



Triodos Vastgoedfonds

Kwartaalbericht Triodos Vastgoedfonds
Derde kwartaal 2014

Terugblik derde kwartaal 2014

Over Triodos Vastgoedfonds

Triodos Vastgoedfonds is opgericht in 2004 en is het eerste duurzame vastgoedfonds in Europa. Het fonds belegt uitsluitend in duurzaam gebouwde of duurzaam beheerde panden en monumenten. Triodos Vastgoedfonds wil zijn leidende rol in de verduurzaming van de vastgoedwereld behouden 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 de 'green lease' 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 recent voorbeeld hiervan is de renovatie van een leegstaand kantoorpand van energielabel G naar A+ voor huurder GasTerra.

Financieel

In het derde kwartaal van 2014 is de waarde van de portefeuille vrijwel gelijk gebleven ten opzichte het tweede kwartaal. Het directe resultaat per aandeel is toegenomen, waardoor het fonds positieve cijfers kon noteren over het derde kwartaal van 2014. Het totale resultaat per aandeel is uiteindelijk uitgekomen op EUR 0,08 per aandeel, daar waar dit in het derde kwartaal van 2013 nog EUR -0,03 was.

De intrinsieke waarde van het aandeel Triodos Vastgoedfonds is in de eerste negen maanden van 2014 toegenomen van EUR 3,59 per 31 december 2013 naar EUR 3,68 per 30 september 2014. De handelskoers is in diezelfde periode gedaald van EUR 2,86 op 31 december 2013 naar EUR 2,63 op 30 september 2014. Daarmee is de 'discount' van het aandeel bijna 29%. Het begrip 'discount' refereert aan een hogere onderliggende waarde van de beleggingen dan de huidige koers. Op basis van de handelskoers behaalde Triodos Vastgoedfonds over het derde kwartaal van 2014 een rendement van -6,7%.

BAVA en voornemen uitkering EUR 0,20 per aandeel te doen

Op 7 oktober heeft het fonds een buitengewone aandeelhoudersvergadering gehouden. In de vergadering is voorgesteld om de nominale waarde van de aandelen te verlagen tot EUR 0,50 ten einde ruimte te creëren voor het verstrekken van een uitkering aan aandeelhouder. De aandeelhouders hebben dit voorstel aangenomen, waarmee er ruimte is gecreëerd voor een stabiel uitkeringsbeleid. Het fonds is voornemens om voor het einde van het jaar een uitkering van EUR 0,20 per aandeel te verstrekken aan haar aandeelhouders.

De aandeelhouders hebben tijdens de vergadering kritische vragen gesteld over de communicatie door het fonds en de kostenstructuur. De communicatie werd als onduidelijk ervaren. Naar aanleiding van deze vragen gaat het fonds op zoek naar een oplossing om specifieke informatie voor investeerders eenvoudiger te kunnen delen en daarmee de communicatie transparanter te kunnen maken. Zo zal het fonds onder andere een financiële agenda toevoegen op de website.

Ten aanzien van de kostenstructuur heeft het management toegelicht dat in de lopende kosten niet alleen managementkosten zitten maar ook onderhoudslasten voor de gebouwen. Door deze exploitatiekosten is de lopende kostenratio (LKR) van vastgoedfondsen niet vergelijkbaar met die van bijvoorbeeld aandelen- en obligatiefondsen. Wanneer de exploitatiekosten buiten beschouwing worden gelaten, resteert een fondskosten expense ratio van 3,35% voor 2013. De managementkosten zijn 1,0% van het fondsvolume. Door de afwaarderingen zijn de managementkosten nominaal gedaald de afgelopen jaren.

Kwaliteit portefeuille

De focus van de directie van het fonds lag in het derde kwartaal op het nog verder verduurzamen van de portefeuille. De bezetting van het vastgoed in de portefeuille van het fonds blijft hoog. Per 30 september 2014 is de leegstand 2,9%. De gemiddelde looptijd van de

(bedragen in euro's)	3e kwartaal 2014	2e kwartaal 2014	1e kwartaal 2014	4e kwartaal 2013	3e kwartaal 2013	2e kwartaal 2013	1e kwartaal 2013
Intrinsieke waarde	3,68	3,60	3,64	3,59	3,93	3,93	4,06
Beurskoers	2,63	2,82	3,11	2,86	2,72	–	–
Direct resultaat	0,08	0,09	0,09	0,08	0,07	0,07	0,07
Indirect resultaat	0,00	-0,13	-0,04	-0,21	-0,10	-0,21	-0,11
Totaal resultaat	0,08	-0,04	0,05	-0,13	-0,03	-0,14	-0,04

huurcontracten is 5,1 jaar. In 2013 was het energieverbruik van de portefeuille 40% lager dan het gemiddelde energieverbruik van kantoren en de CO₂-uitstoot zelfs 80% minder dan gemiddeld. Het fonds streeft ernaar om de CO₂-uitstoot verder te verlagen.

Vooruitzichten

Het herstel van de economie blijft broos. Huurders willen flexibelere contracten en korte huurovereenkomsten. Vooralsnog is de verwachting in de markt dat er druk blijft op de looptijden van de contracten en de huurprijzen

Aan de andere kant komen er steeds meer nieuwe investeerders op de markt. Hierdoor wordt een toenemende beleggingsdynamiek verwacht. Er komt meer beweging in de vastgoedmarkt. Het lijkt erop dat de bodem in de kantorenmarkt is bereikt. Triodos Vastgoedfonds blijft sturen op bezettingsgraad, looptijd van huurcontracten en duurzaamheid.

Het fonds bewaakt de portefeuille nauwkeurig om goed zicht te houden op de debiteurenkwaliteit van de huurders en op de wensen van de zittende huurders.

Het fonds streeft ernaar om het eerste Europese 'zero emission' fonds te zijn met een kantorenportefeuille die CO₂-neutraal is. Het fonds heeft nu reeds een CO₂-uitstoot die 80% lager ligt dan gemiddeld en er wordt hard gewerkt aan mogelijkheden om deze nog verder te beperken.

Het investeringsbeleid is erop gericht om uitsluitend in duurzame kantoren te investeren in stedelijke gebieden in Nederland. De focus is op de duurzaamheid van gebouwen, waaronder efficiënt energiegebruik en locaties die goed bereikbaar zijn met openbaar vervoer. Daarnaast ligt de focus op de kwaliteit van de huurcontracten en het verder verduurzamen van de panden in samenwerking met huurders.

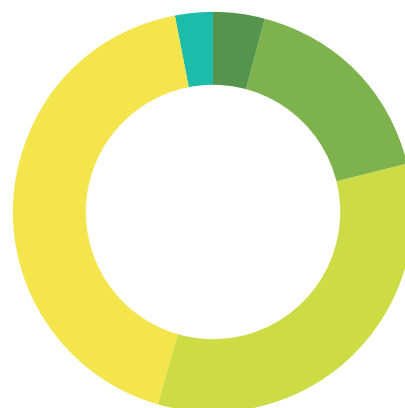
Fondskarakteristieken

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

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

Looptijd huurcontracten

Per 30 september 2014 (% van portefeuille)



< 1 jaar	4,3%
1-3 jaar	17,1%
3-5 jaar	32,8%
5-10 jaar	42,9%
> 10 jaar	2,9%

Verdeling naar segment

Per 30 september 2014 (% van portefeuille)



Duurzaam gebouwd en beheerd	47,4%
Monument, duurzaam beheerd	33,3%
Bestaande bouw, duurzaam beheerd	19,3%

Beleggen in duurzaam vastgoed

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

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

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