



# Triodos Vastgoedfonds

Kwartaalbericht Triodos Vastgoedfonds  
Derde kwartaal 2015

# Terugblik derde kwartaal 2015

## Over Triodos Vastgoedfonds

Triodos Vastgoedfonds is het eerste CO<sub>2</sub>-neutrale beursgenoteerde Nederlandse kantorenfonds. Het fonds belegt uitsluitend in duurzaam gebouwde of duurzaam beheerde panden en monumenten. Triodos Vastgoedfonds wil een voorbeeldfunctie vervullen bij de verduurzaming van kantoren en heeft de ambitie de portefeuille verder uit te breiden.

Triodos Vastgoedfonds realiseert duurzaamheid niet alleen door technische innovaties, maar ook door financiële innovaties. Zo heeft Triodos Vastgoedfonds als eerste het 'green lease' concept in Nederland geïntroduceerd. Het uitgangspunt hierbij is een bestaand gebouw compleet duurzaam te renoveren, zonder dat dit een verhoging van de huurprijs als gevolg heeft. De renovatie wordt gefinancierd door de toekomstige kostenbesparing voortvloeiend uit de significante daling van het energieverbruik. Een voorbeeld hiervan is de renovatie van een leegstaand kantoorpand in Groningen van energielabel G naar A+ voor huurder GasTerra.

## Financieel

Triodos Vastgoedfonds heeft het derde kwartaal van 2015 afgesloten met een negatief resultaat. Het indirecte resultaat bedroeg EUR -0,10 per aandeel, mede als gevolg van een negatieve herwaardering van de panden. Het directe resultaat bedroeg EUR 0,06 per aandeel. Daarmee kwam het totale resultaat op EUR -0,04 per aandeel.

De intrinsieke waarde per aandeel Triodos Vastgoedfonds is in het derde kwartaal van 2015 afgenomen van EUR 3,45 op 30 juni 2015 tot EUR 3,41 per 30 september 2015.

De beurskoers is in diezelfde periode gedaald van EUR 3,27 op 30 juni 2015 naar EUR 3,12 op 30 september 2015. De "discount" van het aandeel bedroeg per die datum 8,5%. Het begrip 'discount' refereert aan een hogere onderliggende waarde van de beleggingen dan de beurskoers.

## Kwaliteit portefeuille

De bezetting van het vastgoed in de portefeuille van het fonds blijft goed. Per 30 september 2015 bedroeg de leegstand 5,2%. De gemiddelde looptijd van de huurcontracten was 4,3 jaar.

Begin 2015 is een huurder in het pand in Rotterdam failliet gegaan. Het fonds werkt er hard aan om een nieuwe huurder aan te trekken. Inmiddels zijn er verschillende partijen die interesse hebben getoond in het pand.

Verder is het fonds, in samenwerking met één van haar huurders, gestart met het flexibel verhuren van kleinere units. Daarmee speelt het fonds in op de trend waarbij kantoorhuurders vanuit een kleinere vast kernkantoor werken en daarbij wel op flexibele basis kunnen uitbreiden.

In het derde kwartaal zijn ook de resultaten bekend geworden van de Global Real Estate Sustainability Benchmark ("GRESB"). Evenals vorige jaren is het fonds gekwalificeerd als "Green Star". De portefeuille van Triodos Vastgoedfonds onderscheidt zich op het gebied van duurzaamheid met 48,5% lager energiegebruik dan een gemiddelde kantorenportefeuille in Nederland. Door het reduceren van het energieverbruik en het ter plekke opwekken van energie, bijvoorbeeld door de plaatsing van zonnepanelen, is de resterende energiebehoefte van de portefeuille bijzonder laag. In de beperkte resterende energievraag wordt verder voorzien door het inkopen van groene energie van windmolens en groen gas van vergistingsinstallaties. De zogenaamde transportverliezen van de gebruikte energie worden gecompenseerd met vrijwillige reductiecertificaten. Daardoor is de CO<sub>2</sub>-uitstoot over de gehele portefeuille nihil.

(bedragen in euro's)	3e kwartaal 2015	2e kwartaal 2015	1e kwartaal 2015	4e kwartaal 2014	3e kwartaal 2014	2e kwartaal 2014	1e kwartaal 2014
Intrinsieke waarde	3,41	3,45	3,65	3,56	3,68	3,60	3,64
Beurskoers	3,12	3,27	3,04	2,63	2,63	2,82	3,11
Direct resultaat	0,06	0,08	0,09	0,12	0,08	0,09	0,09
Indirect resultaat	-0,10	-0,08	0,00	-0,04	0,00	-0,13	-0,04
Totaal resultaat	-0,04	0,00	0,09	0,08	0,08	-0,04	0,05

## Marktomstandigheden

In 2015 zijn de marktomstandigheden enigszins verbeterd. De economie trekt aan en de vastgoedmarkten mogen zich verheugen op een toenemende belangstelling van beleggers.

In de kantorenmarkt is er sprake van een tweedeling. Enerzijds zijn er toplocaties waar de huren stabiel zijn gebleven, waar nog steeds wordt gebouwd en waar het onderliggende vastgoed slechts beperkt is afgewaardeerd. Daar tegenover staat kantorenvastgoed op mindere locaties, waar een forse afwaardering op heeft plaatsgevonden en waar de huren onder druk staan.

Kantoorgebruikers zijn flexibeler geworden waar het gaat om de werkplek en er wordt efficiënter gebruik gemaakt van de gehuurde ruimte. Deze flexibiliteit heeft gevolgen voor de huurcontracten. Die hebben doorgaand geen looptijd meer van tien jaar, maar eerder van vijf jaar of korter. Dat geldt met name voor bestaande gebouwen. Bij nieuwbouw worden nog wel langjarige overeenkomsten gesloten.

## Vooruitzichten

Naast het pro-actief beheren van de bestaande portefeuille zal het fonds zich in 2015 beraden op de 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 CO<sub>2</sub>-neutraliteit een belangrijke factor is. Daarnaast dienen de geselecteerde locaties goed bereikbaar te zijn met het openbaar vervoer. Een goede samenwerking met de huurders en kwalitatief goede huurcontracten blijven eveneens een punt van aandacht. Het fonds streeft ernaar het stabiele uitkeringsbeleid te handhaven. Tot slot is uitbreiding van het fonds gewenst teneinde de totale kwaliteit van het fonds te verbeteren en de impact van het fonds te verhogen.

### Fondskarakteristieken

<b>Introductiedatum</b>	8-4-2004
<b>Fondsmanager</b>	Guus Berkhout
<b>Valuta</b>	EUR
<b>Gevestigd</b>	Nederland
<b>Uitgiftestructuur</b>	Closed-end
<b>Juridische vorm</b>	Beleggingsmaatschappij met veranderlijk kapitaal onder beheer van Triodos Investment Management BV
<b>Verhandelbaarheid</b>	Dagelijks
<b>ISIN code</b>	NL0000079333
<b>Bloomberg code</b>	TRIOVGF:NA

### Looptijd huurcontracten

Per 30 september 2015 (% van portefeuille)



< 1 jaar	5,9%
1-3 jaar	28,9%
3-5 jaar	37,6%
5-10 jaar	24,5%
> 10 jaar	3,1%

### Verdeling naar segment

Per 30 september 2015 (% van portefeuille)



Duurzaam gebouwd en beheerd	47,9%
Monument, duurzaam beheerd	33,3%
Bestaande bouw, duurzaam beheerd	18,8%

# Beleggen in duurzaam vastgoed

---

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

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

Triodos Vastgoedfonds is als eerste duurzame vastgoedfonds in 2004 opgericht en wordt beheerd door Triodos Investment Management BV. Triodos Investment Management is in het bezit van een vergunning op grond van de Wet op het financieel toezicht (Wft). De Autoriteit Financiële Markten en De Nederlandsche Bank treden op als toezichthouder.