

## Financiële bijsluiter

### OVER DE FINANCIËLE BIJSLUITER

Voor producten als Triodos Vastgoedfonds is het opstellen van een financiële bijsluiter verplicht. Deze bijsluiter is een document van Triodos Vastgoedfonds nv. Hij is opgesteld volgens een vaste, wettelijk voorgeschreven opzet. Het doel is u op hoofdlijnen een beeld te geven van Triodos Vastgoedfonds en om u in staat te stellen dit product beter te vergelijken met andere financiële producten. Deze financiële bijsluiter geeft geen informatie die op uw persoonlijke situatie is toegesneden en geeft geen uitputtende beschrijving van de voor u geldende rechten en plichten. Verdere details over Triodos Vastgoedfonds vindt u in het prospectus. Triodos Vastgoedfonds raadt u aan ook hiervan kennis te nemen. De financiële bijsluiter wordt actueel gehouden.

### A. KORTE WEERGAVE VAN DE BELEGGINGSINSTELLING

#### Wat houdt Triodos Vastgoedfonds in?

- Triodos Vastgoedfonds nv is een open-end beleggingsmaatschappij met veranderlijk kapitaal, wat betekent dat het onder normale omstandigheden steeds mogelijk is om aandelen Triodos Vastgoedfonds te kopen en verkopen. De beheerder van deze beleggingsmaatschappij staat onder toezicht van de Autoriteit Financiële Markten.
- Triodos Vastgoedfonds is op 18 april 2004 opgericht. Het fonds wordt sinds 27 juni 2007 verhandeld via Euronext Fund Service.
- Triodos Vastgoedfonds is opgericht voor onbepaalde tijd.
- Triodos Vastgoedfonds nv is statutair gevestigd in Nederland met als bezoekadres: Nieuweroordweg 1, 3704 EC Zeist.

- Triodos Investment Management bv treedt op als beheerder van Triodos Vastgoedfonds nv. Triodos Investment Management bv is statutair gevestigd in Nederland met als bezoekadres: Nieuweroordweg 1, 3704 EC Zeist. Triodos Investment Management bv is een 100% deelneming van Triodos Bank en is in het bezit van een vergunning van de Autoriteit Financiële Markten.
- De externe accountant van het fonds is KPMG Accountants nv.

### B. BELEGGINGSgegevens

#### Doelstelling

- Triodos Vastgoedfonds heeft ten doel het verwerven en exploiteren van duurzaam commercieel vastgoed en streeft ernaar dat deze objecten een marktconforme opbrengst genereren op lange termijn. Het fonds belegt in kantoorgebouwen, bedrijfsruimte, en panden die in gebruik zijn als winkels, scholen, kinderdagverblijven en zorginstellingen die relatief minder belastend zijn voor het milieu. Als duurzame objecten merkt het fonds aan objecten die zich kenmerken doordat zij op duurzame wijze zijn gebouwd, en/of op duurzame wijze worden geëxploiteerd, en/of als monument zijn aangemerkt.
- Beleggingen worden hoofdzakelijk gedaan in de vorm van de verwerving van vastgoed. In eigendom verkregen objecten zullen in de regel zijn verhuurd. Het fonds zal alleen in nieuw te ontwikkelen vastgoed beleggen indien en voorzover het zogeheten 'turn key'-projecten betreft.
- Het fonds belegt hoofdzakelijk in Nederland, maar kan tot maximaal 30% van het fondsvermogen beleggen in vastgoed in

andere landen binnen de Eurozone.

- Het beleggingsbeleid is erop gericht om op termijn tenminste 50% van het vermogen direct of indirect te beleggen in nieuwe objecten die op duurzame wijze zijn gebouwd. Het resterende vermogen zal worden belegd in monumenten en regulier gebouwde objecten die duurzaam worden geëxploiteerd. Het fonds streeft ernaar dat niet meer dan 25% van de beleggingsportefeuille wordt belegd in nieuw te bouwen vastgoed.
- Triodos Vastgoedfonds vergelijkt zijn resultaten niet met een referentie index.
- Triodos Vastgoedfonds belegt niet in derivaten, tenzij ten behoeve van het afdekken van bepaalde risico's.
- Triodos Vastgoedfonds streeft naar stabiele vermogensgroei op de lange termijn. Jaarlijks keert het fonds de winst uit aan de aandeelhouders in de vorm van dividend. Daarnaast streeft het fonds naar waardestijging van de aandelen.
- Het fonds is verplicht minimaal 10% van het fondsvermogen te beleggen in rente dragende tegoeden of zorg te dragen voor andere waarborgen, onder andere met het oog op de in- en uitstroom van vermogen. Het fonds kan vreemd vermogen aantrekken tot 60% van de fiscale waarde van de beleggingen.
- Er zijn geen garanties verbonden aan het fonds.

### **Wat zijn de financiële risico's van Triodos Vastgoedfonds?**

De waardeontwikkeling van de rechten van deelneming in de beleggingsinstelling is afhankelijk van de ontwikkelingen op de kapitaal-, effecten-, valuta- en goederenmarkt. De mogelijkheid bestaat dat uw belegging in waarde stijgt; het is echter ook mogelijk dat uw belegging weinig tot geen inkomsten zal genereren en dat uw inleg bij een ongunstig koersverloop geheel of ten dele verloren gaat.

### *Algemene risico's:*

- Rendementen op beleggingen fluctueren. Zij kunnen hoger zijn dan in het verleden, maar ook lager. Zij kunnen ook negatief zijn. U kunt echter nooit meer verliezen dan uw inleg.
- Inflatierisico brengt met zich mee dat het rendement van Triodos Vastgoedfonds kan worden aangetast door waardevermindering van de euro. Verder is de ontwikkeling van de huurinkomsten afhankelijk van de inflatie. Stijging van geldontwaarding zal veelal door middel van indexatie van de huurpenningen worden ondervangen.
- Algemene, financiële en fiscale wet- en regelgeving zijn aan verandering onderhevig. Gunstige omstandigheid ten tijde van toetreding kunnen ten nadele wijzigen.
- Risico erosie fondsvermogen. Triodos Vastgoedfonds heeft de status van fiscale beleggingsinstelling. Een van de voorwaarden, die aan de status van fiscale beleggingsinstelling zijn verbonden, betreft het jaarlijks uitkeren van de fiscale winst aan de aandeelhouders. Onder omstandigheden kan het voorkomen dat de fiscale jaarwinst hoger uitvalt dan het behaalde jaarresultaat, waardoor Triodos Vastgoedfonds meer dividend uit moet keren dan het behaalde jaarresultaat. Het gevolg kan zijn dat het fondsvermogen van Triodos Vastgoedfonds door de dividenduitkering afneemt.
- Risico bij afwikkeling effectentransacties. Dit risico heeft betrekking op het feit dat een afwikkeling via het betalingssysteem niet plaatsvindt, zoals verwacht. Alle transacties voor zover het de levering van effecten betreft worden afgewikkeld volgens het principe 'levering tegen betaling'. Alle transacties voor zover het de betaling van gekochte effecten betreft geschieden tegelijk met de ontvangst van de gekochte effecten.

### *Productspecifieke risico's:*

- **Marktrisico.** In economisch slechte tijden kunnen huurprijzen onder druk komen te staan. In de markt kan de leegstand toenemen waardoor huurprijzen dalen. Dit kan tot gevolg hebben dat de waarde van de objecten ten tijde van een slechte conjunctuur minder bedraagt dan de oorspronkelijke aanschafwaarde van de objecten.
- **Het rendement van Triodos Vastgoedfonds** is deels afhankelijk van de ontwikkelingen op de kapitaalmarkt. Afhankelijk van de mate waarin de portefeuille is gefinancierd met vreemd vermogen zal een verandering van de rentevoet op de kapitaalmarkt in meer of mindere mate een positief of een negatief effect kunnen hebben op de resultaten van Triodos Vastgoedfonds.
- **Debiteurenrisico.** De belangrijkste inkomsten van het beleggen in vastgoed zijn de huurinkomsten. Het fonds zal derhalve voorafgaand aan het sluiten van een huurovereenkomst de solvabiliteit van de huurders (laten) toetsen. Bij de keuze van de objecten wordt de spreiding van de huurders over de verschillende bedrijfstakken als criterium meegenomen. Hiermee kan een te grote afhankelijkheid van specifieke economische ontwikkelingen, die slechts van invloed zijn op bepaalde bedrijfstakken, worden vermeden.
- **Leegstandsrisico.** De bezettingsgraad van het vastgoed kan afnemen door bijvoorbeeld beëindiging van huurovereenkomsten of faillissement van huurders. Tijdelijke leegstand kan hiervan het gevolg zijn. Ter beperking van het leegstandsrisico streeft het fonds ernaar dat nieuw af te sluiten huurcontracten zoveel mogelijk een (middel)lange looptijd hebben en dat de huurcontracten gespreide einddata hebben. In nieuw te bouwen vastgoed zal eerst belegd worden, indien ten aanzien van tenminste 60% van de toekomstige beschikbare ruimte een huurcontract is gesloten.
- **Risico verbonden aan beleggen met**

geleend geld. Het risico verbonden aan beleggen met geleend geld is gelegen in het feit dat ook het geleende geld terugbetaald moet worden. 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. Het fonds kan bij het aantrekken van vreemd vermogen objecten tot zekerheid verbinden. Mocht uitwinning van dergelijke objecten noodzakelijk zijn, dan kan dit een negatief effect hebben op de intrinsieke waarde van het fonds.

- **Risico met betrekking tot open-end structuur.** Indien het fonds genoodzaakt is de inkoop of uitgifte van aandelen voor langere tijd te staken zal dit betekenen dat deze gedurende langere tijd niet kunnen worden verkocht of gekocht.
- **Liquideiteitsrisico** is het risico dat Triodos Vastgoedfonds niet de mogelijkheid heeft om de financiële middelen te verkrijgen die zijn benodigd om aan bepaalde verplichtingen te kunnen voldoen. Dit risico wordt beperkt door minimaal 10% van het vermogen te beleggen in rentedragende tegoeden of zorg te dragen voor voldoende andere waarborgen.
- **Het concentratierisico** is het risico dat zich voor kan doen indien Triodos Vastgoedfonds een grote concentratie van beleggingen heeft in bepaalde regio's of specifieke soorten vastgoed. Ter beperking van dit risico worden verschillende soorten vastgoed gespreid over diverse regio's in Nederland en ook daarbuiten.

Een uitgebreide beschrijving van de risico's kunt u nalezen in het prospectus van het fonds.

### *Risicometer*

In de financiële bijsluiter dient een risicometer te worden opgenomen. De risicometer is een hulpmiddel waarmee middels een in de wet vastgelegde berekening de risicocategorie

van een product wordt vastgesteld. Het risico van dit product is groot.

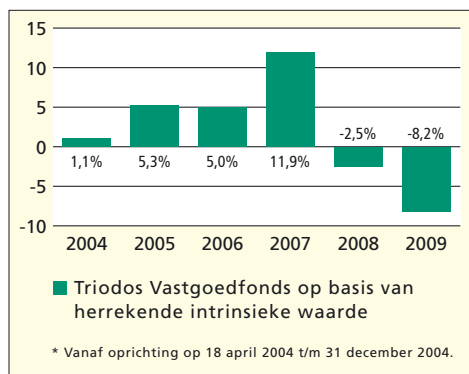


*Wat kan er gebeuren in het ergste geval?*

Bij een gehele looptijd (wettelijk vastgesteld op 1 jaar) kunt u uw inleg kwijtraken.

### Wat kan Triodos Vastgoedfonds opbrengen?

In onderstaand staafdiagram ziet u de beleggingsresultaten van de zes voorafgegane, afgesloten boekjaren van Triodos Vastgoedfonds. De gerealiseerde rendementen zijn uitgedrukt in procenten verandering van de herrekenende intrinsieke waarde tussen het begin en het einde van de verslagperiode.



Het hieronder gegeven cijfervoorbeeld is alleen als voorbeeld bedoeld en geeft een weerspiegeling van in het verleden behaalde resultaten van de beleggingsinstelling. Op de jaarlijkse rendementen zijn belastingkosten en andere lasten reeds in mindering gebracht. De uiteindelijke, toekomstige

beleggingsresultaten zijn niet te voorspellen. De waarde van uw beleggingen kan fluctueren. In het verleden behaalde rendementen bieden geen garantie voor de toekomst.

De gegeven rendementspercentages zijn inclusief herbelegging van dividend, na aftrek van alle kosten, maar vóór effecten van inkomstenbelasting.

## C. BEDRIJFSINFORMATIE

### Belastingregime

- Triodos Vastgoedfonds is een in Nederland gevestigde naamloze vennootschap met de status van fiscale beleggingsinstelling, vallend onder het regime van artikel 28 van de Wet op de Vennootschapsbelasting 1969. Dit betekent dat geen vennootschapsbelasting is verschuldigd, mits het fonds de voor uitkering vastgestelde winst, na aftrek van de kosten, in de vorm van dividend aan de aandeelhouders uitkeert binnen acht maanden na afloop van het boekjaar en aan de overige relevante voorschriften wordt voldaan. Om aan deze uitdelingsverplichting te voldoen zal in beginsel de gehele voor uitkering vastgestelde winst uit de beleggingen, na aftrek van de kosten, aan de aandeelhouders worden uitgekeerd.
- Dividenduitkeringen geschieden onder inhouding van 15% dividendbelasting. De ingehouden dividendbelasting kunt u verrekenen bij uw belastingaangifte. Dividenduitkeringen in aandelen zijn in beginsel niet onderhevig aan dividendbelasting.
- Zowel uw persoonlijke situatie als wijzigingen in de belastingregels van de lidstaat van herkomst en/of de lidstaat van ontvangst en de uitleg van deze regels kunnen een positieve of negatieve invloed hebben op uw persoonlijke fiscale positie. In geval van onduidelijkheden dient u contact op te nemen met een belastingadviseur.

## Wat zijn de kosten?

U dient rekening te houden met de kosten die door de beleggers worden gedragen met betrekking tot hun belegging.

- De kostenratio van Triodos Vastgoedfonds bedroeg over het boekjaar 2009 4,70%. Deze kostenratio omvat alle kosten die in een jaar ten laste van de beleggingsinstelling zijn gebracht, exclusief de kosten van beleggingstransacties en interestkosten en exclusief kosten die verband houden met het toe- en uitreden van deelnemers die gedekt worden uit ontvangen op- en afslagen. Voor het jaar 2010 wordt een kostenratio van 4,4 à 4,5% verwacht. Dit getal is slechts een schatting, gebaseerd op historische gegevens. Toekomstige marktomstandigheden zullen op de uiteindelijke uitkomsten over 2010 van invloed zijn.
- De kostenratio bedroeg over de boekjaren 2005 tot en met 2009 gemiddeld 4,57%.
- Daarnaast moet u rekening houden met de volgende kosten:
  - Aan- en verkoopkosten. Deze tarieven variëren, afhankelijk van de bank- of effecteninstelling waar de transactie plaatsvindt.
  - Volgens de nieuwe handelssystematiek die is ingegaan op 26 februari 2007 is de transactieprijs gelijk aan de herrekende intrinsieke waarde plus of min een op- of afslag. De hoogte van die op- of afslag wordt bepaald door de hoogte van de reële aan- of verkoopkosten van de effecten waarin het fonds belegt. Voor Triodos Vastgoedfonds wordt wel een opslag, maar geen afslag gerekend. De opslag bedraagt 1,0% ten opzichte van de herrekende intrinsieke waarde van het fonds, ter dekking van de aankoopkosten van de objecten waarin het fonds belegt. Deze opslag komt geheel ten goede aan de beleggingsinstelling, waardoor de aankoopkosten kunnen

worden voldaan zonder dat zittende beleggers hierdoor worden benadeeld. Aangezien alleen in zeer uitzonderlijke gevallen objecten zullen moeten worden verkocht om uit het fonds stappen- de beleggers te compenseren, kunnen de kosten die daarmee gemoeid zijn als nihil worden beschouwd en is er geen sprake van een afslag. Of er een opslag wordt gehanteerd is afhankelijk van de vraag of het fonds op dagbasis per saldo aandelen uitgeeft (hetgeen leidt tot een opslag) of inkoop (hetgeen leidt tot een transactieprijs die gelijk is aan de herrekende intrinsieke waarde van het fonds).

- De omloopfactor geeft een indicatie van de omloopsnelheid van effectentransacties. Triodos Vastgoedfonds belegt grotendeels in vastgoed voor een lange looptijd. Door het specifieke karakter van Triodos Vastgoedfonds is de omloopfactor voor dit fonds niet relevant en blijft derhalve achterwege.

Voor een gedetailleerd overzicht van informatie in deze financiële bijsluiter wordt verwezen naar het volledige prospectus.

## D. COMMERCIELE INFORMATIE

De transactieprijs van Triodos Vastgoedfonds is dagelijks te vinden op de website [www.triodos.nl](http://www.triodos.nl). Tevens wordt deze informatie dagelijks gepubliceerd in de landelijke dagbladen.

### Dividendbeleid

Het fonds zal ter voldoening aan de voorwaarden voor de status van fiscale beleggingsinstelling, binnen acht maanden na afloop van het boekjaar de voor uitkering vastgestelde winst aan de aandeelhouders uitkeren. De mogelijkheid bestaat interimdividend uit te keren. Dit kan constant en of in aandelen. Dividenduitkeringen

geschieden onder inhouding van 15% dividendbelasting. De ingehouden dividendbelasting kunt u verrekenen bij uw belastingaangifte.

### **Kunt u uit Triodos Vastgoedfonds stappen en wat zijn de gevolgen?**

U kunt uw aandelen op iedere beursdag verkopen via Triodos Bank of via uw bank of effecteninstelling, afhankelijk van waar u de aandelen heeft aangekocht. Triodos Bank berekent 0,5% verkoopkosten. De verkoopkosten die uw bank of effecteninstelling rekent kunnen daarvan afwijken. Als openend beleggingsfonds kan Triodos Vastgoedfonds in bijzondere situaties besluiten tijdelijk geen aandelen in te kopen.

### **E. AANVULLENDE INFORMATIE**

Jaarlijks binnen vier maanden na afloop van het boekjaar wordt een jaarverslag en een jaarrekening openbaar gemaakt. Daarnaast zal jaarlijks vóór 1 september van ieder jaar, een halfjaarbericht over de gang van zaken van de beleggingsinstelling worden uitge-

geven. Exemplaren van het jaarverslag alsmede van het halfjaarbericht en het prospectus kunt u downloaden op [www.triodos.nl](http://www.triodos.nl) en zijn kosteloos op aanvraag verkrijgbaar bij Triodos Bank. Ten minste éénmaal per jaar zal door de beleggingsinstelling een aandeelhoudersvergadering gehouden worden. Kijk op [www.triodos.nl](http://www.triodos.nl) voor actuele informatie.

### **Wie houdt toezicht op de financiële bijsluiter van Triodos Vastgoedfonds?**

De Autoriteit Financiële Markten is de toezichthouder op de financiële bijsluiter. Voor vragen kunt u het Meldpunt Financiële Markten van de Autoriteit Financiële Markten bellen: 0900 540 05 40 of kijken op de website [www.afm.nl](http://www.afm.nl).

*Deze financiële bijsluiter is geactualiseerd tot en met 30 juni 2010. Bij het opstellen van deze financiële bijsluiter is uitsluitend gebruik gemaakt van informatie zoals deze bekend was op de datum hierboven vermeld.*

## **Triodos Vastgoedfonds**

Nieuweroordweg 1  
Postbus 55  
3700 AB Zeist  
T 030 693 65 11  
E [info@triodos.nl](mailto:info@triodos.nl)  
I [www.triodos.nl](http://www.triodos.nl)  
KVK Utrecht, nr. 30195374