
Project	7,9	7,5



Den Haag, Prins Hendrikstraat,
in portefeuille sinds 2011

A 0,71-1,05

	2014	2013
People	8,0	8,0
Planet	7,9	7,9
Profit	6,3	6,4
Project	8,5	8,5



Rotterdam, Honingerdijk,
in portefeuille sinds 2009

G $\geq 1,75$

	2014	2013
People	7,3	7,3
Planet	4,2	4,1
Profit	6,4	6,3
Project	7,4	7,2

Bestaande bouw, duurzaam beheerd



Apeldoorn, Laan van Westenenk,
in portefeuille sinds 2008

A 0,71-1,05

	2014	2013
People	7,4	7,4
Planet	7,4	7,1
Profit	7,1	7,3
Project	6,3	6,3



Nieuwegein, Wattbaan,
in portefeuille sinds 2007

B 1,06-1,15

	2014	2013
People	7,5	7,3
Planet	5,6	5,6
Profit	6,0	6,1
Project	7,0	7,0



Nijmegen, Kerkenbosch,
in portefeuille sinds 2004

A 0,71-1,05

	2014	2013
People	7,5	7,5
Planet	6,0	5,9
Profit	6,1	6,2
Project	4,8	4,8



Wageningen, Nieuwe Kanaal I,
in portefeuille sinds 2005

A 0,71-1,05

	2014	2013
People	8,4	8,4
Planet	6,4	6,3
Profit	7,8	7,1
Project	5,8	5,8



Wageningen, Nieuwe Kanaal II,
in portefeuille sinds 2005

A 0,71-1,05

	2014	2013
People	8,7	8,7
Planet	7,6	7,5
Profit	7,3	7,5
Project	4,7	4,7

Bijlage B

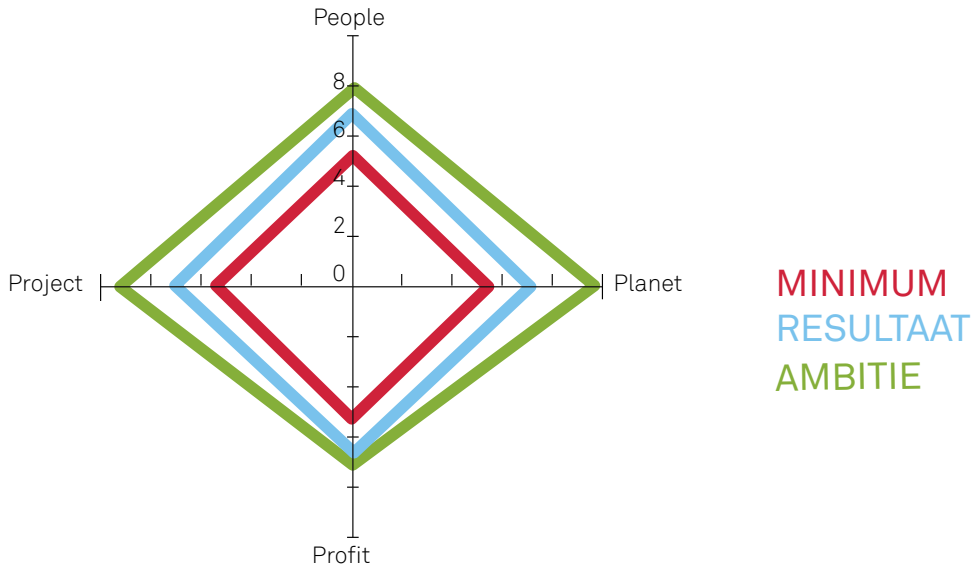
Triodos Toets voor Duurzaam Vastgoed

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 minimumeis 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 milieuwaarden. 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 optimalisieringsmogelijkheden.
- 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

Triodos Vastgoedfonds: eerste 'zero emission' vastgoedfonds

Inleiding

Het doel van deze verslaglegging 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 en biogas, 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.

Stap 1: Energiebesparing

Kijkend naar de definitie van CO₂-neutraal, is de eerste stap CO₂-reductie te realiseren door middel van het verbeteren van de energieprestatie van gebouwen. Dat wordt bereikt door het doorvoeren van energiebesparende maatregelen. Door de jaren heen zijn de gebouwen van Triodos duurzamer geworden, met als resultaat dat het energiegebruik van de gebouwen lager is geworden en duidelijk lager is in vergelijking met het landgemiddelde energiegebruik van kantoorgebouwen. De energiegebruik gegevens zijn in onderstaande tabel opgenomen.

Object	Energiegebruik			
	Oppervlak (m ² BVO)	Elektra (kWh)	Gas (m ³)	Totaal ²⁾ (kWh)
Totaal Triodosgebouwen (absoluut)	51.239	3.783.649	281.818	6.537.010
Totaal Triodosgebouwen (per m² BVO)	–	73,8	5,5	127,6
Gemiddeld kantoorgebouwen NL (per m² BVO)¹⁾	–	92,0	16,0	248,3
Amersfoort, Utrechtseweg 12	3.349	197.202	36.546	554.256
Amsterdam, Herengracht 433	3.281	493.250	22.196	710.105
Apeldoorn, Laan van Westenenk 731-739	3.136	162.239	3.859	199.941
Arnhem, Willemsplein 5+6	3.161	84.970	22.408	303.896
Baarn, J.F. Kennedylaan 100 (land- & koetshuis)	2.264	263.932	11.300	374.333
Boxtel, Bosscheweg 107	5.300	290.837	21.279	498.733
Den Haag, Prins Hendrikstraat 39	1.760	132.172	–	132.172
Emmeloord, Platinaweg 4	1.726	181.263	3.318	213.680
Groningen, Rostockweg 3	2.566	176.057	603	181.948
Groningen, Stationsweg 1	6.882	346.237	17.072	513.030
Nieuwegein, Wattbaan 31-49	6.014	494.393	18.200	672.207
Nijmegen, Kerkenbos 1103 C	1.561	108.557	11.501	220.922
Rotterdam, Honingerdijk 70+80	2.117	132.230	20.117	328.773
Utrecht, Blaaulaan 60-60A (oud- & nieuwbouw) ³⁾	2.983	149.560	16.008	149.560
Velp, Kastanjehof 2	1.497	72.913	8.554	156.486
Wageningen, Nieuwe Kanaal 9 ABC	2.492	424.299	63.865	1.048.260
Wageningen, Nieuwe Kanaal 9 EF	1.150	73.538	4.992	122.310

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.

3) Het gebouw aan de Blaaulaan 60-60A heeft geen aardgasaansluiting maar maakt in plaats daarvan gebruik van stadsverwarming. In 2014 gebruikte het gebouw 563 GJ aan stadsverwarming. Dit staat gelijk aan 16.008 m³ aan aardgasequivalenten.

Kijkend naar het totaal energiegebruik kan worden geconcludeerd dat het gemiddeld energiegebruik van de Triodosgebouwen 48,6% lager ligt ten opzichte van het gemiddeld energiegebruik van kantoorgebouwen in Nederland.

Stap 2: Opwekking lokale duurzame energie

Nadat de energievraag zoveel mogelijk is beperkt, wordt gekeken hoeveel energie lokaal en duurzaam kan worden opgewekt. Triodos heeft op diverse gebouwen warmte- en koudeopslagsystemen (WKO), zonnepanelen en zonnecollectoren aangebracht. In de volgende tabel staat per gebouw aangegeven hoeveel energie in GJ met deze duurzame energietechnieken is opgewekt.

Object	WKO	Zonnepanelen	Zonne- collectoren
Totaal	3.326 GJ	304 GJ	28 GJ
Amersfoort, Utrechtseweg 12	610 GJ		
Amsterdam, Herengracht 433			
Apeldoorn, Laan van Westenenk 731-739	407 GJ	153 GJ	
Arnhem, Willemsplein 5+6			
Baarn, J.F. Kennedylaan 100 (land- & koetshuis)	320 GJ		
Boxtel, Bosscheweg 107			
Den Haag, Prins Hendrikstraat 39	321 GJ		
Emmeloord, Platinaweg 4			
Groningen, Rostockweg 3	418 GJ		
Groningen, Stationsweg 1	1.057 GJ	151 GJ	
Nieuwegein, Wattbaan 31-49			
Nijmegen, Kerkenbos 1103 C			
Rotterdam, Honingerdijk 70+80			
Utrecht, Blaeulaan 60-60A (oud- & nieuwbouw)			
Velp, Kastanjehof 2	193 GJ		28 GJ
Wageningen, Nieuwe Kanaal 9 ABC			
Wageningen, Nieuwe Kanaal 9 EF			

In 2014 bedroeg het totaal primair energiegebruik van het Triodos Vastgoedfonds 44.835 GJ. Het aandeel lokaal opgewekte duurzame energie bedroeg circa 3.658 GJ (gebaseerd op een reële inschatting). Dit is een aandeel van 8,2% ten opzichte van de totale hoeveelheid aan ingekochte energie (elektriciteit, aardgas en stadsverwarming).

Stap 3: Groene stroom en groen gas met garanties van oorsprong

De volgende stap is om de vraag aan elektriciteit en aardgas zo duurzaam mogelijk in te kopen. Voor de gebouwen van Triodos bestaat de ingekochte energie voornamelijk uit elektriciteit uit windenergie met garanties van oorsprong (GvO) en gas uit biogas met Renewable Gas Guarantee of Origin (RGGO). Hierbij horen de volgende CO₂-conversiefactoren:

- Elektriciteit uit windenergie : 0,015 kg CO₂/kWh
- Gas uit biogas : 1,300 kg CO₂/m³

De CO₂-uitstoot van de gebouwen van Triodos als gevolg van het energiegebruik is in de volgende tabel opgenomen.

Object	Oppervlak (m ² BVO)	CO ₂ -uitstoot (kg/m ²)		
		Elektra	Gas	Totaal
Gemiddeld Triodos gebouwen	–	1,1	6,9	8,0
Gemiddeld kantoorgebouwen NL	–	41,9	29,2	71,1
Amersfoort, Utrechtseweg 12	3.349	0,9	14,2	15,1
Amsterdam, Herengracht 433	3.281	2,3	8,8	11,0
Apeldoorn, Laan van Westenenk 731-739	3.136	0,8	1,6	2,4
Arnhem, Willemsplein 5+6	3.161	0,4	9,2	9,6
Baarn, J.F. Kennedylaan 100 (land- & koetshuis)	2.264	1,7	6,5	8,2
Boxtel, Bosscheweg 107	5.300	0,8	5,2	6,0
Den Haag, Prins Hendrikstraat 39	1.760	1,1	–	1,1
Emmeloord, Platinaweg 4	1.726	1,6	2,5	4,1
Groningen, Rostockweg 3	2.566	1,0	0,3	1,3
Groningen, Stationsweg 1	6.882	0,8	3,2	4,0
Nieuwegein, Wattbaan 31-49	6.014	1,2	3,9	5,2
Nijmegen, Kerkenbos 1103 C	1.561	1,0	9,6	10,6
Rotterdam, Honingerdijk 70+80	2.117	0,9	12,4	13,3
Utrecht, Blaeulaan 60-60A (oud- & nieuwbouw)	2.983	0,8	2,1	2,9
Velp, Kastanjehof 2	1.497	0,7	7,4	8,2
Wageningen, Nieuwe Kanaal 9 ABC	2.492	2,6	33,3	35,9
Wageningen, Nieuwe Kanaal 9 EF	1.150	1,0	5,6	6,6

De tabel hierboven toont aan dat de gemiddelde CO₂-uitstoot van een Triodosgebouw, na de inkoop van groene stroom en biogas, 63,1 kg per m² BVO lager ligt in vergelijking met een gemiddeld kantoorgebouw in Nederland. Dat komt neer op maar liefst 88,7% minder CO₂-uitstoot.

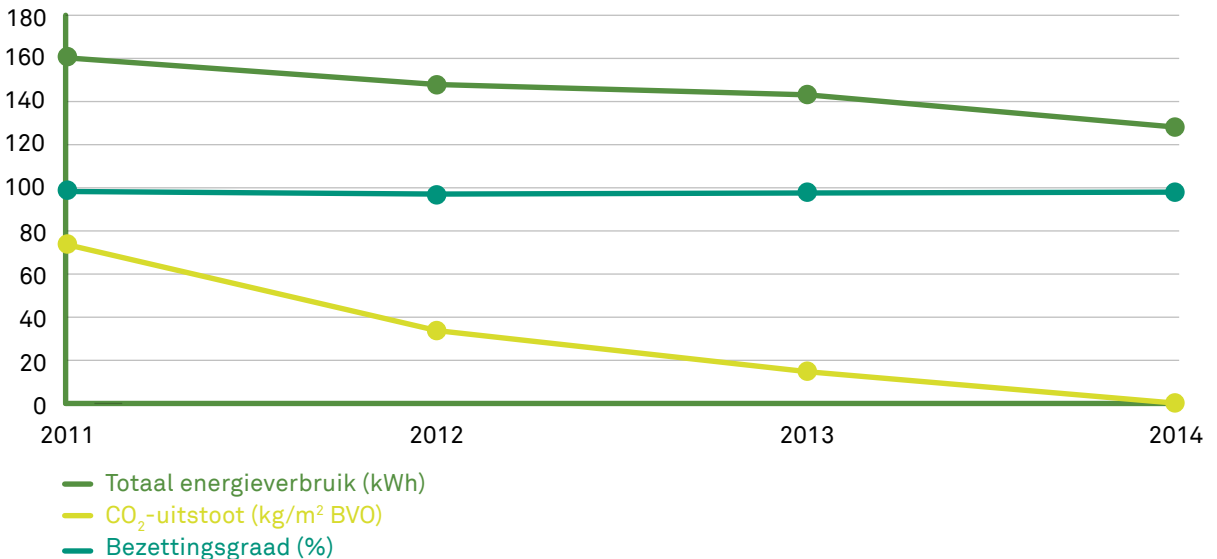
Stap 4: Vrijwillige Emissie Rechten

De resterende CO₂-emissie van 409,9 ton (8,0 kg CO₂ x 51.239 m² BVO) is door Triodos Vastgoedfonds gecompenseerd door de inkoop van Vrijwillige Emissie Rechten (Voluntary Emission Reduction) met Gold standard. In totaal is voor 480 ton aan CO₂-uitstoot Vrijwillige Emissie Rechten ingekocht en dit is ruim voldoende om de resterende CO₂-uitstoot van 409,9 ton te compenseren.

Nederland bestaat in 2011 circa 57,7 mln. BVO kantooroppervlak (bron: Kantoren in cijfers 2013, R.L. Bak). Als heel Nederland het duurzaamheidsvoorbeeld van Triodos volgt, dan betekent dat een CO₂-reductie van 4.102 kton. Dit komt overeen met een reductie van circa 14,4% voor de gehele gebouwde omgeving (woning- en utiliteitsbouw).

Ten opzichte van voorgaande jaren

Dit is het 4e 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 jaren 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 indicatief wel worden afgeleid van het BVO. In 2013 gold een gemiddeld verhuurbaar vloeroppervlak van circa 21,3 m² per fte (bron: NFC Index@kantoren). Omgerekend naar bruto vloeroppervlak komt dit overeen met circa 24,7 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 kantoorgebouwen in Nederland, kan het waterverbruik vergeleken worden met dat van andere kantoorgebouwen.

Object	Oppervlak		Waterverbruik	
	(m ² BVO)	Aantal fte	m ³	m ³ / fte
Gemiddeld Triodos gebouwen	–	–	–	5,32
Gemiddeld kantoorgebouwen NL	–	–	–	7,12¹⁾
Amersfoort, Utrechtseweg 12	3.349	136	644	4,75
Amsterdam, Herengracht 433	3.281	133	1.140	8,58
Apeldoorn, Laan van Westenenk 731-739	3.136	127	256	2,02
Arnhem, Willemsplein 5+6	3.161	128	300	2,34
Baarn, J.F. Kennedylaan 100 (land- & koetshuis)	2.264	92	599	6,53
Boxtel, Bosscheweg 107	5.300	215	376	1,75
Den Haag, Prins Hendrikstraat 39	1.760	71	163	2,29
Emmeloord, Platinaweg 4	1.726	70	122	1,75
Groningen, Rostockweg 3	2.566	104	186	1,79
Groningen, Stationsweg 1	6.882	279	1.387	4,98
Nieuwegein, Wattbaan 31-49	6.014	243	1.391	5,71
Nijmegen, Kerkenbos 1103 C	1.561	63	217	3,43
Rotterdam, Honingerdijk 70+80	2.117	86	1.060	12,37
Utrecht, Blaeulaan 60-60A (oud- & nieuwbouw)	2.983	121	288	2,38
Velp, Kastanjehof 2	1.497	61	685	11,30
Wageningen, Nieuwe Kanaal 9 ABC	2.492	101	2.123	21,04
Wageningen, Nieuwe Kanaal 9 EF	1.150	47	98	2,10

¹⁾ Bron: Milieubarometer, kantoren 2014 (data over 2013). Kengetallen met betrekking tot het waterverbruik zijn schaars te noemen. De gebruikte informatiebron gaat uit van een gemiddelde waarde van 79 kantoorgebouwen waarin voornamelijk overheidsfuncties gehuisvest zijn.

De tabel hierboven toont aan dat het gemiddeld waterverbruik van een Triodosgebouw 1,80 m³/fte lager ligt in vergelijking met een gemiddeld overheidskantoor in Nederland. Dat komt neer op 25,3% 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) Baarn, J.F. Kennedylaan 100 (land- & koetshuis) Den Haag, Prins Hendrikstraat 39 Nieuwegein, Wattbaan 31-49 Rotterdam, Honingerdijk 70+80 Utrecht, Blaeulaan 60-60A (oud- & nieuwbouw) Velp, Kastanjehof 2 Wageningen, Nieuwe Kanaal 9 ABC		
2) Groningen, Rostockweg 3		
3) Groningen, Stationsweg 1 Amersfoort, Utrechtseweg 12 Arnhem, Willemsplein 5+6 Nijmegen, Kerkenbos 1103 C	15	1.300
4) Wageningen, Nieuwe Kanaal 9 EF Amsterdam, Herengracht 433 Apeldoorn, Laan van Westenenk 731-739 Boxtel, Bosscheweg 107		

Opmerkingen:

- 1) Inkoopcontract elektriciteit van deze objecten is onbekend, uitgangspunt is grijze stroom. Door middel van de inkoop van Garanties van Oorsprong van STX Services B.V. is de ingekochte stroom vergroend.
- 2) Inkoopcontract elektriciteit van dit object is bekend en betreft Electrabel Groencertificaat, garanties van oorsprong kan echter niet worden herleid. Door middel van de inkoop van Garanties van Oorsprong van STX Services B.V. is de ingekochte stroom vergroend.
- 3) 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 gas van dit object is bekend (Greenchoice Biogas) en betreft 100% biogas. De garantie van oorsprong kan worden herleid uit het overzicht handelaren van Vertogas.
- 4) Inkoopcontract elektriciteit van deze objecten is bekend (Eneco Business B.V. | Eneco Eco Garanties) en betreft 100% elektriciteit uit waterkracht. De garantie van oorsprong kan, via ENECO Energy Trade B.V., worden herleid uit het overzicht handelaren van CertiQ.
- 5) Het aardgasverbruik van alle gebouwen, met uitzondering van Stationsweg 1 te Groningen, is vergroend door de inkoop van biogas (UK Renewable Gas Guarantee of Origin) waarvan de herkomst kan worden herleid uit het UK Green Certification Scheme.

Personalia

Raad van Commissarissen

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 Vitafutura 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.

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.

De heer R. Geskes (1965)

René Geskes is Directeur Legal & Regulations en secretaris van de vennootschap Euronext NV, actief in Amsterdam, Parijs, Brussel, Lissabon en Londen. In het verleden heeft hij gewerkt voor de corporate finance afdeling van Kempen & Co en was hij toezichthouder en hoofd juridische zaken bij de AFM. René Geskes is voor het eerst benoemd in 2014. Volgens het rooster van aftreden loopt zijn eerste zittingstermijn af in 2018. René Geskes heeft de Nederlandse nationaliteit en bezit geen aandelen in Triodos Vastgoedfonds.

De heer H.C.A. de Vos tot Nederveen Cappel (1943)

Carel de Vos was voorheen managing partner bij Twynstra Gudde. Hij was tot juni 2014 lid van de Raad van Commissarissen van Jan Tabak NV, is lid van de Raad van Commissarissen van Altera Vastgoed NV en voorzitter van de raad van Commissarissen van WoondroomZorg BV. Sinds de oprichting van Triodos Vastgoedfonds tot april 2014 is hij voorzitter geweest van de investeringscommissie. Carel de Vos is voor het eerst benoemd in 2014. Volgens het rooster van aftreden loopt zijn eerste zittingstermijn af in 2018. Carel de Vos 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. In 2014 is Guus Berkhout als lid toegetreden tot RICS (Royal Institution of Chartered Surveyors), een wereldwijd toonaangevende organisatie van vastgoedprofessionals.

Bestuur

Het bestuur 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. Tevens is zij bestuurder bij Triodos Investment Advisory & Services BV samen met Michael Jongeneel. Marilou van Golstein Brouwers is lid van de Board of Directors van de Global Impact Investing Network (GIIN), lid van de Raad van Toezicht van Stichting Max Havelaar, lid van de Raad van Advies van het 'Fund for Rural Prosperity' van de Mastercard Foundation en lid van de Raad van Advies van Women in Financial Services in Nederland (WIFS). 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.

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. Tevens is hij bestuurder bij Triodos Investment Advisory & Services BV samen met Marilou van Golstein Brouwers. 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 Sustainalytics 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 laluz en lid van de Raad van Advies van Social Enterprise Nederland.

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 (klantcontact)
Telefoon 030 693 65 00 (algemeen)
www.triodos.nl

Colofon

Triodos Vastgoedfonds NV Jaarverslag 2014

Verschijning

April 2015

Tekst

Triodos Bank, Zeist

Grafisch ontwerp

Michael Nash Associates, Londen

Lay out

Via Bertha, Utrecht

Fotografie

GasTerra, Groningen

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

